

INDICE PER ARTICOLI

CAPO II DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Introduzione	pag.	I
1. Cenni storici.....	»	I
2. La soggettività del condominio: brevi spunti comparativi...	»	3
3. (<i>Segue</i>): il condominio a gestione cooperativa.....	»	11
4. La responsabilità per i debiti.....	»	15
5. Alcune considerazioni finali sulla soggettività	»	23
6. L'applicazione della disciplina consumeristica nel condominio	»	25
7. Comunione forzosa e «metodo collegiale»	»	28
8. Il vicolo pertinenziale sulle cose elencate all'art. 1117.....	»	30
9. Condominio e comunione	»	32
Art. 1117 — Parti comuni dell'edificio.....	»	34
1. Le parti dell'edificio necessarie all'uso comune	»	34
2. Le aree destinate a parcheggio e i locali per i servizi in comune	»	42
3. Le opere, le installazioni e i manufatti destinati all'uso comune	»	43
4. I «titoli» modificativi della proprietà.....	»	44
Art. 1117-bis — Ambito di applicabilità	»	50
1. Il dibattito sul condominio complesso e orizzontale (o «supercondominio»).....	»	51
2. L'inderogabilità convenzionale del regime condominiale complesso.....	»	53
3. L'assemblea dei rappresentanti.....	»	54
4. L'amministratore e l'assemblea del condominio complesso	»	57
Art. 1117-ter — Modificazioni delle destinazioni d'uso.....	»	59
1. L'ardua ricerca della norma nell'enunciato	»	59

INDICE PER ARTICOLI

2.	Il procedimento e la deliberazione.....	pag.	62
3.	Le modificazioni alla destinazione d'uso vietate (rinvio)...	»	64
Art. 1117- <i>quater</i> —	Tutela delle destinazioni d'uso.....	»	65
1.	Una disposizione pressoché inutile	»	65
Art. 1118 —	Diritti dei partecipanti sulle parti comuni	»	69
1.	Derogabilità della disposizione e «titolo» contrario	»	70
2.	Le tabelle millesimali. Natura, contenuto e revisione	»	74
3.	La rinuncia e l'alienazione del diritto sulle parti comuni. La modifica della destinazione d'uso dell'unità immobiliare	»	81
4.	La rinuncia all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento.....	»	83
Art. 1119 —	Indivisibilità	»	88
1.	La divisione delle parti comuni dell'edificio	»	88
2.	La divisione del condominio.....	»	92
3.	Le opere necessarie per realizzare lo scioglimento	»	96
4.	Il condominio parziale	»	97
Art. 1120 —	Innovazioni.....	»	100
1.	Il concetto d'innovazione.....	»	101
2.	Lo scopo migliorativo	»	102
3.	Il pregiudizio alla stabilità alla sicurezza o al decoro dell'edificio. L'inservibilità all'uso e al godimento del singolo condomino.....	»	105
4.	Gli interventi «agevolati». La sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti e la rimozione delle barriere architettoniche.....	»	107
5.	(<i>Segue</i>): gli interventi destinati al contenimento dei consumi energetici degli edifici e la costruzione dei parcheggi.....	»	109
6.	(<i>Segue</i>): l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e l'accesso ad altri generi di flusso informativo	»	111
7.	(<i>Segue</i>): il procedimento deliberativo.....	»	116
Art. 1121 —	Innovazioni gravose o voluttuarie	»	117
1.	La spesa molto gravosa o voluttuaria.....	»	117
2.	La realizzazione delle opere molto gravose o voluttuarie suscettibili di utilizzazione separata. La comunione limitata e la comunione successiva.....	»	118
3.	(<i>Segue</i>): le opere non suscettibili di utilizzazione separata...	»	121
Art. 1122 —	Opere su parti di proprietà o uso individuale	»	123
1.	Evoluzione della disciplina	»	123

INDICE PER ARTICOLI

2.	Le opere dannose per le parti comuni e quelle che arrecano pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro del fabbricato.....	pag.	125
3.	Le limitazioni derivanti dalle regole di vicinato	»	128
4.	Gli atti di disposizione delle unità immobiliari.....	»	133
Art. 1122- <i>bis</i> —	Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili	»	135
1.	Il diritto del singolo di installare impianti non centralizzati destinati a ricevere i segnali radiotelevisivi o produrre energia da fonti rinnovabili	»	136
Art. 1122- <i>ter</i> —	Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni	»	140
1.	Presupposti di liceità per l'installazione di impianti di videosorveglianza in genere.....	»	140
2.	La decisione di installare i sistemi di videosorveglianza....	»	145
Art. 1123 —	Ripartizione delle spese	»	149
1.	La conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio	»	149
2.	Le cose destinate a servire i condomini in misura diversa. Le differenti parti dell'edificio	»	152
Art. 1124 —	Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori... ..	»	155
1.	Le scale e gli ascensori.....	»	155
2.	Le cantine, i palchi morti, le soffitte e i lastrici solari.....	»	158
Art. 1125 —	Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai	»	161
1.	La comproprietà dei soffitti, delle volte e dei solai.....	»	161
2.	La copertura del pavimento, l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto	»	163
Art. 1126 —	Lastrici solari di uso esclusivo	»	165
1.	Appartenenza del lastrico e obbligo di contribuire alle spese	»	165
2.	Natura del diritto di uso esclusivo	»	168
3.	Le terrazze a livello	»	170
Art. 1127 —	Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio	»	172
1.	L' <i>jus aedificandi</i> sul lastrico di proprietà esclusiva ovvero sopra l'ultimo piano dell'edificio.....	»	172
2.	Le circostanze impeditive.....	»	179
3.	L'obbligo di corrispondere l'indennità agli altri condomini e l'obbligo di ricostruzione del lastrico.....	»	182
Art. 1128 —	Perimento totale o parziale dell'edificio	»	188
1.	Il perimento totale dell'edificio	»	188

INDICE PER ARTICOLI

2.	Il perimento parziale dell'edificio e l'indennità assicurativa	pag.	193
3.	L'indennità assicurativa.....	»	196
Art. 1129	— Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore	»	197
1.	La nomina dell'amministratore.....	»	201
2.	I requisiti soggettivi.....	»	205
3.	Le condizioni di efficacia della nomina.....	»	208
4.	Gli ulteriori obblighi preliminari	»	211
5.	La durata e l'estinzione dell'incarico.....	»	213
6.	La revoca dell'amministratore in genere	»	216
7.	Le singole ipotesi di revoca	»	220
8.	Il rinvio alle disposizioni dettate per il mandato	»	227
9.	Gli amministratori di alloggi ubicati in edifici di edilizia economia e popolare	»	230
Art. 1130	— Attribuzioni dell'amministratore.....	»	232
1.	L'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea; la vigilanza sull'applicazione del regolamento e la disciplina dell'uso delle cose comuni e della fruizione dei servizi...	»	234
2.	La manutenzione ordinaria e gli atti conservativi riguardanti le parti comuni.....	»	237
3.	La tenuta del registro d'anagrafe condominiale.....	»	239
4.	La tenuta del registro di contabilità	»	243
5.	La riscossione dei contributi dovuti dai condomini.....	»	244
6.	L'alienazione dell'unità abitativa da parte del condomino...	»	250
7.	L'erogazione delle spese	»	253
8.	Gli adempimenti tributari	»	254
9.	L'obbligo di attestare al condomino la situazione dei pagamenti dei contributi e delle eventuali liti in corso	»	255
10.	L'attivazione del sito <i>internet</i> condominiale.....	»	257
11.	La redazione del rendiconto condominiale annuale e la convocazione dell'assemblea per l'approvazione. Rinvio	»	259
Art. 1130-bis	— Rendiconto condominiale	»	260
1.	La gestione finanziaria del condominio	»	260
2.	Il consiglio di condominio	»	264
Art. 1131	— Rappresentanza	»	266
1.	L'agire in nome dei condomini.....	»	266
2.	La modificazione e l'estinzione del potere rappresentativo.....	»	270
3.	L'agire per conto dei condomini (il conflitto, o opposizione, di interessi e il contratto con sé stesso)	»	272
4.	La rappresentanza processuale dell'amministratore. La nomina del curatore speciale.....	»	273

INDICE PER ARTICOLI

5.	La derogabilità delle regole mediante convenzione	pag.	278
6.	L'obbligo di dare notizia all'assemblea della citazione o del provvedimento che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore	»	279
Art. 1132	— Dissenso dei condomini rispetto alle liti	»	281
1.	Funzione, struttura ed effetti del dissenso.....	»	281
Art. 1133	— Provvedimenti presi dall'amministratore.....	»	286
1.	Obbligatorietà dei provvedimenti gestori e impugnazioni...	»	286
Art. 1134	— Gestione di iniziativa individuale	»	291
1.	Gestione delle parti comuni da parte del singolo condomino e suo diritto al rimborso delle spese.....	»	291
Art. 1135	— Attribuzioni dell'assemblea dei condomini	»	296
1.	Il ruolo dell'assemblea nel condominio	»	297
2.	Le singole attribuzioni. La costituzione del fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni	»	298
Art. 1136	— Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni	»	305
1.	La convocazione dell'assemblea.....	»	308
2.	I partecipanti.....	»	316
3.	La rappresentanza dei condomini.....	»	322
4.	La discussione, la deliberazione, la verbalizzazione e la comunicazione	»	324
5.	La partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza.....	»	330
6.	Il condominio minimo e il condominio parziale	»	332
Art. 1137	— Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea	»	335
1.	L'invalidità del voto espresso dal condomino	»	335
2.	L'invalidità della deliberazione.....	»	338
3.	L'impugnazione della deliberazione con effetti eliminabili	»	341
4.	La sospensione provvisoria degli effetti. L'arbitrato e il procedimento di mediazione.....	»	348
Art. 1138	— Regolamento di condominio.....	»	351
1.	Struttura e contenuto del regolamento.....	»	352
2.	Le limitazioni al potere regolamentare e la convenzione contraria (c.d. regolamento contrattuale)	»	357
3.	Le sanzioni per l'inosservanza del regolamento	»	364
4.	Il regolamento deliberato dall'assemblea (con un cenno a quello predisposto dal costruttore)	»	367

INDICE PER ARTICOLI

5.	Il regolamento di formazione giudiziaria.....	pag.	371
6.	La revisione e la revoca del regolamento.....	»	374
7.	Il regolamento facoltativo. La derogabilità dell'articolo in commento	»	376
Art. 1139 —	Rinvio alle norme sulla comunione.....	»	378
1.	La portata ricostruttiva della disposizione e le norme sulla comunione applicabili al condominio.....	»	378