

## INDICE

Introduzione .....	1
--------------------	---

### **Capitolo I COMUNIONE E CONDOMINIO**

*di Paolo Fortunato Cuzzola*

1. Rapporti tra comunione e condominio .....	10
2. La comunione .....	12
3. Il condominio .....	19
4. La recente riforma del condominio .....	32

### **Capitolo II PICCOLO CONDOMINIO**

*di Elena Peruzzini*

1. Il condominio minimo .....	38
2. L'assetto del condominio .....	39
2.1 Nel condominio minimo .....	41
3. L'assemblea del piccolo condominio .....	42
4. Il rimborso delle spese anticipate dal condomino .....	44
4.1 Tipologia di spesa .....	46
5. Le critiche della dottrina .....	48
5.1 L'assemblea .....	48
5.2 La nomina dell'amministratore .....	48
6. Considerazioni conclusive .....	49
7. Focus: differenza tra gli istituti giuridici .....	51

### **Capitolo III IL SUPERCONDOMINIO**

*di Carmela Fulco e Serena Mazza*

1. Definizione di Supercondominio .....	54
2. La modalità di costituzione del Supercondominio .....	55
3. La nuova disciplina applicabile al Supercondominio .....	56

3.1 L'amministratore all'interno del Supercondominio .....	56
3.2 L'assemblea nel Supercondominio .....	62
3.3 Sulla esatta definizione di condominio e/o partecipante .....	68
3.4 Il regolamento del supercondominio .....	70
4. Lo scioglimento di Supercondominio .....	71
5. Mediazione in materia di Supercondominio .....	71
5.1 Il decreto legislativo n. 28 del 4 marzo 2010 ("Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali") e la sentenza della Corte Costituzionale n. 272 del 6 dicembre 2012 .....	71
5.2 La procedura di mediazione .....	72
5.3 L'esito della procedura .....	73

#### Capitolo IV

### PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

di Carlo Del Regno

1. L'elencazione delle parti comuni secondo l'art. 1117 c.c. ....	76
2. Art. 1102 c.c. L'uso delle parti comuni .....	78
2.1 Art. 1117-ter. Modificazioni delle destinazioni d'uso .....	83
2.2 Art. 1117-quater. Tutela delle destinazioni d'uso .....	85
3. Art. 1118 c.c. Diritti dei partecipanti sulle parti comuni .....	86
4. Art. 1119 c.c. L'indivisibilità delle parti comuni .....	88
5. Artt. 1120 -1121 c.c. La disciplina delle innovazioni .....	89
6. Art. 1122 c.c. Opere su parti di proprietà o uso individuale .....	94
7. Art. 1123 c.c. Ripartizione delle spese .....	97
8. Art. 1124 c.c. Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori .....	109
9. Art. 1125 c.c. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, volte e solai .....	112
10. Art. 1126 c.c. Il lastrico solare e il tetto .....	117

#### Capitolo V

### DISCIPLINA DELLA SOPRAELEVAZIONE

di Francesca Longobardi

1. Il diritto di sopraelevazione: inquadramento sistematico .....	126
2. Il meccanismo acquisitivo della titolarità della sopraelevazione .....	129
2.1 La cessione del diritto di sopraelevazione .....	132
2.2 La deroga al principio dell'accessione e la riserva del diritto di sopraelevazione .....	134
3. Legittimazione all'esercizio del diritto di sopraelevazione .....	137

## INDICE

VII

4. Limiti posti dal legislatore all'esercizio del diritto di sopraelevazione .....	140
4.1 Le condizioni statiche .....	140
4.2 Il pregiudizio dell'aspetto architettonico .....	142
4.3 La diminuzione notevole di aria e di luce dei piani sottostanti .....	143
5. L'obbligo di corrispondere l'indennità di sopraelevazione .....	144
6. Sopraelevazione e rispetto delle distanze legali .....	146
7. Interventi che esulano dalla nozione di sopraelevazione: esempio dell'altana .....	149

**Capitolo VI****NOMINA, REVOCA, OBBLIGHI, ATTRIBUZIONI  
E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE**di *Désirée Riso*

Introduzione .....	154
1. La natura del rapporto tra amministratore e condominio la riforma del 2012 .....	155
2. La nomina .....	160
2.1 I requisiti .....	165
2.2 La durata dell'incarico .....	173
2.3 Il compenso .....	176
3. Le attribuzioni ed i doveri dell'amministratore .....	182
3.1 La capacità di spesa e le anticipazioni .....	198
3.2 La legittimazione attiva e passiva. Sintesi e riflessioni .....	202
3.3 L'attività dell'amministratore nell'interesse del condominio e la tutela della <i>privacy</i> dei condòmini .....	208
3.4 Il nuovo rendiconto condominiale .....	222
4. Il fisco e il condominio .....	226
4.1 Il condominio sostituito d'imposta .....	228
4.2 Le ritenute sui compensi corrisposti per prestazioni di lavoro dipendente e autonomo .....	231
4.3 Le ritenute sui corrispettivi corrisposti in dipendenza di contratti d'opera e di appalto .....	233
4.4 La ristrutturazione edilizia e la riqualificazione energetica .....	236
4.5 La cessione del credito degli incapienti .....	239
5. La decadenza dalla carica .....	243
5.1 Le dimissioni e la prorogatio .....	244
5.2 La revoca assembleare, giudiziale e le spese processuali .....	246
5.3 L'inammissibilità del ricorso per Cassazione .....	255

**Capitolo VII**  
**DISCIPLINA DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI**

di *Nicola Sepe*

1. Premessa: l'assemblea come organo supremo del condominio .....	258
2. Attribuzioni dell'assemblea. L'assemblea ordinaria e l'assemblea straordinaria – L'elencazione non esaustiva contenuta nell'art. 1135 c.c. – Le ulteriori attribuzioni .....	259
2.1 Approvazione del bilancio preventivo e rendiconto annuale. I pagamenti c.d. provvisori .....	263
3. Soggetti i legittimati a partecipare all'assemblea – Il dibattito in giurisprudenza sulla legittimazione dell'usufruttuario e nudo proprietario .....	265
4. Avviso di convocazione .....	270
5. Il conferimento delle deleghe in condominio .....	274
5.1 Il c.d. condominio minimo .....	276
6. I rappresentanti condominiali nel supercondominio .....	278
7. Svolgimento dell'assemblea .....	279
8. Quorum costitutivi e quorum deliberativi .....	282

**Capitolo VIII**  
**REVOCA, MODIFICA, IMPUGNAZIONE**  
**DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA**

di *Francesco Torino*

1. Premessa: le vicende successive all'assunzione delle deliberazioni assembleari	288
2. I vizi delle deliberazioni assembleari: considerazioni generali .....	289
3. La nullità .....	290
4. L'annullabilità .....	295
5. La revoca e la modifica delle deliberazioni assembleari .....	300
6. L'impugnazione delle deliberazioni assembleari: la competenza e la forma della domanda .....	304
7. La condizione di procedibilità della domanda: la mediazione .....	308
8. Il termine per impugnare e la legittimazione .....	307
9. La sospensione delle delibere assembleari .....	313
10. Il sindacato del giudice sull'invalidità delle deliberazioni .....	315

**Capitolo IX**  
**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

di *Aurora Frezza*

1. Cos'è il regolamento di condominio .....	320
---	-----

## INDICE

IX

2. Disciplina del regolamento di condominio .....	321
2.1 Osservazioni sul nuovo quinto comma .....	323
3. Natura e origine del regolamento di condominio .....	328
3.1 Regolamento futuro .....	331
4. Clausole regolamentari limitative .....	334
4.1 I cd. vincoli di destinazione d'uso .....	339
4.2 In particolare sull'attività di affittacamere e bed & breakfast .....	340

**Capitolo X****LE TABELLE MILLESIMALI**di *Carlo Del Regno*

1. Natura e funzione delle tabelle millesimali. Fonti normative .....	346
2. Formazione e approvazione delle tabelle .....	352
3. Rettifica o revisione delle tabelle .....	364

**Capitolo XI****OPERE SU PARTI IN PROPRIETÀ O USO INDIVIDUALE**di *Roberta Guidorzi*

1. L'art. 1122 c.c. nell'evoluzione normativa .....	372
2. L'ambito di applicazione: proprietà ed uso .....	373
3. L'uso, il regolamento, l'assemblea .....	377
4. Sul concetto di opera .....	379
5. Sul concetto di danno .....	382
6. Sul concetto di stabilità, sicurezza e decoro .....	384
7. L'"obbligo di notizia" del singolo proprietario/utente .....	386
8. Casistica: le fattispecie più ricorrenti .....	390

**Capitolo XII****VIDEOSORVEGLIANZA IN CONDOMINIO**di *Elena Bassoli*

1. La tutela dell'immagine come dato personale .....	398
2. Il dato personale di soggetto riconoscibile nel condominio .....	400
3. Inapplicabilità della disciplina privacy per fini personali: temperamenti .....	401
4. La riforma del condominio del 2012 e l'evoluzione giurisprudenziale .....	402
5. La legittimazione attiva: proprietari e conduttori .....	404

6. La videosorveglianza e il reato di interferenze illecite nella vita privata (art. 615- <i>bis</i> c.p.) .....	407
7. La videosorveglianza in ambito civile: tra sicurezza e riservatezza .....	407
8. I limiti della privacy: principio di necessità e proporzionalità .....	409
9. Il consenso al trattamento dei dati .....	411
10. I doveri dell'amministratore .....	413
11. Le misure di sicurezza in condominio a protezione dei dati personali .....	417
12. L'esercizio dei diritti degli interessati .....	418
Conclusioni .....	420

### **Capitolo XIII** **LE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

di *Elena Peruzzini*

1. La nozione di barriera architettonica .....	422
2. Il quadro normativo .....	423
2.1 Il permesso di costruire .....	425
3. Le barriere architettoniche in condominio: l'art. 2, L. 13/1989 .....	427
3.1 La delibera condominiale .....	427
3.2 I limiti all'esecuzione dell'opera .....	428
3.3. Le spese .....	430
3.4 Situazioni particolari .....	431
4. L'art. 3, L. 13/1989 .....	432
5. L'installazione di ascensore .....	435
5.1 Il principio di solidarietà .....	438

### **Capitolo XIV** **ASCENSORE**

di *Andrea Passano*

1. Proprietà dell'impianto .....	446
2. Problematiche relative alle barriere architettoniche .....	447
2.1 Egesi costituzionale e sovranazionale della normativa .....	448
2.2 Interpretazione giurisprudenziale e dottrinale .....	450
3. Installazione dell'impianto .....	456
3.1 Installazione a spese del singolo condomino .....	457
3.2 Posizione degli altri condomini .....	458
3.3 Menomazione degli altrui diritti .....	461
3.4 Decoro architettonico .....	463

## INDICE

XI

4. Uso dell'ascensore .....	464
4.1 Montacarichi e chiavi .....	464
4.2 Uffici .....	465
4.3 Maggiore uso .....	465
4.4 Dispensa dal pagamento .....	467
5. Sicurezza dell'impianto .....	467
6. Ripartizione delle spese .....	472
6.1 Partecipazione successiva al servizio .....	473
6.2 Possibili metodologie di ripartizione spese .....	474
6.3 Ricostruzione e sostituzione dell'impianto .....	477
6.4 Singole voci di spesa .....	479
6.5 Piano terreno .....	479
6.6 Condominio minimo e condominio multiscale .....	480
7. Responsabilità .....	482
7.1 Responsabilità per mancata manutenzione .....	484
7.2 Responsabilità di terzi .....	485

**Capitolo XV****RISCALDAMENTO**di *Mariacristina Carpinelli*

1. L'impianto per il riscaldamento centralizzato come parte comune dell'edificio	490
2. Comproprietà dell'impianto di riscaldamento ed unità immobiliari prive di allaccio .....	491
3. Il risparmio energetico e la legge del 9 gennaio 1991 n. 10. La trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti unifamiliari a gas ...	494
4. L'impianto di riscaldamento e le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. ....	498
5. Il servizio di riscaldamento .....	501
6. La ripartizione delle spese per il riscaldamento .....	503
7. Termoregolazione e contabilizzazione del calore .....	506
8. Il distacco del singolo condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato	508
9. Il distacco del singolo condomino dall'impianto centralizzato e regolamento condominiale .....	511
10. Impianto di riscaldamento centralizzato e locazione .....	513

**Capitolo XVI****I PARCHEGGI. ASPETTI CONDOMINIALI E PROFILI URBANISTICI**di *Carlo Calenda*

1. L'eterogeneità delle fonti e la pluralità delle esigenze ad esse connesse .....	518
--	-----

## XII

## INDICE

2. I parcheggi e la presunzione di condominialità dell'area .....	522
3. La possibilità di utilizzo del cortile ad area di parcheggio .....	526
3.1 Il potere regolamentare dell'assemblea di condominio .....	530
3.2 La differenza, in tema di parcheggi, tra mutamento della destinazione d'uso e innovazione. I quorum necessari alla modifica del regolamento condominiale .....	536
3.3 Il divieto di abusi in tema di parcheggio .....	542
4. I parcheggi pertinenziali di cui alla cd. Legge Ponte (legge 6 agosto 1967, n. 765) .....	544
4.1 Il vincolo di destinazione pertinenziale quale norma sia di azione che di relazione .....	544
4.2 La nozione di "nuova" costruzione .....	550
4.3 Il computo delle aree di parcheggio e la loro localizzazione .....	553
5. I parcheggi pertinenziali di cui alla cd. Legge Tognoli (L. 24 marzo 1989 n. 122) .....	555
5.1 Le disposizioni di favore previste dalla legge .....	555
5.2 La deliberazione assembleare per la realizzazione di parcheggi condominiali .....	557
5.3 I titoli edilizi abilitativi .....	558
5.4 I soggetti legittimati alla procedura ed il concetto di pertinenzialità applicato ai parcheggi di cui alla Legge Tognoli. La necessità della trascrizione del vincolo .....	563
5.5 La questione del titolo abilitativo richiesto in caso di parcheggi da realizzarsi su aree esterne al fabbricato .....	568
6. La questione dell'alienazione dei parcheggi separatamente dall'unità immobiliare .....	570
6.1 I parcheggi cd. "obbligatorî" previsti e disciplinati dall'art. 41- <i>sexies</i> della L. 1150/1942 .....	570
6.2 I cd. parcheggi in eccesso .....	575
6.3 La facoltà di separata alienazione dei parcheggi introdotta dall'art. 12, c. 9, della L. n. 246/2005 .....	576
6.4 I parcheggi di cui alla legge Tognoli e la riforma attuata dalla L. n. 35/2012 .....	578
7. Le azioni a tutela del diritto di parcheggio. Le azioni petitorie e quelle possessorie .....	581
8. L'inammissibilità della cd. servitù di parcheggio .....	584
9. Prescrittibilità del diritto e fattispecie usucapiva: ammissibilità e condizioni .....	585

**Capitolo XVII****PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL'EDIFICIO**di *Fabio Lorenzini* ed *Erika Stellitano*

1. Perimento dell'edificio: linee generali .....	596
1.1 Determinazione dei tre quarti del valore dell'edificio perito .....	597



## INDICE

XIII

2. Perimento totale e ricostruzione del fabbricato .....	599
2.1 Ripartizione delle spese .....	603
3. Perimento parziale o per meno di tre quarti .....	604
4. Le singole fattispecie di perimento: l'evento sismico .....	607
4.1 L'incendio .....	613
5. La polizza assicurativa del condominio .....	617

**Capitolo XVIII**  
**CONDOMINO E PROCESSO**  
di *Paolo Fortunato Cuzzola*

1. Le liti .....	622
2. La rappresentanza .....	623
3. La legittimazione ad impugnare .....	628
4. Questioni aperte .....	630

**Capitolo XIX**  
**CONDOMINIO E ARBITRATO**  
di *Massimiliano Nisati*

1. Le liti condominiali .....	642
2. L'arbitrato .....	644
3. La convenzione arbitrale .....	655
4. Limiti all'arbitrabilità nel contenzioso condominiale .....	669
<b>Formulario</b> .....	679