

## INDICE

Presentazione ..... IX

### CAPITOLO 1 *Principi generali della riforma* (di Giuseppe Spoto)

1.	Le esigenze di nuove norme in materia di diritto condominiale .....	1
2.	Il condominio: una nozione ancora complessa ed un confronto tra due modelli .....	5
3.	Condominio minimo, condominio parziale e supercondominio .....	9
4.	La costituzione e l'estinzione del condominio .....	13

### CAPITOLO 2 *Le parti comuni dell'edificio* (di Domenico Pittella)

1.	Il nuovo testo dell'art. 1117 c.c. e la presunzione di proprietà .....	15
2.	Il titolo contrario. L'usucapione delle cose comuni. Le parti comuni necessarie ed eventuali .....	17
3.	Suolo, sottosuolo, fondazioni, intercapedini e colonna d'aria .....	20
4.	Muri maestri, facciate, pilastri e travi portanti .....	22
5.	Tetti, sottotetti, lastrici solari e terrazze a livello .....	23
6.	Scale, pianerottoli e anditi .....	25
7.	Cortili e giardini .....	26

8.	Aree destinate a parcheggio .....	27
9.	Locali per i servizi comuni .....	29
10.	Opere che servono all'uso comune. Ascensore e impianti per l'energia elettrica .....	30
11.	Sistemi per il riscaldamento e il condizionamento. Canne fumarie .....	33
12.	Sistemi per l'accesso a qualunque genere di flusso informativo .....	36

### CAPITOLO 3

*Note di commento alle nuove norme sulla gestione delle parti comuni e sui poteri dell'amministratore*  
(di Giuseppe Spoto)

1.	Le parti comuni dell'edificio e l'ambito di applicazione delle norme di diritto condominiale .....	39
2.	Modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso .....	42
3.	Diritti dei partecipanti sulle cose comuni .....	45
4.	Le innovazioni .....	48
5.	Disciplina relativa alle opere su parti di proprietà o uso individuale. ( <i>Segue</i> ) Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva, di produzione di energia da fonti rinnovabili e di videosorveglianza sulle parti comuni .....	50
6.	La manutenzione di scale ed ascensori .....	54
7.	Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore .....	58
8.	Attribuzioni dell'amministratore .....	64
9.	Rendiconto condominiale .....	68
10.	Gestione di iniziativa individuale .....	70

### CAPITOLO 4

*Note di commento alle nuove norme sul funzionamento dell'assemblea e sugli obblighi di formazione e trasparenza per la gestione del condominio*  
(di Giuseppe Spoto)

1.	Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni .....	73
2.	Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea .....	76

3.	Regolamento, pubblicità e clausole limitative. ( <i>Segue</i> )	
	Rimozione del divieto di detenere animali domestici.....	79
4.	I contributi condominiali e i condomini morosi .....	86
5.	La revoca dell'amministratore.....	89
6.	La convocazione dell'assemblea e la partecipazione dei condomini .....	90
7.	I millesimi del condominio .....	97
8.	Sanzioni. La formazione e i requisiti degli amministra- tori condominiali.....	102
9.	Mediazione, internet, adeguamento degli impianti e ulte- riori novità.....	105
Appendice normativa .....		111
Bibliografia .....		153