

INDICE SOMMARIO

CODICE CIVILE

LIBRO III

DELLA PROPRIETÀ

TITOLO VII

DELLA COMUNIONE

Capo II

Del condominio negli edifici

Le parti comuni dell'edificio art. 1117

Sommario: 1. Natura giuridica del condominio. 2. Distinzione tra condominio e comunione. 3. Rapporto tra condominio e diritto di superficie. 4. Costituzione del condominio. 5. Possesso delle cose comuni. 6. Supercondominio. 7. Condominio parziale. 8. Condominio minimo. 9. Consorzio di edifici. 10. Il domicilio del condominio. 11. Alloggi popolari o in cooperativa. 12. Presunzione di comunione. Contenuto e limiti. 13. (*Segue*) Edifici autonomi. 14. (*Segue*) Iscrizioni tavolari. 15. (*Segue*) Titolo contrario. 16. (*Segue*) La prova del titolo contrario. 17. (*Segue*) Regolamento di condominio. 18. (*Segue*) Destinazione particolare. 19. (*Segue*) Le planimetrie. 20. (*Segue*) Il frazionamento-accatamento. 21. (*Segue*) Opponibilità al terzo acquirente. 22. (*Segue*) Legittimazione del condominio. Azioni reali. 23. Accessione. 24. Vendita di unità immobiliare e cose comuni. 25. Usucapione. Generalità. 26. (*Segue*) Canna fumaria. 27. (*Segue*) Lastrico solare. 28. (*Segue*) Muro perimetrale. 29. (*Segue*) Parcheggio. 30. (*Segue*) Sottotetto. 31. (*Segue*) Terrazzo di copertura. 32. Comunione di diritti reali. 33. Servitù. Generalità. 34. (*Segue*) Distinzione tra servitù e condominio. 35. (*Segue*) Rapporti tra beni di proprietà esclusiva. 36. (*Segue*) Regolamento condominiale. 37. (*Segue*) Distanze legali. 38. (*Segue*) Androne condominiale. 39. (*Segue*) Divieto di esercizio di attività scolastica. 40. (*Segue*) Autorimessa. 41. (*Segue*) Cortile. 42. (*Segue*) Lastrico. 43. (*Segue*) Accertamento di servitù. Legittimazione passiva dell'amministratore. 44. (*Segue*) Muro. 45. (*Segue*) Pianerottolo. 46. (*Segue*) Posti auto. 47. (*Segue*) Riscaldamento. 48. (*Segue*) Tetto. 49. Suolo, sottosuolo e spazio aereo. Suolo. 50. (*Segue*) Sottosuolo. 51. (*Segue*) Canale di scarico. 52. (*Segue*) Cantinato. 53. (*Segue*) Costruzioni separate. 54. (*Segue*) Intercapedine. 55. (*Segue*) Piloni. 56. (*Segue*) Servitù. 57. (*Segue*) Solaio del piano terreno. 58. (*Segue*) Suolo adiacente. 59. Muro. Generalità. 60. (*Segue*) Muro di sostegno di un giardino. 61. (*Segue*) Muri divisori tra edifici. 62. (*Segue*) Muri divisori dell'edificio condominiale sottostanti alle strutture. 63. (*Segue*) Pannelli esterni. 64. (*Segue*) Pareti. 65. (*Segue*) Piano attico. 66. (*Segue*) Sopraele-

p. 1

vazione. 67. (Segue) Supercondominio. 68. Facciata. 69. Balconi. Natura giuridica. 70. (Segue) Solaio di copertura del piano sottostante. 71. (Segue) Fattispecie particolari. 72. Parapetti. 73. Sporti. 74. Tetto, lastrico solare e terrazza di copertura. 75. Terrazza a livello. 76. Sottotetto. 77. Copertura di autorimessa. 78. Spazio aereo. 79. Abbaino. 80. Mansarda. 81. Cortile. Generalità. 82. (Segue) Area destinata a verde. 83. (Segue) Chiostrine. 84. (Segue) Parcheggio. 85. (Segue) Pluralità di edifici. 86. (Segue) Pozzo luce. 87. (Segue) Vanelle e cavedii. 88. Scale. Generalità. 89. (Segue) Controlucernaio. 90. (Segue) Edifici limitrofi. 91. (Segue) Locali terranei. 92. (Segue) Sottoscala. 93. Pianerottoli. 94. Portoni. 95. Anditi, androni e vestiboli. 96. Porticati. 97. Parcheggi. La normativa applicabile. 98. (Segue) Costruzioni precedenti. La legge urbanistica non ha efficacia retroattiva. 99. (Segue) Interpretazione dell'art. 26, L. n. 47/1985. 100. (Segue) I parcheggi realizzati in eccedenza. 101. (Segue) Il pagamento del prezzo. 102. (Segue) Risarcimento del danno. 103. (Segue) Natura dell'azione giudiziaria. 104. (Segue) Utilizzazione delle aree. 105. (Segue) Le difformità dal progetto approvato. 106. Locale autorimessa. 107. Giardini. 108. Canna fumaria. 109. Ascensore. 110. Portierato. Casa del portiere. 111. (Segue) Abolizione del portierato. 112. (Segue) Addetto alle pulizie. 113. (Segue) Inadempimento del portiere. 114. (Segue) Iscrizione nel registro. 115. (Segue) Qualifica e prestazioni. 116. (Segue) Rapporto di locazione. 117. (Segue) Sostituto. 118. Riscaldamento. Presunzione di comproprietà. 119. (Segue) Distacco dall'impianto. 120. (Segue) Dismissione. Trasformazione in impianti autonomi dell'impianto centralizzato. 121. Impianti condominiali. 122. Galleria. 123. Scogliera. 124. Impianto di scarico. 125. Volumi tecnici.

Diritti sulle cose comuni e partecipazione alle spese di conservazione..... art. 1118 p. 126

Sommario: 1. Rinvio.

L'indivisibilità delle parti comuni..... art. 1119 p. 126

Sommario: 1. Nozione. 2. Patto di indivisione. 3. Regolamento di condominio. 4. Distinti condomini. 5. Perimento totale dell'edificio. 6. Terrazza comune. 7. Rinuncia al diritto sulle cose comuni.

Le innovazioni..... artt. 1120 e 1102 p. 130

Sommario: 1. Uso dei beni comuni. 2. Pari uso della cosa comune. 3. Distinzione tra modificazioni e innovazioni. 4. Innovazioni legittime e illegittime. Casistica. 5. Esecuzione di opere. 6. Occupazione permanente. 7. Distinzioni tra innovazioni e opere di manutenzione. 8. Decoro architettonico. Generalità. 9. (Segue) Pregio architettonico. 10. (Segue) Ascensore. 11. (Segue) Balconi. 12. (Segue) Canna fumaria. 13. (Segue) Chiusura a vetri di terrazzi. 14. (Segue) Facciata. 15. (Segue) Infissi. 16. (Segue) Pianerottolo. 17. (Segue) Scala antincendi. 18. (Segue) Soppalco. 19. (Segue) Stendimento di panni. 20. (Segue) Tenda. 21. (Segue) Trasformazione di finestra in porta finestra. 22. Alberi. 23. Cessione dei diritti sulle cose comuni e locazione del bene esclusivo comune o condominiale. 24. Concessione edilizia. 25. Condono edilizio. 26. Muro – Modalità di uso. 27. (Segue) Apertura di porte, vedute o finestre. 28. (Segue) Abbattimento di un muro portante. 29. (Segue) Ampliamento ingresso di una bottega. 30. (Segue) Appoggio di costruzione al muro condominiale. 31. (Segue) Appoggio di insegne, targhe, cartelli e simili. 32. (Segue) Apposizione di vetrina. 33. (Segue) Appoggio e immissione di travi o catene. 34. (Segue) Armadio a muro. 35. (Segue) Atti emulativi. 36. (Segue) Conduttore. 37. (Segue) Contatori del gas e della luce. 38. (Segue) Impianti elettrici. 39. (Segue) Installazione condizionatore. 40. (Segue) Installazione di tubi. 41. (Segue) Luci. 42. (Segue) Porte scorrevoli. 43. (Segue) Apertura di fori per lo scorrimento delle acque piovane. 44. (Segue)

Tenda parasole. 45. (*Segue*) Tubatura di scarico. 46. (*Segue*) Uscita di sicurezza. 47. Facciata. 48. Finestre e balconi – Apertura. 49. (*Segue*) Coltivazione di piante. 50. (*Segue*) Doppi vetri. 51. (*Segue*) Impianto di raffreddamento sul balcone. 52. (*Segue*) Inferriata ad una finestra. 53. (*Segue*) Infissi. 54. (*Segue*) Installazione di insegna nel vano finestra. 55. (*Segue*) Parapetti. 56. (*Segue*) Persiane. 57. (*Segue*) Modifica di una finestra in porta-finestra. 58. (*Segue*) Stendimento di panni. 59. (*Segue*) Chiusura con telaio metallico. 60. (*Segue*) Tende. 61. (*Segue*) Trasformazione di finestra in porte o balconi. 62. Scala – Caduta delle scale. Chiusura con cancello. 63. (*Segue*) Incorporazione. 64. (*Segue*) Porta di accesso. 65. (*Segue*) Scala antincendi. 66. (*Segue*) Scala esterna. 67. (*Segue*) Sopraelevazione. 68. (*Segue*) Tappeti, piante o altri oggetti ornamentali. 69. Pianerottolo – Apertura o chiusura porta. 70. (*Segue*) Apertura di conduttura. 71. (*Segue*) Seconda porta. 72. (*Segue*) Telecamera. 73. (*Segue*) Trasformazione in terrazzino. 74. Canna fumaria – Uso. Generalità. 75. (*Segue*) Fattispecie particolari. 76. Cortile ed area comune – Uso. Generalità. 77. (*Segue*) Accesso ad immobile esclusivo. 78. (*Segue*) Accesso destinato ad automezzi. 79. (*Segue*) Scolo di acqua piovana. 80. (*Segue*) Animali. 81. (*Segue*) Annessione. 82. (*Segue*) Bocche di lupo. 83. (*Segue*) Carico e scarico delle merci. 84. (*Segue*) Centraline termiche. 85. Interramento di cisterna e serbatoio. 86. (*Segue*) Costruzione di baracca in legno. 87. (*Segue*) Gioco dei bambini. 88. (*Segue*) Locazione ultranovenale. 89. (*Segue*) Parcheggio. 90. (*Segue*) Eliminazione di tratto di aiuola condominiale. 91. (*Segue*) Sostituzione della pavimentazione. 92. (*Segue*) Pensilina e terrazzo pensile. 93. (*Segue*) Occupazione con rampa di scale. 94. (*Segue*) Recinzione. 95. (*Segue*) *Sexy shop*. 96. (*Segue*) Spazio aereo. 97. (*Segue*) Tenda. 98. (*Segue*) Trasmontamento con paletti. 99. Andito. 100. Androne. 101. Portone. 102. Portico. 103. Giardino a livello di appartamento. 104. Solaio divisorio – Uso e modifiche. Generalità. 105. (*Segue*) Abbassamento. 106. (*Segue*) Sostituzione con solaio di minore spessore. 107. (*Segue*) Innalzamento. 108. Lastrico solare, terrazza, tetto. Generalità. 109. (*Segue*) Chiusura a vetri. 110. (*Segue*) Comignolo. 111. (*Segue*) Copertura garage. 112. (*Segue*) Divieto di uso. 113. (*Segue*) Incorporazione. 114. (*Segue*) Danni per infiltrazioni. 115. (*Segue*) Mansarda e gazebo. 116. (*Segue*) Pannelli solari. 117. (*Segue*) Obblighi di manutenzione. 118. (*Segue*) Rinuncia all'uso. 119. (*Segue*) Legittimazione passiva. 120. (*Segue*) Sostituzione pavimentazione. 121. (*Segue*) Stazione radio-base per telefonia cellulare. 122. (*Segue*) Trasformazione del tetto in lastrico solare o in terrazza a livello. 123. Sottotetto. 124. Sottosuolo – Generalità. 125. (*Segue*) Bocche di lupo. 126. (*Segue*) Cisterna. 127. (*Segue*) Abbassamento del solaio. 128. (*Segue*) Escavazione. 129. (*Segue*) Installazione tubi. 130. (*Segue*) Chiusura del pozzo comune. 131. (*Segue*) Costruzione di posti auto. 132. (*Segue*) Serbatoio per gasolio. 133. Spazio aereo. 134. Parcheggio – Androne carraio. 135. (*Segue*) Trasformazione di area comune alberata in parcheggio e di parcheggio in area edificabile. 136. (*Segue*) Assegnazione di posti fissi. 137. (*Segue*) Autocaravan. 138. (*Segue*) Autocisterna. 139. (*Segue*) Autorimesse interrata. 140. (*Segue*) Concessione del diritto di costruire. 141. (*Segue*) Invasione di marciapiede comunale. 142. (*Segue*) Quota millesimale. 143. (*Segue*) Motocicli. 144. (*Segue*) Prescrizione per non uso. 145. (*Segue*) Pagamento canone. 146. (*Segue*) Occupazione stabile abusiva. 147. (*Segue*) Parcheggio di velocipedi. 148. (*Segue*) Recinzione. 149. (*Segue*) Delibera sulle modalità di uso. 150. (*Segue*) Divieto di parcheggio fissato nel regolamento di condominio. 151. (*Segue*) Roulottes. 152. (*Segue*) Sanzioni pecuniarie. 153. (*Segue*) Uso frazionato. 154. (*Segue*) Uso turnario. 155. (*Segue*) Terzi estranei. 156. Distanze nel condominio – Normativa applicabile al condominio. 157. (*Segue*) Fattispecie particolari. 158. Azione dei singoli condomini. 159. Controversie sulle modalità d'uso delle cose comuni. Litisconsorzio. 160. Immissioni. Generalità. 161. (*Segue*) Casi particolari. 162. (*Segue*) Inquinamento acustico. 163. (*Segue*) Riscalda-

mento. 164. *(Segue)* Indennizzo. 165. *(Segue)* Azione negatoria. 166. *(Segue)* Celle frigorifere. 167. *(Segue)* Sala giochi. 168. *(Segue)* Suono di una batteria. 169. *(Segue)* Campi elettromagnetici. 170. *(Segue)* Rosticceria. 171. *(Segue)* Attività notturna. 172. *(Segue)* Emissioni di gas, vapore e fumo (fattispecie penale). 173. *(Segue)* Disturbo del riposo. 174. Divieti condominiali e posizione del conduttore. 175. Intercapedine. 176. Antenna – Generalità. 177. *(Segue)* Contenuto reale o personale del diritto all'antenna. 178. *(Segue)* Accesso al lastrico. 179. *(Segue)* Antenna centralizzata. 180. *(Segue)* Antenne collettive. 181. *(Segue)* Antenna ricetrasmittente. 182. *(Segue)* Attività radiofonica e televisiva. 183. *(Segue)* Centro per trasmissioni televisive. 184. *(Segue)* Immobile adiacente. 185. *(Segue)* Installazione sul balcone. 186. *(Segue)* Rinuncia al diritto. 187. *(Segue)* Spostamento. 188. Veranda – Uso. 189. *(Segue)* Trasformazione di un balcone in veranda chiusa. 190. *(Segue)* Copertura del giardino comune. 191. *(Segue)* Appoggio al muro. 192. *(Segue)* Inferriata. 193. *(Segue)* Regolamento condominiale. 194. Ascensore – Innovazione e autorizzazione dell'assemblea. 195. *(Segue)* Sostituzione del vecchio ascensore. 196. *(Segue)* Installazione a spese di un condomino. 197. *(Segue)* Tromba delle scale. 198. *(Segue)* Accertamento del diritto del condomino. 199. *(Segue)* Diritti dell'inquilino. 200. *(Segue)* Ascensore esterno. 201. *(Segue)* Sostituzione argano e motore. 202. *(Segue)* Riduzione del piano di calpestio. 203. *(Segue)* Escavazione. 204. *(Segue)* Portatore di handicap. 205. *(Segue)* Presenza di handicappato nel condominio. 206. *(Segue)* Persone anziane. 207. *(Segue)* Grave infermità fisica del condomino. 208. *(Segue)* Servitù passiva. 209. *(Segue)* Sostituzione pulsante. 210. *(Segue)* Trasporto di carrozzine per bambini. 211. *(Segue)* Atrio comune. 212. *(Segue)* Servoscala. 213. *(Segue)* Edilizia residenziale pubblica. 214. *(Segue)* Contributi pubblici. 215. *(Segue)* Provvedimenti di urgenza. 216. *(Segue)* Rispetto delle prescrizioni antisismiche. 217. Riscaldamento – Accensione di notte. 218. *(Segue)* Adesione di tutti i condomini al distacco. 219. *(Segue)* Sostituzione di caldaia termica. 220. *(Segue)* Oneri per il conduttore. 221. *(Segue)* Prevenzione incendi. 222. *(Segue)* Interventi sui radiatori. 223. *(Segue)* Regolamento contrattuale ed appartamento disabitato. 224. *(Segue)* Regolazione del calore. 225. *(Segue)* Rinuncia all'impianto centralizzato. 226. *(Segue)* Diritto di allacciamento. 227. *(Segue)* Spostamento e ricostruzione. 228. *(Segue)* Soppressione e risarcimento del danno. 229. *(Segue)* Sostituzione bruciatore. 230. Citofono. 231. Autoclave. 232. Apertura di botola. 233. Sporti. 234. Passo carrabile. 235. Scarichi. 236. Impianto idrico. 237. Impianto del gas. 238. Piscina. 239. Mutamento della destinazione dell'appartamento. 240. Installazione di cancello. 241. Serra. 242. Centro culturale. 243. Asciugabiancheria. 244. Canne pattumiere. 245. Campo da tennis. 246. Vano ripostiglio. 247. Forno. 248. Fossa biologica. 249. Animali. 250. Alloggio del portiere. 251. Pluviale comune. 252. Ballatoio. 253. sottrazione illecita di energia elettrica.

Le innovazioni vietate art. 1121 p. 292

Sommario: 1. Innovazioni gravose o voluttuarie. Generalità. 2. *(Segue)* Dissenso del condomino. 3. *(Segue)* Particolari fattispecie.

Divieto di eseguire opere che rechino danno alle cose comuni art. 1122 p. 296

Sommario: 1. Ambito di applicazione. 2. Fattispecie particolari. 3. Immissioni. 4. Distanze nel condominio. 5. Distanze – Fattispecie particolari.

La ripartizione delle spese..... artt. 1123-1126 p. 310

Sommario: 1. Fondamento e natura dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali. 2. Prova dell'esistenza del condominio. 3. Perdurante operatività della delibera di spesa. 4. Obbligazioni contratte dall'ex amministratore. 5. Decorrenza della

prescrizione del credito del condominio verso il condomino. 6. Posizione dell'inquilino. 7. Riconoscimento del debito. 8. Responsabilità solidale dei condomini – Solidarietà stabilita dall'art. 63 disp. att. c.c. 9. (Segue) Obbligazioni del condominio nei confronti dei terzi. 10. (Segue) Diritto di rivalsa. 11. (Segue) Titolo esecutivo. 12. (Segue) Opposizione del condomino a decreto ingiuntivo ottenuto dal creditore nei confronti del condomino. 13. (Segue) I comproprietari di una unità immobiliare sono debitori solidali. 14. Esonero dalle spese – Previsione del regolamento contrattuale o di una convenzione. 15. (Segue) Innovazioni voluttuarie e gravose. 16. (Segue) Il condomino non è esonerato per la mancata utilizzazione del bene comune. 17. (Segue) Rinuncia alle cose comuni. 18. (Segue) Spese di lite. 19. Morosità e contestazione del debito – Condomino apparente. 20. (Segue) Non è valida la delibera di accollo ai condomini della quota del condomino moroso. 21. (Segue) Diritto di ottenere l'esibizione di documenti contabili. 22. (Segue) Sospensione dell'utilizzazione dei servizi comuni. 23. (Segue) Pagamento a mezzo vaglia del contributo condominiale. 24. Vendita dell'immobile locato – Rapporti tra venditore e acquirente. 25. (Segue) Mancata comunicazione dell'acquisto. 26. (Segue) Acquirente ai pubblici incanti. 27. (Segue) Rivalsa per obbligazioni anteriori all'acquisto. 28. (Segue) Attività di manutenzione. 29. (Segue) Prescrizione. 30. Spese e bilancio; questioni particolari – Aumento dei contributi previsti dal preventivo. 31. (Segue) Credito del condomino creditore anche per le spese processuali. 32. (Segue) Spese preesistenti all'approvazione del bilancio. 33. (Segue) Ratifica di spesa vantaggiosa. 34. (Segue) Debito ereditario. 35. (Segue) Promissario acquirente. 36. (Segue) Dichiarazione di voler beneficiare di una innovazione gravosa. 37. (Segue) Spese di manutenzione. 38. Ripartizione delle spese comuni – Modifica dei criteri legali. 39. (Segue) Modifica dei criteri con regolamento contrattuale. 40. (Segue) Deroga tramite comportamento concludente. 41. (Segue) Previsione pluriennale di spesa. 42. (Segue) Condominio parziale. 43. (Segue) Piccolo condominio. 44. (Segue) Ripartizione della spesa derivante da obbligo risarcitorio del condomino. 45. (Segue) Pagamento spese di lite. 46. (Segue) Contribuzione per le spese generali. 47. (Segue) Spese necessarie per la conservazione e il godimento delle cose comuni. 48. (Segue) Spese per la difesa delle parti comuni dagli agenti atmosferici. 49. (Segue) Assenza di tabella millesimale. 50. (Segue) Istituzione di un fondo cassa. 51. (Segue) Nudo proprietario e usufruttuario. 52. Muri, facciate, balconi – Muri maestri. 53. (Segue) Pareti perimetrali. 54. (Segue) Muri che delimitano le chiostrine. 55. (Segue) Muri che delimitano i giardini. 56. (Segue) Facciata. 57. (Segue) Balconi e finestre. 58. (Segue) Muri delimitativi del vano scale. 59. Scale, androne, ballatoio – Manutenzione, illuminazione e pulizia delle scale. 60. (Segue) Spese a carico del piano terreno e dei locali esterni. 61. (Segue) Ballatoi delle case a ringhiera. 62. Portone. 63. Lastrici, terrazze, coperture – Lastrico solare. 64. (Segue) Lastrico di uso esclusivo. 65. (Segue) Terrazza a livello. 66. (Segue) Tetto. 67. (Segue) Mansarda. 68. (Segue) Rinuncia alla proprietà del lastrico solare. 69. (Segue) Parapetti. 70. (Segue) Muretti di recinzione. 71. (Segue) Terrazza attrezzata e corredata da aiuole in muratura. 72. (Segue) Parte aggettante del piano attico. 73. (Segue) Terrazza che ha anche la funzione di raccolta delle acque di scolo. 74. (Segue) Danni a terzi. 75. (Segue) Azione contro il costruttore. 76. (Segue) Spesa urgente. 77. Soffitti, volte, solai – Criteri di ripartizione. 78. (Segue) Crollo del solaio. 79. (Segue) Deroga convenzionale. 80. (Segue) Responsabilità del singolo condomino. 81. (Segue) Integrazione del contraddittorio. 82. Box – Riparazione della copertura. 83. (Segue) Condominio parziale. 84. Autoclave, acqua – Installazione autoclave. 85. (Segue) Erogazione dell'acqua calda. 86. (Segue) Sollevamento acqua di falda. 87. Riscaldamento – Criteri legali. 88. (Segue) Spese per la conservazione dell'impianto e spese di esercizio. 89. (Segue) Costruzione di un nuovo impianto. 90. (Segue) Distacco.

91. (*Segue*) Impianto non funzionante. 92. (*Segue*) Diramazioni interne. 93. (*Segue*) Comproprietario. 94. (*Segue*) Conduttore. 95. (*Segue*) Responsabilità verso il fornitore per l'acquisto del gasolio. 96. (*Segue*) Sostituzione caldaia. 97. (*Segue*) Box auto. 98. (*Segue*) Regolamento di condominio. 99. (*Segue*) Termoregolamentazione. 100. Ascensore – Installazione o rifacimento. 101. (*Segue*) Manutenzione. 102. (*Segue*) Modificazioni e migliorie. 103. (*Segue*) Adeguamento. 104. (*Segue*) Astensione dall'uso. 105. (*Segue*) Usufruttuario e nudo proprietario. 106. (*Segue*) Piano terreno. 107. (*Segue*) Regolamento di condominio. 108. Portierato – Criteri legali. 109. (*Segue*) Negozi. 110. (*Segue*) Notturmo. 111. (*Segue*) Indennità di licenziamento. 112. (*Segue*) Contributi Inps. 113. Spese diverse – Amministrazione condominiale; oneri del conduttore. 114. (*Segue*) Assicurazione fabbricato. 115. (*Segue*) Antenna televisiva. 116. (*Segue*) Unica esazione della quota per lavori condominiali. 117. (*Segue*) Canali di scarico e fognature. 118. (*Segue*) Supercondominio. 119. (*Segue*) Cooperativa edilizia. 120. (*Segue*) Spese legali. 121. (*Segue*) Canna fumaria. 122. (*Segue*) Raccolta e rimozione dei rifiuti. 123. (*Segue*) Piscina, giardino. 124. (*Segue*) Sottofondazioni. 125. (*Segue*) Porte tagliafuoco. 126. (*Segue*) Potatura di alberi. 127. (*Segue*) Fossati. 128. (*Segue*) Citofono. 129. (*Segue*) Acqua potabile. 130. (*Segue*) Vespaio. 131. (*Segue*) Vestibolo. 132. (*Segue*) Cavedio. 133. Esazione delle quote condominiali. Decreto ingiuntivo – Approvazione dello stato di ripartizione. 134. (*Segue*) Prospetti mensili. 135. (*Segue*) Spese straordinarie. 136. (*Segue*) Competenza territoriale. 137. (*Segue*) Produzione in giudizio del verbale di approvazione del rendiconto e della spesa. 138. (*Segue*) Apparente condomino. 139. (*Segue*) Impugnazione della delibera condominiale. 140. (*Segue*) Non è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea. 141. (*Segue*) Sospensione dell'esecutorietà. 142. (*Segue*) Spese relative ad innovazioni. 143. Questioni particolari – Scelta dell'impresa appaltatrice dei lavori. 144. Consulenza tecnica. 145. Contributo pubblico per i danni dal terremoto. 146. Clausola compromissoria. 147. Multiproprietà.

Diritto di sopraelevazione art. 1127

p. 417

Sommario: 1. Nozione giuridica. 2. Diritti del condomino. 3. Diritti del terzo estraneo al condominio. 4. Indivisibilità. 5. Derogabilità della normativa. 6. Limiti legali – Condizioni statiche. 7. (*Segue*) Decoro architettonico. 8. (*Segue*) Diminuzione aria e luce. 9. Accessione. 10. Facoltà di costruire più piani. 11. Responsabilità da atto lecito. 12. Distanze legali. 13. Autorizzazione preventiva. 14. Nuovo lastrico. 15. Norme antisismiche. 16. Riserva del costruttore. 17. Revisione delle tabelle millesimali. 18. Soffitta. 19. Scala comune. 20. Muri perimetrali. 21. Pertinenze. 22. Trasformazione tetto spiovente. 23. Divisione orizzontale. 24. Trasformazione di finestra in porta. 25. Terrazza con mansarda. 26. Veranda a vetri. 27. Terrazza realizzata per effetto di sopraelevazione. 28. Trasformazione di soffitta inabitabile in appartamento. 29. Struttura in alluminio. 30. Indennità di sopraelevazione – Fondamento. 31. (*Segue*) Determinazione. 32. (*Segue*) Momento dell'obbligazione. 33. (*Segue*) Terrazza a livello. 34. (*Segue*) Rinuncia. 35. (*Segue*) Pluralità di edifici. 36. (*Segue*) Costruzione di più piani. 37. (*Segue*) Aventi causa. 38. (*Segue*) Interessi e svalutazione monetaria. 39. (*Segue*) Ammezzati. 40. (*Segue*) Cantine. 41. (*Segue*) Pensiline. 42. (*Segue*) Sottotetto. 43. (*Segue*) Regolamento edilizio e concessione edilizia. 44. Azioni giudiziarie – Sopraelevazione abusiva. 45. (*Segue*) Opposizione. 46. (*Segue*) Demolizione opera illegittima. 47. (*Segue*) Azione possessoria. 48. (*Segue*) Prescrizione dell'azione.

Perimento e ricostruzione dell'edificio art. 1128

p. 443

Sommario: 1. Perimento dell'edificio e successiva ricostruzione. 2. Perimento dell'edificio e mancata ricostruzione. 3. Perimento parziale e ricostruzione. 4. Vendita all'asta

del suolo e dei materiali. 5. Volontaria demolizione. 6. Diritti dominicali preesistenti. 7. Conflitto e volontà che prevale. 8. Azione del condomino. 9. Il diritto non si prescrive. 10. Cessione dei diritti. 11. Accessione. 12. Atto emulativo. 13. Responsabilità dell'amministratore.

La nomina e la revoca dell'amministratore art. 1129 p. 453

Sommario: 1. Rapporto di mandato. 2. Fiduciario. 3. Sostituto. 4. Amministratore di fatto. 5. La nomina – Obbligatorietà. 6. (*Segue*) Maggioranza assembleare. 7. (*Segue*) Conferma tacita. 8. (*Segue*) Usufruttuario e nudo proprietario. 9. (*Segue*) Condominio minimo. 10. (*Segue*) La nomina prescinde dall'approvazione del regolamento e delle tabelle millesimali. 11. (*Segue*) Annotazione in apposito registro. 12. (*Segue*) Accettazione. 13. (*Segue*) Inesistenza del condominio. 14. (*Segue*) Domicilio dell'amministratore. 15. (*Segue*) Curatore speciale. 16. (*Segue*) Inquilino. 17. (*Segue*) Provvedimento di urgenza. 18. La durata. 19. (*Segue*) Amministratore scaduto o dimissionario. *Prorogatio* dei poteri. 20. (*Segue*) Restituzione di documentazione dell'amministratore non confermato. 21. (*Segue*) Nuovo amministratore e giudizio in corso. 22. (*Segue*) Ricorso per cassazione. 23. Incompatibilità e divieti – Affidamento a più persone. 24. (*Segue*) Consiglio di condominio. 25. (*Segue*) Riserva del costruttore. 26. (*Segue*) Persona giuridica. 27. (*Segue*) Società di capitali. 28. (*Segue*) Società di persone. 29. (*Segue*) Studio immobiliare. 30. (*Segue*) Impiegato dello Stato. 31. (*Segue*) Regolamento contrattuale. 32. Supercondominio – Facoltatività della nomina. 33. (*Segue*) Collegio composto dagli amministratori dei condominii separati. 34. (*Segue*) Assemblea composta dagli amministratori. 35. (*Segue*) Gestione di una centrale termica al servizio di più edifici. 36. La revoca – Per giusta causa. Autorità giudiziaria. 37. (*Segue*) Revoca *ad nutum*. 38. (*Segue*) Revoca e risarcimento dei danni. 39. (*Segue*) Conto personale. 40. (*Segue*) Conto intestato a società. 41. (*Segue*) Omessa informazione dei condomini. 42. (*Segue*) Irregolarità senza danni per il condominio. 43. (*Segue*) Ritardo nella convocazione. 44. (*Segue*) Amministratore revocato. Restituzione di somme. 45. (*Segue*) Parziale compenso. 46. (*Segue*) Posizione degli acquirenti. 47. Procedimento di revoca – Natura del provvedimento. 48. (*Segue*) Soggetto legittimato a contraddire. 49. (*Segue*) Litisconsorzio. 50. (*Segue*) Assistenza legale. 51. (*Segue*) Spese legali e giudiziali. 52. (*Segue*) Ricorso per cassazione. 53. Amministratore giudiziario – Casi di nomina. 54. (*Segue*) Poteri. 55. (*Segue*) Modalità di nomina. 56. (*Segue*) Procedimento di nomina. 57. (*Segue*) Revoca assembleare dell'amministratore giudiziario. 58. (*Segue*) Legittimazione dell'amministratore scaduto. 59. (*Segue*) Piccolo condominio. 60. (*Segue*) Conduttore. 61. Il compenso – Mandato oneroso. 62. (*Segue*) Amministratore scaduto. 63. (*Segue*) Determinazione del compenso. 64. (*Segue*) Regolamento di condominio. 65. (*Segue*) Oneri a carico del conduttore. 66. (*Segue*) Lavori di manutenzione straordinaria. 67. (*Segue*) Soggezione ad IVA e regime fiscale. 68. (*Segue*) Il compenso include la partecipazione all'assemblea. 69. (*Segue*) Dipendente statale. 70. (*Segue*) Mancata approvazione del bilancio. 71. Amministratore *ad acta*.

Poteri e responsabilità dell'amministratore art. 1130 p. 495

Sommario: 1. Esecuzione delle delibere condominiali – Limiti dell'obbligo dell'amministratore. 2. (*Segue*) Esecuzione dei lavori. 3. (*Segue*) Riparazione del tetto. 4. (*Segue*) Autore materiale dello spoglio. 5. Osservanza del regolamento di condominio. 6. Le ulteriori attribuzioni – Maggiori poteri. 7. (*Segue*) Modifica delle attribuzioni. 8. (*Segue*) Stipula di contratti. 9. (*Segue*) Vigilanza sui servizi. 10. (*Segue*) Beni e servizi inclusi o esclusi dalle incombenze dell'amministratore. 11. (*Segue*) Effetti sui contratti della sostituzione dell'amministratore. 12. Obblighi di gestione, contabilità e rendiconto. 13. (*Segue*) Tenuta e conservazione delle scritture contabili. 14. (*Segue*)

Controllo del condomino sulla contabilità. 15. (*Segue*) Esclusione di un diritto di ritenzione in favore dell'amministratore uscente. 16. (*Segue*) Presentazione del rendiconto al nuovo amministratore. 17. (*Segue*) Rimborso delle anticipazioni. 18. (*Segue*) Obbligazioni assunte verso i terzi. 19. (*Segue*) Provvedimento d'urgenza o decreto ingiuntivo per la restituzione della documentazione. 20. (*Segue*) Mancanza di fondi. 21. (*Segue*) Ratifica di spesa non autorizzata. 22. (*Segue*) Gestione di fatto del condominio. 23. (*Segue*) Condomino apparente. 24. (*Segue*) Lavori urgenti. 25. Riscossione dei contributi – Poteri dell'amministratore. 26. (*Segue*) Spese straordinarie. 27. (*Segue*) Incapacità dei condomini di testimoniare. 28. (*Segue*) Condominio di gestione. 29. Responsabilità dell'amministratore – Non sussiste nel caso di abuso del condomino. 30. (*Segue*) Le competenze legali sono dovute dal condominio. 31. (*Segue*) Conoscenza dei proprietari – Obblighi dell'amministratore. 32. (*Segue*) Opere di trasformazione dell'impianto termico. 33. (*Segue*) Responsabilità per mancata tempestiva informazione ai condomini. 34. (*Segue*) Non sussiste l'obbligo di costituirsi in giudizio dell'ex amministratore. 35. (*Segue*) Assunzione di portiere iscritto nell'apposito registro di pubblica sicurezza. 36. (*Segue*) Richiesta di riduzione delle spese di riscaldamento. 37. (*Segue*) Danno causato dalla traccimazione dei pozzetti. 38. (*Segue*) Omessa azione per violazioni del regolamento. 39. Responsabilità penale e amministrativa – Canna fumaria. 40. (*Segue*) Collaudo dell'impianto di riscaldamento. 41. (*Segue*) Rumori derivanti dall'impianto di riscaldamento. 42. (*Segue*) Omissioni contributive. 43. (*Segue*) In genere; rovina di parti comuni. Caso specifico: disfunzioni impianto fognario. 44. (*Segue*) Sicurezza nei luoghi di lavoro. 45. Azioni nei confronti dell'amministratore – Responsabilità per omesso versamento dei contributi previdenziali. 46. (*Segue*) Inerzia dell'amministratore. 47. (*Segue*) Azione contro i provvedimenti dell'amministratore. 48. (*Segue*) Provvedimento di urgenza. 49. Lavori condominiali – Manutenzione ordinaria. 50. (*Segue*) Manutenzione straordinaria. 51. Contratto decennale di manutenzione. 52. (*Segue*) Interessi moratori. 53. Casi particolari – Affissione di scritti nell'atrio dello stabile. 54. (*Segue*) Pagamento a mezzo di cambiali. 55. (*Segue*) Contratto di locazione. 56. (*Segue*) Deleghe in bianco per la modifica delle spese già approvate. 57. (*Segue*) Stipula di mutui e aperture di credito. 58. (*Segue*) Polizze assicurative. 59. (*Segue*) Licenziamento del portiere. 60. Normativa sui consumatori. 61. (*Segue*) Abbattimento di una pensilina comune. 62. (*Segue*) Appropriazione indebita. 63. (*Segue*) Caduta di un condomino in una buca del cortile.

La rappresentanza del condominio art. 1131

p. 531

Sommario: 1. Rappresentanza attiva. Poteri dell'amministratore – Natura e limiti. 2. (*Segue*) Azione dei condomini. 3. (*Segue*) Azione contro il condomino per l'abuso della cosa comune. 4. (*Segue*) Esecuzione di delibera. 5. (*Segue*) Osservanza del regolamento. 6. (*Segue*) Ratifica dell'assemblea. 7. (*Segue*) Potere conferito a persona diversa dall'amministratore. 8. (*Segue*) Azione contro il precedente amministratore. 9. (*Segue*) Determinazione delle tabelle millesimali. 10. (*Segue*) Scadenza del mandato e dimissioni dell'amministratore. 11. (*Segue*) Nullità della delibera autorizzata. 12. (*Segue*) Rimozione di opera abusiva. 13. (*Segue*) Azione per la riscossione dei contributi. 14. (*Segue*) Richiesta di decreto ingiuntivo. 15. (*Segue*) Mutamento in corso di causa della persona dell'amministratore. 16. Azioni petitorie. Tutela della cosa comune e diritti esclusivi. 17. (*Segue*) *Actio confessoria* o *negatoria servitutis*. 18. (*Segue*) Rispetto delle distanze legali. 19. (*Segue*) Demolizione di una sopraelevazione. 20. (*Segue*) Rimessione in pristino del cortile. 21. (*Segue*) Tutela del decoro architettonico. 22. Azioni possessorie – Poteri dell'amministratore. 23. (*Segue*) Azione di spoglio contro un condomino. 24. (*Segue*) Aerei esterni. 25. Azione contro il costruttore o l'appaltatore – Legittimazione attiva. 26. (*Segue*) Garanzia per vizi.

27. (*Segue*) Gravi difetti di costruzione. 28. (*Segue*) Azione di danno temuto. 29. (*Segue*) Certificato di abitabilità. 30. (*Segue*) Alloggio del portiere. 31. (*Segue*) Facciata dell'edificio. 32. Risarcimento dei danni – Conservazione delle parti comuni. 33. (*Segue*) Azione per il deprezzamento delle parti comuni. 34. (*Segue*) Rivalsa verso l'impresa appaltatrice. 35. (*Segue*) Diritto alla salute dei condomini. 36. Impugnativa delle sentenze – Entro le attribuzioni. 37. (*Segue*) Amministratore cessato dalla carica. 38. (*Segue*) Successivi gradi di giurisdizione. 39. (*Segue*) Impugnativa dei singoli condomini. 40. Rappresentanza attiva. Casi particolari – Aree di parcheggio. 41. (*Segue*) Ascensore. 42. (*Segue*) Rilascio della casa del portiere. 43. (*Segue*) Uso del cortile che serve da copertura. 44. (*Segue*) Costruzione senza licenza. 45. (*Segue*) Divisione dell'area comune. 46. (*Segue*) Modifiche alla facciata. 47. (*Segue*) Rivalsa verso il precedente amministratore. 48. (*Segue*) Allacciamento di scarichi. 49. (*Segue*) Azione avverso l'escavazione del sottosuolo effettuata dai proprietari di locali sotterranei. 50. (*Segue*) Veranda abusiva. 51. (*Segue*) Destinazione dell'autorimessa. 52. Rappresentanza passiva. Poteri dell'amministratore – Natura e limiti. 53. (*Segue*) Legittimazione nel caso di sospensione dalla carica. 54. (*Segue*) Azione del condomino. 55. (*Segue*) Condominio parziale. 56. (*Segue*) Separazione del condominio. 57. (*Segue*) Efficacia della sentenza emessa nei confronti dell'amministratore. 58. (*Segue*) Impugnativa per l'annullamento della delibera. 59. (*Segue*) Informativa della causa ai condomini. 60. (*Segue*) Gravami. 61. (*Segue*) Morte dell'amministratore. 62. Chiamata del terzo. 63. Azioni petitorie – Azione di revindica. 64. (*Segue*) Azioni negatorie e confessorie. 65. Azioni possessorie. 66. (*Segue*) Azione di manutenzione proposta dal condomino. 67. (*Segue*) Azione di spoglio proposta da un terzo. 68. Gestione e spese – Ripartizione delle spese. 69. (*Segue*) Gestione del servizio di riscaldamento. 70. (*Segue*) Rimborso anticipazioni ex amministratore. 71. Rappresentanza passiva. Casi particolari – Infiltrazioni provenienti dalla terrazza. 72. (*Segue*) Proprietà esclusiva di parte del sottotetto. 73. (*Segue*) Uso del parcheggio. 74. (*Segue*) Distacco e trasformazione dell'impianto di riscaldamento. 75. (*Segue*) Balconi. 76. (*Segue*) Colonna fecale. 77. (*Segue*) Uso dei muri condominiali. 78. (*Segue*) Accertamento di servitù. 79. (*Segue*) Impugnazione della sentenza avente ad oggetto la gestione condominiale. 80. (*Segue*) Riparazione del muro condominiale. 81. (*Segue*) Sopraelevazione. 82. Provvedimento di urgenza.

Il condomino dissenziente sulla lite	art. 1132	p. 565
<i>Sommario:</i> 1. Dissenso rispetto alle liti – Modalità di manifestazione del dissenso. 2. Onere della prova del dissenso. 3. Termine di decadenza. 4. Dissenso da lite proposta dal terzo per difetto di manutenzione ordinaria di una parte comune.		
I provvedimenti dell'amministratore	art. 1133	p. 569
<i>Sommario:</i> 1. Rinvio.		
Le spese sostenute dal condomino	art. 1134	p. 569
<i>Sommario:</i> 1. Credito del condomino per spese urgenti. 2. Condominio minimo. 3. Azione di arricchimento senza causa. 4. Quali sono le opere urgenti. 5. Spese non urgenti. 6. Il credito del condomino non è di valore.		
I poteri dell'assemblea	art. 1135	p. 573
<i>Sommario:</i> 1. Le attribuzioni e i poteri dell'assemblea. 2. (<i>Segue</i>) Consiglio o Commissione dei condomini. 3. (<i>Segue</i>) Soppressione dell'uso di una cosa comune o di un servizio comune. 4. (<i>Segue</i>) Limitazione della destinazione della proprietà individuale. 5. (<i>Segue</i>) Uso particolare del bene comune. Delibera unanime. 6. (<i>Segue</i>) Acquisto di un immobile. 7. (<i>Segue</i>) Interpretazione autentica del regolamento di condo-		

minio. 8. (*Segue*) Conferimento di poteri processuali all'amministratore per i diritti esclusivi. 9. (*Segue*) Atto di ricognizione di debito. 10. (*Segue*) Locazione del bene comune. 11. (*Segue*) Concessione gratuita a terzi di un bene comune. 12. (*Segue*) Opere di manutenzione straordinaria e ordinaria. 13. (*Segue*) Affrancazione di una parte comune da una servitù. 14. (*Segue*) Assemblea dei conduttori. 15. (*Segue*) Transazione con il costruttore. 16. Attribuzioni dell'assemblea sul servizio di riscaldamento – Trasformazione dell'impianto. Approvazione del progetto e relazione tecnica. 17. (*Segue*) Dismissione dell'impianto centralizzato – Obblighi del locatore. 18. (*Segue*) Carenza dei requisiti tecnici dell'impianto. 19. (*Segue*) Delibera di non porre in funzione l'impianto di riscaldamento. 20. (*Segue*) Sospensione *sine die* del servizio giustificata dallo stato di usura. 21. (*Segue*) Funzionamento limitato ai locali condominiali. 22. (*Segue*) Diversa collocazione delle tubazioni comuni in un locale di proprietà esclusiva. 23. (*Segue*) Soppressione dell'impianto centralizzato dell'acqua calda. 24. Attribuzioni dell'assemblea sul parcheggio delle auto – Destinazione del bene di proprietà comune. 25. (*Segue*) Modifica di area comune da parco giardino a parcheggio. 26. (*Segue*) Trasformazione di area destinata a parcheggio in area edificabile. 27. (*Segue*) Uso a parcheggio del cortile comune con pagamento di corrispettivo. 28. (*Segue*) Costruzione di box auto nel sottosuolo. 29. (*Segue*) Destinazione a parcheggio di aree condominiali scoperte. 30. (*Segue*) Nomina di commissario *ad acta* per la sosta e il parcheggio. 31. Attribuzioni su gestione condominiale e ripartizione delle spese – Modifica dei criteri legali. 32. (*Segue*) Approvazione delle tabelle millesimali. 33. (*Segue*) Modifica provvisoria delle tabelle millesimali. 34. (*Segue*) Approvazione del preventivo o del consuntivo. 35. (*Segue*) Compenso dell'amministratore. 36. (*Segue*) Ratifica di spesa non autorizzata. 37. (*Segue*) Accantonamento di un fondo di riserva per spese. 38. (*Segue*) Spesa fiscale. 39. Attribuzioni dell'assemblea sull'esecuzione di lavori sui beni comuni – Poteri assembleari e modifica dei criteri di esecuzione di lavori già deliberati dal condominio. 40. (*Segue*) Esecuzione di lavori non autorizzati. 41. (*Segue*) Riparazione del lastrico solare. 42. (*Segue*) Riparazione del terrazzo di proprietà esclusiva. 43. (*Segue*) Lavori di manutenzione di un cortile comune che funga da copertura di un sottostante locale. 44. Attribuzioni. Fattispecie particolari – Costruzione di una veranda. 45. (*Segue*) Chiusura con cancello di un'area di accesso allo stabile condominiale. 46. (*Segue*) Recinzione di bene di proprietà esclusiva di un condomino. 47. (*Segue*) Installazione di una tettoia o di un manufatto sopra l'attico privato di un condomino. 48. (*Segue*) Modifica delle modalità di attuazione del servizio di smaltimento dei rifiuti. 49. (*Segue*) Chiusura dell'accesso ai solai. 50. (*Segue*) Rimozione della porta installata per la sicurezza di un appartamento. 51. (*Segue*) Copertura di una terrazza di proprietà esclusiva. 52. (*Segue*) Impedimento dell'uso del cortile condominiale secondo le modalità previste dal regolamento. 53. (*Segue*) Istituzione e soppressione del portierato. Revoca del licenziamento del portiere disposto dall'amministratore. 54. (*Segue*) Mantenimento e rinnovazione di manufatti relativi ad un "campo di calcio" in condominio. 55. (*Segue*) Indicazione con tassatività delle caratteristiche delle tende da sole. 56. (*Segue*) Stipula di un contratto decennale di manutenzione degli ascensori. 57. (*Segue*) Iscrizione del condominio all'associazione della proprietà edilizia. 58. (*Segue*) Installazione di elettrocomando. 59. (*Segue*) Installazione di canna fumarica. 60. (*Segue*) Ristrutturazione impianto fognario. 61. (*Segue*) *Bed and breakfast*. 62. (*Segue*) Trasformazione di una cisterna interrata in un pozzo.

La costituzione dell'assemblea e la validità delle sue deliberazioni..... art. 1136

Sommario: 1. La convocazione – Rispetto del termine di preavviso e onere della prova. 2. (*Segue*) Mancanza dell'amministratore. 3. (*Segue*) Convocazione da parte dei condomini in via sussidiaria. 4. (*Segue*) Convocazione da parte di persona non qualificata.

p. 603

5. (*Segue*) Supercondominio e diversi condominii. 6. (*Segue*) Invalidità della delibera per omessa convocazione di un condomino. 7. (*Segue*) Aggiornamento dell'assemblea. 8. (*Segue*) Assemblee consecutive. 9. (*Segue*) Convocazione inviata al comproprietario. 10. (*Segue*) Morte del condomino. 11. (*Segue*) Avviso al conduttore. 12. (*Segue*) Avviso all'acquirente. 13. (*Segue*) Avviso al nudo proprietario e all'usufruttuario. 14. (*Segue*) Forma della convocazione. 15. (*Segue*) Consegna dell'avviso di convocazione. 16. (*Segue*) La convocazione a mezzo telefono. 17. (*Segue*) Convocazione con raccomandata a mano. 18. (*Segue*) Affissione in luogo visibile. 19. (*Segue*) Consegna di unico biglietto a due coniugi conviventi. 20. (*Segue*) Calcolo del termine di cinque giorni. 21. (*Segue*) Fissazione nel regolamento di un termine superiore. 22. (*Segue*) Piccolo condominio. 23. (*Segue*) Limite di orario e seduta notturna. 24. (*Segue*) Convocazione assemblea della comunione. 25. L'ordine del giorno dell'assemblea – Indicazione degli argomenti da trattare. 26. (*Segue*) Incompletezza dell'ordine del giorno – Annullabilità della delibera. 27. (*Segue*) Scelta degli argomenti nel caso di convocazione su richiesta dei condomini. 28. (*Segue*) Voce "varie". 29. (*Segue*) Posizione del condomino dissenziente che non ha exceptio dell'irregolarità. 30. (*Segue*) Compenso dell'amministratore. 31. Il luogo della riunione – Indicazione nell'avviso di convocazione. 32. (*Segue*) Scelta del luogo. 33. (*Segue*) Idoneità del luogo. 34. La delega a partecipare all'assemblea – Non è richiesta la forma scritta. 35. (*Segue*) Approvazione per delega di tabelle millesimali. 36. (*Segue*) Limiti al numero delle deleghe. 37. (*Segue*) Deleghe in contrasto con il regolamento di condominio. Annullabilità. 38. (*Segue*) Delega all'amministratore. 39. (*Segue*) Votazione del delegato in modo diverso dal voto espresso quale condomino. 40. (*Segue*) Coniuge comproprietario. 41. (*Segue*) Vizi della delega. 42. (*Segue*) Delega per l'approvazione bilancio. 43. Il verbale della seduta – Redazione del verbale a pena di nullità. 44. (*Segue*) Mancata redazione del verbale in prima convocazione. 45. (*Segue*) Valore presuntivo del verbale. 46. (*Segue*) Verbale sintetico. 47. (*Segue*) Indicazione dei nomi dei partecipanti e del valore della loro proprietà in millesimi. 48. (*Segue*) Omessa verbalizzazione di osservazioni e dichiarazioni dei condomini. 49. (*Segue*) Mancata sottoscrizione del verbale da parte del presidente. 50. (*Segue*) Funzioni di segretario affidate all'amministratore. 51. (*Segue*) Eventuale efficacia contrattuale del verbale. 52. (*Segue*) Verbale – denuncia. 53. (*Segue*) Non è necessaria la trascrizione del rendiconto nel verbale. 54. (*Segue*) Comunicazione del verbale al condomino assente. 55. (*Segue*) L'invio tardivo del verbale non costituisce causa di invalidità dell'assemblea. 56. Costituzione dell'assemblea – Irrilevanza del numero delle unità immobiliari di proprietà di ciascun condomino. 57. (*Segue*) Non è necessaria la dichiarazione di regolarità dell'assemblea. 58. (*Segue*) Per dimostrare la regolare costituzione non sono necessarie le prove documentali. 59. (*Segue*) Piccolo condominio. 60. (*Segue*) Supercondominio. 61. (*Segue*) Irregolarità della nomina del presidente e del segretario. Presenza dell'amministratore. 62. (*Segue*) La delibera adottata in prima convocazione preclude la successiva. 63. (*Segue*) Salto della prima convocazione. 64. Legittimazione a partecipare all'assemblea – Assenza di attribuzioni di quote millesimali. 65. (*Segue*) Supercondominio. 66. (*Segue*) Partecipazione all'assemblea del venditore dell'immobile. 67. (*Segue*) Cooperativa edilizia. 68. (*Segue*) Partecipazione dell'inquilino. 69. (*Segue*) Nudo proprietario e usufruttuario. 70. (*Segue*) Mero possessore. 71. (*Segue*) Maggioranze formate di volta in volta. 72. (*Segue*) Condomino intervenuto tardivamente. 73. (*Segue*) Condomino non legittimato a partecipare. 74. (*Segue*) Condomino che si sia allontanato prima della votazione. 75. (*Segue*) La tabella millesimale agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea. 76. (*Segue*) Doppia maggioranza. 77. (*Segue*) Comunioni parziali. 78. (*Segue*) Non ha rilevanza ai fini della validità della delibera la distinzione tra assemblea ordinaria e straordinaria. 79. (*Segue*) Edifici distinti. 80. (*Segue*) Conflitto di

interessi. 81. (*Segue*) I contrasti tra comproprietari vanno risolti all'interno del gruppo. 82. (*Segue*) Partecipazione di un terzo estraneo. 83. (*Segue*) Efficacia obbligatoria della delibera per gli aventi causa dagli originari condomini. 84. (*Segue*) Il voto e le maggioranze assembleari – L'oggetto della delibera – Sostituzione dell'impresa esecutrice dei lavori. 85. (*Segue*) Modifica della destinazione dell'alloggio del portiere. 86. (*Segue*) Soppressione del servizio di portierato. 87. (*Segue*) Modifica dei servizi di portierato. 88. (*Segue*) Installazione gettoniera. 89. (*Segue*) Riverniciatura degli infissi. 90. (*Segue*) Modifica dell'impianto di riscaldamento. 91. (*Segue*) Responsabilità dei condomini per l'esecuzione di una delibera. 92. (*Segue*) Lavori post-sisma. 93. (*Segue*) Installazione di impianti satellitari. 94. La sanatoria, la modifica e la revoca delle delibere assembleari – Delibera di convalida. 95. (*Segue*) Inoperatività della convalida di una delibera annullata con sentenza passata in cosa giudicata. 96. (*Segue*) Revoca e modifica della delibera. 97. (*Segue*) Modificabilità a maggioranza di un accordo unanime sul godimento delle cose e dei servizi comuni. 98. (*Segue*) L'annullamento della delibera è precluso dalla sua sostituzione. 99. Validità delle delibere assembleari – Innovazioni lesive dei diritti di un condomino. 100. (*Segue*) Trasformazione di un bene comune in bene esclusivo. 101. (*Segue*) Delibere di utilizzazione particolare del muro perimetrale. 102. (*Segue*) Azione di accertamento diretta a far dichiarare la validità di una delibera condominiale. 103. (*Segue*) Mutamento della destinazione della cosa comune. 104. (*Segue*) Rilevanza della regola della "prova di resistenza" in tema di delibera concernente l'uso di un bene comune. 105. (*Segue*) Deliberazioni approvate fuori dall'assemblea. 106. (*Segue*) Formazione della maggioranza assembleare rimessa alla sottoscrizione di una lettera circolare. 107. (*Segue*) Delibera di interruzione di un servizio rivolto ad un solo condomino. 108. (*Segue*) Efficacia dell'assunzione di obblighi verso i terzi da parte dei condomini che hanno votato la delibera. 109. (*Segue*) Delibera adottata dopo lo scioglimento dell'assemblea. 110. (*Segue*) Validità dell'assemblea quando si impedisca ad un condomino di spiegare il proprio intervento in assemblea. 111. (*Segue*) Delibere di esecuzione di opere sulla proprietà esclusiva. 112. (*Segue*) Violazione possessoria che tragga origine da una delibera nulla. 113. (*Segue*) Accertamento della validità – Litisconsorzio necessario. 114. (*Segue*) Impedimento dell'accesso ad un bene comune. 115. Validità delibere su millesimi e spese – Modifica dei criteri di spesa. 116. (*Segue*) Previsione pluriennale di spesa. 117. (*Segue*) Mancata previsione dei criteri di ripartizione di una spesa deliberata. 118. (*Segue*) Approvazione del bilancio consuntivo. 119. (*Segue*) Delibera di ripartizione delle spese condominiali in violazione dei criteri legali o convenzionali prescritti. 120. (*Segue*) Deliberazione delle spese legali. 121. (*Segue*) Delibera che ponga le spese di lite anche a carico del condomino dissenziente. 122. (*Segue*) Delibera condominiale che stabilisca che il bilancio preventivo sia uguale al preventivo o consuntivo precedente. 123. (*Segue*) Accollo ai condomini di quota del condomino moroso. 124. (*Segue*) Ripartizione tra i condomini delle somme da corrispondere a titolo di oblazione. 125. (*Segue*) Assenza materiale in assemblea della documentazione contabile a supporto del conto consuntivo. 126. (*Segue*) Fondo cassa per sopperire all'inadempimento di condomini morosi. 127. (*Segue*) Fondo cassa per opere impreviste o straordinarie. 128. (*Segue*) Applicazione dell'art. 1126 c.c. in tema di spese di riparazione della terrazza a livello. 129. (*Segue*) Arbitrario criterio di ripartizione delle maggiori spese per il consumo dell'acqua. 130. (*Segue*) Azione giudiziaria in tema di gestione condominiale nel caso di assenza di delibera assembleare. 131. Validità delle delibere sul parcheggio – Uso degli spazi comuni. 132. (*Segue*) Pagamento di una quota mensile per il parcheggio dell'auto nel cortile. 133. (*Segue*) Utilizzazione come parcheggio di un'area condominiale con ostacolo dell'accesso ad alcune unità di proprietà esclusiva. 134. (*Segue*) Concessione in locazione ad alcuni condomini del cortile per il parcheggio delle

autovetture. 135. (*Segue*) Estensione del divieto di sosta di veicoli a mezzi di dimensioni superiori. 136. (*Segue*) Divieto di parcheggio stabilito nel regolamento condominiale. 137. (*Segue*) Chiusura dei cancelli di accesso al sottosuolo ove sono collocati i posti macchina. 138. (*Segue*) Costituzione di diritti esclusivi di parcheggio. 139. Validità delle delibere sul riscaldamento – Sostituzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento con impianti autonomi. 140. (*Segue*) Affidamento ad un condomino o ad un terzo della gestione del servizio del riscaldamento. 141. (*Segue*) Rinuncia alla riparazione e al ripristino dell'impianto di riscaldamento. 142. (*Segue*) Corresponsione dai conduttori ai proprietari di un contributo sulla spesa della trasformazione dell'impianto di riscaldamento. 143. (*Segue*) Delibera condominiale che priva alcuni condomini dell'uso dell'impianto centralizzato. 144. (*Segue*) Ripartizione delle spese del servizio di riscaldamento senza preventivo accertamento del volume dei singoli cespiti. 145. (*Segue*) Orario di accensione dell'impianto di riscaldamento. 146. Validità delle delibere sull'ascensore – Installazione dell'ascensore. 147. (*Segue*) Installazione di ascensore lesivo del diritto di proprietà esclusiva di un condomino. 148. (*Segue*) Installazione dell'ascensore come opera per eliminare le barriere architettoniche. 149. (*Segue*) Delibera che, in contrasto con il regolamento condominiale, pone a carico solo di alcuni condomini la spesa della manutenzione dell'ascensore. 150. (*Segue*) Installazione nel vano scala comune di un servoscala di "skilift". 151. Validità della delibera su altri beni e servizi comuni – Bancone di portineria. 152. (*Segue*) Divieto di installazione sul lastrico solare di un'antenna televisiva autonoma. 153. (*Segue*) Appoggio della canna fumaria al muro perimetrale. 154. (*Segue*) Trasformazione di una finestra in balcone. 155. (*Segue*) Gioco dei bambini nel cortile. 156. (*Segue*) Chiusura di un cancello in alcune ore del giorno. 157. (*Segue*) Rifacimento della pavimentazione del lastrico solare con mattonelle di tipo differente. 158. (*Segue*) Autorizzazione di un condomino alla costruzione di due balconi su un cortile interno. 159. (*Segue*) Divieto di accedere alla terrazza comune per stendere i panni. 160. (*Segue*) Passaggio carrabile su un viale comune. 161. (*Segue*) Installazione di inferriate antintrusione dei balconi comuni. 162. (*Segue*) Decisione di far verniciare le persiane con modalità diverse da quella originarie. 163. (*Segue*) Servizio di guardiania notturna. 164. Locazione del bene comune. 165. (*Segue*) Locazione di un alloggio per sublocarlo alla portinaia. 166. (*Segue*) Transazione di una vertenza mediante concessione di un'area comune in locazione ultranovennale. 167. Sanzioni condominiali – Sanzione per infrazioni al regolamento in misura superiore a Lire 100. 168. (*Segue*) Irrogazione di sanzioni in assenza di regolamento. 169. Validità delle delibere. Casi particolari – Delibera di cooperativa edilizia. 170. (*Segue*) Costituzione fondo da investire in titoli pubblici. 171. (*Segue*) Delibera di nomina dell'amministratore presa dagli assegnatari di alloggi di proprietà dell'amministrazione provinciale di Napoli. 172. (*Segue*) Delibera che deleghi ad una commissione di cinque condomini l'esecuzione di lavori urgenti e di straordinaria amministrazione. 173. (*Segue*) Delibera adottata a maggioranza da un'assemblea di supercondominio che accorpi più edifici in un unico condominio. 174. (*Segue*) Delibera condominiale che, in relazione ad abusi edilizi compiuti dal singolo condomino, dia incarico all'amministratore di sollecitare l'intervento dell'autorità amministrativa o del giudice penale. 175. (*Segue*) Riunione dei condomini di un supercondominio convocata in un certo giorno ed iniziata dopo le ore 24,00. 176. (*Segue*) Rilevanza sulla validità della delibera della violazione del diritto del condomino di esaminare la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno dall'assemblea. 177. (*Segue*) Delibera in cui l'amministratore ha assunto il ruolo di segretario. 178. (*Segue*) Illuminazione del giardino. 179. (*Segue*) Trasformazione di locali sottotetti in vani abitabili. 180. (*Segue*) Sisma. 181. (*Segue*) Demolizione di una tettoia del cortile.

L'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea	art. 1137	p. 696
<i>Sommario:</i> 1. La impugnazione delle delibere – Annullabilità e nullità. 2. (<i>Segue</i>) Annullamento di una delibera per ragioni di merito. 3. (<i>Segue</i>) Inimpugnabilità della delibera per difetto di competenza. 4. (<i>Segue</i>) Delibera di massima. 5. (<i>Segue</i>) Deliberazioni assembleari aventi contenuto negativo. 6. (<i>Segue</i>) Delibera meramente programmatica o esplorativa. 7. (<i>Segue</i>) Annullamento di una parte della delibera impugnata. 8. (<i>Segue</i>) Valutazioni sull'annullamento per eccesso di potere. 9. (<i>Segue</i>) Ricorso ad arbitri. 10. (<i>Segue</i>) Richiesta di nullità parziale di una delibera. Domanda nuova. 11. (<i>Segue</i>) Distinti edifici. 12. Impugnazione della delibera. Termine di decadenza – Delibere nulle o annullabili. 13. (<i>Segue</i>) Termine di decadenza fissato dal regolamento di condominio per l'azione di nullità. 14. (<i>Segue</i>) Consorzio costituito da diversi condomini. 15. (<i>Segue</i>) Difetto di convocazione. 16. (<i>Segue</i>) Ricorso o citazione. 17. (<i>Segue</i>) Sospensione feriale. 18. (<i>Segue</i>) Competenza del giudice. 19. Impugnazione della delibera. Legittimazione e litisconsorzio – Interesse ad impugnare e titolarità dell'azione. 20. (<i>Segue</i>) Condomino consenziente in assemblea. 21. (<i>Segue</i>) Condomino astenuto. 22. (<i>Segue</i>) Condomino che si sia allontanato. 23. (<i>Segue</i>) Acquirente. 24. (<i>Segue</i>) Supercondominio. 25. (<i>Segue</i>) Inquilino. 26. (<i>Segue</i>) Preclusione di impugnativa. 27. (<i>Segue</i>) Litisconsorzio. 28. (<i>Segue</i>) Delibera che approva le tabelle millesimali. 29. (<i>Segue</i>) Installazione ascensore. 30. (<i>Segue</i>) Intervento nel giudizio. 31. (<i>Segue</i>) Aree di parcheggio. 32. Sospensione della delibera. 33. (<i>Segue</i>) Provvedimenti di urgenza. 34. Impugnativa da parte di un terzo. 35. Impugnativa delibera condominiale e opposizione a decreto ingiuntivo. 36. Nullità della delibera. Potere di ufficio del giudice. 37. Condomino apparente. 38. Decoro architettonico. 39. Impugnazione della delibera mediante giudizio possessorio.		
Il regolamento di condominio	art. 1138	p. 721
<i>Sommario:</i> 1. Regolamento – Natura giuridica. 2. (<i>Segue</i>) Obbligatorietà e facoltatività. 3. Impugnazione. 4. (<i>Segue</i>) Azione di nullità. Litisconsorzio necessario. 5. Regolamento contrattuale – Natura giuridica. 6. (<i>Segue</i>) Modifica: consenso unanime o deliberazione a maggioranza. 7. (<i>Segue</i>) Modifica <i>per facta concludentia</i> . 8. (<i>Segue</i>) Limitazione dei diritti esclusivi. 9. (<i>Segue</i>) Forma scritta <i>ad substantiam</i> . 10. (<i>Segue</i>) Trascrizione. 11. (<i>Segue</i>) Delega al costruttore. 12. (<i>Segue</i>) Specifica approvazione per iscritto. 13. (<i>Segue</i>) Applicazione del principio <i>inadimplenti non est adimplendum</i> . 14. (<i>Segue</i>) Uso esclusivo di beni comuni. 15. (<i>Segue</i>) Divieti e limiti di destinazione delle proprietà individuali. 16. (<i>Segue</i>) Riserva di proprietà. 17. (<i>Segue</i>) Norme inderogabili. 18. (<i>Segue</i>) Scioglimento del condominio. 19. (<i>Segue</i>) Costituzione di servitù. 20. (<i>Segue</i>) Supercondominio. 21. (<i>Segue</i>) Immissioni. 22. (<i>Segue</i>) Provvedimento d'urgenza. 23. Regolamento contrattuale – Uso dei beni e servizi comuni – Innovazioni. 24. (<i>Segue</i>) Decoro architettonico. 25. (<i>Segue</i>) Ascensore. 26. (<i>Segue</i>) Portierato. 27. (<i>Segue</i>) Riscaldamento di un appartamento disabitato. 28. (<i>Segue</i>) Scioglimento dei panni. 29. (<i>Segue</i>) Sosta delle auto. 30. (<i>Segue</i>) Atti conservativi. 31. (<i>Segue</i>) Androne. 32. (<i>Segue</i>) Muri perimetrali. 33. (<i>Segue</i>) Pianerottolo. 34. (<i>Segue</i>) Viali comuni. 35. Regolamento contrattuale. Uso dei beni. Attività sanitarie. 36. (<i>Segue</i>) Supermercato. 37. (<i>Segue</i>) Attività di agente. 38. (<i>Segue</i>) Detenzione animali. 39. (<i>Segue</i>) Lastrico solare esclusivo. 40. (<i>Segue</i>) Mutamento di destinazione del sottotetto. 41. (<i>Segue</i>) Veranda. 42. (<i>Segue</i>) Sopraelevazione. 43. (<i>Segue</i>) Autorizzazione esecuzione dei lavori. 44. Regolamento contrattuale – Ripartizione delle spese. Criteri legali. 45. (<i>Segue</i>) Divieto di revisione dei millesimi. 46. (<i>Segue</i>) Spese di portierato. 47. (<i>Segue</i>) Riscaldamento. 48. (<i>Segue</i>) Scale e ascensori. 49. Regolamento approvato dall'assemblea – Natura giuridica. 50. (<i>Segue</i>) Interpretazione. 51. Regolamento ex ricorso all'autorità giudiziaria. 52. Contenuti e		

limiti – Uso e valori di proprietà. 53. (*Segue*) Utilizzazione del muro. 54. (*Segue*) Uso turnario. 55. (*Segue*) Sosta dei veicoli per operazioni di carico e di scarico delle merci. 56. (*Segue*) Domiciliazione dei condomini. 57. (*Segue*) Azione di revindica. 58. Intervento del regolamento sulla disciplina e sui poteri dell'assemblea – Convocazione. 59. (*Segue*) Delega assembleare. 60. (*Segue*) Maggioranze e norme inderogabili. 61. (*Segue*) Rappresentanza in giudizio. 62. (*Segue*) Innovazioni e autorizzazione assembleare. 63. (*Segue*) Manutenzione straordinaria. 64. (*Segue*) Impugnazione delibera. 65. Sanzioni e mora – Norma derogabile. Poteri dell'amministratore. 66. (*Segue*) Nullità. 67. (*Segue*) Indennità di mora. 68. (*Segue*) Interessi. 69. (*Segue*) Uso anormale della cosa comune. 70. (*Segue*) Parcheggio auto. 71. Arbitrato e conciliazione – Clausola arbitrale. 72. (*Segue*) Conciliazione. 73. Rapporti con l'inquilino – Violazione di norme regolamentari. 74. (*Segue*) Azione contro l'inquilino. 75. (*Segue*) Divieto di esercitare attività commerciale. 76. (*Segue*) Sanzioni. 77. Azione giudiziaria dell'amministratore. 78. Questioni particolari – Antenna. 79. (*Segue*) Ascensore. 80. (*Segue*) Comodatario. 81. (*Segue*) Fioriere. 82. (*Segue*) Foro territoriale indicato nel regolamento. 83. (*Segue*) *Leasing*. 84. (*Segue*) Obbligo di non fare. 85. (*Segue*) Risarcimento del danno e non provvedimento d'urgenza. 86. (*Segue*) Stato straniero. 87. (*Segue*) Trasformazione di soffitta in appartamento.

Rinvio alle norme sulla comunione	art. 1139	p. 777
<i>Sommario:</i> 1. Condominio minimo. 2. Esistenza del condominio. 3. Uso e innovazioni. 4. Cessione dei diritti condominiali. 5. Costituzione di servitù. 6. Distanze. 7. Azione del condomino. 8. Assemblea. 9. Amministratore del condominio. 10. Amministratore giudiziario <i>ad acta</i> . 11. Servizio di riscaldamento. 12. Servizio di portierato. 13. Poteri del conduttore.		

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Capo I

Disposizioni di attuazione

Sezione III

Disposizioni relative al libro III

Lo scioglimento del condominio	artt. 61-62	p. 785
<i>Sommario:</i> 1. Scioglimento del condominio. Generalità. 2. Delibera assembleare. 3. Autorità giudiziaria. 4. Scioglimento parziale. 5. Fusione di più edifici autonomi. 6. Legittimazione e litisconsorzio. 7. Impianto di riscaldamento. 8. Abbattimento muro divisorio.		
La responsabilità solidale nella ripartizione delle spese	art. 63	p. 794
<i>Sommario:</i> 1. Rinvio.		
Il procedimento di revoca dell'amministratore	art. 64	p. 795
<i>Sommario:</i> 1. Rinvio.		
Nomina di un curatore speciale	art. 65	p. 795
<i>Sommario:</i> 1. Rinvio.		

La convocazione ordinaria e straordinaria dell'assemblea	art. 66	p. 795
<i>Sommario:</i> 1. Rinvio.		
La rappresentanza in assemblea	art. 67	p. 796
<i>Sommario:</i> 1. Rinvio.		
Le tabelle millesimali	artt. 68-69	p. 796
<i>Sommario:</i> 1. Tabelle millesimali – Natura giuridica. 2. (<i>Segue</i>) Formazione e modifiche. 3. (<i>Segue</i>) Approvazione assembleare. 4. (<i>Segue</i>) Approvazione <i>per facta concludentia</i> . 5. (<i>Segue</i>) Scioglimento del condominio. 6. Criteri temporanei di spesa. 7. Condominio parziale. 8. Supercondominio. 9. Tabella approvata dal semplice delegato a partecipare all'assemblea. 10. Imponibili catastali. 11. Criterio dei vani legali. 12. Finalità limitate di manutenzione dei beni comuni. 13. Poteri del giudice. 14. Poteri dell'amministratore. 15. Revisione dei millesimi – Errori essenziali. 16. (<i>Segue</i>) Legittimazione passiva e litisconsorzio. 17. (<i>Segue</i>) Provvedimento d'urgenza chiesto dall'amministratore. 18. (<i>Segue</i>) Sentenza costitutiva. 19. Fattispecie particolari – Variazioni delle unità immobiliari. 20. (<i>Segue</i>) Scale. 21. (<i>Segue</i>) Giardini. 22. (<i>Segue</i>) Autorimessa. 23. (<i>Segue</i>) Divisione orizzontale di appartamento. 24. (<i>Segue</i>) Trasformazione di cantina o sottotetto in abitazione. 25. (<i>Segue</i>) Espropriazione o perimento parziale. 26. (<i>Segue</i>) Sopraelevazione.		
Sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio	art. 70	p. 821
<i>Sommario:</i> 1. Rinvio.		
Il registro degli amministratori di condominio	art. 71	p. 821
<i>Sommario:</i> 1. Rinvio.		
Inderogabilità delle norme che precedono	art. 72	p. 821
<i>Sommario:</i> 1. Rinvio.		
Indice analitico		p. 823