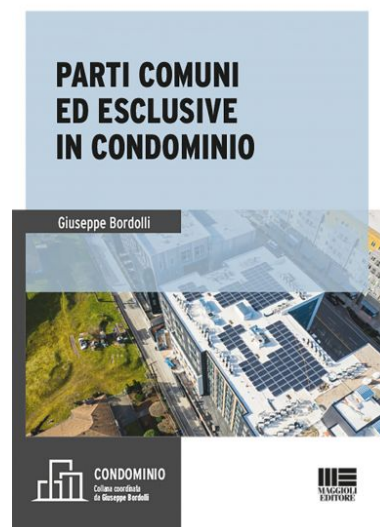


PARTI COMUNI ED ESCLUSIVE IN CONDOMINIO

Prezzo: **Regular Price** 28,00 € **Special Price** 26,60 €



Codice	9788891652706
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	6 dic 2021
Reparto	Diritto, Immobili, LIBRI
Argomento	Condominio, Condominio e amministrazione
Autore	Bordolli Giuseppe
Editore	Maggioli

Descrizione

Il volume illustra la nuova elencazione delle parti comuni (art. 1117 c.c.) che, oltre a considerare il multiproprietario come condomino, estende in modo evidente la disciplina condominiale al fenomeno del supercondominio ma anche al condhotel, fattispecie recentemente introdotta nel nostro ordinamento.

Si prendono in considerazione anche le parti comuni del supercondominio, condominio minimo e condominio parziale.

Sono analizzate inoltre le modifiche in materia di mutamento di destinazione d'uso delle parti comuni.

Non manca poi un capitolo dedicato all'uso delle parti comuni, evidenziando il nuovo orientamento della Cassazione che sembra favorire sempre più un utilizzo maggiormente rispondente all'esigenze dei condomini.

Vengono prese in considerazione inoltre le innovazioni con particolare riguardo a quelle di "interesse sociale" e a quelle legate al fenomeno superbonus 110% (fotovoltaico, colonnine di ricarica, cappotto termico, ecc.), prendendo in considerazione le importanti novità legate all'installazione di un ascensore.

Viene approfondito poi il tema della sopraelevazione in condominio con accurato esame delle questioni legate ai limiti del sopralzo.

Infine viene affrontato il tema del perimento dell'edificio condominiale; conclude l'opera il problema delle opere nelle parti esclusive e dei limiti regolamentari all'utilizzo delle porzioni private.

Introduzione

CAPITOLO I – La presunzione di comunione

1.1 La nascita del condominio

1.2 I beni comuni in generale

1.3 L'individuazione delle parti comuni: il titolo contrario ed i titoli inutili

1.4 La relazione di accessorietà: piscine, campi da tennis ecc.

1.5 Destinazione obiettiva di un bene al servizio di una proprietà individuale come titolo contrario: alcuni casi particolari

1.6 Beni di proprietà esclusiva al servizio del condominio: casi particolari

1.7 Acquisto della comproprietà per accessione

1.8 Acquisto della comproprietà di cose non comprese nell'art. 1117 c.c.

1.9 Riserva di parti condominiali a favore del costruttore

1.9.1 La clausola con cui il venditore si riserva la proprietà di una parte del cortile comune: la rinuncia ad una parte comune

1.10 La divisione delle parti comuni

1.11 L'ambito di applicazione dell'articolo 1117 c.c.: la multiproprietà

1.12 L'ambito di applicazione dell'articolo 1117 c.c.: il supercondominio

1.13 L'ambito di applicazione dell'articolo 1117 c.c.: il condhotel

1.14 Beni comuni ad un gruppo di condomini: il condominio parziale

1.14.1 Le conseguenze della figura del condominio parziale

1.15 Il condominio minimo

CAPITOLO II – L'elenco delle parti comuni

2.1 L'elenco non tassativo dell'articolo 1117 c.c.

2.2 Suolo e sottosuolo

2.3 Terrapieni ed opere di rafforzamento

2.4 L'intercapedine

2.5 Il vespaio

2.6 Piani cantinati

2.7 Fondazioni

2.8 Le parti comuni di accesso al condominio: androne o andito e portoni d'ingresso, vestiboli

2.9 La titolarità delle scale: il problema dei proprietari dei negozi, botteghe o locali con accesso dalla strada

2.9.1 Il sottoscala

2.9.2 I pianerottoli

2.9.3 Controlucernario, finestre delle scale ed altri accessori

2.9.4 I torrini delle scale

2.10 Cassette postali

2.11 I muri perimetrali

2.12 Muro perimetrale che delimita il condominio da un altro

2.13 Facciate e contorni lapidei

2.13.1 I balconi incassati

2.13.2 Balconi aggettanti

2.13.3 Le componenti comuni dei balconi: gli elementi decorativi della facciata

2.14 Pannelli frangisole e pensiline

2.15 Tetto o lastrico comune

2.16 Tetto che non è sovrastante ad alcune unità immobiliari del caseggiato ma è destinato anche alla protezione dell'atrio comune

2.17 Abbaini e lucernari

2.18 Gronde e pluviali: il problema della riparazione dei tratti pluviali posti nel giardino di uno dei condomini

2.19 Sottotetto

2.20 Le spese per gli spazi esterni comuni: il cortile

2.20.1 Il cavedio

2.21 Il giardino condominiale

2.22 Muri di contenimento di giardini pensili

2.23 Locale per la portineria e alloggio del portiere

CAPITOLO III – L'uso delle parti comuni

3.1 Le condizioni per l'utilizzo

3.2 Il divieto di alterarne la destinazione

- 3.3 Il pari uso della cosa comune
- 3.4 Una rilettura dell'articolo 1102 c.c.
- 3.5 Il concetto di decoro
 - 3.5.1 Decoro e principi giurisprudenziali
 - 3.5.2 Casistica pratica in tema di lesione del decoro
 - 3.5.3 Decoro e regolamento di condominio: i divieti di qualsiasi opera modificatrice dell'originaria facies architettonica dell'edificio
 - 3.5.4 Divieto di modifica della facciata e opere sulle parti comuni per sopravvenuti necessari adeguamenti di legge richiesti per svolgere attività determinate nella proprietà esclusiva
 - 3.5.5 Decoro e violazione del regolamento
 - 3.5.6 Decoro e zanzariere
- 3.6 Uso intenso e statica e sicurezza del caseggiato: ulteriori limiti
- 3.7 Uso normale o promiscuo
- 3.8 L'uso frazionato
- 3.9 Godimento turnario
- 3.10 L'uso indiretto
- 3.11 L'uso esclusivo
- 3.12 La tutela delle parti comuni

CAPITOLO IV – Le singole ipotesi di utilizzo dei beni comuni

- 4.1 L'utilizzo dell'androne
- 4.2 L'uso dell'ascensore
- 4.3 Cortile: usi consentiti
- 4.4 Usi non consentiti del cortile
- 4.5 Cortile e parcheggio
- 4.6 Cortile e divieti del regolamento
- 4.7 Le fondazioni
- 4.8 L'utilizzo del muro comune
 - 4.8.1 L'apertura di varchi nel muro perimetrale
 - 4.8.2 Utilizzo illecito del muro perimetrale
- 4.9 Le coperture del condominio: tetto e lastrico
 - 4.9.1 L'uso lecito ed illecito del tetto
 - 4.9.2 L'uso lecito del lastrico solare
 - 4.9.3 Uso illecito del lastrico
 - 4.9.4 La trasformazione di parte del tetto in terrazza a livello
- 4.10 Scale e pianerottoli
 - 4.10.1 L'incorporazione dei pianerottoli

- 4.11 L'uso del sottosuolo
- 4.12 Utilizzo illecito del sottosuolo
 - 4.12.1 L'illegittimo abbassamento del pavimento
- 4.13 L'uso del sottotetto
- 4.14 Giardini e gioco per i bambini
- 4.15 Altri beni comuni: il porticato ed i volumi tecnici
- 4.16 Impianti sportivi

CAPITOLO V – Manutenzione ed innovazioni

- 5.1 Premessa
- 5.2 La manutenzione ordinaria e straordinaria
- 5.3 Il concetto di manutenzione urgente
- 5.4 La manutenzione straordinaria urgente
- 5.5 Manutenzione non urgente disposta dall'amministratore
- 5.6 Manutenzione urgente del singolo condomino e diritto al rimborso
- 5.7 L'urgenza dopo la cessazione dell'incarico dell'amministratore
- 5.8 La nozione di innovazione
 - 5.8.1 Innovazioni, modificazioni e manutenzione: le differenze
 - 5.8.2 Le innovazioni tradizionali e quelle di nuova introduzione: la situazione dopo la riforma del condominio
- 5.9 Le innovazioni dell'art. 1120, primo comma: la casistica
- 5.10 Le innovazioni di interesse "sociale": in generale
- 5.11 Innovazioni e barriere architettoniche: le novità dopo la legge 11 settembre 2020, n. 120
 - 5.11.1 Barriere architettoniche e principio di solidarietà
 - 5.11.2 Ascensore ed applicazione pratica del principio di solidarietà
 - 5.11.3 Principio di solidarietà e regolamento di condominio
- 5.12 Innovazioni e contenimento del consumo energetico. La termoregolazione e la contabilizzazione del calore
- 5.13 Innovazioni ed antenne satellitari
- 5.14 Parcheggi e L. Tognoli
- 5.15 Impianti solari e fotovoltaici
- 5.16 La procedura per l'approvazione delle innovazioni di interesse sociale
- 5.17 I limiti per le innovazioni tradizionali e di "interesse sociale"
- 5.18 Il consenso del condomino
- 5.19 Superbonus e decreto rilancio: una nuova maggioranza agevolata
 - 5.19.1 Superbonus e cappotto termico: delibere nulle e rispetto del decoro architettonico
 - 5.19.2 Il cappotto termico a favore del singolo condomino
 - 5.19.3 L'impianto fotovoltaico condominiale
 - 5.19.4 Le colonnine elettriche in condominio

5.20 La demolizione di una parte comune (da parte dell'assemblea, del singolo condomino, dell'amministratore)

5.21 Le modificazioni delle destinazioni d'uso: il nuovo articolo 1117-ter

5.22 La tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni

5.23 Le innovazioni gravose o voluttuarie

5.23.1 Il significato di gravoso e voluttuario

5.23.2 La disciplina

5.23.3 Il dissenso all'innovazione voluttuaria e gravosa

5.23.4 Titolarità e gestione dell'innovazione gravosa o voluttuaria

5.23.5 La successiva partecipazione all'innovazione: gli obblighi

CAPITOLO VI – La sopraelevazione

6.1 Natura e fondamento del diritto di sopraelevazione

6.2 La sopraelevazione: di che cosa si tratta

6.3 Il titolare del diritto di sopraelevazione

6.4 L'esclusione del diritto di sopraelevazione: il titolo contrario

6.5 La riserva del diritto di sopraelevazione

6.6 La cedibilità del diritto di sopraelevazione

6.7 I limiti all'esercizio del diritto di sopraelevazione in condominio: le condizioni statiche dell'edificio

6.7.1 Il rispetto delle norme antisismiche

6.7.2 L'aspetto architettonico.

6.7.3 La diminuzione notevole di aria e di luce dei piani sottostanti

6.7.4 Le forme per opporsi alla sopraelevazione

6.8 L'indennità

6.9 L'obbligo di ricostruzione del lastrico solare

6.10 Sopraelevazione e prescrizione

Perimento dell'edificio

7.1 La norma di riferimento: art. 1128 c.c.

7.2 Perimento per motivi bellici

7.3 Il perimento totale del caseggiato e perimento che rappresenti almeno tre quarti del valore dell'edificio

7.4 Il perimento che rappresenti meno dei tre quarti del valore dell'edificio

Le parti esclusive

8.1 Le limitazioni all'uso delle parti esclusive: le clausole del regolamento

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 Le opere nelle parti esclusive: l'articolo 1122 c.c.

8.9 Parti esclusive e mutamento di destinazione

8.10 Mutamento di destinazione d'uso e regolamento

8.11 Vista in appiombio e distanze: tettoie e verande

8.12 La braga

Indice analitico

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

