

INDICE SOMMARIO

<i>Prefazione alla IX edizione</i>	VII
<i>Gli autori</i>	IX
<i>Riferimenti</i>	XXIX

CAPITOLO PRIMO

INTRODUZIONE

1.1. <i>Premessa</i>	1
1.1.1. <i>La collocazione codicistica</i>	2
1.2. <i>La « Riforma » del 2013</i>	4
1.3. <i>La natura giuridica</i>	7
A) <i>Proprietà collettiva</i>	8
B) <i>L'ente di gestione</i>	10
C) <i>La comunione</i>	12
D) <i>La proprietà</i>	15
1.4. <i>Parti comuni e piani o porzioni di piano</i>	16
1.5. <i>La particolare configurazione</i>	18
1.5.1. <i>I principi</i>	20

CAPITOLO SECONDO

LE PARTI COMUNI

2.1. <i>Il condominio e le parti comuni</i>	24
2.2. <i>L'art. 1117 c.c.: il regime legale del condominio</i>	25
2.3. <i>Il condominio parziale</i>	27
2.3.1. <i>Le opposte tesi</i>	28
2.3.2. <i>L'interpretazione costruttiva</i>	30
2.3.3. <i>L'assemblea</i>	30
2.3.4. <i>La normativa applicabile</i>	31
2.3.5. <i>L'amministrazione</i>	32
2.3.6. <i>La ripartizione delle spese</i>	33
2.4. <i>Il « titolo » contrario</i>	34
2.4.1. <i>Il regolamento contrattuale</i>	35
2.4.2. <i>Il testamento</i>	36

2.4.3. L'usucapione	36
2.5. <i>Parti comuni e rinuncia</i>	38
2.6. <i>Le singole fattispecie</i>	41
2.6.1. Il suolo	41
2.6.1.1. Il sottosuolo	42
2.6.1.2. Beni ed opere nel sottosuolo	44
2.6.1.3. Edificio <i>a pilotis</i>	46
2.6.1.4. Suolo adiacente o libero	47
A) Marciapiede	48
B) Ulteriori aree	48
B.1) Spazio libero	49
B.2) Distacco	49
B.3) Cavedio	49
B.4) Pozzo luce	50
B.5) Vanella	50
B.6) Cortile	50
B.7) Arretramento	52
B.8) Intercapedine	52
2.6.1.5. Suolo su pendio	53
2.7. <i>I muri maestri</i>	54
2.7.1. I muri ed il loro utilizzo in genere	55
2.7.2. Muro di prospetto e installazione di condizionatori	56
2.7.3. Apposizione di targhe e simili	59
2.7.4. Appoggio di canna fumaria	61
2.7.5. Muro di sostegno di giardino privato	65
2.7.6. Locazione del muro a terzi	65
2.7.7. Muri perimetrali e costruzione di muri in appoggio	66
2.7.8. Apertura nel muro perimetrale a vantaggio della proprietà esclusiva	68
2.8. <i>Le facciate.</i>	69
2.8.1. Balconi	70
2.8.1.1. Elementi del balcone	72
2.8.1.2. Frontalini	73
2.8.1.3. Soletta del balcone	74
2.8.1.4. Il cielino	75
2.8.1.5. Costruzione di nuovi balconi	75
2.8.1.6. Trasformazione in verande	77
2.8.1.7. Apposizione di inferriate	78
2.8.1.8. Tende da sole	79
2.8.2. Le fioriere	80
2.8.3. Finestre	80
2.8.4. Facciate di un complesso edilizio	81
2.8.5. Pannellatura	82
2.9. <i>Il tetto.</i>	83
2.10. <i>Il sottotetto</i>	84

2.10.1. Sottotetto e recupero abitativo	85
2.10.2. Sulla destinazione del sottotetto nella giurisprudenza	87
2.10.3. Sull'instaurazione del contraddittorio	88
2.10.4. La trasformazione	89
2.10.5. Allaccio ai servizi condominiali	90
2.10.6. Violazione di norme e ripristino	91
2.10.7. Aperture (abbaini, lucernai, ecc.)	92
2.11. <i>Lastrico solare</i>	93
2.12. <i>I giardini</i>	96
2.13. <i>Cortili</i>	98
2.14. <i>Scale</i>	103
2.14.1. L'andito	104
2.14.2. Il vestibolo	105
2.14.3. Il portone d'ingresso	105
2.14.4. I pianerottoli	105
2.15. <i>Il solaio divisorio</i>	107
2.16. <i>Locali destinati ai servizi comuni</i>	109
2.16.1. Portineria e alloggio del portiere	110
2.17. <i>Opere che servono all'uso comune</i>	112
2.17.1. Ascensori	113
2.17.2. Pozzi neri	113
2.17.3. Canne fumarie	114
2.18. <i>Condutture</i>	115
2.18.1. Forno	116
2.18.2. Riscaldamento	117
2.18.3. Scarico delle acque	117
2.19. <i>I c.d. « sistemi centralizzati »</i>	119
2.20. <i>I c.d. « impianti unitari »</i>	120

CAPITOLO TERZO

L'USO DELLE PARTI COMUNI

3.1. <i>Utilizzazione delle parti comuni: il principio informatore</i>	121
3.1.1. Il limite quantitativo	124
3.1.2. Il limite qualitativo	128
3.1.3. Casistica sul limite quantitativo e qualitativo	130
3.1.3.1. Utilizzazione dei muri	130
3.1.3.2. Costruzione di vano in sottosuolo	133
3.1.3.3. Inquinamento acustico	133
3.1.3.4. Aperture	134
3.1.3.5. Apposizione di cancello	135

3.1.3.6. Apposizione di canna fumaria	135
3.1.3.7. Innesso di costruzione	135
3.1.3.8. Da finestra in porta-finestra	136
3.1.3.9. Animali in libertà	136
3.1.3.10. Materiali posti nell'intercapedine	138
3.1.3.11. Occupazione di porticato	138
3.1.3.12. Modifiche al solaio divisorio	139
3.1.3.13. Ampliamento di una porta	139
3.1.3.14. Scolo di acque	139
3.1.3.15. Occupazione di lastrico solare	140
3.1.3.16. Costruzione di sporti	140
3.2. <i>Il concetto di modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune.</i>	142
3.2.1. Passaggio di tubo nel cortile	143
3.2.2. Automatizzazione dei cancelli box	143
3.2.3. Apposizione di cancello su viottolo	144
3.2.4. Impossibilità di installare il campanello	144
3.2.5. Installazione di pannelli solari	144
3.2.6. Installazione di impianto di citofono	147
3.2.7. Soppressione del servizio di portierato	148
3.2.8. Sostituzione della caldaia	149
3.2.9. Inferriate per protezione	149
3.2.10. Appoggio di tubi di gas al muro comune	149
3.2.11. Ampliamento di una porta	150
3.2.12. Canna fumaria	150
3.2.13. Uso del muro comune in corrispondenza dell'appartamento	150
3.2.14. Scavo nel muro per una nicchia	151
3.2.15. Costruzione in appoggio	151
3.3. <i>Uso: nozione.</i>	152
3.3.1. Uso indiretto	152
3.3.2. Uso più intenso	154
3.3.3. Uso spaziale	155
3.3.4. Uso turnario	155
3.4. <i>Le modificazioni della destinazione d'uso (l'art. 1117-ter)</i>	157
3.4.1. La « tutela » prevista dall'art. 1117-quater c.c.	162
3.5. <i>Le innovazioni: concetto. Dottrina.</i>	164
3.5.1. La giurisprudenza	165
3.5.2. Innovazioni e modificazioni	166
3.5.3. Innovazioni e manutenzione	167
3.5.4. Innovazioni ed opere straordinarie	168
3.5.5. Il regime delle innovazioni	169
3.5.6. Le innovazioni lecite	170
3.5.7. Le innovazioni « agevolate »	170
3.5.8. Le innovazioni separate	176
3.5.9. Le innovazioni vietate: in generale	180
3.5.10. Le innovazioni vietate per alterazione del decoro architettonico	183

3.5.10.1. Il decoro architettonico nella disciplina codicistica	184
3.5.10.2. Elaborazione del concetto di decoro	185
3.5.10.3. Decoro ed aspetto architettonico	187
3.5.10.4. Un concetto da interpretare	190

CAPITOLO QUARTO

PARTI ESCLUSIVE E CONDOMINIO

4.1. <i>Utilizzo delle parti esclusive: esegesi</i>	193
4.1.1. Il mutamento di destinazione	196
4.2. <i>Le immissioni nel condominio</i>	199
4.2.1. Principio guida: la destinazione	200
4.2.2. (<i>Segue</i>): la convivenza	201
4.2.3. (<i>Segue</i>): la tollerabilità	203
4.2.4. (<i>Segue</i>): la Carta costituzionale	205
4.2.5. « Immissioni » da animali	206
4.2.6. Fattispecie	209
4.3. <i>Condominio e distanze legali</i>	211
4.4. <i>Servitù e condominio</i>	216
4.4.1. Servitù e « uso delle parti comuni » (art. 1102 c.c.)	220
4.4.2. La legittimazione dell'amministratore	222
4.5. <i>La sopraelevazione</i>	227
4.5.1. La « costruzione »	228
4.5.2. Il diritto di sopraelevazione	229
4.5.3. Il titolare	230
4.5.4. Le modalità	232
4.5.5. Le conseguenze	233
4.5.6. I limiti	234
4.5.7. L'indennità	238

CAPITOLO QUINTO

L'ASSEMBLEA

5.1. <i>La volontà del gruppo</i>	243
5.2. <i>La convocazione: profili soggettivi</i>	245
5.2.1. I soggetti attivi	245
5.2.2. I soggetti passivi	248
5.2.2.1. La qualifica di condomino	248
5.2.2.2. L'appartamento in comproprietà	250
5.2.2.3. Gli eredi	251
5.2.2.4. Usufruttuario e nudo proprietario	253
5.2.2.5. L'inquilino	254
5.2.2.6. L'utilizzatore nel contratto di <i>leasing</i>	255
5.2.2.7. Procedimenti cautelari ed esecutivi	256

5.2.2.8. Diritto di uso e di abitazione	257
5.2.2.9. Il condomino apparente	257
A) Soluzione positivista	258
B) La soluzione negativista	259
C) L'intervento delle Sezioni Unite	260
5.2.2.10. Il condominio parziale	262
5.3. <i>La convocazione: profili oggettivi</i>	262
5.3.1. La forma	264
5.3.2. L'ordine del giorno	265
5.3.3. Le varie ed eventuali	268
5.3.4. L'orario	269
5.3.5. Il termine	271
5.3.6. Il luogo	274
5.4. <i>La partecipazione del rappresentante</i>	276
5.4.1. La delega all'amministratore	276
5.4.2. La forma della delega	277
5.4.3. Le disposizioni del regolamento	279
5.4.4. La procura generale o speciale	281
5.5. <i>L'assemblea nel suo divenire</i>	282
5.5.1. Il presidente	283
5.5.2. Il segretario	285
5.5.3. La presenza dell'amministratore	286
5.5.4. La preesistenza delle tabelle millesimali	291
5.5.5. I <i>quorum</i> costitutivi e deliberativi	292
5.5.5.1. La doppia maggioranza	293
5.5.5.2. Le varie maggioranze richieste	295
5.5.6. L'allontanamento del condomino	298
5.5.7. Il conflitto di interessi	299
5.5.8. La prova di resistenza	302
5.5.9. L'impedimento alla discussione	304
5.6. <i>Le attribuzioni dell'assemblea</i>	305
5.7. <i>Il verbale</i>	308
5.7.1. L'individuazione dei partecipanti e dei votanti	309
5.7.2. L'approvazione del bilancio	311
5.7.3. I dati temporali	311
5.7.4. Gli allegati	311
5.7.5. Gli interventi dei presenti	312
5.7.6. La redazione materiale	312
5.7.7. Il comportamento in assemblea	313
5.7.8. La lettura	314
5.7.9. La trascrizione nel registro	315
5.7.10. La mancata tenuta	315
5.8. <i>L'invalidità delle delibere condominiali</i>	317
5.8.1. L'evoluzione della giurisprudenza	317

5.8.2.	Le diverse fattispecie	324
A)	Omissione dell'avviso di convocazione.	324
B)	Carenze dell'ordine del giorno	325
C)	Deleghe superiori al consentito	326
D)	Incompletezza del verbale assembleare	327
E)	Impedimento alla discussione	327
F)	Maggioranze inferiori a quelle prescritte	328
G)	Conflitto di interessi	329
H)	Eccesso di potere	330

CAPITOLO SESTO

L'AMMINISTRATORE

6.1.	<i>La natura dell'incarico.</i>	335
6.2.	<i>Le incompatibilità e i requisiti</i>	339
6.3.	<i>Persona fisica o giuridica?</i>	347
6.4.	<i>Le problematiche sulla nomina.</i>	350
6.4.1.	Obbligatorietà o facoltatività	350
6.4.2.	Il patto di riserva	353
6.4.3.	L'annotazione nel registro	354
6.4.4.	La convocazione e la delibera	356
6.4.5.	La conferma	358
6.4.6.	I presupposti di comunicazione e di assicurazione	359
6.4.7.	L'accettazione dell'incarico	363
6.5.	<i>Le vicende del rapporto.</i>	365
6.5.1.	La durata	365
6.5.2.	Le cause di estinzione del mandato	366
6.5.3.	La rinuncia	367
6.5.4.	La revoca da parte dell'assemblea	368
6.5.5.	La revoca da parte dell'autorità giudiziaria	371
6.5.5.1.	Le diverse ipotesi	371
6.5.5.2.	La natura del provvedimento	375
6.5.6.	<i>La prorogatio imperii</i>	380
6.6.	<i>I diritti</i>	384
6.6.1.	I mezzi e il rimborso	384
6.6.2.	Il compenso e la misura	387
6.7.	<i>Le attribuzioni</i>	392
6.7.1.	Esecuzione delle delibere	393
6.7.2.	Osservanza del regolamento di condominio	395
6.7.3.	Disciplina dell'uso delle cose comuni e prestazione dei servizi nell'interesse comune	397
6.7.4.	Riscossione dei contributi	398
6.7.5.	Atti conservativi	402

6.8. <i>I provvedimenti e la loro impugnativa</i>	405
6.8.1. L'interpretazione del disposto dell'art. 1133 c.c.	405
6.8.2. I provvedimenti dell'amministratore	407
6.8.3. La pregiudizialità o alternatività dell'impugnativa	410
6.8.4. I limiti del sindacato	411
6.8.5. La deroga posta nel regolamento	413
6.8.6. La sospensione del provvedimento	414
6.8.7. Il reclamo all'assemblea	414
6.8.8. Il ricorso all'autorità giudiziaria	416
6.9. <i>La gestione amministrativa</i>	417
6.9.1. Il registro dei verbali delle assemblee	418
6.9.2. L'anagrafe condominiale	420
6.9.3. Gli adempimenti in materia di <i>privacy</i>	424
6.9.4. Il registro delle entrate e delle uscite	430
6.9.5. Il rendiconto	431
6.9.6. Il bilancio	436
6.9.7. Il conto corrente	438
6.9.8. L'ulteriore documentazione	440
6.9.9. Il limite temporale della conservazione	442
6.9.10. L'obbligo di consegna da parte dell'amministratore	443
6.9.11. La richiesta di copie da parte dei condomini	446
6.10. <i>Le responsabilità</i>	448
6.10.1. Attività di amministrazione	450
6.10.2. Custodia e vigilanza	451
6.11. <i>La responsabilità verso il condominio</i>	454
6.11.1. Informative	454
6.11.2. Eccesso di potere	456
6.11.3. Furto in appartamenti	458
6.11.4. Servizi condominiali	459
6.11.5. Sicurezza nei luoghi di lavoro e degli impianti	459
6.12. <i>La responsabilità verso il condomino</i>	463
6.13. <i>La responsabilità extracontrattuale</i>	464
6.14. <i>La responsabilità verso terzi</i>	465
6.15. <i>La responsabilità penale</i>	466

CAPITOLO SETTIMO

IL REGOLAMENTO

7.1. <i>Esegesi dell'art. 1138 c.c.</i>	469
7.2. <i>Obbligatorietà</i>	470
7.3. <i>Tipi di regolamenti</i>	472

7.4. <i>Il regolamento assembleare</i>	473
7.4.1. La maggioranza richiesta	473
7.4.2. Mancata approvazione e intervento dell'autorità giudiziaria	474
7.5. <i>Il regolamento c.d. esterno</i>	480
7.5.1. Le clausole limitative della proprietà	484
7.5.2. Opponibilità e trascrizione	487
7.5.3. Sulla trascrizione anteriore alla vendita	488
7.5.4. La modifica delle clausole	490
7.5.5. Mandato a redigere e/o riserva di redazione	492
7.6. <i>Il contenuto</i>	494
7.6.1. Uso delle cose e servizi comuni	496
7.6.2. Ripartizione delle spese	496
7.6.3. Decoro dell'edificio	497
7.6.4. Amministrazione	498
7.6.5. Sanzioni	499
7.7. <i>L'interpretazione</i>	501
7.8. <i>Le menomazioni dei diritti spettanti ai singoli condomini</i>	504
7.8.1. Uso delle proprietà esclusive	505
7.8.2. Utilizzo delle parti comuni	507
7.8.3. Limitazioni inerenti l'immobile	508
7.9. <i>La posizione del conduttore</i>	509
7.10. <i>I « facta concludentia »</i>	510

CAPITOLO OTTAVO

LE TABELLE MILLESIMALI

8.1. <i>Le tabelle millesimali</i>	513
8.2. <i>La natura e l'approvazione</i>	515
8.2.1. Le posizioni della dottrina	515
8.2.2. L'interpretazione giurisprudenziale	519
8.3. <i>La legittimazione dell'amministratore</i>	525
8.4. <i>La formazione tecnica</i>	528
8.4.1. I criteri per la redazione	528
8.4.2. Le indicazioni dei giudici	530
8.5. <i>La modifica, la rettifica e la revisione</i>	533
8.5.1. I presupposti: l'errore	534
8.5.2. I presupposti: l'alterazione del rapporto di valore	537
8.6. <i>Decorrenza degli effetti della sentenza</i>	542
8.7. <i>Il problema del diritto al panorama</i>	543

CAPITOLO NONO

LE SPESE

9.1. <i>Le denominazioni</i>	548
9.2. <i>I poteri dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese.</i>	554
9.3. <i>La c.d. « diversa convenzione »</i>	558
9.4. <i>La tipologia delle spese</i>	559
9.4.1. Spese gravose e voluttuarie	559
9.4.2. Spese ordinarie e straordinarie	561
9.4.3. Spese straordinarie di notevole entità	562
9.4.4. Adeguamento impianti a normativa	563
9.4.5. Spese di conservazione e di esercizio	564
9.4.6. La misura	565
9.5. <i>Il fondo speciale.</i>	567
9.6. <i>Spese anticipate dal condomino.</i>	572
9.7. <i>Spese anticipate dall'amministratore.</i>	574
9.8. <i>Effetti del trasferimento delle unità immobiliari sulle spese</i>	577
9.8.1. La responsabilità dell'« acquirente »	578
9.8.2. La responsabilità del « venditore »	580
9.8.3. Deroghe pattizie e riscossione	582
9.8.4. Acquisto all'asta	583
9.8.5. Il fallimento del condomino e il recupero delle spese	584
9.9. <i>Il riparto provvisorio</i>	585
9.10. <i>Natura dell'obbligo.</i>	587
9.11. <i>Il soggetto obbligato al pagamento</i>	589
A) Rapporto locatore/conduttore	589
B) Rapporto usufruttuario/nudo proprietario	591
C) Rapporto alienante/acquirente.	595
D) Rapporto condomino titolare/condomino apparente.	595
9.12. <i>Le spese « pluriennali »</i>	598
9.13. <i>La ripartizione nel condominio parziale.</i>	600
9.14. <i>Il pagamento al terzo: solidarietà, parziarietà, responsabilità sussidiaria</i>	601
9.15. <i>Il decreto ingiuntivo</i>	607
9.15.1. Legittimazione attiva	608
9.15.2. Legittimazione passiva	610
9.15.3. L'opposizione a decreto ingiuntivo e la contestazione del titolo del credito.	611
9.15.4. Ritardato pagamento: penalità e interessi di mora	614
9.15.5. Sospensione del servizio al condomino moroso	616

9.16. <i>Le singole fattispecie: premessa</i>	618
9.17. <i>Le scale: composizione</i>	619
9.17.1. Pianerottoli, anditi e corridoi	621
9.17.2. Sottoscala	623
9.17.3. Sopraelevazione	624
9.17.4. Muri	624
9.17.5. Illuminazione e pulizia	625
9.17.6. Elementi strutturali: corrimano, ringhiere, gradini (alzate e pedate)	627
9.17.7. Le unità immobiliari con accesso dall'esterno	627
9.17.8. Spese e maggior uso	630
9.17.9. Pluralità di scale	631
9.18. <i>Lastrico solare e terrazza a livello</i>	632
9.18.1. Identificazione del lastrico	633
9.18.2. La natura comune o esclusiva	634
9.18.3. La rinuncia all'uso esclusivo	635
9.18.4. La terrazza a livello	635
9.18.5. I criteri di ripartizione	636
9.18.6. Casistica sulla tipologia di spese	638
9.18.7. In particolare: danni da infiltrazioni	639
9.18.8. Il cortile con funzione di « copertura »	644
9.19. <i>Soffitti, volte e solai</i>	645
9.20. <i>Altri tipi di spesa: balconi</i>	647
9.21. (Segue): <i>acqua</i>	649
9.22. (Segue): <i>muri e facciate</i>	650
9.23. (Segue): <i>tetto</i>	653
9.24. (Segue): <i>canali di scarico</i>	655
9.25. (Segue): <i>lucernai e canne fumarie</i>	655
9.26. (Segue): <i>muri di recinzione</i>	656
9.27. (Segue): <i>autoclave</i>	656

CAPITOLO DECIMO

LE CONTROVERSIE

10.1. <i>La competenza del giudice di pace</i>	659
10.1.1. Misura e modalità d'uso dei servizi	659
10.1.2. Immissioni	663
10.1.3. Valore della causa	664
10.2. <i>Arbitrato e clausola compromissoria</i>	666
10.2.1. Compatibilità con l'art. 1137 c.c.	666

10.2.2. Sulla sospensione della delibera	667
10.2.3. La clausola del regolamento	669
10.3. <i>L'impugnazione della delibera</i>	671
10.3.1. La legittimazione attiva	673
10.3.2. La natura del giudizio	675
10.3.3. La forma della domanda	676
10.3.4. La competenza a decidere	679
10.3.5. Il termine di decadenza	680
10.3.6. L'interesse ad impugnare	681
10.3.7. L'inibitoria	682
10.3.8. I limiti del sindacato	684
10.4. <i>La legittimazione dell'amministratore</i>	686
10.4.1. Il potere di rappresentanza giudiziale	686
10.4.2. La <i>vocatio in ius</i>	689
10.4.3. Il conferimento di apposito mandato	691
10.4.4. Cessazione della carica e interruzione del processo	692
10.4.5. Il concorso dei condomini	693
10.4.6. La notizia all'assemblea di lite passiva e/o attiva	695
10.5. <i>Il dissenso dei condomini rispetto alle liti</i>	696
10.5.1. L'ambito di applicazione della norma	696
10.5.2. La manifestazione di volontà del condomino	699
10.5.3. Le conseguenze dell'atto di estraneazione	701
10.6. <i>La volontaria giurisdizione.</i>	703
10.6.1. La procedura	703
10.6.2. L'amministratore di nomina giudiziaria	705
10.6.3. L'intervento del magistrato	706
10.6.4. Il curatore speciale	713

CAPITOLO UNDICESIMO

PROFILI CONTRATTUALI

11.1. <i>Generalità: i contratti nel condominio</i>	717
a) La somministrazione	720
b) Lavoro in economia	720
c) Cottimo	721
d) Servizi	722
11.2. <i>L'appalto. Elementi costitutivi del contratto</i>	722
11.2.1. Le parti	723
a) Il direttore dei lavori	725
b) Il progettista	729
c) Il coordinatore della sicurezza	731
11.2.2. L'oggetto	732
11.2.3. La forma	734
11.2.4. Il prezzo	735

11.2.5. Verifica ed accettazione dell'opera	737
11.2.6. Il pagamento	738
11.2.7. Difformità e vizi dell'opera	739
11.2.8. Rovina e difetti di cose immobili	744
11.2.8.1. Edifici o altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata	745
11.2.8.2. Concetto di costruzione	745
11.2.8.2.1. Vizi palesi	748
11.2.8.2.2. Vizi occulti	748
11.2.8.2.3. Vizi palesi ma occultati	748
11.2.8.3. Rovina o pericolo di rovina	748
11.2.8.4. Gravi difetti	749
11.2.8.5. Le responsabilità	752
11.2.9. Legittimazione attiva	755
11.2.10. Durata della garanzia	757
11.2.11. Denuncia	757
11.2.12. La prescrizione	758
11.2.13. Compiti dell'amministratore	759
11.3. <i>Il contratto di assicurazione</i>	761
11.4. <i>Il contratto di mutuo</i>	762
11.4.1. Il potere dell'amministratore	763
11.4.2. Condominio con meno di otto condomini	764
11.4.3. Condominio con più di otto condomini	764

CAPITOLO DODICESIMO

IL SERVIZIO DI ASCENSORE

12.1. <i>Proprietà dell'ascensore</i>	767
12.2. <i>Installazione successiva: innovazione o miglior uso del bene?</i>	769
12.3. <i>Installazione ad opera del singolo ex art. 1102 c.c.</i>	772
12.4. <i>Installazione ai sensi della legge n. 13/1989: evoluzione normativa e giurisprudenziale.</i>	776
12.4.1. Soggetti legittimati ed azioni esperibili	782
12.4.2. Abbattimento delle barriere architettoniche e distanze	785
12.4.3. Installazione e menomazione utilità di un condomino	787
12.4.4. Contemperamento dei contrapposti interessi	790
12.5. <i>La partecipazione successiva al servizio: riparto spese.</i>	795
12.6. <i>La sicurezza dell'impianto</i>	798
12.7. <i>Condominio di due soli partecipanti</i>	801
12.8. <i>L'uso dell'ascensore</i>	803
12.9. <i>Ricostruzione e sostituzione</i>	804

12.10. <i>Ripartizione delle spese</i>	805
a) Spese di impianto	806
b) Spese di gestione	806
c) L'adeguamento dell'impianto alla normativa di legge	807
d) Locali al piano terra e spese	808
12.11. <i>Maggiore uso da parte di un condomino</i>	809
12.12. <i>Se sia possibile l'esonero per il mancato uso temporaneo</i>	810

CAPITOLO TREDICESIMO

IL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO

13.1. <i>La comunione dell'impianto</i>	811
13.2. <i>Parità ed uniformità di calore</i>	813
13.2.1. Riduzione del godimento e riduzione delle spese	814
13.3. <i>Il risparmio energetico: la legge n. 10/1991</i>	816
13.4. <i>Trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti unifamiliari a gas: evoluzione normativa</i>	817
13.4.1. L'iter per la trasformazione: evoluzione della giurisprudenza	820
13.4.2. Adempimenti successivi e questioni connesse	823
13.4.3. Riflessioni in merito all'attuabilità della trasformazione	826
13.5. <i>Termoregolazione e contabilizzazione del calore</i>	828
13.6. <i>Il responsabile dell'impianto</i>	833
13.6.1. Funzioni e responsabilità del terzo responsabile	833
13.7. <i>La posizione del conduttore e la trasformazione dell'impianto</i>	836
13.8. <i>L'accensione</i>	837
13.9. <i>Il distacco unilaterale dall'impianto centralizzato</i>	839
13.9.1. I principi elaborati ante Riforma dalla giurisprudenza di legittimità	840
13.9.1.1. (Segue): la prova del mancato aggravio di spesa per i condomini allacciati	842
13.9.2. Il distacco oggi: presupposti e criticità	845
13.9.3. Le altre problematiche connesse	849
a) Distacco e regolamento di condominio	849
b) Distacco e normativa regionale	851
c) Distacco e scarico dei fumi	852
13.9.4. La contribuzione alle spese	854
13.10. <i>La ripartizione delle spese di riscaldamento</i>	857
13.10.1. Derogabilità	860
13.10.2. Spese di conservazione	861
13.10.3. Spese per nuova costruzione	861
13.10.4. Unità immobiliare priva di allaccio	862

13.10.5. Spese per condutture di diramazione di un corpo di fabbrica staccato	864
13.11. <i>Riscaldamento a pannelli radianti</i>	865
13.12. <i>Impianto che serve due edifici limitrofi</i>	866

CAPITOLO QUATTORDICESIMO

IL SERVIZIO DI PORTIERATO

14.1. <i>La figura del portiere</i>	869
14.2. <i>Part-time e portierato</i>	874
14.3. <i>Il lavoro ripartito</i>	875
14.4. <i>Nomina, assunzione e sorveglianza</i>	877
14.4.1. Documenti per l'assunzione	879
14.4.2. Il periodo di prova	879
14.4.3. Il potere disciplinare	880
14.4.4. La cessazione del rapporto	882
14.5. <i>L'alloggio</i>	883
14.5.1. Il rilascio dell'alloggio	885
14.6. <i>Ripartizione delle spese</i>	885
14.7. <i>La soppressione del servizio</i>	887
14.8. <i>Il servizio di pulizia</i>	893
14.8.1. La legge 25 gennaio 1994 n. 82	894
14.8.2. Sanzioni	894
14.8.3. Requisiti di onorabilità	894
14.8.4. Il decreto ministeriale 7 luglio 1997 n. 274	895
14.8.5. Il servizio eseguito a turno dai condomini	898

CAPITOLO QUINDICESIMO

I SERVIZI MINORI

15.1. <i>Il diritto ad installare un'antenna TV: quadro normativo</i>	901
15.1.1. La natura di tale diritto	903
15.1.2. La ricezione radiotelevisiva nella previsione codicistica	906
15.1.3. L'antenna satellitare	908
15.1.4. Casistica	910
a) Installazione di antenna televisiva centralizzata	910
b) Dismissione impianto TV	910
c) Manutenzione	911
d) Divisione della spesa	911
e) Danni arrecati dall'antenna	912
f) Ampliamento canali	912

g)	Mandato all'amministratore	912
b)	Rimozione antenne per lavori al tetto o al terrazzo	913
15.2.	<i>Antenne per telefonia cellulare</i>	913
15.3.	<i>Autoclave</i>	916
15.4.	<i>Condizionatore d'aria</i>	918
15.5.	<i>Impianto citofonico</i>	921
15.6.	<i>La piscina condominiale</i>	922
15.6.1.	La disciplina applicabile	923
15.6.2.	La responsabilità dell'amministratore	924
15.6.3.	Le spese	926
15.7.	<i>Impianto fotovoltaico</i>	927
15.7.1.	Approvazione delle opere e modalità applicative	929
15.8.	<i>Impianto di videosorveglianza</i>	932
15.8.1.	I principi sulla tutela della riservatezza	935
15.8.2.	Adempimenti formali e prescrizioni tecniche	938

CAPITOLO SEDICESIMO

GLI SPAZI PER PARCHEGGI

16.1.	<i>La stratificazione della normativa</i>	941
16.2.	<i>La legge ponte 6 agosto 1967 n. 765</i>	944
16.2.1.	La posizione della giurisprudenza	946
16.3.	<i>L'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47</i>	951
16.4.	<i>La legge Tognoli 24 marzo 1989 n. 122</i>	952
16.4.1.	<i>Quorum deliberativo</i>	955
16.4.2.	La posizione del dissenziente	956
16.4.3.	La modifica introdotta dalla legge 15 maggio 1997 n. 27	960
16.4.4.	La formulazione attuale dell'art. 9 dopo le ultime modifiche	961
16.5.	<i>Il successivo intervento legislativo: la legge 28 novembre 2005 n. 246</i>	963
16.5.1.	Le interpretazioni della dottrina e della giurisprudenza	965
16.6.	<i>Le disposizioni di cui alla legge n. 220/2012</i>	970
16.7.	<i>Il c.d. condominio box e a cielo aperto</i>	972

CAPITOLO DICIASSETTESIMO

QUASI CONDOMINIO / CONDOMINIO MINIMO

17.1.	<i>Premessa: il condominio e le figure affini</i>	975
17.2.	<i>Il condominio minimo tra gli opposti orientamenti</i>	977

17.3.	<i>L'intervento delle Sezioni Unite</i>	980
17.4.	<i>La norma di rinvio</i>	985
17.5.	<i>L'assemblea</i>	986
17.6.	<i>La nomina dell'amministratore</i>	989
17.7.	<i>Le spese</i>	989

CAPITOLO DICOTTESIMO

IL CONDOMINIO COMPLESSO E ORIZZONTALE

18.1.	<i>Le problematiche sottese al supercondominio</i>	991
18.2.	<i>Le opinioni della dottrina sulla normativa applicabile</i>	993
18.3.	<i>La posizione della giurisprudenza e il suo contributo</i>	995
18.4.	<i>Le conseguenze della scelta interpretativa nella gestione</i>	999
18.5.	<i>L'attuale incerta previsione codicistica</i>	1002
18.5.1.	<i>L'amministratore del supercondominio</i>	1005
18.5.2.	<i>L'assemblea del supercondominio</i>	1006
18.5.3.	<i>La nuova figura del rappresentante</i>	1008
18.6.	<i>Il condominio orizzontale</i>	1010

CAPITOLO DICIANNOVESIMO

IL CONSORZIO RESIDENZIALE

19.1.	<i>Premessa</i>	1013
19.2.	<i>La dottrina</i>	1014
19.3.	<i>La giurisprudenza</i>	1016
19.4.	<i>La normativa applicabile: la nostra opinione, gli arresti della Cassazione e la Riforma</i>	1018

CAPITOLO VENTESIMO

LA MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

20.1.	<i>L'evoluzione del diritto di proprietà</i>	1023
20.2.	<i>Il quadro normativo</i>	1024
20.3.	<i>Le definizioni in dottrina</i>	1027
20.4.	<i>Le definizioni della giurisprudenza</i>	1031
20.5.	<i>Il contenuto della multiproprietà</i>	1033

20.6.	<i>Dai nostri spunti di riflessione agli ultimi approdi normativi</i>	1035
20.7.	<i>La costituzione</i>	1037
20.8.	<i>L'amministrazione</i>	1038
20.9.	<i>La tabella millesimale</i>	1039

CAPITOLO VENTUNESIMO

SCIoglimento E PERIMENTO

21.1.	<i>Scioglimento del condominio.</i>	1041
21.1.1.	Presupposto: il concetto di edifici autonomi	1042
21.1.2.	Costituzione in condominii separati	1046
21.1.3.	Scioglimento consensuale: maggioranze	1047
21.1.4.	Scioglimento giudiziale	1048
21.1.4.1.	(<i>Segue</i>): la legittimazione passiva	1054
21.1.5.	La comunione di alcuni beni dopo lo scioglimento	1056
21.1.6.	La ripartizione delle spese	1058
21.2.	<i>Il perimento dell'edificio.</i>	1058
21.2.1.	La determinazione dei tre quarti del valore	1060
21.2.2.	La vendita all'asta del suolo	1061
21.2.3.	Modalità di ricostruzione	1063
21.2.3.1.	Spese per la ricostruzione	1065
21.2.4.	Perimento per meno di tre quarti	1066
21.2.5.	La ricostruzione di un condomino e la posizione del dissenziente	1069
	<i>Indice analitico.</i>	1071