

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO e le tabelle millesimali

Prezzo: **Regular Price** 39,00 € **Special Price** 37,05 €



| | |
|--------------------|------------------------------|
| Codice | 9788891635716 |
| Tipologia | Libri |
| Data pubblicazione | 7 mar 2020 |
| Reparto | Immobili, LIBRI |
| Argomento | Condominio e amministrazione |
| Autore | Bordolli Giuseppe |
| Editore | Maggioli |

Descrizione

Il presente volume si prefigge l'obiettivo di illustrare, in modo semplice e completo, la disciplina relativa al regolamento di condominio e alle tabelle millesimali e le conclusioni a cui è pervenuta la giurisprudenza più significativa, fornendo una pratica guida per quanti, per ragioni professionali, vogliono avere la piena comprensione della realtà condominiale.

L'opera offre una esaustiva trattazione dell'argomento, dedicando, tra gli altri, capitoli specifici a questioni di stretta operatività quotidiana legate al regolamento, come la distinzione tra clausole contrattuali e clausole regolamentari, le parti comuni, le spese condominiali, la limitazione della proprietà esclusiva, immissioni moleste e decoro, sanzioni e risoluzione delle controversie.

Al volume è associata, oltre a un dettagliato indice analitico per il facile reperimento delle informazioni, una ricca documentazione online che comprende gli schemi di regolamento condominiale e utili fogli di calcolo Excel per la determinazione delle tabelle millesimali e la relativa relazione di calcolo.

CAPITOLO I – Definizione e natura giuridica del regolamento

1.1 Premessa: il quadro normativo

1.2 Ambito di applicazione delle norme: condominio, supercondominio, condhotel

1.3 La definizione

1.4 La natura giuridica

1.4.1 Il regolamento come complesso di norme giuridiche: la tesi normativa

1.4.2 Il regolamento come contratto: la tesi contrattualistica

1.4.3 La contrattualità del regolamento secondo la Cassazione

1.5 Quando il regolamento è obbligatorio

1.6 Quando il regolamento è facoltativo

1.6.1 Regolamento facoltativo in generale

1.6.2 Condominio di due soli partecipanti e regolamento di condominio

1.7 La forma del regolamento: l'obbligo di allegazione al registro dei verbali

CAPITOLO II – Il regolamento assembleare

2.1 L'approvazione del regolamento assembleare: il ruolo del costruttore

2.2 I limiti al potere regolamentare dell'assemblea

2.2.1 Il divieto di modificare i diritti di ciascun condomino attribuiti dalla legge

2.2.2 Le limitazioni al contenuto del regolamento di condominio previste nella prima parte dell'ultimo comma dell'art. 1138: i limiti derivanti dagli atti d'acquisto

2.2.3 I limiti derivanti dalle convenzioni

2.3 Le limitazioni al contenuto del regolamento di condominio previste nella seconda parte dell'ultimo comma dell'art. 1138 e nell'art. 72 disp. att. c.c.: le novità dopo la riforma del condominio

2.3.1 Il secondo comma dell'art. 1118 c.c.

- 2.3.2 Art. 1119 c.c. e scioglimento del condominio: le differenze
 - 2.3.3 Art. 1120 c.c.
 - 2.3.4 Il nuovo art. 1129 c.c.: nomina e formazione dell'amministratore
 - 2.3.5 Art. 1131 c.c.: le attribuzioni dell'amministratore – novità
 - 2.3.6 Art. 1132 c.c.
 - 2.3.6.1 Dissenso alla lite tra condomino e condominio
 - 2.3.6.2 Condomino dissenziente e abbandono della lite
 - 2.3.6.3 Dissenso alla lite e causa promossa dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni: il problema dell'assenza di una delibera
 - 2.3.6.4 Dissenso alla lite e processo penale
 - 2.4 Art. 63 disp. att. c.c. e clausole del regolamento invalide
 - 2.5 Art. 69 disp. att. c.c.: la revisione delle tabelle millesimali
 - 2.6 Limiti al potere regolamentare ed assemblea
 - 2.6.1 La convocazione dell'assemblea: l'art. 1136 c.c., comma 6 e l'art. 66 disp. att. c.c.
 - 2.6.2 La sede in cui devono avere luogo le assemblee condominiali
 - 2.6.3 La costituzione e le deliberazioni dell'assemblea: i nuovi quorum
 - 2.6.4 L'intervento in assemblea
 - 2.6.5 Regolamento e art. 67 disp. att. c.c.: la delega
 - 2.6.6 I comproprietari o coeredi di un'unità immobiliare in assemblea
 - 2.6.7 Usufruttuario e nudo proprietario: le novità
 - 2.6.8 La verbalizzazione delle deliberazioni dell'assemblea
 - 2.6.9 Modifica delle disposizioni relative alle impugnazioni della delibera assembleare: l'inderogabilità del nuovo art. 1137 c.c.
 - 2.7 Approvazione e modifica del regolamento assembleare
 - 2.8 La forma del regolamento assembleare e delle eventuali modifiche
 - 2.9 Approvazione e modifica di clausole c.d. di natura contrattuale: la necessaria unanimità dei consensi
 - 2.10 Revisione ed impugnazione ed efficacia del regolamento
- CAPITOLO III – Regolamento di origine esterna
- 3.1 Premessa
 - 3.2 L'accettazione del regolamento
 - 3.3 Mandato al costruttore di redigere il regolamento
 - 3.4 Mancata predisposizione del regolamento da parte del costruttore
 - 3.5 Regolamento esterno e obbligo di rispettare una convenzione urbanistica nata in origine tra costruttore ed autorità comunale
 - 3.6 Vessatorietà delle clausole contrattuali del regolamento che incidono nei confronti dei diritti dei singoli condomini
 - 3.7 L'inderogabilità dell'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. e disposizioni contenute nel regolamento contrattuale
- CAPITOLO IV – Regolamento e autorità giudiziaria ordinaria

4.1 Mancata formazione del regolamento obbligatorio e ricorso all'autorità giudiziaria

4.2 L'iter per la formazione del regolamento da parte dell'autorità giudiziaria

4.3 Il contenuto del regolamento ex ricorso all'autorità giudiziaria

4.4 Gli effetti della sentenza che impone il regolamento

4.5 La natura volontaria o contenziosa del procedimento

4.6 Liti condominiali e foro competente per territorio derogabile dal regolamento di condominio

CAPITOLO V – La fondamentale distinzione tra clausole contrattuali e clausole regolamentari

5.1 Premessa

5.2 Clausole regolamentari e loro modifica

5.3 Clausole contrattuali e loro modifica

5.4 Vincolatività delle clausole contrattuali nei confronti dei terzi acquirenti di unità immobiliari e regolamento di condominio: analisi delle possibili soluzioni

5.4.1 Vincolatività delle clausole contrattuali nei confronti dei terzi acquirenti e trascrizione del regolamento

5.4.2 Vincolatività delle clausole contrattuali nei confronti dei terzi acquirenti e accettazione delle clausole mediante richiamo del regolamento negli atti d'acquisto

5.5 Regolamento ed opponibilità di pesi, restrizioni e/o limiti agli aventi causa dal costruttore dell'edificio ovvero ai successivi sub-acquirenti dopo la riforma

5.6 Opponibilità delle clausole del regolamento di natura contrattuale che impongono divieti di determinate destinazioni all'utilizzo delle unità di proprietà esclusiva: le precisazioni della Cassazione

5.7 Le modifiche successive

CAPITOLO VI – Regolamento e parti comuni

6.1 Il nuovo art. 1117 c.c.

6.2 Il titolo contrario

6.3 Destinazione obiettiva di un bene al servizio di una proprietà individuale come titolo contrario

6.3.1 Acquisto della comproprietà per accessione

6.4 Acquisto della comproprietà di cose non comprese nell'art. 1117 in base a regolamento condominiale

6.5 Riserva di parti condominiali a favore del costruttore

6.6 Regolamento condominiale e servitù a favore e contro parti comuni

6.7 Uso delle cose comuni

6.8 Modifica della cosa comune o innovazione: la distinzione

6.9 Regolamento ed uso delle parti comuni

6.9.1 Limiti alle modalità d'uso delle cose comuni

6.9.2 Regolamento e derogabilità dell'art. 1102 c.c.

6.9.3 Clausole che condizionano le innovazioni sulle cose comuni nell'interesse del singolo ex art. 1102 c.c. alla necessaria autorizzazione dell'assemblea per espressa previsione del regolamento

6.9.4 Allaccio di unità condominiale agli impianti e regolamento

- 6.9.5 Regolamento ed uso esclusivo di un bene comune a favore di un'unità immobiliare
- 6.10 Uso delle parti ed impianti comuni e norme del regolamento condominiale: casistica giurisprudenziale
 - 6.10.1 Androne
 - 6.10.2 Androne comune a due edifici limitrofi
 - 6.10.3 Ascensore
 - 6.10.4 Cortile
 - 6.10.5 Parcheggi e divieti del regolamento
 - 6.10.6 Tetto e antenne
 - 6.10.7 Lastrico solare
 - 6.10.8 Scale e pianerottoli
 - 6.10.9 Muro perimetrale ed insegne e targhe
 - 6.10.10 Canna fumaria e regolamento
 - 6.10.11 Giardini e gioco per i bambini
 - 6.10.12 Impianto di riscaldamento: il problema del distacco dall'impianto centrale
 - 6.10.13 Le condizioni per il distacco dal riscaldamento centralizzato
 - 6.10.14 Distacco e regolamento
 - 6.10.15 Servizio di portierato e regolamento
 - 6.10.16 Impianto idrico
 - 6.10.17 Il vespaio negli edifici condominiali
 - 6.10.18 Sottotetto
 - 6.10.19 Galleria condominiale e modifica al regolamento
 - 6.10.20 Impianti sportivi
 - 6.10.21 Campo da tennis
 - 6.10.22 Porte in legno e recinzione per il gioco del calcio
- 6.11 Locali dismessi e regolamento di condominio: la modifica del vincolo di destinazione

CAPITOLO VII – Regolamento e spese

- 7.1 Premessa
- 7.2 Delibere condominiali e deroghe ai criteri regolamentari di ripartizione delle spese
- 7.3 Regolamento ed esonero totale o parziale dalle spese
- 7.4 Regolamento contrattuale ed esonero dalle spese dipendente dal mero arbitrio del costruttore
- 7.5 Regolamento e ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio in parti uguali
 - 7.5.1 Regolamento e spese per un servizio (riscaldamento, ascensore, ecc.) a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono di un servizio
- 7.6 Regolamento e ripartizione delle spese relative a beni e impianti comuni: casistica
 - 7.6.1 Acqua potabile
 - 7.6.2 Ascensore

- 7.6.3 Regolamento di condominio e scale
 - 7.6.4 Androne
 - 7.6.5 Le chiostrine
 - 7.6.6 Lastrico solare ad uso esclusivo e regolamento
 - 7.6.7 Servizio portierato
 - 7.6.8 Riscaldamento
 - 7.6.9 Impianto di fognatura
 - 7.6.10 Spese per la tassa comunale di occupazione del suolo pubblico
 - 7.6.11 Spese del costruttore per bar-ristorante e regolamento
 - 7.6.12 Spese per il rifacimento o la riparazione dei muri che delimitino i giardini di singoli condomini e regolamento
 - 7.6.13 Esclusività e partecipazione nel godimento dei beni: il caso del muro maestro in proprietà esclusiva per regolamento
- CAPITOLO VIII – Limitazioni alle proprietà esclusive e regolamento

- 8.1 Premessa
- 8.2 Opponibilità ai terzi acquirenti delle clausole limitative delle proprietà esclusive
- 8.3 Il contenuto delle clausole che limitano i diritti sulle proprietà esclusive
- 8.4 Vincoli di destinazione
- 8.5 Vincoli di destinazione ed elenco di attività espressamente vietate
- 8.6 Vincoli di destinazione e indicazioni generiche del regolamento
- 8.7 Vincoli di destinazione e pregiudizi che si intendono colpire
 - 8.7.1 Vincoli di destinazione e menzione di attività vietate e pregiudizi insieme
- 8.8 Vincoli di destinazione e casistica pratica
 - 8.8.1 Studio medico – ambulatorio
 - 8.8.2 Pediatria
 - 8.8.3 Studio dentistico
 - 8.8.4 Ortopedico
 - 8.8.5 Gabinetto medico polispecialistico
 - 8.8.6 Divieto di sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose e gabinetti operatori
 - 8.8.7 Divieti del regolamento e studio medico in una stanza dell'appartamento
- 8.9 Divieti che riguardano il decoro dell'edificio
 - 8.9.1 Attività di affittacamere
 - 8.9.2 Sexy shop
 - 8.9.3 Pensione “ad ore”
 - 8.9.4 Centro culturale o di pratica religiosa
 - 8.9.5 Altri casi
 - 8.9.6 Bed & breakfast
- 8.10 Divieto contrattuale di destinare le abitazioni ad uso diverso

8.11 Limiti all'esecuzione di qualsiasi opera interna nella proprietà esclusiva

8.12 Modifica alle strutture e ai servizi all'interno della proprietà esclusiva: il nuovo art. 1122 c.c.

8.12.1 Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili: il nuovo art. 1122-bis c.c.

8.13 Divieto di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. e regolamento

8.14 Divieto di mutare la destinazione dei locali

8.15 Limitazioni relative ai posteggi di proprietà esclusiva

8.16 Regolamento di condominio ed esecuzione di opere interne previa autorizzazione assembleare

8.17 Divieto di collocare piante sui balconi

8.18 Divieto di stendere i panni

CAPITOLO IX – Immissioni e regolamento

9.1 Premessa

9.2 Immissioni e condominio

9.3 Il concetto di normale tollerabilità

9.4 Immissioni e condizione psicofisica del condomino

9.5 La soglia del rumore

9.6 Divieto di attività rumorose e/o contrarie all'igiene e regolamento di condominio

9.7 Bar e divieti regolamentari

9.8 Immissioni e centrale termica

9.9 Divieto di tenere animali e regolamento: la posizione della Cassazione

9.9.1 Divieto di tenere animali e regolamento: la posizione della giurisprudenza di merito

9.9.2 Divieto di tenere animali e regolamento: le novità dopo la riforma del condomini

9.10 Le reazioni possibili del danneggiato

CAPITOLO X – Decoro e regolamento

10.1 Premessa

10.2 Il concetto di decoro

10.3 Decoro e principi giurisprudenziali

10.4 Casistica pratica in tema di lesione del decoro

10.5 Decoro e regolamento di condominio: i divieti di qualsiasi opera modificatrice dell'originaria facies architettonica dell'edificio

10.6 Divieto di modifica della facciata e opere sulle parti comuni per sopravvenuti necessari adeguamenti di legge richiesti per svolgere attività determinate nella proprietà esclusiva

10.7 Decoro e violazione del regolamento

10.8 Decoro e zanzariere

10.9 Limiti al decoro nel regolamento e protezione da illegittime intrusioni di terzi malintenzionati

CAPITOLO XI – Sanzioni e regolamento

11.1 Premessa

11.2 Sanzione pecuniaria prevista in regolamento e art. 70 disp. att. c.c.

11.3 La recidiva

11.4 Il procedimento di accertamento e irrogazione della sanzione

11.5 Sospensione dei servizi comuni al condomino moroso

11.6 Ritardato pagamento e penalità

CAPITOLO XII – Regolamento e clausole per la risoluzione delle controversie in modo extragiudiziale

12.1 L'arbitrato in generale

12.2 L'arbitrato nel condominio

12.3 L'atto di compromesso

12.4 La clausola compromissoria

12.5 La composizione "amichevole" della lite condominiale

CAPITOLO XIII – Interpretazione del regolamento

13.1 Premessa

13.2 I criteri per interpretare il regolamento

13.3 L'interpretazione del regolamento da parte dell'assemblea

13.4 L'interpretazione del giudice di merito

13.5 Esempi pratici dell'attività interpretativa del giudice

CAPITOLO XIV – Il rispetto del contenuto del regolamento

14.1 Premessa

14.2 Violazione del regolamento e i possibili rimedi dell'amministratore

14.3 Violazione del regolamento ed accesso dell'amministratore alle parti esclusive con urgenza

14.4 Inosservanza del regolamento e responsabilità dell'amministratore

14.5 La reazione del singolo condomino

14.6 Chi è tenuto a rispettare il regolamento

14.7 Conduttore e regolamento

14.8 Regolamento condominiale e conduttore straniero

14.8.1 Regolamento e conduttore rappresentato da uno Stato straniero

14.8.2 Regolamento e conduttore extracomunitario

14.9 Violazione del regolamento e comodato

14.10 Violazione del regolamento e leasing

CAPITOLO XV – Regolamento e condominio atipico

15.1 Supercondominio

15.1.1 La disciplina applicabile dopo la riforma

15.2 Regolamento e supercondominio

15.2.1 Le regole (inderogabili) dell'assemblea con più di sessanta condomini

15.3 Tabelle e spese

15.4 Regolamento, multiproprietà immobiliare, condhotel

CAPITOLO XVI – Le tabelle millesimali

16.1 L'art. 1123 c.c. in generale

16.2 La diversa convenzione: la deroga ai criteri legali

16.3 Il criterio di ripartizione delle spese in millesimi (o indici alternativi)

16.4 I valori non espressi in millesimi

16.5 La tabella dei millesimi di proprietà: definizione e funzione

16.6 Tabelle di proprietà e tabelle di gestione

16.7 Tabelle “supercondominiali”

16.8 La formazione delle tabelle

16.9 Tabelle e regolamento di condominio c.d. esterno

16.10 L'approvazione assembleare delle tabelle

16.11 Approvazione tabelle e verbale assembleare

16.12 Le tabelle giudiziali

16.13 La mancanza delle tabelle

16.14 Mancanza delle tabelle e rifiuto di pagare le spese condominiali

16.15 Tabelle provvisorie

16.16 Approvazione e modifica della tabella di proprietà prima dell'intervento delle Sezioni Unite (Cass., sez. un., n. 18477/2010): il consenso unanime

16.17 Modifica (o revisione) delle tabelle a maggioranza: conseguenze

16.18 I tentativi di “aggirare” il consenso unanime: il comportamento per fatti concludenti (o facta concludentia)

16.19 Approvazione a maggioranza delle tabelle che rispettano i criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge

16.20 L'intervento delle Sezioni Unite: una critica ai diversi orientamenti giurisprudenziali

16.21 Approvazione, revisione e rettifica delle tabelle non contrattuali: la conferma dei principi delle Sezioni Unite

16.22 Revisione e rettifica tabelle fuori dai casi previsti dalla legge: le conseguenze

16.23 Diversa ripartizione delle spese tra comproprietari di due o più unità immobiliari ed irrilevanza per tabelle millesimali

16.24 Le tabelle “contrattuali”

16.25 Tabelle errate o da modificare e restituzione di somme pagate in eccesso

16.26 Tabella millesimale per la ripartizione delle spese di gestione delle scale e dell'ascensore

16.27 I criteri per la formazione della tabella di proprietà

16.28 Esempi pratici

Indice analitico

Elenco dei materiali online

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546

oppure via mail a : servizioclienti@libriprofessionali.it

