

Sommario

1. Premessa: il lastrico solare nella disciplina condominiale	pag. 5	3.9. I comproprietari <i>pro indiviso</i>	pag. 22
1.1. La collocazione nel "diritto di condominio"	pag. 5	3.10. Il conduttore	pag. 23
1.2. L'aspetto "proprietario" (art. 1117 c.c.)	pag. 5	3.11. L'acquirente	pag. 23
1.3. L'aspetto "economico" (artt. 1123 e 1126 c.c.)	pag. 6	3.12. Il venditore	pag. 24
2. La ripartizione delle spese	pag. 9	4. La riscossione	pag. 32
2.1. Il fenomeno giuridico ed economico	pag. 9	4.1. Il procedimento ex art. 63 disp.att. c.c.	pag. 32
2.2. L'ambito e le finalità	pag. 9	4.2. Le competenze: per valore e per territorio	pag. 34
2.3. L'impostazione	pag. 10	4.3. Facoltà dell'amministratore (ed eventuale "dispensa")	pag. 35
2.4. Il vincolo di accessorietà	pag. 11	4.4. La legittimazione passiva	pag. 37
2.5. Le regole per la ripartizione	pag. 12	4.5. Il titolo per la riscossione	pag. 37
2.6. Le definizioni	pag. 13	4.6. L'esecuzione coattiva	pag. 38
3. Lato oggettivo e soggettivo del rapporto	pag. 16	4.7. Il condòmino fallito	pag. 39
3.1. L'obbligo di pagamento	pag. 16	5. I criteri legali	pag. 41
3.2. La possibilità di esonero	pag. 17	5.1. Inquadramento del "sistema"	pag. 41
3.3. Il debitore	pag. 18	5.2. Le ripartizioni ex art. 1123 c.c.	pag. 41
3.4. La c.d. parziarietà	pag. 18	5.3. Millesimi e utilità	pag. 43
3.5. La responsabilità "novellata"	pag. 18	5.4. La c.d. diversa convenzione	pag. 44
3.6. Tipologie di soggetti obbligati	pag. 19	5.5. I margini operativi dell'assemblea	pag. 46
3.7. Il condòmino apparente	pag. 19	5.6. L'invalidità della deliberazione	pag. 46
3.8. L'usufruttuario e il nudo proprietario	pag. 20	6. I criteri di ripartizione degli artt. 1124 e 1125 c.c.	pag. 52

Sommario

6.1. Le spese per le scale e l'ascensore: i parametri legali	pag. 52	7.6. La ripartizione legale	pag. 67
6.2. Concrete tipologie di costi	pag. 53	7.7. Le varie ipotesi di spese	pag. 70
6.3. Il "caso" delle spese per la pulizia e per l'illuminazione	pag. 54	8. Il risarcimento del danno "da infiltrazioni": responsabilità e ripartizione dei costi (Cass. S.U. n. 9449/2016)	pag. 78
6.4. Il problema dei locali con accesso autonomo	pag. 54	8.1. Il condominio e le Sezioni Unite	pag. 78
6.5. L'installazione e la sostituzione dell'ascensore	pag. 55	8.2. La controversia concreta all'esame dei Giudici	pag. 78
6.6. Spese per i soffitti, le volte e i solai (art. 1125 c.c.)	pag. 56	8.3. Le argomentazioni dell'ordinanza di rimessione	pag. 79
6.7. Casistica sull'art. 1125 c.c.	pag. 57	8.4. Le "ragioni" delle Sezioni Unite	pag. 80
7. La ripartizione delle spese di conservazione del lastrico solare esclusivo	pag. 65	8.5. Osservazioni e conseguenze	pag. 81
7.1. La fattispecie prevista dall'art. 1126 c.c.	pag. 65	8.6. La responsabilità del titolare esclusivo (art. 2051 c.c.)	pag. 81
7.2. Il lastrico	pag. 65	8.7. La (concorrente) responsabilità del condominio (art. 2043 c.c.)	pag. 84
7.3. Il diritto esclusivo	pag. 65	8.8. La responsabilità solidale (art. 2055 c.c.)	pag. 84
7.4. La possibilità di rinuncia	pag. 66		
7.5. La terrazza a livello	pag. 67		

L'AUTORE

Luigi Salciarini Avvocato del Foro di Chieti, è esperto della materia condominiale, e su tali tematiche è autore o coautore di numerose monografie (più d'una edita con Giuffrè), nonché di saggi, note a sentenza e articoli pubblicati su riviste giuridiche specializzate. Relatore in molteplici convegni e masters per avvocati e amministratori di condominio