

SOMMARIO

PRESENTAZIONE

a cura dell'Avv. PAOLO ALVIGINI, <i>Direttore del Centro Studi Veneto di Anaci</i> – <i>Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari</i>	p.	11
---	----	----

SEZIONE I

PARTI COMUNI E PARTI INDIVIDUALI DELL'EDIFICIO	"	13
---	---	----

PREMESSA	"	13
-----------------------	---	----

1. LA DEFINIZIONE DI CONDOMINIO NEGLI EDIFICI	"	15
--	---	----

1.1. Ambito di applicazione della disciplina del condominio (l'esistenza di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 codice civile)	"	15
1.2. Edificio e unità	"	17
1.3. Tipi di condominio	"	19
1.4. Inizio e fine del condominio e successione di leggi nel tempo	"	21

2. L'INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI COMUNI	"	25
---	---	----

2.1. L'elenco di legge e la presunzione di condominialità	"	25
2.1.1. Parti comuni per necessità o per destinazione (condominialità materiale o funzionale)	"	28
2.1.2. Parti comuni a tutti o ad alcuni (condominio unitario e parziale)	"	30
2.2. Applicazioni giurisprudenziali	"	35
2.2.1. Sottosuoli	"	36
2.2.2. Sottotetti	"	36
2.2.3. Terrazze a livello	"	39
2.2.4. Balconi (aggettanti e incassati)	"	40
2.2.5. Condutture	"	43

2.2.6.	Spazi aperti esterni	p.	45
2.2.7.	Spazi aperti interni	"	45
2.2.8.	Alberi	"	45
2.3.	Le risultanze contrarie dal titolo	"	46
2.3.1.	L'atto costitutivo	"	47
2.3.2.	Il regolamento condominiale (di natura contrattuale e in senso proprio)	"	49
2.3.3.	I registri della proprietà immobiliare	"	56
2.3.4.	La questione dell'uso esclusivo in condominio (cassazione civile sez. un., 17/12/20, n. 28972)	"	57
3.	LE TABELLE MILLESIMALI	"	61
3.1.	Rilevanza del valore dell'unità	"	61
3.2.	La regola di legge sulla adozione delle tabelle millesimali	"	62
3.3.	La regola di legge sulla modifica delle tabelle millesimali	"	63
 SEZIONE II			
LAVORI EDILI NELLA GESTIONE COLLETTIVA			
DELLE PARTI COMUNI			
 PREMESSA			
 1. LE MAGGIORANZE PER LE MANUTENZIONI			
DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA			
1.1.	Concetto di manutenzione nella interpretazione della giurisprudenza	"	70
1.2.	La maggioranza per le riparazioni straordinarie di notevole entità	"	73
1.3.	La maggioranza per le altre manutenzioni	"	74
1.4.	Applicazioni giurisprudenziali sulla notevole entità delle riparazioni straordinarie	"	75
 2. LE MAGGIORANZE PER LE INNOVAZIONI			
DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA			
2.1.	Concetto di innovazione nella interpretazione della giurisprudenza	"	78
2.2.	Applicazioni giurisprudenziali sul senso tecnico giuridico di innovazione	"	79
2.3.	Le previsioni di legge che agevolano determinate innovazioni	"	81
2.3.1.	Il miglioramento della salubrità e della sicurezza	"	90

2.3.2.	Gli impianti di videosorveglianza	p. 92
2.3.3.	L'eliminazione delle barriere architettoniche.....	" 93
2.3.4.	La realizzazione di parcheggi	" 95
2.3.5.	Il contenimento del consumo energetico e gli impianti di produzione di energia	" 97
2.3.6.	Gli impianti di ricezione radio televisiva e di accesso a flussi informativi	" 99
2.4.	La previsione di legge sulle modificazioni delle destinazioni d'uso.....	" 100
2.5.	La maggioranza per le innovazioni in senso tecnico giuridico non agevolate (art. 1120 comma primo codice civile).....	" 102
2.6.	La maggioranza per le innovazioni in senso tecnico giuridico agevolate (art. 1120 comma secondo codice civile, leggi di settore e normative sui bonus)	" 102
2.7.	La maggioranza per le modifiche non innovazioni in senso tecnico giuridico	" 103
2.8.	La maggioranza per le innovazioni con modificazioni delle destinazioni d'uso (art. 1117-ter codice civile)	" 104
3.	I LIMITI ALLE INNOVAZIONI	
	DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA	" 105
3.1.	Le previsioni di legge che vietano determinate innovazioni	" 105
3.1.1.	Il possibile pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato (art. 1120 comma quarto codice civile)	" 107
3.1.2.	L'alterazione del decoro architettonico del fabbricato (art. 1120 comma quarto codice civile)	" 107
3.1.3.	Il rendere parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120 comma quarto codice civile)	" 114
3.1.4.	La gravosità e la voluttuarietà (art. 1121 codice civile)	" 116
3.2.	I limiti presenti nell'atto costitutivo e nel regolamento condominiale	" 119
3.3.	I limiti derivanti dai diritti individuali	" 120
3.3.1.	Le proprietà esclusive	" 120
3.3.2.	Le immissioni	" 122
3.3.3.	Le distanze	" 123
4.	LE DELIBERE ED I CONTRATTI PER I LAVORI EDILI	" 127
4.1.	Tipi di assemblea	" 127

4.1.1.	Assemblea ordinaria e assemblea straordinaria.....	p.	127
4.1.2.	Assemblea in prima e seconda convocazione	"	129
4.1.3.	Assemblee di supercondominio: dei rappresentanti e totalitaria	"	131
4.2.	Modalità di svolgimento e partecipazione	"	133
4.2.1.	Assemblea in compresenza, in videoconferenza e mista	"	133
4.2.2.	Partecipazione all'assemblea di persona e per delega	"	134
4.3.	Calcolo dei quorum in casi particolari	"	137
4.3.1.	Condomino con più unità	"	137
4.3.2.	Condomino in conflitto di interessi	"	137
4.4.	Convocazione e partecipazione in casi particolari	"	139
4.4.1.	Unità in comproprietà.....	"	139
4.4.2.	Unità in usufrutto	"	141
4.4.3.	Unità in locazione e in leasing	"	143
4.5.	Il contenuto della delibera che decide l'effettuazione di lavori edili	"	145
4.5.1.	Il ruolo del consiglio di condominio	"	146
4.5.2.	La nomina di un direttore dei lavori	"	148
4.6.	Il fondo speciale.....	"	149
4.7.	Il contratto con le imprese e con i professionisti.....	"	151
4.7.1.	Il condominio quale consumatore.....	"	152
4.7.2.	L'appaltatore e il <i>general contractor</i>	"	155
5.	LE MANUTENZIONI		
	DISPOTE DALL'AMMINISTRATORE	"	157
5.1.	Il mandato dell'amministratore di condominio.....	"	157
5.2.	Concetto di manutenzione ordinaria nella interpretazione della giurisprudenza.....	"	160
5.3.	Concetto di manutenzione straordinaria di carattere urgente nella interpretazione della giurisprudenza.....	"	162
5.4.	Atti conservativi	"	166
6.	ILLICITÀ ED INERZIA DELL'ASSEMBLEA		
	E DELL'AMMINISTRATORE	"	168
6.1.	Invalidità della delibera e giudizio per la sua impugnazione	"	168
6.1.1.	La procedura di mediazione	"	169
6.1.2.	Vizi di annullabilità e di nullità	"	171
6.2.	Irregolarità dell'amministratore e giudizio per la sua revoca	"	174

6.3.	Omissioni e procedimento ex art. 1105 ultimo comma codice civile	p. 175
7.	INADEMPIMENTO E RESPONSABILITÀ DELL'IMPRESA E DEL CONDOMINIO	" 177
7.1.	Vizi e difformità delle opere	" 177
7.1.1.	La garanzia biennale	" 178
7.1.2.	La garanzia decennale	" 179
7.1.3.	Le garanzie assicurative e fideiussorie	" 180
7.2.	Iniziative dell'impresa per il recupero del corrispettivo dell'appalto (solidarietà condominiale e beneficio di escussione)	" 181
7.3.	Iniziative dell'amministratore per il recupero delle spese condominiali (il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo)	" 183
7.3.1.	Spese condominiali e passaggi di proprietà	" 184
7.3.2.	Spese condominiali e unità in comproprietà	" 185
7.3.3.	Spese condominiali e unità in usufrutto	" 186
7.3.4.	Spese condominiali e unità in locazione	" 186
 SEZIONE III		
	LAVORI EDILI AD INIZIATIVA DEL SINGOLO SULLE PARTI COMUNI E NELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI	" 187
	PREMESSA	" 187
1.	LA GESTIONE DI INIZIATIVA INDIVIDUALE DELLE PARTI COMUNI IN CASO DI URGENZA (ART. 1134 CODICE CIVILE)	" 189
1.1.	Inquadramento del diritto e limiti	" 189
1.2.	Applicazioni giurisprudenziali sull'urgenza dell'intervento	" 195
2.	GLI INTERVENTI DIRETTI ALLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (ART. 2 COMMA 2 LEGGE 13/1989, ART. 10 COMMA 3 D.L. 76/2020)	" 196
3.	GLI INTERVENTI DIRETTI ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E AL CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE (ART. 10 COMMA 3 D.L. 76/2020)	" 200

4. LE MODIFICAZIONI ALLA COSA COMUNE NECESSARIE PER IL MIGLIOR GODIMENTO DELLA STESSA (ART. 1102 CODICE CIVILE)	p.	202
4.1. Inquadramento del diritto	"	202
4.2. Il limite della destinazione	"	204
4.3. Il limite del pari uso	"	205
4.4. Gli altri limiti	"	207
4.5. Applicazioni giurisprudenziali sull'uso particolare delle parti comuni	"	209
5. GLI IMPIANTI NON CENTRALIZZATI DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI (ART. 1122-BIS CODICE CIVILE)	"	216
6. LE OPERE SU PARTI DI PROPRIETÀ O USO INDIVIDUALE (ART. 1122 CODICE CIVILE)	"	218
6.1. I limiti di legge alle opere su parti di proprietà o uso individuale	"	218
6.2. I limiti di regolamento	"	220
6.3. La rinuncia all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento	"	221
7. LA SOPRAELEVAZIONE (ART. 1127 CODICE CIVILE)	"	227
7.1. Il concetto di costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio	"	227
7.2. I limiti del diritto	"	231
7.3. L'obbligo della indennità	"	235
SEZIONE IV		
APPENDICE	"	239
A.1. Le norme del codice civile sul condominio	"	239
A.1.1. Artt. 1100-1116 codice civile (capo sulla comunione in generale)	"	241
A.1.2. Artt. 1117-1139 codice civile (capo sul condominio negli edifici)	"	244
A.1.3. Artt. 61-72; 155-155-bis disposizioni di attuazione del codice civile (norme su comunione e condominio)	"	256
A.2. Norme di leggi speciali sui lavori edili in condominio	"	263

A.2.1. Leggi speciali sulla eliminazione delle barriere architettoniche: art. 2 legge 13/1989 e art. 1 d.p.r. 503/1996	p. 263
A.2.2. Leggi speciali sul risparmio energetico e sulle fonti rinnovabili: art. 26 legge 10/1991	" 265
A.2.3. Leggi speciali sulle telecomunicazioni: art. 2-bis comma 13 del d.l. 5/2001	" 266
A.2.4. Leggi sulle semplificazioni: art. 10 comma 3 d.l. 76/2020	" 266
A.2.5. Leggi sul rilancio: artt. 119 comma 9-bis e 119-ter comma 4-bis d.l. 34/2020	" 267
A.3. Sul funzionamento dell'assemblea e testi per comunicazioni.....	" 268
A.3.1. Tabella dei quorum costitutivi in prima e seconda convocazione	" 268
A.3.2. Tabella dei quorum deliberativi in prima convocazione	" 268
A.3.3. Tabella dei quorum deliberativi in seconda convocazione.....	" 270
A.3.4. Testi per modificare il regolamento con la previsione dell'assemblea in videoconferenza	" 271
A.3.5. Testo per richiesta all'amministratore di convocazione di assemblea straordinaria.....	" 272
A.3.6. Testo per richiesta all'amministratore di convocazione di assemblea straordinaria su innovazioni agevolate	" 273
A.3.7. Testo per convocazione di assemblea in mancanza di amministratore	" 274
A.3.8. Testo per comunicazione di lavori nella unità	" 275
A.3.9. Testo per comunicazione di realizzazione di impianti non centralizzati di produzione di energia da fonti rinnovabili di lavori.....	" 276
A.3.10. Testo per comunicazione di realizzazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo.....	" 276
CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP	" 278
Contenuti della WebApp	" 278
Requisiti hardware e software.....	" 279
Attivazione della WebApp.....	" 279