

CONDOMINIO

SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

(Manuale redatto in base a massime di Giurisprudenza)

I N D I C E

PREFAZIONE	7
ELENCO PARTICOLAREGGIATO DEGLI ARGOMENTI	9
INDICE ANALITICO	36
INDICE CRONOLOGICO DELLE SENTENZE	50
A — PARTE PRIMA — COMUNIONE E CONDOMINIO. LA COSA COMUNE: CARATTERISTICHE	
A1 — Varie forme di comproprietà: concetti fondamentali obblighi e solidarietà ...	89
A2 — Usucapione, servitù e norme sullo scioglimento della comunione - vendite .	95
A3 — Inizio e caratteristiche del condominio	98
A4 — La cosa comune: caratteristiche generali	101
A5 — La cosa comune: caratteristiche particolari dei suoi elementi	113
A6 — Gli impianti comuni ed i relativi servizi	127
A7 — Il godimento della cosa comune	131
A8 — La cosa comune nella sua indivisibilità	133
A9 — Il decoro architettonico quale bene comune	134
Note illustrative	137

B — PARTE SECONDA — L'ASSEMBLEA, LE DELIBERAZIONI E IL VERBALE	
B1 — Le attribuzioni dell'assemblea	147
B2 — L'insediamento dell'assemblea. Norme sulla sua costituzione e maggioranze necessarie per le delibere	149
B3 — Norme sulle presenze dei condomini in assemblea e maggioranze per le deliberazioni	152
B4 — Avviso di convocazione dell'assemblea ed ordine del giorno	155
B5 — Caratteri e materie delle deliberazioni	162
B6 — L'impugnazione e la revoca delle deliberazioni. La querela di falso	167
B7 — Il verbale dell'assemblea dei condomini	178
Note illustrative	180
C — PARTE TERZA — L'AMMINISTRATORE E GLI ASPETTI ECONOMICO-AMMINISTRATIVI DEL CONDOMINIO - DANNI E IMMISSIONI	
C1 — La nomina e la revoca dell'amministratore	184
C2 — Attribuzioni, poteri e responsabilità dell'amministratore - Il portiere	194
C3 — Aspetti economico-amministrativi	206
C4 — Danni	217
C5 — Immissioni	222
C6 — Aspetti particolari per l'edilizia sovvenzionata e convenzionata	224
Note illustrative	225
D — PARTE QUARTA — GENERALITÀ SULLE OPERE ATTINENTI ALLA COSA COMUNE. LE DISTANZE LEGALI	
D1 — Il potere di eseguire opere ed il concetto di modifica ai sensi dell'art. 1102 c.c.	229
D2 — Le innovazioni lecite e le innovazioni private	231
D3 — L'azione contro opere non lecite ed i suoi aspetti giudiziari	231
D4 — Le norme sulle distanze legali e cenno su altre norme	233
Note illustrative	236
E — PARTE QUINTA — LE MODIFICHE	
E1 — Norme generali sulle modifiche	237
E2 — Casistica di modifiche legittime d'iniziativa del condomino	240
E3 — Casistica di modifiche non legittime ad iniziativa del condominio	253
E4 — Casistica di modifiche legittime ad iniziativa del condominio e di opere di manutenzione straordinaria	259
Note illustrative	265

F — PARTE SESTA — INNOVAZIONI

F1 — Norme generali sulle innovazioni	271
F2 — Casistica di innovazioni	274
F3 — Casistica di innovazioni vietate effettuate per iniziativa del condominio	278
F4 — Casistica d'innovazioni vietate d'iniziativa del condominio	281
Note illustrative	286

G — PARTE SETTIMA — LE SOPRAELEVAZIONI

G1 — Il diritto di sopraelevazione: titolari, limiti, possibilità di alienazione, modifiche, accessione	289
G2 — I limiti al diritto di sopraelevazione	292
G3 — I criteri di progettazione che devono essere seguiti nelle sopraelevazioni ...	294
G4 — L'indennità di sopraelevazione	295
G5 — L'opposizione alla sopraelevazione ed ai danni che da essa possono derivare .	296
Note illustrative	298

H — PARTE OTTAVA — PERIMENTO E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

H1 — Generalità	300
H2 — La ricostruzione dell'edificio condominiale nelle condizioni di cui all'art. 1128 c.c.	301
H3 — La ricostruzione che introduca innovazioni o delle sopraelevazioni	303
H4 — La ricostruzione di edifici periti per meno di tre quarti del loro valore	303
H5 — Problemi relativi alla espropriazione di edifici da demolire o di aree fabbricabili risultanti da edifici disrutti	304
Note illustrative	305

I — PARTE NONA — IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

I1 — Aspetti che riguardano sia i regolamenti contrattuali che quelli d'approvazione assembleare	306
I2 — I regolamenti dell'assemblea	309
I3 — I regolamenti di tipo contrattuale	310
I4 — La cosa comune nelle norme regolamentari	316
Note illustrative	320

L — PARTE DECIMA — NORME DEL REGOLAMENTO E DEL CODICE CIVILE SULLE DESTINAZIONI DELLE PROPRIETÀ ESCLUSIVE

L1 — Generalità	322
L2 — Le destinazioni lecite per gli appartamenti, o per i locali sottostanti, nell'ambito del regolamento	323
L3 — Destinazioni per appartamenti, non lecite nell'ambito dei regolamenti e della legge	325
L4 — Spazi non abitabili: destinazioni non lecite nell'ambito dei regolamenti e della legge	326

M — PARTE UDICESIMA — I COEFFICIENTI MILLESIMALI DI PROPRIETÀ E LE SPESE - SERVIZI E IMPIANTI	
M1 — La tabella millesimale di proprietà	329
M2 — Le spese	334
M3 — I servizi e gli impianti	342
Note illustrative	344
N — PARTE DODICESIMA — NORME REGOLAMENTARI DI VARIO TIPO: ASSEMBLEA, AMMINISTRATORE NUOVE OPERE, LOCAZIONE, ARBITRATO, PENALI E IMPUGNAZIONE DEL REGOLAMENTO	
N1 — L'assemblea e l'amministratore	351
N2 — Le nuove opere: modifiche ed innovazioni	351
N3 — La locazione	352
N4 — La clausola compromissoria del regolamento condominiale	353
N5 — L'impugnazione del regolamento	354
Note illustrative	355
APPENDICE	
— INDICE DEGLI ARTICOLI DEI CODICI	356
— CITAZIONI DAI CODICI (Civile, Di Procedura Civile, Penale)	362