

Indice

CAPITOLO PRIMO – *Coabitare: un'introduzione*

1. Architettura nella società liquida, metamorfosi dell'abitare, qualità della vita, capitale sociale 11
2. Tipologie edilizie e modelli culturali. «Case prodotte in serie» (*Wohnhaus-Industrie*) e case unifamiliari. *Cohousing, gated communities* e *résidences fermées* 20
3. Bisogno e «interesse» abitativo, (ri)costruzione di legami di vicinato, autogoverno del territorio. Forme organizzative del coabitare 26
4. Profili costitutivi e circolatori tra *intuitu personae*, trasformazione eterogenea e poteri proprietari 29
5. Condominio negli edifici come moderno sistema di spazi e come tecnica giuridica complessa. Impostazione dell'indagine 36

CAPITOLO SECONDO – *Il condominio nel prisma delle categorie civilistiche*

1. Sulle tracce del «terribile diritto». Frammenti di un dibattito novecentesco 47
2. La logica dicotomica nei ragionamenti sul condominio: soggettivo/oggettivo, individuale/collettivo, appartenenza/funzione, statico/dinamico, reale/personale 59
3. Condominio come proprietà collettiva tra impostazione codicistica e svolgimenti dottrinali 66
4. Comunione e condominio: «lungo la strada che va dall'individuo... ai complessi dotati di personalità giuridica». Sintomi di soggettività? 71
5. L'uso giurisprudenziale della categoria «ente di gestione». Condominio-consumatore? 78
6. Il nodo problematico delle obbligazioni condominiali e degli interessi proprietari 88
7. Condominio quale parte contrattuale, con particolare riferimento all'appalto 93

8. Godimento della cosa comune e categorie condominiali: esigenza di raccordo. Profili terminologici e problemi ricostruttivi. Ruolo dell'organizzazione, proprietà «scomposta», interesse comune	105
9. Edificio, suolo, ambiente. Edificio condominiale tra unità e parti	116
10. Il bene-casa. «La proprietà» e «le proprietà» nel condominio. Il condominio come «rapporto di convivenza» e l'opinabile richiamo alla nozione di formazione sociale	127
11. Proprietà condominiale tra realtà ed illusione	135

CAPITOLO TERZO – *Interessi emergenti nel condominio tra disciplina legislativa ed applicazione*

1. La <i>vis attractiva</i> delle categorie proprietarie nella disciplina codicistica del condominio (e nella giurisprudenza)	145
2. Legislazione speciale, «rottura del criterio proprietario» e situazioni di godimento (con particolare riferimento ai contratti di locazione e di <i>rent to buy</i>)	153
3. Condominio come «luogo complessificato»	163
4. Gestione e controllo nella recente riforma. La mancata emergenza della «proprietà edilizia personale»	167
5. Condominio e diritti inviolabili. Danno non patrimoniale da lesione del diritto di proprietà? Il diritto all'abitazione	180
6. La «proprietà o l'uso individuale» (art. 1122 c.c.)	188
7. Atti emulativi, immissioni, <i>privacy</i> , distanze. Aperture e chiusure giurisprudenziali	193
8. I «diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni» (art. 1138, co. 1 e 4, c.c.). La conformazione negoziale della situazione condominiale tra controllo di meritevolezza e vessatorietà. L'incerto perimetro dei poteri assembleari e l'uso delle singole unità immobiliari	199
9. Esclusività, cose comuni, compossesso: una postilla	208
10. Sulle modificazioni della destinazione d'uso	213
11. Accessibilità, decoro architettonico e principio di solidarietà condominiale	215
12. Interessi condominiali e mediazione	222
13. Condomini, proprietari, «partecipanti», abitanti, utenti o consumatori?	226
14. Una riflessione di sintesi	231