SHOPWKI.it

LA LIBRERIA ON LINE DEL PROFESSIONISTA

L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWKI - La libreria del professionista

VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO

INDICE SOMMARIO

Capitolo Primo
LE PARTI E I SERVIZI COMUNI

1. La presunzione di comunione delle parti e dei servizi condominiali. . . . . *pag.* 1

1.1. Il titolo contrario e la destinazione particolare del bene. . . . . » 5

Il caso. *Quale efficacia può avere la destinazione particolare del bene sulla presunzione di comunione* ex *art. 1117 c.c.?*. . . . . » 7

2. Cosa si intende per supercondominio e se si applicano le regole del condominio. . . . . » 18

3. Cosa si intende per condominio parziale. . . . . » 25

4. Come si applicano le norme del condominio e della comunione al condominio minimo. . . . . » 30

5. Quali sono i presupposti per la usucapione di un bene comune. . . . . » 32

6. Qual è la distinzione tra servitù e godimento del bene comune. . . . . » 35

I casi. 1. *Può la proprietaria del fondo servente legittimamente modificare il percorso di una servitù di passaggio esercitata dai proprietari di unità immobiliari ubicate in un edificio condominiale?* – 2. *Può ricondursi il parcheggio di autovetture al contenuto del diritto di servitù?*. . . . . » 38

7. Quali sono gli elementi costitutivi della sopraelevazione. . . . . » 53

7.1. I limiti alla sopraelevazione. . . . . » 55

I casi. 1. *La trasformazione del tetto può essere assimilata alla sopraelevazione?* – 2. *Costituisce il divieto di sopraelevazione una* servitus alius non tollendi*?*. . . . . » 59

8. La ricostruzione dell'edificio perito. . . . . » 71

Il caso. *La ricostruzione dell'edificio deve rispettare la disciplina urbanistica? Come si precede legittimamente alla ricostruzione?*. . . . . » 75

Capitolo Secondo
USO E INNOVAZIONI

1. Le norme. . . . . *pag.* 81
1.1. Godimento della cosa comune. Pari uso. Uso più intenso e uso particolare. . . . . » 82
2. Distinzione tra modifica ed innovazione. . . . . » 84
2.1. Innovazioni illegittime. . . . . » 85
2.2. Innovazioni legittime. . . . . » 86
3. Come si individuano le innovazioni gravose o voluttuarie. . . . . » 90
4. È vietata l'occupazione permanente del bene comune. . . . . » 94
II caso. *Può legittimamente un condomino apporre una chiusura al terrazzo comune?*. . . . . » 97
5. Come è tutelato nel condominio il decoro architettonico. . . . . » 104
II caso. *Ledono il decoro architettonico e costituiscono abusi condominiali ripetuti interventi edilizi non autorizzati?*. . . . . » 108
6. La normativa sulle immissioni si applica al condominio. . . . . » 121
I casi. 1. *Può il condominio agire in giudizio contro il locatore e il conduttore per la cessazione delle immissioni intollerabili derivanti da attività di pellicceria?* – 2. *È consentita l'azione dei condomini per ottenere, in via di urgenza, l'ordine del giudice alla cessazione di immissioni intollerabili provenienti da un locale adibito a ristorante con musica?*. . . . . » 125
7. Quali sono gli atti emulativi nel condominio. . . . . » 146
8. La controversa applicazione delle norme sulle distanze. . . . . » 148
II caso. *La creazione di un secondo bagno giustifica la deroga delle distanze legali?*. . . . . » 154
9. Se il bene comune può essere locato. . . . . » 154
10. Il condominio non può invadere la proprietà esclusiva. . . . . » 157
11. Se è consentita al condomino la rinuncia al diritto d'uso delle cose comuni. . . » 158
12. Il condominio e gli illeciti edilizi. . . . . » 159
13. I poteri di intervento dell'assemblea. . . . . » 162

Capitolo Terzo
I SINGOLI BENI E SERVIZI COMUNI
QUALI SONO I CONTENUTI ED I LIMITI DELL'USO

1. I muri maestri e perimetrali. . . . . » 171

1.1. Individuazione dei beni. . . . . *pag.* 171
1.2. L'uso. . . . . » 172
I casi. 1. *Può il condomino appoggiare al muro perimetrale condominiale una tettoia e dei supporti per tenda?* – 2. *È legittima una pensilina apposta sul muro perimetrale interno del fabbricato?*. . . . . » 180
2. La facciata. . . . . » 195
3. I balconi e le finestre. . . . . » 196
3.1. La individuazione dei balconi. . . . . » 196
3.2. L'uso di balconi e finestre. . . . . » 198
II caso. *È legittimo l'ampliamento della finestra del bagno della unità immobiliare?*. . . . . » 202
4. I pianerottoli. . . . . » 207
I casi. 1. *Può un condomino chiudere con cancello un "passetto interno"?* – 2. *Può ritenersi proprietario esclusivo del ballatoio il condomino che – al pari di altro condomino – ha aggregato il bene medesimo al suo appartamento e ne ha acquistato per usucapione ultra ventennale la titolarità esclusiva?*. . . . . » 209
5. Le scale. . . . . » 227
5.1. Individuazione. . . . . » 227
5.2. L'uso. . . . . » 228
5.3. I negozi con accesso dalla strada. . . . . » 229
II caso. *Le scale appartengono – in quota comune – anche ai proprietari dei negozi e dei locali terranei aventi accesso diritto dalla strada?*. . . . . » 231
6. Canna fumaria. . . . . » 232
6.1. Individuazione del bene. . . . . » 232
6.2. L'uso. . . . . » 232
I casi. 1. *Può un condomino installare una canna fumaria con violazione delle distanze legali?* – 2. *È necessaria l'autorizzazione dell'assemblea condominiale per l'adeguamento di una canna fumaria al servizio di una proprietà esclusiva?*. . . . . » 237
7. Il cortile. . . . . » 248
7.1. Individuazione del bene. . . . . » 248
7.2. L'uso. . . . . » 250
I casi. 1. *È responsabile il condominio per i danni arrecati ad una piscina sottostante al cortile comune?* – 2. *Può essere usato il cortile per l'accesso e il transito di veicoli diretti all'unica autorimessa che si affaccia sul cortile?*. . . . . » 255
8. L'andito, il portone, l'androne. . . . . » 262
8.1. L'uso. . . . . » 263
9. Il solaio divisorio. . . . . » 265

9.1. Individuazione del bene. . . . . *pag.* 265
9.2. L'uso. . . . . » 266

10. Il lastrico solare, la terrazza, il tetto. . . . . » 267
10.1. Individuazione del bene. . . . . » 267
10.2. Distinzione tra lastrico solare e terrazza a livello. . . . . » 269
10.3. L'uso. . . . . » 270
10.4. Obblighi di manutenzione e danni. . . . . » 271
I casi. 1. *Come si individua il titolo contrario alla presunzione di comunione del terrazzo?* – 2. *È responsabile il condomino proprietario esclusivo del terrazzo di copertura per i danni per infiltrazioni alle proprietà sottostanti?* – 3. *Può il condominio proporre domanda autonoma contro l'impresa appaltatrice e il direttore dei lavori per la cattiva esecuzione di lavori al lastrico comune che ha provocato danni per infiltrazione in un sottostante appartamento?* – 4. *Può il condomino effettuare legittimamente i lavori al solaio di copertura per evitare le infiltrazioni nel suo appartamento?*. . . . . » 278

11. Il sottotetto. . . . . » 325
11.1. Individuazione del bene. . . . . » 325
11.2. L'uso. . . . . » 327

12. Il suolo, il sottosuolo, lo spazio aereo. . . . . » 330
12.1. Nozione giuridica. . . . . » 330
12.2. La presunzione di comunione del suolo si estende al sottosuolo. . . . » 332
12.3. Uso del sottosuolo. . . . . » 333

13. Il parcheggio condominiale. . . . . » 336
13.1. La disciplina. La normativa urbanistica. . . . . » 336
13.2. L'uso. . . . . » 342
I casi. 1. *Possono i condomini agire in giudizio per sentire dichiarare di proprietà e/o uso comune l'area di parcheggio riservata dal costruttore?* – 2. *Ricorre un'ipotesi di evizione nel caso di compravendita di un appartamento con accessorio posto auto in presenza di una norma regolamentare che prevede il divieto di parcheggiare nel cortile, ripristinata a seguito dell'intervenuto annullamento della delibera condominiale modificativa di tale norma?* – 3. *È responsabile il condominio nel caso che un ragazzo si sia messo a giocare al pallone nell'area condominiale adibita a parcheggio e sia rimasto ferito per contatto di vetri di copertura sporgenti?*. . . . . » 346

14. L'antenna. . . . . » 392
II caso. *Può un condomino proprietario della terrazza di copertura del fabbricato chiedere la rimozione o lo spostamento delle antenne ivi installate?*. . . . . » 396

15. La veranda. . . . . » 405

16. L'ascensore. . . . . *pag.* 407
16.1. Parte comune ed uso. . . . . » 407
16.2. Le barriere architettoniche. . . . . » 413
Il caso. *Può costituire innovazione voluttuaria ed onerosa la sostituzione dell'ascensore con realizzazione di una nuova fermata? Qual è la maggioranza assembleare?*. . . . . » 416
17. Il servizio di riscaldamento. . . . . » 424
17.1. La trasformazione in impianti autonomi dell'impianto centralizzato.. . . . . » 424
17.2. Il distacco dall'impianto. . . . . » 426
18. Autoclave e impianto idrico. . . . . » 432
19. Citofono. . . . . » 433
20. Portiere e portierato. . . . . » 434
20.1. La casa del portiere. . . . . » 434
20.2. La soppressione del servizio. . . . . » 437
21. Condizionatore. . . . . » 438
22. Animali. . . . . » 439
23. Tettoia. . . . . » 440
24. Tende. . . . . » 441
25. Alberi. . . . . » 443
26. Pensilina. . . . . » 444
27. Impianto elettrico. . . . . » 445
28. Impianto fognario. Responsabilità. . . . . » 445
Il caso. *È responsabile il condominio per i danni subiti da un condomino in seguito a un allagamento verificatosi nella sua unità immobiliare e dovuto ad un rigurgito fognario provocato da un'occlusione delle condutture condominiali?*. . . . . » 446

Capitolo Quarto

L'USO DEI BENI ESCLUSIVI

1. La disciplina condominiale. . . . . » 451
Il caso. *È legittimo il mutamento d'uso del cantinato da autorimessa a piscina?*. . . . . » 456
2. *Bed and breakfast* in condominio. . . . . » 471
Il caso. *Può legittimamente un condomino adibire l'unità immobiliare a* Bed and breakfast?. . . . . » 473

Capitolo Quinto

AZIONE GIUDIZIARIA E QUESTIONI CONTROVERSE

1. La legittimazione ad agire del condominio e dei condomini. . . . . *pag.* 483

2. Azioni reali e personali. . . . . » 490

3. Quali sono le azioni possessorie esperibili nel condominio. . . . . » 496

Il caso. *È legittima la installazione di un cancello ad un viale condominiale che crei ostacoli all'accesso ad un negozio adibito ad attività commerciale sito nel fabbricato condominiale?*. . . . . » 500

4. Con quali modalità il condominio o il condomino possono proporre azione contro l'appaltatore. . . . . » 508

I casi. 1. *Il venditore costruttore è responsabile* ex *art. 1669 c.c. dei danni subiti dal condominio e dei singoli condomini acquirenti per gravi vizi della copertura del capannone, suddiviso in aree?* – 2. *È legittima la delibera condominiale che affida ad un'impresa lavori abusivi, da eseguire senza autorizzazione e/o concessione edilizia?*. . . . . » 514

5. Vertenze condominiali e competenza del giudice. . . . . » 530

6. La volontaria giurisdizione. . . . . » 533

Il caso. *Può un condomino chiedere in sede di volontaria giurisdizione l'intervento del condominio nel caso di terrazzo pericolante?*. . . . . » 535

7. Gli effetti del dissenso dalle liti. . . . . » 538

8. Incapacità a testimoniare dei condomini. . . . . » 542

9. La videosorveglianza in condominio. . . . . » 545

10. Il tentativo di conciliazione. . . . . » 552

Il caso. *Può il regolamento di condominio imporre la necessità del tentativo obbligatorio di conciliazione?*. . . . . » 552

SHOPWKI.it

LA LIBRERIA ON LINE DEL PROFESSIONISTA

L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWKI - La libreria del professionista

VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO