

Indice sistematico

Capitolo 1 – Il regolamento secondo la legislazione

1. Generalità.....	11
2. Disposizioni del codice civile	12
3. Contenuto del regolamento	13
4. Norme inderogabili	15
5. Come conteggiare il numero dei condomini	17
6. Condominio con due persone.....	17
7. Condominio in edificio con destinazioni diverse	18
8. Supercondominio.....	20
9. Multiproprietà	21

Capitolo 2 – Il regolamento secondo la dottrina

1. Regolamento come accordo	23
2. Regolamento come contratto	24
3. Regolamento come negozio normativo.....	25
4. Regolamento come negozio regolamentare	27
5. Regolamento come complesso di norme giuridiche.....	27

Capitolo 3 – I tipi di regolamento

1. Tipologie di regolamento	31
2. Regolamento obbligatorio	32
3. Regolamento facoltativo	33
4. Regolamento interno ed esterno	36
5. Regolamento assembleare	36
6. Regolamento contrattuale	37
7. Conseguenze operative	39
Spese per riscaldamento	39
Ascensore	39
Tenuta animali	40
Giardino/parcheggio	40
Utilizzo spazi comuni	40

Capitolo 4 – La predisposizione del regolamento

1. Formazione del regolamento	41
2. Formazione esterna del regolamento	43
3. Iniziativa per la formazione del regolamento	43
4. Stesura del regolamento	46
5. Approvazione del regolamento	48
6. Forma del regolamento	50
7. Trascrizione del regolamento	51

Capitolo 5 – Il contenuto del regolamento

1. Utilizzo delle cose comuni	53
2. Limitazioni all'utilizzo delle cose comuni	55
Amministratore	56
Portierato	56
Ripartizione delle spese	57
Decoro dell'edificio	59
3. Limitazioni all'uso delle proprietà esclusive	59

4.	Tabelle millesimali	61
	Approvazione	62
	Azione giudiziale per invalidità	62
	Consenso	62
	Deroga al criterio millesimale	62
	Disapplicazione	63
	Forma	63
	Modifica	64

Capitolo 6 – Le clausole regolamentari

1.	Limitazioni alla proprietà esclusiva	67
2.	Accettazione e opponibilità ai terzi delle limitazioni	69
3.	Clausole limitative	71
4.	Limiti al diritto di edificare	72
5.	Divieto di attività commerciali e professionali	73
6.	Divieto di attività che turbano la tranquillità	74
7.	Divieto di tenere animali	76
8.	Indivisibilità delle parti comuni	76
9.	Innovazioni	78
10.	Clausole riguardanti l'amministratore	79
	Nomina e revoca	79
	Poteri di rappresentanza	80
11.	Clausole riguardanti l'assemblea	81
	Modalità di convocazione	81
	Maggioranze per le votazioni	83
	Deleghe	83
	Verbali	84
	Delibere impugnabili	85
12.	Clausole compromissorie	86
13.	Clausole sanzionatorie	87
14.	Clausole giuridico-giudiziali	88
	Dissenso dei condómini rispetto alle liti	88
	Quote e contributi condominiali	88
	Impugnazione del regolamento	89

Capitolo 7 – La conflittualità sul regolamento

1. Efficacia del regolamento	91
2. Revisione del regolamento	92
3. Modifica del regolamento	93
4. Modifica «tacita» del regolamento.....	94
5. Interpretazione del regolamento	95
6. Maggioranze nell'assemblea di condominio.....	97
7. Assenza di regolamento	98
8. Infrazioni al regolamento	98

Capitolo 8 – L'impugnazione del regolamento

1. Impugnazione in generale	101
2. Legittimazione attiva	102
3. Legittimazione passiva	103
4. Regolamento contrattuale.....	103
5. Regolamento assembleare	104
6. Cause di impugnazione	106
7. Termine di impugnazione.....	106
8. Procedimento di impugnazione	107
9. Poteri del giudice	109
10. Esistenza di clausola compromissoria	111
11. Tentativo di conciliazione	111
12. Impugnazione e locazione	112
13. Mancata approvazione del regolamento.....	113
Decalogo sull'impugnazione	115
Atto di citazione per opposizione a regolamento condominiale.....	116

Capitolo 9 – Casistica

1. Portierato	117
2. Gettoniera per l'ascensore	117
3. Antenna	118
4. Riscaldamento	118
5. Criteri di ripartizione spese di riscaldamento	119
6. Quota-spese di riscaldamento per condomino non continuativo ..	120
7. Scale comuni	120
8. Sosta dell'auto nel cortile comune.....	120
9. Utilizzo posto auto	121
10. Ingresso con l'auto nell'androne	121
11. Androne comune	122
12. Cortile	122
13. Canna fumaria	122
14. Tende	123
15. Veranda	123
16. Patio sul terrazzo	124
17. Diritti del proprietario del lastrico solare	124
18. Planimetrie	125
19. Riparazioni di balconi e finestre.....	125
20. Servitù inaedificandi	126
21. Condizionatore.....	126
22. Lavaggio panni.....	127
23. Attività rumorose	127
24. Rumorosità dei condizionatori.....	127
25. Strumenti musicali	129
26. Impianti sportivi	129

27. Animali	129
28. Immissioni moleste	130
29. Insegna sui muri perimetrali	131
30. Unità immobiliari per uffici e negozi	132
31. Destinazione specifica	133
32. Fornitura all'ingrosso	134
33. Uso delle parti di proprietà esclusiva	134
34. Sopraelevazione	134
35. Modifiche dell'aspetto architettonico	134
36. Tutela del decoro architettonico	135
37. Poteri e limiti del costruttore nel predisporre il regolamento	136
38. Riserve di proprietà del costruttore	137
39. Ritardo nel pagamento di oneri condominiali	137
40. Tentativo di conciliazione nei casi di lite	137
41. Polizza assicurativa	137
42. Accesso a documenti e fatture del condominio	138
43. Azione di rivendica	138

Capitolo 10 – Modelli di regolamento

1. Regolamento di condominio	141
2. Regolamento di condominio	151
3. Regolamento di condominio	162
4. Regolamento di condominio	171
5. Regolamento di condominio in multiproprietà	185