

Disciplina del condominio e limitazioni regolamentari al godimento delle parti in proprietà esclusiva(*)

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

inserito in Diritto&Diritti nel dicembre 2003

di Roberto Triola

In conformità all'orientamento prevalente in giurisprudenza, è da ritenere che i regolamenti condominiali approvati a maggioranza non possono contenere disposizioni che limitino il godimento delle proprietà esclusive dei singoli condomini.

È sufficiente in proposito rilevare che l'art. 1138, c. 1°, c.c., quando prevede il contenuto del regolamento di condominio, fa espresso alla disciplina delle parti comuni dell'edificio, il che significa a contrario che il regolamento non può incidere sul godimento delle proprietà esclusive.

In senso contrario non sembra si possa affermare che tale conclusione non sarebbe autorizzata né dalla formulazione letterale né dallo spirito dell'art. 1138, c. 1°, c.c., in quanto, prescrivendo che il regolamento deve contenere le norme circa l'uso delle cose comuni, il legislatore non ha affatto inteso limitare alle sole cose comuni la materia che nei regolamenti può essere contemplata e disciplinata, ma si è limitato a precisare quello che normalmente deve essere il contenuto (cosiddetto necessario) di tali regolamenti, senza però escludere che, ove ricorrano i necessari presupposti, detti regolamenti possano includere la disciplina di altri rapporti interessanti pur sempre la comune organizzazione condominiale, per cui se è plausibile escludere che il potere concesso da tale articolo si riferisca all'intera condotta dei residenti nel luogo di abitazione, non è, invece, azzardata l'ipotesi che esso comprenda le modalità di uso degli alloggi.

È facile replicare che l'art. 1138, ultimo comma, c.c. stabilisce che le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni; un regolamento di condominio il quale introducesse delle limitazioni al godimento delle proprietà esclusive non farebbe altro che menomare i diritti di ciascun condomino.

Va comunque rilevato che anche da parte di chi ritiene possibile, in teoria, la inclusione di limitazioni al godimento delle proprietà esclusive nei regolamenti di condominio, si chiarisce, poi, che, in pratica, il potere regolamentare della maggioranza può essere esercitato entro ristretti margini.

In particolare, sarebbe lecito introdurre nel regolamento di condominio disposizioni rivolte a disciplinare l'uso od il godimento di parti non comuni dell'edificio purché con tali disposizioni si miri a tutelare un interesse comune e purché l'imposizione di limiti sia necessaria al fine di permettere e regolare l'uso delle cose e servizi comuni, nei limiti della quota di ciascuno oppure al fine di assicurare la tutela del decoro dell'edificio.

Le limitazioni alle proprietà esclusive non sarebbero, invece, ammissibili qualora dovessero essere soltanto utili per regolare l'uso delle cose e dei servizi comuni, nel caso cioè in cui fossero dirette a

consentire una maggiore utilità nel godimento delle cose o dei servizi comuni.

In tale prospettiva, però, per giustificare le limitazioni alle proprietà esclusive non è necessario fare ricorso ad un indimostrato potere regolamentare conferito dalla legge alla maggioranza, potendosi tali limitazioni spiegare quali effetti indiretti dell'incontroso potere dell'assemblea di regolamentare l'uso delle parti comuni. La conseguenza è che le eventuali limitazioni previste nel regolamento di condominio avrebbero valore esemplificativo di un uso delle proprietà esclusive non consono con la disciplina (anche sotto il profilo del decoro dell'edificio) dell'uso delle parti comuni, fermo restando il potere del singolo condomino di contestare la loro incompatibilità con tale disciplina.

Anche nella giurisprudenza della S.C. prevale la tesi secondo la quale il regolamento può imporre o vietare ai condomini un determinato comportamento in ordine all'uso, alla manutenzione ed all'eventuale modifica delle parti di proprietà esclusiva solamente nella misura in cui ciò si rende necessario per tutelare gli interessi generali del condominio.

È, invece, pacifico che il c.d. regolamento contrattuale possa contenere limitazioni all'uso delle parti di proprietà esclusiva.

Si è in proposito osservato che, non sussistendo disposizioni di ordine pubblico, per loro natura inderogabili, a vietare l'inserimento nei regolamenti di norme limitative del genere, è del tutto aderente allo spirito ed alla lettera dei principi e delle norme che presiedono alla materia condominiale, per la funzione cogente di assicurare il buon uso e il godimento della cosa comune, l'introdurre in essi vincoli e limiti alle stesse singole proprietà a seguito di concorde determinazione degli aventi diritto, necessitata dallo scopo di conseguire la più comoda e proficua utilizzazione delle cose comuni con il minor danno per esse, per il miglior godimento possibile delle utilità connesse alle proprietà esclusive.

Né, in senso contrario, si potrebbe invocare l'art. 1138, ultimo comma, c.c., secondo cui i regolamenti condominiali non possono in alcun modo menomare i diritti dei condomini; tale disposizione, infatti, si riferisce ai regolamenti approvati a maggioranza, non a quelli approvati da tutti i condomini, i quali hanno valore contrattuale e, come tali, ben possono contenere limitazioni ai poteri dei condomini stessi e ai loro diritti sui beni comuni ed anche individuali, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché espresso nella forma richiesta in relazione alla natura di ciascuna limitazione, onere o servitù, che si viene ad imporre.

Vi è contrasto in ordine alla individuazione dei requisiti formali di tali limitazioni.

Secondo un orientamento possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare; nella prima ipotesi è sufficiente, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, verificare se la destinazione sia inclusa nell'elenco, dovendosi ritenere che già in sede di redazione del regolamento ne siano stati valutati gli effetti come necessariamente dannosi; nella seconda ipotesi, essendo mancata la valutazione in astratto degli effetti dell'attività, è necessario accertare l'effettiva capacità della destinazione contestata a produrre gli inconvenienti che si vogliono evitare.

In altre occasioni, invece, si è affermato che le limitazioni in questione devono comunque risultare da una volontà chiaramente ed espressamente manifestata nell'atto o da una volontà desumibile, comunque, in modo non equivoco dall'atto stesso; a tal fine, la semplice indicazione nel regolamento di condominio di una determinata destinazione delle unità immobiliari non può precluderne altre diverse, essendo tale risultato conseguibile solo mediante costituzione di reciproche servitù volontarie fra i vari condomini, con

conseguente restrizione della sfera di dominio di costoro sui beni di loro proprietà esclusiva ed essendo a tal fine necessarie specifiche manifestazioni di volontà, desumibili in modo non equivoco dall'atto costitutivo.

In ordine alla natura delle limitazioni alle proprietà esclusive contenute nei regolamenti contrattuali, in giurisprudenza si parla di oneri reali, di obbligazioni propter rem, di servitù reciproche, di oneri aventi natura sostanziale di servitù di vincoli, oneri o servitù, di oneri reali o servitù.

È senz'altro da escludere che le limitazioni in questione costituiscano degli oneri reali.

A prescindere, infatti, dalla considerazione che l'autonomia privata non può essere fonte di oneri reali, questi ultimi, per definizione, costituiscono un peso gravante sul fondo, il cui contenuto si traduce nella necessità di un comportamento attivo a carico dell'onerato, mentre le limitazioni di cui si discute comportano, di regola, un obbligo di astensione da determinate attività.

Sembra, pertanto, preferibile ritenere che i vincoli negativi possono essere inquadrati nell'ambito delle servitù reciproche, ove concretino gli elementi strutturali essenziali di tali diritti reali limitati, mentre i vincoli che hanno ad oggetto un comportamento positivo hanno efficacia puramente obbligatoria.

Strettamente collegato con la natura delle limitazioni alle proprietà esclusive è il problema della loro efficacia nei confronti dei terzi aventi causa a titolo particolare dagli originari condomini stipulanti.

È pacifico che le clausole del regolamento contrattuale le quali contengano vere e proprie servitù, in base ai principi desumibili dagli artt. 2643 ss. c.c., devono essere trascritte.

In dottrina si discute se le limitazioni in questione debbano essere oggetto di specifica trascrizione oppure se è sufficiente che siano menzionate nella nota di trascrizione del regolamento.

In realtà il problema non ha ragione di esistere.

Il regolamento di condominio, in quanto tale, infatti, non è trascrivibile. La pubblicità ha ad oggetto la convenzione costitutiva di servitù reciproche, la quale solo formalmente costituisce una clausola del regolamento approvato all'unanimità o del regolamento predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio al quale rinvia l'atto di vendita.

Le clausole del regolamento condominiale le quali limitano il diritto sulle cose di proprietà esclusiva in tanto sono opponibili ai terzi acquirenti in quanto siano specificamente trascritte; a tal fine, come ha rilevato la S.C., perché si producano gli effetti della trascrizione, è necessaria la completezza della nota, sia del punto di vista soggettivo, sia da quello oggettivo, nel senso che la stessa deve indicare il contenuto essenziale del titolo di cui si chiede la trascrizione e menzionare con chiarezza il negozio giuridico cui si vuole dare pubblicità, di guisa che dall'esame del tenore della nota sia possibile accertare con sicurezza a favore ed a carico di chi la trascrizione deve conseguire i suoi effetti.

In particolare, non basta fare riferimento, nella nota, al regolamento di condominio, ma occorre indicare le clausole di esso incidenti in senso limitativo sui diritti dei condomini sui beni di proprietà esclusiva.

Per quanto riguarda il c.d. regolamento predisposto è invalsa la prassi secondo la quale la trascrizione («a favore e contro» l'originario unico proprietario dell'intero edificio) avviene a seguito del deposito del regolamento stesso presso un notaio risultante da apposito verbale.

Si tratta di una prassi illegittima per motivi sia formali che sostanziali.

Sotto il primo profilo va rilevato che il verbale di deposito non è autenticazione della sottoscrizione apposta dal depositante in calce al regolamento e quindi non costituisce titolo idoneo ai fini della trascrizione ai sensi dell'art. 2657 c.c.

Dal punto di vista sostanziale il regolamento non può venire trascritto, in quanto il proprietario dell'intero edificio non può costituire a suo favore e/o a suo carico delle servitù, in base al principio *nemini res sua servit*.

La trascrizione, pertanto, può avvenire solo con la vendita del primo appartamento, al quale è allegato il c.d. regolamento contrattuale, deve essere effettuata «a favore e contro» il venditore e l'acquirente e deve risultare da una nota autonoma.

Nella giurisprudenza della S.C. è ricorrente la affermazione secondo la quale le limitazioni in questione vincolano gli acquirenti dei singoli appartamenti, indipendentemente dalla trascrizione, qualora essi, nell'atto di acquisto, facendo esplicito riferimento al regolamento condominiale, dimostrino di esserne a conoscenza e di approvarne il contenuto.

Si tratta di un orientamento della cui esattezza si può dubitare, alla luce di quanto affermato in dottrina con riferimento all'analogo orientamento della S.C. in ordine al valore da attribuire alle dichiarazioni del terzo acquirente di fondo gravato di servitù non trascritta contenute nell'atto di trasferimento.

Nel caso di violazione del divieto contenuto in un regolamento condominiale contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi il condominio può richiedere anche nei diretti confronti del conduttore del locale di proprietà esclusiva la cessazione della destinazione abusiva, con la conseguente esistenza di una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario del detto locale, che sia stato con esso convenuto in giudizio, riguardando la validità della clausola del regolamento tanto il proprietario quanto il conduttore (segue).

(*) Queste pagine sono parte di capitolo di una monografia che è terzo dei volumi in materia di Proprietà e diritti reali del Trattato di diritto privato in corso di pubblicazione per l'Editore Giappichelli.

ROBERTOTRIOLA

IL CONDOMINIO

Casa editrice Giappichelli, Torino 2003

Capitolo I

IL CONDOMINIO IN GENERALE

1. La nozione di condominio
2. La costituzione del condominio
3. La natura giuridica del condominio
4. Il c.d. supercondominio

Capitolo II

LE PARTI COMUNI

1. Le parti comuni in generale
2. La «presunzione» di comunione
3. L'onere della prova della natura comune
4. Il titolo contrario
5. Proprietà esclusiva e destinazione all'uso comune
6. Parti destinate al servizio di più edifici
7. Il condominio parziale
8. La indivisibilità delle parti comuni
9. La cessione dei diritti sulle parti comuni
10. La rinuncia alla comunione
11. Le singole parti comuni: a) i muri maestri e perimetrali
12. (Segue) b) Gli sporti chiusi, le finestre ed i balconi
13. (Segue) c) Le fondazioni e il suolo
14. (Segue) d) Il sottosuolo
15. (Segue) e) Gli spazi ed i manufatti esterni al perimetro dell'edificio condominiale
16. (Segue) f) I locali facenti parte dell'edificio condominiale non compresi nella elencazione delle parti comuni
17. (Segue) g) I cortili ed i giardini
18. (Segue) h) I lastrici solari e le terrazze di copertura
19. (Segue) i) Il tetto ed il sottotetto
20. (Segue) l) Le terrazze a livello
21. (Segue) m) Le scale ed i pianerottoli
22. (Segue) n) I portoni, i vestiboli, gli anditi ed i portici
23. (Segue) o) I locali destinati a servizi comuni
24. (Segue) p) Le opere che servono al godimento comune
25. Gli spazi di parcheggio: a) la disciplina
26. (Segue) b) Nullità della riserva della proprietà e diritto alla integrazione del prezzo
27. (Segue) c) Riserva della proprietà e risarcimento del danno
28. Mancato collegamento all'impianto di riscaldamento e comproprietà dello stesso
29. Impianti installati in locali di proprietà esclusiva
30. I solai intermedi ed i soffitti
31. Il godimento delle parti comuni in generale
32. Il regolamento e la disciplina dell'uso delle parti comuni
33. Regolamento contrattuale e limitazioni all'uso delle parti comuni
34. Il limite quantitativo all'uso delle parti comuni in generale
35. L'uso più intenso o diverso rispetto a quello normale
36. La rilevanza del c.d. preuso
37. L'occupazione di parti comuni con opere permanenti

38. Uso frazionato, turnario, indiretto
39. L'uso esclusivo
40. L'utilizzazione di parti comuni a vantaggio di un bene di proprietà esclusiva estraneo al condominio
41. La tutela possessoria del godimento delle parti comuni
42. L'usucapione di parti comuni
43. Il godimento delle singole parti comuni: a) il sottosuolo
44. (Segue) b) Il muro perimetrale
45. (Segue) c) Il tetto ed i lastrici solari
46. (Segue) d) L'immissione di sporti sul cortile comune
47. (Segue) e) Le scale, i pianerottoli, gli anditi
48. (Segue) f) Il solaio intermedio
49. I servizi comuni
50. Le controversie relative al godimento delle parti comuni

Capitolo III

IL REGOLAMENTO E LE TABELLE MILLESIMALI

1. La natura del regolamento
2. Regolamento obbligatorio e regolamento facoltativo
3. La formazione del regolamento obbligatorio
4. La formazione del regolamento facoltativo
5. Mancata approvazione del regolamento obbligatorio e ammissibilità del ricorso all'autorità giudiziaria
6. L'impugnazione del regolamento
7. La forma del regolamento
8. L'efficacia del regolamento
9. L'interpretazione del regolamento
10. Il contenuto del regolamento: a) la disciplina dell'uso delle parti comuni
11. (Segue) b) La tutela del decoro dell'edificio
12. (Segue) c) Le norme relative all'amministrazione
13. La sanzione pecuniaria per le infrazioni al regolamento
14. Il c.d. regolamento contrattuale e la sua revisione
15. I limiti al potere regolamentare
16. Le tabelle millesimali: a) i rapporti con la gestione del condominio
17. (Segue) b) I criteri per la loro formazione
18. (Segue) c) I poteri dell'assemblea
19. (Segue) d) L'impugnazione della delibera di approvazione
20. (Segue) e) La revisione
21. (Segue) f) Il condominio parziale
22. (Segue) g) Lo scioglimento del condominio

Capitolo IV

LE INNOVAZIONI

1. La nozione
2. Innovazioni e modificazioni delle parti comuni ad opera del singolo condomino
3. La modificazione o la soppressione di un servizio
4. L'adeguamento di impianti alla normativa per essi dettata
5. Le innovazioni vietate
6. Le innovazioni gravose o voluttuarie
7. Innovazioni e condominio con due soli partecipanti
8. Il calcolo della maggioranza per la deliberazione di innovazione non interessante tutti i condo mini
9. Il dissenso
10. La inderogabilità della disciplina in tema di innovazioni
11. Le innovazioni soggette ad una speciale disciplina: a) il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche
12. (Segue) b) La realizzazione di parcheggi
13. (Segue) c) Gli interventi di recupero
14. (Segue) d) Il risparmio energetico

Capitolo V

LA SOPRAELEVAZIONE

1. La natura del diritto
2. I limiti all'esercizio
3. La nozione di sopraelevazione
4. L'indennità: a) il fondamento
5. (Segue) b) Il calcolo
6. (Segue) c) La ripartizione
7. (Segue) d) La natura della obbligazione
8. (Segue) e) La nascita del diritto
9. (Segue) f) L'esonero
10. La ricostruzione del lastrico solare e degli altri manufatti di uso comune
11. Gli effetti della sopraelevazione

Capitolo VI

IL GODIMENTO DELLE PARTI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA

1. Opere eseguite nelle proprietà esclusive e danni alle parti comuni
2. Le immissioni
3. Limitazioni regolamentari al godimento delle parti in proprietà esclusiva

4. Servitù tra parti comuni e proprietà esclusive
5. Condominio e distanze legali

Capitolo VII L'ASSEMBLEA

1. L'assemblea ed i suoi poteri
2. La convocazione da parte dell'amministratore
3. La convocazione su richiesta dei condomini all'amministratore
4. Mancanza dell'amministratore e convocazione da parte dei condomini
5. La convocazione da parte di soggetto non legittimato
6. L'avviso di convocazione: a) la forma
7. (Segue) b) Il contenuto
8. (Segue) c) Il termine
9. Il mancato invio dell'avviso a tutti i condomini
10. Convocazione con unico avviso di più assemblee
11. Unità immobiliare in comproprietà ed invio dell'avviso di convocazione
12. Morte di un condomino e invio dell'avviso di convocazione
13. La legittimazione alla partecipazione all'assemblea: a) i con domini
14. (Segue) b) L'usufruttuario
15. (Segue) c) Il conduttore
16. La partecipazione all'assemblea di soggetto non legittimato
17. La rappresentanza in assemblea
18. Comproprietà e partecipazione all'assemblea
19. La rappresentanza dei condomini da parte dell'amministratore
20. I rapporti tra assemblea di prima e di seconda convocazione
21. I quorum legali per la costituzione e per le deliberazioni
22. Il condominio di due soli partecipanti
23. Inderogabilità dei quorum legali di costituzione e di deli berazione
24. Le operazioni preliminari
25. I poteri del presidente
26. L'aggiornamento dell'assemblea
27. L'allontanamento dall'assemblea di uno o più intervenuti e l'intervento di un condomino inizialmente assente
28. Il diritto del condomino di partecipare alla discussione
29. La illegittima esclusione di un condomino dal voto
30. Il conflitto di interessi
31. Il voto ed i suoi vizi
32. L'efficacia delle deliberazioni nei confronti degli aventi causa dagli originari condomini

33. Annullamento e revoca delle deliberazioni
34. Assemblea e negozio
35. Il verbale: a) la mancata valida costituzione della assemblea di prima convocazione e redazione del verbale
36. (Segue) b) La redazione
37. (Segue) c) La funzione
38. (Segue) d) Il contenuto
39. (Segue) e) Il valore probatorio
40. (Segue) f) La trascrizione
41. L'impugnazione delle deliberazioni assembleari: a) deliberazioni nulle e deliberazioni annullabili
42. (Segue) b) L'eccesso di potere
43. (Segue) c) Le delibere meramente programmatiche o esecutive
44. (Segue) d) I limiti di validità della clausola compromissoria
45. (Segue) e) La competenza per valore
46. (Segue) f) La legittimazione attiva
47. (Segue) g) La forma dell'atto introduttivo
48. (Segue) h) L'onere della prova
49. (Segue) i) La sospensione della delibera impugnata
50. (Segue) l) La sostituzione della delibera invalida con altra presa in conformità alla legge
51. (Segue) m) I poteri del giudice e gli effetti dell'annullamento
52. (Segue) n) Le delibere nulle

Capitolo VIII

L'AMMINISTRATORE

1. L'obbligo della nomina ...
2. ... e la competenza esclusiva dell'assemblea
3. I requisiti per la nomina
4. La nomina di una società
5. La natura del rapporto tra amministratore e condominio
6. La maggioranza prevista per la nomina e la sua inderogabilità
7. La nomina dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria: a) i presupposti
8. (Segue) b) Il procedimento
9. (Segue) c) Il compenso
10. La durata dell'incarico
11. Dimissioni, scadenza dell'incarico, conferma tacita, prorogatio
12. La conferma espressa
13. La revoca senza giusta causa
14. La revoca da parte dell'autorità giudiziaria: a) i presupposti

15. (Segue) b) Il procedimento
 16. Le attribuzioni dell'amministratore: a) l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea
 17. (Segue) b) La disciplina dell'uso delle cose e dei servizi comuni
 18. (Segue) c) La riscossione dei contributi
 19. (Segue) d) La erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria
 20. Inerzia dell'amministratore ed iniziative dei singoli condomini
 21. Il ricorso contro i provvedimenti dell'amministratore
 22. Il rendiconto
 23. Il rimborso delle spese anticipate dall'amministratore
 24. La responsabilità civile
 25. La responsabilità penale
- Capitolo IX
LE SPESE

1. I criteri per la ripartizione delle spese
2. La diversa convenzione
3. Mancata utilizzazione di un servizio e obbligo di contribuire nelle spese di manutenzione
4. La rinuncia al servizio di riscaldamento
5. Parti destinate all'uso comune in proprietà esclusiva e onere delle spese
6. La natura dell'obbligo di pagare le spese condominiali
7. I poteri dell'assemblea
8. La solidarietà tra i condomini
9. La posizione dell'acquirente
10. Il condomino apparente
11. La nascita e la prescrizione dell'obbligo
12. L'anticipazione da parte dei condomini
13. La ripartizione delle spese relative: a) al servizio di riscaldamento
14. (Segue) b) Al servizio di portierato
15. (Segue) c) Alla facciata
16. (Segue) d) Alla manutenzione e riparazione delle scale
17. (Segue) e) Alla pulizia delle scale
18. (Segue) f) Alla illuminazione delle scale
19. (Segue) g) Alla manutenzione e riparazione dell'ascensore
20. (Segue) h) Ai solai intermedi
21. (Segue) i) Al lastrico solare comune
22. (Segue) l) Al lastrico solare di uso o proprietà esclusiva ed alle terrazze a livello
23. (Segue) m) Al cortile con sottostanti garages
24. Morosità nel pagamento dei contributi e sospensione dal godimento dei servizi condominiali
25. La riscossione dei contributi condominiali: a) il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo
26. (Segue) b) il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo e i rapporti con la impugnazione della delibera di approvazione della spesa

27. Mancata prestazione di un servizio e tutela del condomino

Capitolo X

CONDOMINIO E LOCAZIONE

1. Il conduttore e il godimento delle parti comuni
2. L'utilizzazione non consentita dell'immobile locato
3. Il rimborso al locatore delle spese condominiali
4. Danni subiti dal conduttore e responsabilità del locatore

Capitolo XI

CONDOMINIO E PROCESSO

1. Controversie condominiali e competenza
2. Mancanza dell'amministratore e nomina di un curatore speciale
3. La prova della qualità di amministratore
4. Gli eventi attinenti alla persona dell'amministratore e la loro influenza sul processo
5. Impugnazione della delibera di nomina dell'amministratore e rappresentanza del condominio
6. Il conferimento della rappresentanza a persona diversa dall'amministratore
7. Regolamento di condominio e limitazioni al potere di rappresentanza del l'amministratore
8. L'ampliamento dei poteri di iniziativa processuale dell'amministratore
9. La notifica della citazione all'amministratore
10. Il conflitto di interessi tra amministratore e condominio
11. La posizione dell'amministratore rispetto alla confessione ed al giuramento
12. La inammissibilità della testimonianza dei condomini
13. La clausola compromissoria
14. Controversie tra condominio e condomini e regime delle spese giudiziali
15. Il rimborso delle spese processuali sopportate dall'amministratore
16. Il dissenso del condomino rispetto alle liti condominiali
17. La legittimazione attiva dell'amministratore: a) poteri di iniziativa processuale e rapporti con l'assemblea
18. (Segue) b) La tutela delle parti comuni dell'edificio in generale
19. (Segue) c) Le azioni possessorie e quasi possessorie
20. (Segue) d) Le azioni dirette al rispetto delle limitazioni al godimento della proprietà esclusiva
21. (Segue) e) L'azione ex art. 1669 c.c.
22. (Segue) f) Le azioni petitorie
23. (Segue) g) Le azioni contrattuali derivanti dagli atti di acquisto delle singole unità immobiliari
24. La legittimazione passiva dell'amministratore: a) i rapporti con l'assemblea
25. (Segue) b) Le azioni contrattuali

26. (Segue) c) Le azioni relative alle parti comuni
27. (Segue) d) La chiamata in causa di un terzo
28. La posizione dei condomini: a) i poteri di iniziativa processuale
29. (Segue) b) L'intervento in un giudizio instaurato da o contro l'amministratore
30. (Segue) c) Difetto di legittimazione dell'amministratore e intervento dei condomini
31. (Segue) d) Giudizio promosso da singoli condomini o nei loro confronti e impugnazione dell'amministratore
32. (Segue) e) L'impugnazione da parte di singoli condomini delle sentenze emesse nei confronti dell'amministratore

Capitolo XII

LO SCIoglimento DEL CONDOMINIO

1. I presupposti
2. La legittimazione attiva
3. La legittimazione passiva
4. La disciplina applicabile alle parti rimaste in comune

Capitolo XIII

IL PERIMENTO DELL'EDIFICIO

1. Il perimento totale: a) la nozione
2. (Segue) b) Gli effetti
3. (Segue) c) La ricostruzione
4. Il perimento parziale

Indice analitico

<https://www.diritto.it/disciplina-del-condominio-e-limitazioni-regolamentari-al-godimento-delle-parti-in-proprietà-esclusiva/>