

Indice

	<i>pag.</i>
<i>Prefazione</i>	XV

Parte I

I principi generali

Capitolo 1

Il concetto di spesa condominiale

1.1. L'aumento delle spese e delle cause condominiali	3
1.2. L'insufficienza del regime normativo	5
1.3. La terminologia usata nel codice civile	7
1.4. La conservazione delle parti comuni dell'edificio	9
1.4.1. L'integrità del bene e il godimento	9
1.4.2. La manutenzione ordinaria e straordinaria	11
1.4.3. Le riparazioni di notevole entità	15
1.5. La prestazione dei servizi nell'interesse comune	17
1.5.1. La presunzione di comunione dell'impianto	17
1.5.2. Le unità immobiliari prive di allaccio	19
1.5.3. L'insufficiente erogazione del calore	21
1.6. Le innovazioni deliberate dalla maggioranza	24
1.6.1. I <i>quorum</i> richiesti per l'approvazione	24
1.6.2. La differenza dalle mere modifiche	26
1.6.3. L'opera gravosa e voluttuaria	29

Capitolo 2

I criteri legali di ripartizione

2.1. Valore della quota ed uso potenziale	33
2.1.1. Le c.d. spese personali	37

	<i>pag.</i>
2.2. L'art. 1123 del codice civile	41
2.2.1. Il 1° comma	41
2.2.2. Il 2° comma	49
2.2.3. Il 3° comma	55
2.3. La deroga convenzionale	61
2.3.1. Da parte del regolamento condominiale	61
2.3.2. Da parte della delibera assembleare	65
2.4. Il giudice competente	70

Parte II

Le ipotesi concrete

Capitolo 3

Manutenzione e sostituzione delle scale: l'art. 1124 c.c.

3.1. La ripartizione delle spese per la manutenzione delle scale	81
3.1.1. Il criterio legale	81
3.1.2. La diversa convenzione	84
3.1.3. La natura del criterio legale	85
3.1.4. La <i>ratio</i> del criterio legale	86
3.2. La proprietà delle scale	87
3.2.1. L'art. 1117 c.c.	87
3.2.2. La proprietà delle scale: a) sottoscala	90
3.2.3. La proprietà delle scale: b) pianerottolo	91
3.2.4. La proprietà delle scale: c) il prolungamento per sopraelevazione	95
3.2.5. Le scale in "condominio parziale"	96
3.3. Il criterio di ripartizione	98
3.3.1. Il funzionamento (pratico)	98
3.3.2. a) La ripartizione per valore	98
3.3.3. b) La ripartizione proporzionale all'altezza	99
3.3.4. Validità di eventuali differenti ripartizioni disposte dall'assemblea	102
3.4. Ipotesi particolari di spesa	104
3.4.1. Le spese per l'illuminazione delle scale	104
3.4.2. Le spese per la pulizia delle scale	105
3.4.3. Le spese per le finestre delle scale	109
3.4.4. Le spese per il rifacimento dei muri delle scale	110
3.5. La ripartizione delle spese per la manutenzione dell'ascensore	112
3.5.1. La manutenzione e sostituzione dell'ascensore	112

	<i>pag.</i>
3.5.2. L'installazione <i>ex novo</i> dell'ascensore	115
3.5.2.1. Installazione <i>ex novo</i> a beneficio dell'intero condominio	115
3.5.2.2. Installazione <i>ex novo</i> effettuata da una parte dei condomini	116
3.5.2.3. Installazione effettuata in abbattimento delle barriere architettoniche	119
3.5.2.4. Il subentro successivo dei restanti condomini	121
3.5.3. La sostituzione integrale dell'ascensore esistente	123
3.5.4. L'adeguamento dell'impianto di ascensore	124
3.6. Ipotesi particolari di partecipazione alle spese	126
3.6.1. La partecipazione alle spese dei locali siti al piano terra	126
3.6.2. La partecipazione alle spese dei locali aventi accesso autonomo	128
3.7. Il 2° comma dell'art. 1124 c.c.	131

Capitolo 4

Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai: l'art. 1125 c.c.

4.1. La ripartizione delle spese	133
4.1.1. Il criterio legale	133
4.1.2. La diversa convenzione	135
4.1.3. La <i>ratio</i> del criterio legale	137
4.2. La proprietà del solaio	138
4.3. L'identificazione del solaio	141
4.4. Le singole ipotesi di spesa	149
4.4.1. Le spese spettanti in parti uguali	149
4.4.2. Le spese spettanti al proprietario del piano superiore	151
4.4.3. Le spese spettanti al proprietario del piano inferiore	152
4.4.4. Le spese escluse dalla ripartizione dell'art. 1125 c.c.	155
4.5. Il rimborso delle spese anticipate da uno dei proprietari	160

Capitolo 5

Manutenzione del lastrico solare ad uso esclusivo: l'art. 1126 c.c.

5.1. La ripartizione delle spese per la manutenzione del lastrico solare ad uso esclusivo	161
---	-----

	<i>pag.</i>
5.1.1. Il criterio legale	161
5.1.2. La <i>ratio</i> del criterio legale	162
5.1.3. La diversa convenzione	166
5.2. L'identificazione del lastrico solare (e le figure affini)	167
5.3. La natura dell'uso esclusivo del lastrico solare	171
5.4. La rinuncia al diritto esclusivo sul lastrico	174
5.5. Il funzionamento pratico del criterio legale di ripartizione	176
5.5.1. Le due quote-parte di spesa: 1/3 e 2/3	176
5.5.2. La ripartizione della quota-parte di spesa di 1/3	176
5.5.3. La ripartizione della quota-parte di spesa di 2/3	177
5.5.3.1. L'individuazione dei soggetti tenuti	177
5.5.3.2. Il calcolo dell'incidenza della superficie coperta	181
5.6. La c.d. "doppia contribuzione"	183
5.7. Le differenti tipologie di spese	184
5.8. Le tipologie di spese escluse dalla ripartizione <i>ex art.</i> 1126 c.c.	191
5.9. Il rimborso delle spese anticipate dal singolo condomino	192
5.10. I costi per il risarcimento del danno (da infiltrazioni)	193

Capitolo 6

Le spese in condominio: casistica

6.1. Introduzione	199
6.2. Abbaino	201
6.3. Acqua	204
6.4. Andito	207
6.5. Androne	208
6.6. Antenna	210
6.7. Assicurazione	213
6.8. Autoclave	214
6.9. Balconi	216
6.10. Canne fumarie	226
6.11. Cassette postali	227
6.12. Cavedio	227
6.13. Condutture	228
6.14. Cortile	231
6.15. Detriti (smaltimento dei)	232
6.16. Finestre (e aperture in genere)	233
6.17. Fondi (accantonamento di somme)	235
6.18. Gronde e pluviali	242

	<i>pag.</i>
6.19. Impianti	243
6.19.1. In generale	243
6.19.2. L'impianto idrico	244
6.19.3. L'impianto elettrico	245
6.19.4. L'impianto fognario	246
6.19.5. L'impianto citofonico	247
6.19.6. Gli impianti superflui o illegali	249
6.20. Imposte indirette (per acquisto di bene comune)	250
6.21. Intercapedine	251
6.22. Lastrico solare (in proprietà comune)	252
6.23. Montacarichi	252
6.24. Muri	252
6.24.1. In generale	252
6.24.2. I muri maestri	253
6.24.3. L'intelaiatura di ritti e architravi	253
6.24.4. I pannelli perimetrali	255
6.24.5. In particolare: la facciata	256
6.24.6. In particolare: il rivestimento in pannellatura	257
6.25. Parti uguali	258
6.26. Ponteggi	261
6.27. Portierato	262
6.28. Prescrizione dell'obbligo di contribuzione	264
6.29. Prestazioni personali	266
6.30. Risarcimento del danno	268
6.31. Riscaldamento	272
6.31.1. La proprietà dell'impianto	272
6.31.2. Le spese di esercizio dell'impianto	273
6.31.3. Le spese di manutenzione ordinaria dell'impianto	280
6.31.4. Le spese di manutenzione straordinaria dell'impianto	280
6.31.5. La costruzione di un nuovo impianto	281
6.31.6. La mancata o insufficiente erogazione e l'obbligo di pagamento delle spese	282
6.31.7. L'obbligo di pagamento delle spese per i locali non allacciati	283
6.31.8. Il distacco (unilaterale) dall'impianto centralizzato ad opera del singolo condomino	286
6.32. Sottotetto	290
6.33. Spese legali	293
6.34. Spese personali	297
6.35. Spese postali	298
6.36. Spese sproporzionate (nell'ammontare)	299

	<i>pag.</i>
6.37. Tassa passo carrabile	301
6.38. Tassa smaltimento rifiuti	301
6.39. Terrapieno	302
6.40. Terrazza a livello	303
6.41. Tetto (e lastrico solare) in proprietà comune	308
6.42. Vanella (o cavedio)	310
6.43. Vespaio	311
6.44. Vestibolo	313
6.45. Vigilanza	313

Parte III

Le problematiche connesse

Capitolo 7

Il soggetto obbligato al pagamento

7.1. L'acquirente e l'alienante	317
7.2. Il locatore e il conduttore	328
7.3. L'usufruttuario e il nudo proprietario	337
7.4. Il titolare e l'apparente	343

Capitolo 8

Il rapporto tra il condominio e i terzi

8.1. Le obbligazioni contrattuali	351
8.1.1. I rapporti interni tra i condomini	351
8.1.2. La solidarietà passiva	353
8.1.3. Il regime della parziarietà	355
8.1.4. L'intervento delle Sezioni Unite	357
8.1.5. Le novità della Riforma	363
8.2. Le obbligazioni extracontrattuali	369
8.2.1. L'individuazione e la natura della responsabilità	369
8.2.2. Il riparto delle spese	373
8.2.3. Il lastrico solare di uso esclusivo	375

pag.

Capitolo 9

Il recupero dei contributi condominiali

9.1. Le peculiarità dell'obbligo contributivo	383
9.2. Procedimento monitorio e giudizio ordinario	389
9.3. I presupposti per il decreto ingiuntivo	392
9.4. Concessione e sospensione della provvisoria esecuzione	397
9.5. I profili processuali in tema di connessione	400
9.6. Le anticipazioni dell'amministratore	408
9.7. Le spese fatte dal condomino	413
<i>Indice analitico</i>	423