

MANUALE DEL CONTENZIOSO CONDOMINIALE

Prezzo: **Prezzo di listino**
56,00 € **Prezzo a te riservato**
53,20 €



Codice	9788891651518
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	27 ott 2021
Reparto	Diritto, Immobili, LIBRI
Argomento	Condominio, Condominio e amministrazione
Autore	Mazon Riccardo
Edizione	3
Editore	Maggioli

Descrizione

Aggiornata con la più recente normativa e giurisprudenza di settore, la III edizione di quest'prezzatissima Opera analizza i principi generali della responsabilità condominiale nei confronti dei diritti dei singoli condomini sulle cose comuni, nonché rispetto alla figura dell'amministratore.

Questa edizione mantiene gli schemi, le tabelle e le formule riassuntive introdotti dalla precedente edizione; la trattazione prende in esame la figura dell'amministratore in particolare, la nomina, la revoca e gli obblighi connessi ed esplica la responsabilità e i poteri dell'assemblea condominiale e le questioni concernenti la rappresentanza nel condominio.

Indispensabile strumento per il Professionista che deve risolvere le controversie condominiali in ambito giudiziale e stragiudiziale, il testo fornisce indicazioni sulle strategie di difesa da adottare.

Il volume include:

Tabelle

Formule riassuntive

Prefazione alla prima edizione

Prefazione alla seconda edizione

Prefazione alla terza edizione

– Capitolo I Interesse ad agire e legittimazione in ordine alle parti comuni dell'edificio condominiale

1. L'interesse ad agire e a resistere (legittimazione all'accertamento della natura condominiale d'una parte dell'edificio)

1.1. Segue: la domanda di accertamento negativo della qualità di condomino

2. Il c.d. "condominio di edifici" sorge ipso iure et facto senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni

2.1. Segue: la costituzione ipso iure et facto del supercondominio e la sua rappresentanza (anche processuale)

2.2. Segue: corollari

3. Cosa s'intende per "edificio", "suolo" e "condomino"?

4. Parti comuni dell'edificio ed elencazione proposta dall'articolo 1117 del codice civile

4.1. Segue: il primo gruppo individuato dall'articolo 1117 del codice civile

4.2. Segue: il secondo gruppo individuato dall'articolo 1117 del codice civile

4.3. Segue: il terzo gruppo individuato dall'articolo 1117 del codice civile

5. L'applicazione concreta dell'articolo 1117 del codice civile

6. Singole parti potenzialmente comuni: lastrico solare, parcheggio, muro di sostegno

6.1. Segue: scale, pianerottoli, canali di scarico e cortili

6.2. Segue: portineria, alloggio del portiere, sottotetto, canna fumaria, muri perimetrali, sottosuolo

6.3. Segue: balconi, volumi tecnici, elementi decorativi et similia

6.4. Segue: il problema del cortile condominiale soggiacente a pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del c.d. "diritto reale di uso esclusivo"

6.5. Segue: la c.d. colonna d'aria

6.6. Segue: le autorimesse e i locali commerciali

6.7. Segue: parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi insistenti sull'area appartenente al proprietario di uno solo degli stessi

– Capitolo II Tutela giuridica dei diritti sulle cose comuni esistenti in capo ai singoli condomini

1. Il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni è automatico ed irrinunciabile

1.1. Segue: usurpazione del bene comune e usucapione di un diritto di servitù

1.2. Segue: il nuovo quarto comma dell'articolo 1118 del codice civile e la possibilità di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento

2. Modalità particolari d'utilizzo delle cose comuni: cortile, lastrico solare, scogliera, manufatti su proprietà comune, aperture nel muro perimetrale

3. Come impedire le attività che incidono negativamente sulle destinazioni d'uso delle parti comuni

4. Applicabilità dei principi anche in caso di condominio minimo, supercondominio, consorzio, edilizia popolare ed economica, villette a schiera (condominio orizzontale)

– Capitolo III Indivisibilità delle parti comuni e divisione in più condomini

1. Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione

1.1. Segue: la ratio diversa e le differenti tutele fornite, in tema di divisione di beni comuni, dagli artt. 1119 e 1112 c.c.

2. La possibilità di suddividere un condominio in più condomini separati

– Capitolo IV Le modificazioni della cosa comune che comportano vera e propria innovazione

1. Alterare l'entità materiale del bene ovvero determinare la trasformazione della sua destinazione costituisce innovazione

1.1. Segue: limiti alle innovazioni utili, altrimenti sempre consentite

2. Le innovazioni della cosa comune che comportano oneri di spesa per tutti i condomini

3. I parcheggi e il principio di solidarietà sociale, sancito dall'art. 2 della Carta costituzionale, che prevale sulla disciplina privatistica interna di utilizzo degli spazi comuni condominiali di cui agli artt. 1120 e 1121 c.c.

4. Il recupero del patrimonio edilizio esistente: tutti i proprietari facenti parte del condominio sono obbligati a concorrere alle spese necessarie

5. L'eliminazione delle barriere architettoniche: i beneficiari non sono solo i mutilati ed invalidi civili, ma tutti coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea

5.1. Segue: l'installazione di un ascensore nel vano scale da parte del singolo condominio

6. Il risparmio e l'uso razionale dell'energia: le innovazioni che hanno ad oggetto opere e interventi previsti per la produzione di energia, mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili

7. La sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato: progetto e realizzazione

8. Le innovazioni vietate ex art. 1120 del codice civile: stabilità e sicurezza del fabbricato, decoro architettonico e inservibilità all'uso o al godimento anche di un solo condomino

9. Quando la modificazione non assume rilievo tale da assurgere ad innovazione ma risponde allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo (c.d. mera modificazione)

9.1. Segue: parziale ricostruzione del tetto comune, tenda avvolgibile, abbaini e finestre, posti auto, nuovo ingresso all'unità

immobiliare di proprietà esclusiva, opere realizzate su parti comuni poste all'ultimo piano

10. Gli atti di manutenzione straordinaria non costituenti innovazione: adeguamento a normative cogenti ed effettuazione di riparazioni necessarie

11. Il condomino interessato che decide di pagare interamente l'innovazione e le cc.dd. innovazioni gravose e voluttuarie

11.1. Segue: l'esempio del nuovo ascensore installato da un gruppo di condomini – regime proprietario dell'innovazione

– Capitolo V Gli obblighi propter rem da rispettare nell'esecuzione di opere su cose di proprietà o uso individuale

1. Le opere che insistono nella proprietà esclusiva del singolo condomino non devono arrecare danno alla proprietà comune

1.1. Segue: il danno e l'azione reale a tutela del decoro architettonico, in particolare

1.2. Segue: applicazioni giurisprudenziali – divisione dell'appartamento in più unità, realizzazione di opere pertinenziali, varco nel muro divisorio, violazione delle norme sulle distanze legali, edifici plurifamiliari, serbatoio nel sottosuolo del cortile, trasformazione del tetto in terrazzo

2. Il nuovo articolo 1122-bis del codice civile: gli impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo nonché l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

3. L'articolo 1122 del codice civile non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva

4. Divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva inseriti in regolamenti condominiali

– Capitolo VI Spese condominiali e tabelle millesimali

1. Spese che vanno sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno

1.1. Segue: l'anomalia relativa alle ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato

1.2. Segue: le deroghe convenzionali, in particolare

1.3. Segue: esempi giurisprudenziali – cappotto termico e guaine, convocazione dell'assemblea ordinaria e spedizione del verbale, consumo idrico, potatura alberi, interventi di ristrutturazione (funzione), portiere, accenti, messa in sicurezza del balcone

2. Spese ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne: parti e servizi che per loro natura sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condomini

2.1. Segue: esempi giurisprudenziali – spese effettuate per fini individuali

3. Nel c.d. condominio parziale le spese relative alla manutenzione di scale, cortili, lastrici solari ovvero opere od impianti destinati a servire una parte soltanto dell'intero fabbricato sono a carico soltanto del gruppo di condomini che ne trae utilità

4. Le tabelle millesimali: hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino

4.1. Segue: accettazione che le quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c.

4.2. Segue: applicazioni giurisprudenziali – forma scritta, tabella di fatto, maggioranze, legittimazione passiva, impugnazione, rettifica o modifica, divisione orizzontale, condominio minimo

5. Manutenzione e sostituzione di scale ed ascensori, in particolare

6. Manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte e solai

7. Lastrici solari d'uso esclusivo (cui vanno equiparate le terrazze a livello)

– Capitolo VII La riscossione delle spese condominiali

1. Il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo consente la riscossione della quota delle spese condominiali che il singolo condomino non ha pagato

1.1. Segue: ancora sull'opposizione al decreto ingiuntivo – le novità emergenti dall'orientamento espresso da Cass. civ., Sez. U., 14 aprile 2021, n. 9839

1.1.1. Segue: excursus storico e precedenti

1.1.2. Segue: le motivazioni che sorreggono il nuovo orientamento giurisprudenziale

1.1.3. Segue: la nuova interpretazione vale tanto per il vizio della nullità quanto per quello dell'annullabilità

1.1.4. Segue: il vizio dell'annullabilità deve essere proposto esclusivamente in via riconvenzionale e non in via di mera eccezione

1.1.4.1. Segue: la domanda di annullamento della deliberazione assembleare può essere proposta anche "in via principale", nell'ambito di autonomo giudizio

2. La prova scritta idonea ad ottenere il decreto ingiuntivo: il verbale dell'assemblea che approva il rendiconto

2.1. Segue: valore probatorio attribuibile al riconoscimento, in sede di approvazione del bilancio condominiale, dei debiti pregressi dei condomini

2.2. Segue: quando sorge l'obbligazione, legittimazione passiva, spese escluse, compensazione, prescrizione, diffida, esigibilità, mancata approvazione della delibera

3. Disciplina generale: l'amministratore non abbisogna di autorizzazione assembleare, è tenuto a comunicare ai creditori i dati dei condomini morosi e può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato

3.1. Segue: inapplicabilità del principio dell'apparenza del diritto; chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente

3.2. Segue: l'amministratore del condominio ha diritto di riscuotere contributi e spese condominiali direttamente ed esclusivamente dal proprietario dell'appartamento, ancorché locato a terzi

4. Nel caso di alienazione di unità immobiliare, deve contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni chi riveste la qualità di condomino nel momento in cui si eseguono i lavori ovvero rileva la data di approvazione della spesa da parte dell'assemblea?

5. Particolarità: spese inerenti al diritto reale di abitazione

5.1. Segue: l'obbligazione meramente parziaria che investe i condomini

5.2. Segue: accordo simulatorio delle quietanze relative all'avvenuto pagamento degli oneri condominiali intervenuto tra un condomino e l'ex amministratore

– Capitolo VIII La sopraelevazione dell'edificio

1. Al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio è consentito elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo

1.1. Segue: il diritto di sopraelevazione può essere oggetto di un negozio autonomo di trasferimento a favore di altro

condomino o di terzi

2. Il diritto di elevare nuovi piani o nuove fabbriche è derogabile

3. Cosa succede se l'ultimo piano appartiene pro indiviso a più proprietari?

4. Come sopraelevare: modalità ed effetti

4.1. Segue: opere di trasformazione del tetto, apertura di abbaini, altane

5. Casi in cui non è ammessa la sopraelevazione: condizioni statiche dell'edificio, aspetto architettonico e notevole diminuzione di aria o luce per i piani sottostanti

5.1. Segue: l'azione consentita ai condomini che vogliono opporsi alla sopraelevazione

5.2. Segue: il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, in particolare

6. L'aspetto architettonico: l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso

7. Il condomino che sopraeleva è tenuto a corrispondere ai proprietari degli altri piani un'indennità determinata con riferimento al valore dell'area comune su cui sorge l'edificio

7.1. Segue: il condomino che sopraeleva sarà anche tenuto a ricostruire il lastrico solare che tutti i (o parte dei) condomini avevano il diritto di usare

7.2. Segue: l'indennità quale debito per responsabilità da atto lecito

7.3. Segue: edilizia popolare ed economica ed edifici costruiti con il contributo dello Stato nelle zone colpite da terremoto
– Capitolo IX Il perimento dell'edificio

1. Il perimento totale o per una parte che rappresenti i tre quarti dell'edificio condominiale determina l'estinzione del condominio per mancanza dell'oggetto

1.1. Segue: ricostruire le parti comuni del fabbricato che siano andate distrutte e che siano indispensabili per ripristinare l'esistenza e il godimento del bene di dominio individuale

1.2. Segue: redazione delle tabelle millesimali dopo lo scioglimento della comunione derivante dalla ricostruzione in maniera difforme di un edificio andato distrutto

2. Il diritto di ciascuno dei condomini di richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali nel caso di perimento totale o per una parte che rappresenti i tre quarti dell'edificio condominiale nonché altre facoltà e diritti

3. Nel caso perisca una parte minore dei tre quarti del valore dell'edificio l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio medesimo

4. Quando un condomino non intenda partecipare alla ricostruzione dell'edificio egli dovrà cedere agli altri condomini i suoi diritti (anche sulle parti di sua esclusiva proprietà)

5. Il caso della ricostruzione o della riparazione di edifici distrutti o danneggiati da eventi sismici

– Capitolo X Amministratore: nomina, revoca ed obblighi connessi

1. La nomina dell'amministratore e gli adempimenti ad essa istantaneamente connessi

1.1. Segue: la nullità della nomina dell'amministratore in assenza di specifica indicazione del suo compenso

1.2. Segue: la facoltà dei condomini di ottenere l'esibizione di registri e documenti contabili condominiali in qualsiasi tempo

2. La revoca (o le dimissioni) dell'amministratore

- 2.1. Segue: la nuova versione dell'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, in particolare
- 2.2. Segue: l'istituto della prorogatio imperii opera non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 2, c.c. o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina
3. Nomina e revoca giudiziali dell'amministratore: aspetti processuali
4. I requisiti richiesti dal nuovo articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile per poter svolgere l'incarico di amministratore
- Capitolo XI Diritti e doveri generalmente associati alla figura dell'amministratore
1. I compiti dell'amministratore previsti dall'art. 1130 del codice civile così come integralmente ridefinito dalla legge n. 220 dell'11 dicembre 2012
2. Il compito di difendere la validità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini rientra nel compito di eseguire le stesse, ex art. 1130 c.c., n. 1
- 2.1. Segue: il compito di curare l'osservanza del regolamento condominiale nel caso un condomino adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale medesimo
- 2.2. Segue: l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea
3. Il potere dell'amministratore di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, in particolare
- 3.1. Segue: esemplificazioni: spazi a parcheggi in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio, tutela del decoro architettonico, rimozione di finestre da taluni condomini aperte abusivamente, azioni reali che esulano dal novero degli atti meramente conservativi
- 3.1.1. Segue: i contratti stipulati dall'amministratore in assenza di previa delibera assembleare
- 3.1.2. Segue: implicazioni penali dell'obbligo di conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale
4. Importanza della prassi applicativa nell'interpretazione delle prescrizioni del regolamento aventi natura meramente organizzativa
5. L'annuale rendiconto condominiale si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa
- 5.1. Segue: nessun principio normativo obbliga, nell'approvazione dei bilanci consuntivi del condominio, all'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti
- 5.2. Segue: gli effetti dell'approvazione del rendiconto nella giurisprudenza più recente
- 5.3. Segue: il diritto di prendere visione e di ottenere il rilascio di copia dall'amministratore dei documenti attinenti all'adempimento degli obblighi da questo assunti
6. All'amministratore del condominio è riconosciuta una rappresentanza anche sostanziale che fa ricadere direttamente sul rappresentato gli effetti della dichiarazione dell'amministratore medesimo
- Capitolo XII Legittimazione attiva e passiva dell'amministratore in ambito civile, penale ed amministrativo
1. L'art. 1131 c.c. non ha subito modifiche da parte della legge n. 220 dell'11 dicembre 2012: quella dell'amministratore è una rappresentanza volontaria e, nell'esercizio delle funzioni, l'amministratore assume la veste del mandatario

2. Quando l'amministratore può agire in giudizio senza alcuna autorizzazione?
3. Impugnare atti amministrativi, costituirsi parte civile nel processo penale e presentare querela
4. I principi generali che sostengono la legittimazione ad agire dell'amministratore
 - 4.1. Segue: la disposizione contenuta nell'art. 1131 c.c. in ordine ai poteri di rappresentanza anche giudiziaria dell'amministratore del condominio non ha carattere esclusivo
 - 4.2. Segue: l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione
 - 4.2.1. Segue: casi in cui il principio non trova applicazione
 - 4.2.1.1. Segue: le azioni reali, in particolare
 - 4.3. Segue: ulteriori corollari
5. La legittimazione passiva in particolare
 - 5.1. Segue: ulteriori corollari – azioni possessorie, impugnazioni, carenza di poteri e ratifica, inefficacia di limitazioni, effetti condanna amministratore
 - 5.2. Segue: l'azione di nullità del regolamento c.d. contrattuale
 - 5.3. Segue: la domanda di accertamento negativo della qualità di condomino
6. Ulteriore casistica: opposizione atti esecutivi, esproprio area condominiale, supercondominio, capacità a testimoniare, opposizione a decreto ingiuntivo, somme dovute per gestione comune, funzionamento impianti condominiali
7. Quando manca il legale rappresentante dei condomini chi intenda iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale
 - 7.1. Segue: esempi applicativi – supercondominio sprovvisto di specifico amministratore, amministratore che non può notificare atto a se stesso
 - Capitolo XIII La separazione della responsabilità del condomino dissenziente in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza
 1. Solo qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda il condomino dissenziente può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza
 - 1.1. Segue: formalità dell'atto di dissenso e diritto di rivalsa del condomino dissenziente
 - 1.2. Segue: l'esonero del condomino dissenziente va oltre l'onere di partecipare alla rifusione delle spese di giudizio in favore della controparte per comprendere anche l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa
 2. Non si versa nell'ipotesi dell'art. 1132, comma 1, c.c., ove non sia stata l'assemblea a deliberare la lite attiva o passiva
 3. Esito della lite favorevole: il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente
 4. I due gruppi d'interesse in caso di liti tra singoli condomini e condominio: non possono essere poste a carico di coloro che hanno promosso la lite le spese sostenute dal condominio per resistere in giudizio
 - Capitolo XIV Provvedimenti ed inerzie dell'amministratore: disciplina e rimedi
 1. I provvedimenti presi dall'amministratore sono obbligatori per i condomini sempre che rientrino nell'ambito dei suoi poteri
 2. La legittimazione del condomino ad agire non in sede contenziosa bensì (in sede) di volontaria giurisdizione giusta il

disposto dell'art. 1105 c.c.

3. Il condomino può anticipare spese per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni ma il rimborso delle medesime è riconosciuto soltanto per le spese urgenti

3.1. Segue: la prova dell'indifferibilità della spesa incombe sul condomino che chiede il rimborso e il credito del condomino ha carattere pecuniario e non di valore

3.1.1. Segue: corollari – compensazione con il credito del condominio, accordo maturato in assemblea, terrazzo di proprietà esclusiva

3.2. Segue: se la spesa non è urgente nessuna azione spetta al condomino, neppure quella di arricchimento

3.3. Segue: l'articolo 1134 del codice civile si applica tanto al c.d. condominio minimo quanto alla comunione non condominiale

– Capitolo XV L'assemblea condominiale: essenza e funzionamento

1. L'assemblea, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, può deliberare qualunque provvedimento che persegua una finalità condominiale

2. L'articolo 1135 del codice civile così come modificato dall'articolo 13 della legge n. 220 dell'11 dicembre 2012

3. L'elenco delle attribuzioni dell'assemblea contenuto nell'art. 1135 c.c. deve considerarsi meramente esemplificativo: corollari

4. Ulteriori interpretazioni giurisprudenziali: assunzione liti processuali; compenso aggiuntivo amministratore; portata dell'approvazione del bilancio consuntivo; accertamento responsabilità in capo al singolo condomino; anticipazioni effettuate dall'amministratore; indicazione dell'elenco delle materie da trattare nell'avviso di convocazione dell'assemblea

4.1. Segue: limiti nel constatare responsabilità del singolo condomino; limiti nel constatare ambito dei beni comuni ed estensione delle proprietà esclusive; manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale senza previa approvazione o successiva ratifica dell'assemblea; spettano all'assemblea le decisioni circa la necessità di procedere alla riparazione, ricostruzione e sostituzione degli elementi strutturali del lastrico o della terrazza a livello; criteri di semplicità e snellezza che presidono alle vicende dell'amministrazione condominiale

4.2. Segue: condominio minimo; autorizzare l'amministratore a richiedere ai condomini pagamenti provvisori; approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo; transazioni afferenti a spese d'interesse comune; spese di manutenzione ordinaria e relative ai servizi comuni essenziali; approvazione del rendiconto e valore di riconoscimento di debito

4.3. Segue: particolari, ulteriori effetti dell'approvazione del rendiconto consuntivo, estensione della proprietà comune, divisione delle parti comuni, acconto concernente la gestione condominiale dell'anno successivo, transazione, ratifica

– Capitolo XVI Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

1. Le novità introdotte dall'articolo 1136 del codice civile così come integralmente sostituito dall'articolo 14 della legge n. 220 dell'11 dicembre 2012

2. I quorum per la regolare costituzione dell'assemblea in prima convocazione e per la validità, in tale sede, delle deliberazioni

3. La regolare costituzione dell'assemblea in seconda convocazione e la validità, in tale sede, delle deliberazioni

4. Deliberazioni che devono sempre essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e

almeno la metà del valore dell'edificio

5. Deliberazioni che devono sempre essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio

6. Regolare convocazione dell'assemblea, c.d. "ordine del giorno" e verbalizzazione della riunione: forma e contenuto della verbalizzazione, in particolare

6.1. Segue: l'assemblea può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario ovvero quando ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio

6.2. Segue: l'avviso di convocazione è un atto unilaterale recettizio a contenuto non negoziale che si presume noto al destinatario nel momento in cui esso perviene all'indirizzo di quest'ultimo

6.3. Segue: l'ordine del giorno è un elenco specifico degli argomenti oggetto di discussione all'assemblea convocata così da poter far comprendere i termini essenziali di detti argomenti

6.4. Segue: l'avviso di convocazione deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani

7. Legittimazione e rappresentanza nella partecipazione all'assemblea condominiale

7.1. Segue: il c.d. supercondominio

7.2. Segue: usufruttuario e nudo proprietario

7.3. Corollari: partecipazione ad un'assemblea condominiale di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione, conflitto di interessi dei condomini morosi, clausola del regolamento di condominio volta a limitare il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee

8. Regole per un ordinato e corretto svolgimento dell'assemblea condominiale

8.1. Segue: il c.d. condominio parziale, in particolare

9. L'assemblea nel c.d. "condominio minimo", nei consorzi e negli alloggi di edilizia pubblica residenziale

– Capitolo XVII Impugnazione delle delibere assembleari: nullità ed annullabilità

1. Le novità introdotte dall'articolo 15 della legge n. 220 dell'11 dicembre 2012 modificando l'articolo 1117 del codice civile: la sospensione dell'efficacia della delibera condominiale, in particolare

2. Le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini

2.1. Segue: le deliberazioni assembleari non sono irrevocabili e possono essere modificate o revocate da una valida deliberazione successiva

3. L'annullamento delle delibere condominiali nel termine perentorio di trenta giorni decorrente dal momento in cui il condomino dissenziente abbia avuto adeguata conoscenza dell'effettivo contenuto della decisione che egli reputi lesiva dei propri interessi

3.1. Segue: l'art. 1137 c.c. non disciplina la forma delle impugnazioni delle deliberazioni condominiali sicché esse vanno effettuate tramite atto di citazione

3.2. Segue: interesse e legittimazione ad agire

3.2.1. Segue: il condomino che intende impugnare una delibera dell'assemblea deve allegare e dimostrare che da quella deliberazione deriva un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della propria posizione patrimoniale

- 3.3. Segue: la pronuncia di annullamento di una delibera assembleare riveste unicamente un effetto caducatorio
4. I vizi comportanti annullabilità: irregolare costituzione dell'assemblea, maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento condominiale, vizi formali, violazione di prescrizioni di qualunque fonte (legali, convenzionali, regolamentari), generiche irregolarità attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea
- 4.1. Segue: esempi concreti di delibere annullabili – ripartizione in concreto delle spese condominiali adottata in violazione di criteri già stabiliti, violazione di una norma del regolamento condominiale, mancata conoscenza della data di prima convocazione, mancata disponibilità della documentazione contabile, compensazione delle spese condominiali, mancanza di saldi di gestione certi
- 4.1.1. Segue: inadeguatezza del criterio distintivo tra delibere nulle ed annullabili con riferimento alle deliberazioni assembleari aventi ad oggetto la ripartizione, tra i condomini, delle spese afferenti alla gestione delle cose e dei servizi comuni in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento condominiale contrattuale
- 4.1.2. Segue: il contrasto giurisprudenziale che ha sollecitato Cass. civ., Sez. U., 14 aprile 2021, n. 9839
- 4.1.3. Segue: termini e precisazioni illustrate da Cass. civ., Sez. U., 14 aprile 2021, n. 9839 – i concetti di nullità e annullabilità
- 4.1.4. Segue: lo spazio che nella disciplina codicistica del condominio residua per la categoria della “nullità” con riguardo alle deliberazioni dell'assemblea dei condomini
- 4.1.5. Segue: casi specifici nei quali la deliberazione dell'assemblea dei condomini deve ritenersi affetta da nullità: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico, illiceità
- 4.1.6. Segue: destino delle deliberazioni assembleari che ripartiscono le spese condominiali in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento condominiale contrattuale, in particolare
5. La nullità delle delibere condominiali quale figura residuale, creata dalla dottrina e dalla giurisprudenza per i vizi più gravi
- 5.1. Segue: esemplificazioni giurisprudenziali – spese pro quota sostenute dal condominio per il difensore, spese di esercizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato, divieto sostanziale di utilizzazione generalizzata delle parti comuni, smantellamento della canna fumaria a cura e spese del condomino
- 5.1.1. Segue: obbligo risarcitorio in capo a singoli condomini ed a favore di altri, estensione dei diritti di proprietà esclusiva dei singoli
- 5.1.2. Segue: diritto di uso esclusivo, balconi, cappotto termico, canna fumaria, spese di riscaldamento, commissione ristretta di condomini
6. Corollari: sostituzione della delibera condominiale, delibera condominiale assunta all'unanimità e sottoscritta da tutti i condomini
- 6.1. Segue: legittimazione ed interesse ad impugnare la delibera asseritamente viziata
- 6.2. Segue: sindacato dell'autorità giudiziaria, appello avverso la sentenza che abbia deciso sull'impugnazione, clausola compromissoria in deroga all'articolo 1137 del codice civile
- 6.3. Segue: ratifica con efficacia retroattiva dell'attività dell'amministratore, deliberazioni aventi contenuto negativo, decisioni circa la necessità di procedere alla riparazione della copertura dell'edificio
- Capitolo XVIII Il regolamento condominiale
1. Il regolamento condominiale: una sorta di statuto della collettività condominiale, fonte di obblighi e diritti per i singoli

condomini

2. La concreta formazione del regolamento condominiale

2.1. Segue: le (ulteriori) limitazioni imposte dall'articolo 72 delle disposizioni di attuazione al codice civile

2.2. Segue: le norme del regolamento possono vietare di possedere o detenere animali domestici?

2.3. Segue: per la formazione (o la modifica) del regolamento di condominio (contrattuale o non contrattuale) è richiesta la forma scritta ad substantiam

2.4. Segue: le nullità conseguenti alla violazione del quarto comma dell'art. 1138 del codice civile, in particolare – autorizzazione a stare in giudizio, termine di decadenza per chiedere l'annullamento di una delibera, rinuncia all'impianto centralizzato

3. Il c.d. regolamento contrattuale: può vincolare tutti i condomini nonché i successivi aventi causa anche con clausole che restringono poteri e facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive (servitù reciproche)

3.1. Segue: è il principio dell'autonomia privata che consente alle parti di stipulare convenzioni che limitano il diritto dominicale di tutti o di alcuni dei condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà

3.2. Segue: il regolamento condominiale non ha natura contrattuale di per sé ma solo in relazione a quelle clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attribuenti ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto a quelli degli altri

3.3. Segue: diritti di servitù trascrivibili nei registri immobiliari, oneri reali e obbligazioni propter rem (entrambi non trascrivibili)

3.4. Segue: il divieto di porre in essere determinati usi delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, in particolare

3.4.1. Segue: esempi concreti – casa di riposo per anziani, bed and breakfast/affittacamere, ristorante/birreria, asilo nido

3.5. Segue: l'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice del merito dev'essere storicamente orientata

3.6. Segue: le norme regolamentari possono imporre limitazioni al godimento degli immobili di proprietà esclusiva secondo criteri anche più rigorosi di quelli stabiliti in tema di immissioni lecite dall'articolo 844 del codice civile

3.7. Segue: l'azione di nullità del regolamento "contrattuale" di condominio è esperibile da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri (litisconsorzio necessario)

4. Il condomino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo risponde nei confronti degli altri condomini delle violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore

4.1. Segue: condanna a cessare lo svolgimento dell'attività ritenuta contraria al regolamento di condominio nell'immobile locato emessa nei confronti del conduttore

5. Aspetti concreti degni di particolare attenzione: struttura organica di un edificio, violazione di norma di natura procedimentale, obligatio propter rem e vincoli di natura reale, comunicare i mutamenti degli indirizzi e i trasferimenti delle unità immobiliari, inadimplenti non est adimplendum, clausola compromissoria

5.1. Segue: tutela del decoro architettonico, omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale ad opera del presidente, condominio c.d. minimo, trascrizione registri immobiliari, impianto di riscaldamento centralizzato, uso dell'ascensore accompagnati da animali domestici, richiamo per relationem delle clausole del regolamento

6. Sanzioni a seguito di infrazioni al regolamento di condominio: devono essere previste dal regolamento medesimo
7. Il registro indicato dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice civile e dal numero 7) dell'art. 1130, medesimo codice
 - Capitolo XIX Il condominio nel processo e nella mediazione obbligatoria
 - 1. La competenza per materia del Giudice di Pace: cause relative alla misura e alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case
 - 1.1. Segue: il problema del superamento della soglia di normale tollerabilità, ex art. 844 c.c.
 - 2. Le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore
 - 3. Competenza per valore del Giudice di Pace: cause relative a beni mobili di valore non superiore a cinquemila euro
 - 4. Competenza per territorio: luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi
 - 4.1. Segue: casi nei quali l'articolo 23 del codice di procedura civile non si applica – consorzi, casi in cui l'amministratore del condominio agisca per il conseguimento del compenso, azione di rivalsa del coerede
 - 5. La mediazione obbligatoria: per controversie in materia di condominio si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice
 - 5.1. Segue: la procedura di mediazione obbligatoria si applica anche ai procedimenti per la revoca dell'amministratore di condominio
 - 5.2. Segue: effetti collaterali della procedura di mediazione obbligatoria – sospensione feriale del termine per l'impugnazione delle delibere assembleari e (presunta?) responsabilità per mancata adesione
 - 5.3. Segue: partecipazione dell'amministratore alla procedura di mediazione, partecipazione dell'avvocato delegato, effetto interruttivo della domanda di mediazione

Bibliografia

Indice analitico

Elenco delle principali abbreviazioni delle riviste

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546 oppure via mail a : servizioclienti@libriprofessionali.it
www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

