

# INDICE

<i>Gli autori</i> . . . . .	XI
<i>Prefazione</i> . . . . .	XIII

## **Introduzione**

### **LE RAGIONI DELLA RIFORMA**

*Michele Costantino*

1. I diciannove punti condivisi della riforma . . . . .	1
2. Le soppressioni nel corso dell'esame del disegno di legge alla Camera.	4
2.1. Proprietà . . . . .	5
2.2. Gestione. . . . .	7
2.3. Responsabilità. . . . .	8
3. Le "novità" del testo approvato in via definitiva alla Camera. . . . .	10

## **Capitolo 1**

### **REGOLAMENTI DI CONDOMINIO E DESTINAZIONI D'USO**

*Antonio De Mauro*

1. Logica conformativa e atti di destinazione economica . . . . .	11
2. I regolamenti di condominio tra cose comuni e proprietà esclusiva . .	14
3. Atti di destinazione, opponibilità del regolamento condominiale e tutela dei terzi . . . . .	18
4. La clausola relativa agli animali domestici . . . . .	25

## **Capitolo 2**

### **NORMATIVE INDEROGABILI, SICUREZZA, TUTELA DELLE DESTINAZIONI D'USO: DOVERI, ATTRIBUZIONI E POTERI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

*Vincenzo Colonna*

1. L'amministratore di condominio: oltre la rappresentanza dei singoli condomini . . . . .	29
2. Proprietà e gestione nel condominio tra disciplina dei modi di godimento della proprietà individuale e comune, normative inderogabili e diritti indisponibili . . . . .	38
3. L'amministratore deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea e curare l'osservanza del regolamento di condominio . . . . .	43
4. L'amministratore e le deliberazioni assembleari nulle per contrarietà ad una norma imperativa o per impossibilità o illiceità dell'oggetto . .	48
5. L'amministratore deve disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune . . . . .	55

6.	L'amministratore deve riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni . . . . .	58
7.	L'amministratore deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni . . . . .	69
8.	L'amministratore deve tutelare le destinazioni d'uso delle parti comuni . . . . .	77

**Capitolo 3**

**L'INDIVIDUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CONDOMINIALE: DESTINAZIONI DENUNCIATE DALLA STRUTTURA DELL'EDIFICIO E DESTINAZIONI ENUNCIATE NEL TITOLO**

*Pierangelo Lisi*

1.	L'autonomia collegiale e i diritti dei singoli: l'individuazione dei beni immobili condominiali . . . . .	81
2.	L'edificio condominiale come complesso edilizio composto da una pluralità di beni immobili: la singola unità immobiliare costituita di parti di proprietà individuale e di parti di proprietà comune . . . . .	83
3.	Parti comuni cc.dd. non necessarie. Applicabilità della disciplina del condominio e irrilevanza della distinzione tra parti e pertinenze comuni . . . . .	97
4.	I modi di determinazione del collegamento funzionale che dà luogo all'unità economica immobiliare condominiale. La legge e il titolo; individuazione per atti materiali e individuazione per atti formali . . .	100
5.	Titolo contrario conformativo delle singole unità immobiliari e c.d. destinazione particolare: la riforma e l'elenco delle parti comuni. . . .	109
6.	Titolo contrario riserva . . . . .	112

**Capitolo 4**

**MODIFICAZIONE E TUTELA DELLE DESTINAZIONI D'USO DELLE PARTI COMUNI**

*Vincenzo Colonna - Pierantonio Lisi*

1.	La delibera di modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni tra proprietà e gestione. Collocazione della norma, maggioranza richiesta e formalità di convocazione dell'assemblea . . . . .	115
2.	Destinazione d'uso e destinazione all'utilità comune delle parti comuni. Il carattere dispositivo della delibera. . . . .	118
3.	Modificazioni delle destinazioni d'uso e innovazioni nella giurisprudenza anteriore alla riforma (cenni) . . . . .	125
4.	Condizioni di ammissibilità della delibera ed effetti dispositivi sui diritti dei singoli . . . . .	128

5.	Alienazione di parti comuni e trascrizione nei registri immobiliari della delibera. Tentativi di raccordo tra discipline privatistiche e urbanistiche (cenni) . . . . .	133
6.	Poteri e doveri di iniziativa a tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni . . . . .	136
7.	Accesso alla tutela: i singoli condomini, l'amministratore, l'assemblea.	142

## Capitolo 5

### BISOGNI PRIMARI DELLA PERSONA E DIRITTI INVIOLABILI: LIMITI DELL'AUTONOMIA INDIVIDUALE E COLLEGIALE

*Francesco Giacomo Viterbo*

1.	I bisogni primari della persona nel condominio: accessibilità, sicurezza, <i>privacy</i> e benessere. Evoluzione di una disciplina . . . . .	147
2.	Il bilanciamento degli interessi nella regolamentazione dell'uso delle parti comuni e di proprietà individuale . . . . .	153
3.	Segue. Casistica: <i>a</i> ) i bisogni primari del disabile: l'abbattimento delle barriere architettoniche. . . . .	156
4.	Segue. <i>b</i> ) il diritto di installare impianti di videosorveglianza per la sicurezza dell'edificio o della propria unità abitativa . . . . .	165
5.	Segue. <i>c</i> ) il possesso o la detenzione di animali domestici . . . . .	174
6.	Il potere delle maggioranze e il potere dei singoli secondo la riforma (l. 11.12.2012, n. 220): legittimità e limiti . . . . .	177
7.	Abusi della maggioranza e invalidità delle delibere assembleari . . . . .	184
8.	I diritti delle persone che hanno in godimento unità immobiliari, ma non sono condomini-proprietari . . . . .	189

## Capitolo 6

### INNOVAZIONI E MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

*Vito Lubelli*

1.	Le innovazioni nella l. 11.12.2012, n. 220 . . . . .	195
2.	La disciplina <i>ante</i> riforma e il concetto di innovazioni . . . . .	198
2.1.	Un caso di specie: la trasformazione del tetto in terrazzo . . . . .	201
2.2.	Innovazioni materiali: le opere fisiche di modificazione tecnica.	208
2.3.	Innovazioni immateriali: i mutamenti di destinazione economica . . . . .	209
2.4.	La nozione di miglioramento . . . . .	209
2.5.	La nozione di uso più comodo . . . . .	210
2.6.	La nozione di maggior rendimento . . . . .	213
2.7.	Il decoro architettonico . . . . .	214
2.8.	Che cosa non è innovazione . . . . .	218
3.	La giurisprudenza prima della riforma sulle innovazioni vietate. . . . .	222

4. Maggioranze, delibere e autonomie collegiali o individuali: prima della riforma . . . . .	222
5. Il rapporto tra proprietario e usufruttuario . . . . .	226
6. Le innovazioni gravose o voluttuarie . . . . .	226

## Capitolo 7

### MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO E RIPARTIZIONE DELLE SPESE

*Fabio Fortinguerra*

1. L'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni alla luce dell'art. 1118, 3° co., c.c . . . . .	229
2. I criteri di riparto delle spese . . . . .	234
3. La convenzione in deroga sulla ripartizione delle spese . . . . .	250
4. Un esempio dei rapporti tra cambio di destinazione d'uso e criteri di ripartizione delle spese. La fattispecie dei sottotetti. . . . .	254

## Capitolo 8

### MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI: AUTONOMIA INDIVIDUALE O COLLEGIALE?

*Grazia Decaro*

1. Le novità introdotte dalla legge 11.12.2012, n. 220 in tema di opere su parti di proprietà o uso individuale . . . . .	267
2. La <i>ratio</i> dell'art. 1122 c.c. e gli elementi di continuità rispetto alla disciplina previgente . . . . .	269
3. I limiti rivenienti dal regolamento di condominio. . . . .	273
4. Il ruolo dell'amministratore di condominio ai sensi dell'art. 1122, c.c. .	279

## Capitolo 9

### LE OPERE SU PARTI COMUNI E DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DESTINATE ALL'USO INDIVIDUALE: LA QUESTIONE DELLE CANNE FUMARIE

*Angelo Gasparro*

1. Il tema oggetto di indagine: la realizzazione della canna fumaria destinata all'uso individuale. . . . .	281
2. Gli orientamenti della giurisprudenza. . . . .	282
2.1. Casistica: <i>a)</i> installazione sulla facciata dell'edificio. . . . .	285
2.2. Segue. <i>b)</i> installazione interna e sul lastrico solare . . . . .	291
2.3. Segue. <i>c)</i> cambio della destinazione d'uso di opera preesistente alla canna fumaria. . . . .	292
3. Il nuovo testo dell'art. 1122 c.c. . . . .	295

**Capitolo 10****LA DISCIPLINA SULLA SICUREZZA: STRUTTURE E IMPIANTI***Rita Tamborrino*

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Sicurezza negli edifici: norme inderogabili sulla tutela e la salvaguardia della pubblica incolumità . . . . .                   | 299 |
| 2. Obbligo di ricostruzione dell'edificio condominiale, regole e limiti al potere dell'assemblea . . . . .                          | 303 |
| 3. Sicurezza degli impianti: l'ascensore condominiale. Quando il condominio è responsabile per gli incidenti in ascensore . . . . . | 311 |

**Capitolo 11****IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA E  
DI ACCESSO ALLE INFORMAZIONI VIA ETERE:  
AUTONOMIA INDIVIDUALE E COLLEGIALE***Marianna Arzillo*

- |  |     |
|--|-----|
| 1. La normativa speciale introdotta dall'art. 1122- <i>bis</i> . . . . . | 317 |
| 1.1. Impianti non centralizzati per la ricezione radio-TV . . . . .      | 318 |
| 1.2. Impianti per la produzione di energie rinnovabili. . . . .          | 324 |
| 2. Modifiche alle parti comuni e innovazioni . . . . .                   | 327 |
| 3. Accesso alle altre proprietà individuali . . . . .                    | 330 |

**Capitolo 12****LA DISCIPLINA INDEROGABILE DELLA PREVENZIONE INCENDI***Innocenzo Mastronardi*

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Premessa . . . . .   | 333 |
| 2. Una nuova metodologia: l'approccio ingegneristico alla sicurezza antincendio . . . . . | 336 |
| 3. L'istanza di deroga . . . . .  | 338 |
| 4. Il ruolo dell'amministratore di condominio nella prevenzione incendi . . . . .         | 341 |
| 5. Il condominio con più attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco . . . . .    | 342 |

**Capitolo 13****COLLEGAMENTO FUNZIONALE E REALIZZAZIONE DI  
NUOVI PARCHEGGI EX LEGE TOGNOLI***Giovanni Enriquez*

- |   |     |
|---|-----|
| 1. La presunzione di destinazione dei parcheggi a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio condominiale . . . . . | 347 |
| 2. La legge Tognoli e gli obiettivi di decongestionamento del traffico . . . . .  | 348 |

3.	Il regime giuridico dei parcheggi condominiali di nuova realizzazione. . . . .	349
4.	Rapporti con l'art. 1117-ter c.c. . . . .	354

## Capitolo 14

### LA DESTINAZIONE A PARCHEGGIO DI AREE CONDOMINIALI

*Erica Violante*

1.	Le aree destinate a parcheggio nella recente riforma in materia condominiale. . . . .	357
2.	Le nuove maggioranze richieste ed individuate dall'art. 14 della legge di riforma n. 220/2012, in materia di innovazione e di modifica della destinazione d'uso di parti comuni dell'edificio . . . . .	358
3.	Innovazione, modifica e mutamento della destinazione d'uso della cosa comune: criteri distintivi . . . . .	361
4.	La trasformazione di spazi comuni in parcheggi nell'evoluzione dalla giurisprudenza. Casi pratici: a) la trasformazione di un cortile condominiale in parcheggio. . . . .	363
5.	<i>Segue.</i> La trasformazione di un giardino condominiale in parte in parco giochi e in parte in parcheggio: modifica al confine fra l'innovazione ex art. 1120 c.c. e il miglior godimento ex art. 1102 c.c. . . . .	365
6.	<i>Segue.</i> c) Realizzazione di parcheggi nel cortile condominiale in numero inferiore al numero dei condomini, escludente i condomini dissenzienti. . . . .	366
7.	Conclusioni . . . . .	367

## Capitolo 15

### CONDOMINIO NEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO

*Adriano Buzzanca*

1.	L'edificio quale bene culturale . . . . .	369
2.	La specifica destinazione degli immobili di interesse culturale . . . . .	372
3.	Il collegamento funzionale tra i beni dichiarati di interesse culturale . . . . .	374
4.	Il procedimento per la dichiarazione di interesse culturale dei beni funzionalmente collegati . . . . .	377
5.	Decoro architettonico e beni funzionalmente collegati . . . . .	381
6.	Orientamenti giurisprudenziali . . . . .	384
	<i>Indice analitico</i> . . . . .	389