
INDICE

Art. 1138 (*Regolamento di condominio*)

CAPITOLO I: NOTE INTRODUTTIVE

1. Nozione del regolamento di condominio in considerazione della struttura del condominio.	3
2. Nozione oggettiva di condominio.	8
3. Nozione soggettiva di condominio.	13
4. Non estensibilità in via analogica della normativa sul regolamento di condominio per la peculiarità degli interessi tutelati.	21
5. Il rapporto tra l'eccezionale democraticità prevista in materia di condominio e le regole da osservare nella redazione del regolamento.	23
6. Regolamento di condominio e tutela degli interessi di ciascun condomino.	27
7. L'individuazione della natura del regolamento di condominio.	34
8. Il regolamento come accordo.	35
9. Il regolamento come contratto normativo.	38
10. Il regolamento come atto autoritativo.	40
11. Il regolamento come negozio di accertamento.	41

CAPITOLO II: LA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO

1. Numero di condòmini necessario per la formazione del regolamento.	47
2. La qualità di condomino.	53
3. Il condomino minore.	57
4. Il condomino apparente.	60
5. La formazione del regolamento di condominio.	72
6. Principio di democraticità e diritto alla discussione nella formazione del regolamento.	74
7. La formazione giudiziale del regolamento di condominio.	76
8. La forma del regolamento di condominio.	79

CAPITOLO III: I REGOLAMENTI CONDOMINIALI

1. Tipologie di regolamento di condominio.	85
2. Il regolamento facoltativo e il regolamento del condominio minimo.	87
3. Il regolamento approvato all'unanimità.	93
4. Il regolamento contrattuale.	94

5. Il problema della trasformazione di fatto di un regolamento assembleare in regolamento contrattuale	101
6. Regolamento generale e regolamento parziale	104
7. Il regolamento futuro	107
8. Il mandato a formare il regolamento condominiale	112

CAPITOLO IV: IL CONTENUTO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

1. La descrizione delle parti comuni	120
2. Il contenuto del regolamento di multiproprietà	124
3. Le norme sull'amministrazione	126
4. Significato dell'amministrazione.	127
5. Le clausole sulla manutenzione	133
6. Interventi ordinari e interventi straordinari	135
7. La nomina dell'amministratore	144
8. Il soggetto che può rivestire la carica di amministratore	150
9. La revoca dell'amministratore	156
10. Le ipotesi di revoca automatica	166
11. La revoca dell'amministratore giudiziale.	169
12. Le clausole sulla rieleggibilità dell'amministratore.	171
13. Le clausole sulla gestione affidata all'amministratore	172
14. Le clausole sulla democraticità nella discussione assembleare. Le deleghe. Il conflitto d'interessi	174
15. Limiti al conferimento delle deleghe	178
16. Competenze dell'amministratore e competenze dell'assemblea condominiale	180
17. Il conferimento della rappresentanza in giudizio e nel procedimento di mediazione civile e commerciale	186
18. Il compenso dell'amministratore	199
19. Clausole sull'informazione dell'amministratore.	204
20. Informazione condominiale e presentazione del rendiconto	209
21. Il bilancio	211
22. Il residuo attivo della gestione.	214
23. Il fondo comune	215
24. Il fondo comune e il problema della solidarietà tra condòmini	217
25. Il fondo speciale	220
26. L'avviso di convocazione dell'assemblea.	225
27. Le antenne sul tetto	236
28. Gli impianti di telecomunicazione	245
29. Clausole sul decoro architettonico	247
30. La facciata dell'edificio	256
31. Clausole sulle barriere architettoniche	257
32. L'utilizzazione dei balconi e delle finestre.	265
33. Clausole sullo sciorinamento dei panni	266
34. Divieto di clausole che vietino l'apposizione di targhe sul muro perimetrale	267
35. Clausole sull'uso turnario dei beni comuni	269

36. Clausole sul parcheggio nelle aree comuni	270
37. Clausole relative alla tutela dei beni culturali.	277
38. Clausole per la tutela degli edifici appartenenti al patrimonio culturale.	279
39. Clausole sulle opere illecite	282
40. Clausole sulla costruzione di canne fumarie	283
41. Costruzione di camini.	284
42. Divieti relativi all'utilizzazione dei beni, anche se in proprietà esclusiva dei condòmini	285
43. Tipologie delle limitazioni ai diritti dei condòmini.	291
44. L'alloggio del portiere.	294
45. Clausole sulla sede dell'amministratore e sul luogo delle assemblee	299
46. La clausola che consente all'amministratore di affiggere in luogo visibile dai condòmini l'elenco di chi non ha pagato il contributo per le spese condominiali	301

CAPITOLO V: IL REGOLAMENTO CONTRATTUALE

1. Le peculiarità del regolamento c.d. contrattuale. L'unanimità e l'osservanza della forma	303
2. La causa del regolamento contrattuale.	309
3. Limitazioni dei diritti dei condòmini nei regolamenti c.d. contrattuali.	311
4. Onere di chiarezza delle clausole	316
5. La ricostruzione dell'edificio.	318
6. Atti di disposizione dei beni comuni	321
7. Clausole aventi natura contrattuale e clausole aventi natura regolamentare	323
8. Condizioni generali di contratto e clausole vessatorie nel regolamento di condominio	326
9. Clausole sulla forma convenzionale del verbale di assemblea	329
10. Gli obblighi dei condòmini come obbligazioni <i>propter rem</i>	333
11. La clausola compromissoria	336

CAPITOLO VI: EFFETTIVITÀ, RESPONSABILITÀ E SANZIONI

1. Efficacia del regolamento di condominio	343
2. La nullità delle clausole regolamentari.	344
3. Responsabilità dell'amministratore per la mancata cura dell'osservanza del regolamento di condominio	345
4. La responsabilità per i danni causati dai condòmini.	346
5. Le sanzioni previste dal regolamento di condominio	347
6. La sanzione quale elemento fisionomico del regolamento di condominio	354
7. Natura giuridica della sanzione	355
8. I destinatari delle sanzioni	356
9. L'applicazione delle sanzioni	358
10. La clausola penale	359

CAPITOLO VII: LE TABELLE DEI MILLESIMI

1. Le quote condominiali 365
2. La tabella dei millesimi 366
3. Natura giuridica della tabella dei millesimi 368
4. La forma da osservare per la redazione e la modifica della tabella dei millesimi. 371
5. L'errore rilevante e l'alterazione del valore proporzionale dell'unità immobiliare 378

CAPITOLO VIII: REGOLAMENTI ATIPICI

1. Il regolamento di un complesso residenziale 381
2. Il consorzio tra proprietari di immobili siti in una zona residenziale. . 384
3. Il supercondominio 386
4. Il regolamento di multiproprietà 389

CAPITOLO IX: LA PUBBLICITÀ

1. La pubblicità del regolamento di condominio 393
2. La trascrizione del processo verbale 395
3. La trascrizione del regolamento contrattuale 395

CAPITOLO X: L'INTERPRETAZIONE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

1. La problematica dell'interpretazione del regolamento di condominio . 399
2. L'interpretazione autentica. 404
3. Il problema della validità delle clausole sull'interpretazione 406
4. L'operatività della violazione di norme sull'interpretazione 407

Art. 1139 (*Rinvio alle norme sulla comunione*)

CAPITOLO I: APPLICABILITÀ DELLA NORMATIVA SULLA COMUNIONE

1. L'operatività del rinvio alle norme sulla comunione. 411
2. Le ragioni del rinvio. 414
3. L'adattamento delle formulazioni legislative 415

CAPITOLO II: NORME SULLA COMUNIONE APPLICABILI AL CONDOMINIO

1. L'art. 1102 c.c. sull'uso della cosa comune 417
2. Le norme applicabili in caso di condominio minimo 424
3. L'applicazione dell'art. 1105 c.c. alle fattispecie condominiali 425
4. L'applicabilità al condominio dell'art. 1108 c.c. 426

INDICI

Indice degli autori 431
Indice analitico 435