

# LE LITI E LE CONTROVERSIE

Padova, 13.09.18

Avv. Avise Cecchinato

CENTRO STUDI



ANACI  
Regione  
Veneto

**PRIMA PARTE** (disamina tema generale)

# **LA LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE**

**SECONDA PARTE** (esame di questioni specifiche)

- **LE CAUSE ORDINARIE: COMPETENZE GIUDIZIARIE**
- **IL DISSENSO ALLE LITI ART. 1132 C.C.**
- **LE AZIONI POSSESSORIE E PETITORIE**
- **I PROVVEDIMENTI DI URGENZA**
- **IL RECUPERO DEI CREDITI: DECRETO INGIUNTIVO E CITAZIONE**
- **L'ARBITRATO E LA CONCILIAZIONE**
- **LA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA**
- **LA NEGOZIAZIONE ASSISTITA**
- **LE FATTISPECIE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE**
- **LE IMMISSIONI DI FUMO E RUMORI**
- **IL FALLIMENTO DEL CONDOMINO**
- **L'INTERRUZIONE DEL SERVIZIO DA PARTE DEGLI ENTI EROGATORI**

PRIMA PARTE (disamina tema generale)

## LA LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE

questione: la rappresentanza processuale dell'Amministratore di Condominio, ossia

§ la sua legittimazione

- a proporre domande giudiziali (legittimazione attiva)
- ovvero ad esserne destinatario (legittimazione passiva)

§ e in caso positivo

- con l'autorizzazione dell'Assemblea
- anche senza l'autorizzazione dell'Assemblea

in pratica: come deve comportarsi l'Amministratore quando vi sono i presupposti per iniziare una procedura giudiziaria, ovvero quando riceve notifiche relative a procedure giudiziarie da altri promosse ?

## LEGITTIMAZIONE ATTIVA, LEGITTIMAZIONE PASSIVA

l'art. 1131 c.c., “*Rappresentanza*”, disciplina

- la **legittimazione attiva** al primo comma:

*“Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.”*

- la **legittimazione passiva** ai commi seguenti:

si prevede che l'Amministratore “*può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio ...*”, ma “*qualora la citazione .... abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini*”,

prevedendo al riguardo anche che “*l'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni*”.

NECESSITA' O MENO  
DELLA DELIBERA DI AUTORIZZAZIONE  
si devono considerare:

§ le norme sui **compiti dell'Amministratore** (art. 1130 c.c.; e anche nell'art. 1129 c.c.), per cui in particolare, deve

- ***“compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio”***
- ***“riscuotere i contributi”***
- ***“eseguire le deliberazioni dell'assemblea”***
- ***“curare l'osservanza del regolamento di condominio”***
- ***“disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini”***

§ le norme sulle prerogative dell'Assemblea (art. 1136 c.c.), per cui *“le deliberazioni che concernono .... le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore .... devono essere sempre approvate”* *“con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio”*

dunque, riassumendo:

- se la controversia rientra nelle attribuzioni dell'Amministratore (ossia i suoi compiti e doveri, stabiliti anzitutto dall'art. 1129 c.c. e anche dall'art. 1130 c.c.), non è necessaria l'autorizzazione dell'Assemblea
- altrimenti (e posto che si tratti di controversia inerente a diritti condominiali), l'Amministratore deve necessariamente essere autorizzato dall'Assemblea, con delibera approvata con la maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno cinquecento millesimi)

controversie che rientrano nelle attribuzioni dell'Amministratore, per cui non è necessaria l'autorizzazione dell'Assemblea

- il **recupero dei crediti avverso i condomini morosi** (per i quali può essere ottenuto decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ex art. 63 disp. att. c.c., allegando il rendiconto ed il riparto approvati) (n.b.: ex art. 1129 c.c., “salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso”;

tra le ipotesi di “gravi irregolarità” che possono fondare la richiesta di revoca giudiziale vi sono “qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva”, e “l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio”)

> il dovere di attivarsi per il recupero del credito comprende sia l'azione di cognizione (tipicamente: il ricorso per decreto ingiuntivo), sia le azioni esecutive (ossia: il pignoramento mobiliare, quello immobiliare e quello presso terzi);

controversie che rientrano nelle attribuzioni dell'Amministratore, per cui non è necessaria l'autorizzazione dell'Assemblea

- le **azioni conservative delle parti comuni**: certamente quelle di natura **cautelare** (azioni possessorie, ossia ricorso per reintegrazione del possesso, e per manutenzione del possesso; azioni di nunciazione, ossia denuncia di nuova opera, o di danno temuto; ricorsi per sequestro; ricorso per provvedimenti d'urgenza), ma anche quelle **di merito**, ove abbiamo carattere ripristinatorio o risarcitorio (ad esempio, l'azione per la demolizione di opere abusive, cfr. Cass. n. 18207/2017, l'azione per la eliminazione di vizi, cfr. Cass. n. 8512/2015)

> la legittimazione comprende sia l'azione di cognizione (la causa per ottenere la condanna), sia le azioni esecutive (le procedure per eseguire la condanna)

controversie che rientrano nelle attribuzioni dell'Amministratore, per cui non è necessaria l'autorizzazione dell'Assemblea

ANCHE

- la **resistenza alle impugnazioni di delibere assembleari** (cfr. Cass. 7095/2017)

NO

- la legittimazione per l'azione di **accertamento dell'usucapione** maturata a favore dei partecipanti al Condominio, che spetta esclusivamente ai singoli condomini e mai all'Amministratore, anche se autorizzato dall'Assemblea (cfr. Cass. n. 21826/2013)

recente pronuncia (Cass. n. 5900/2018)

un giudice di merito aveva respinto una domanda avente per oggetto l'indennità di esproprio di aree comuni (e quindi di contenuto sostanzialmente risarcitorio) proposta dall'Amministratore autorizzato dall'Assemblea, sostenendo che esulava dalla gestione ordinaria e richiedeva l'unanimità:

il giudice di legittimità ha dato ragione al Condominio, ritenendo sussistere la legittimazione, riaffermando, puntualmente, i seguenti principi:

- centralità dell'assemblea nell'organizzazione del condominio;
- adozione del principio maggioritario quale regola deliberativa ordinaria;
- residualità del consenso unanime

## CENNI SULLA EVOLUZIONE DELLA GIURISPRUDENZA

- si escludono differenze tra le liti attive e passive, poichè gli stessi limiti alla rappresentanza dell'Amministratore, nel senso della necessità della autorizzazione dell'Assemblea, valgono non solo per le prime, ma, identicamente, anche per le seconde (cfr. Cass. S.U. 18331/2010 e Cass. S.U. 18332/2010)
- si tende ad interpretare in modo estensivo il concetto di conservazione delle parti comuni (ad esempio, l'azione per la demolizione di opere abusive, cfr. Cass. n. 18207/2017, l'azione per la eliminazione di vizi, cfr. Cass. n. 8512/2015)

## IL PROBLEMA DEL CONFLITTO D'INTERESSE

- un tempo si dava per scontato (applicando analogicamente norme e principi delle società di capitali) che i quorum costitutivi e deliberativi andassero calcolati a prescindere dal condomino in conflitto d'interessi, e quindi, relativamente alla delibera di autorizzazione a promuovere o a resistere ad una lite, escludendo il condomino controparte della lite, attiva o passiva che fosse
- con discutibilissima pronuncia (Cass. 19131/15), la giurisprudenza di legittimità ha escluso la rilevanza di situazioni di conflitto di interesse nel calcolo dei quorum sopra accennati, e quindi anche nei casi menzionati

n.b.: per tale sentenza *“al condomino in questa situazione viene riconosciuta la facoltà di astenersi o di esercitare il diritto di voto, salva l'opportunità, per gli altri condomini, di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di impossibilità di funzionamento del collegio o di mancato raggiungimento della maggioranza”*

> in definitiva, se il condomino controparte della lite non si astiene e comunque impedisce il raggiungimento della maggioranza per l'approvazione della delibera e l'autorizzazione alla lite,

>>> gli altri condomini possono adire l'Autorità Giudiziaria

a) a titolo individuale,

b) ex art. 1105 u.c. c.c., adducendo che non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza,

c) ex art. 1137 c.c., adducendo l'annullabilità o la nullità della delibera (e anche, secondo un orientamento giurisprudenziale che sembra in via di consolidamento, per il vizio di eccesso di potere)

## **SECONDA PARTE** (esame di questioni specifiche)

- IL DISSENSO ALLE LITI ART. 1132 C.C.**
- LA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA**
- LA NEGOZIAZIONE ASSISTITA**
- L'ARBITRATO E LA CONCILIAZIONE**
- IL RECUPERO DEI CREDITI: DECRETO INGIUNTIVO E CITAZIONE**
- LE FATTISPECIE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE**
- LE CAUSE ORDINARIE: COMPETENZE GIUDIZIARIE**
- LE AZIONI POSSESSORIE E PETITORIE**
- I PROVVEDIMENTI DI URGENZA**
- IL FALLIMENTO DEL CONDOMINO**
- LE IMMISSIONI DI FUMO E RUMORI**
- L'INTERRUZIONE DEL SERVIZIO DA PARTE DEGLI ENTI EROGATORI**

## IL DISSENSO ALLE LITI ART. 1132 C.C.

art. 1132 c.c.: *“qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza”*

a tal fine, *“l'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione”*

inoltre:

- se la lite ha avuto esito negativo per il Condominio, e il condomino dissenziente abbia perciò dovuto pagare alla controparte vittoriosa, allora *“ha diritto di rivalsa”* nei confronti del Condominio soccombente;
- mentre, se la lite ha avuto esito positivo per il Condominio, e il condomino dissenziente ne abbia perciò tratto vantaggio, allora *“è tenuto a concorrere”* nelle spese del giudizio che il Condominio vittorioso sia stato impossibilitato a ripetere dalla controparte soccombente

n.b.: secondo la giurisprudenza, tale norma

- si applica indifferentemente alle liti attive e alle liti passive
- ma, presupponendo una delibera assembleare di autorizzazione alla lite, si applica nei soli casi in cui questa è necessaria, non rientrando la controversia tra le attribuzioni dell'Amministratore (cfr. Cass. n. 2259/1998, relativa ad un caso di resistenza ad impugnazione di delibera assembleare)

- **LA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA**
- **LA NEGOZIAZIONE ASSISTITA**
- **L'ARBITRATO E LA CONCILIAZIONE**

in comune: sono “ADR” (Alternative Dispute Resolution = modalità di risoluzione alternativa delle controversie, ossia alternativa a quella tramite il Giudice; finalità “deflattiva”); **ma:**

**ARBITRATO:** codice di procedura civile (Regio decreto 28 ottobre 1940, n. 1443), Art. 806. Controversie arbitrabili. *Le parti possono far decidere da arbitri le controversie tra di loro insorte che non abbiano per oggetto diritti indisponibili, salvo espresso divieto di legge. ... Art. 807 Compromesso. .... Art. 808 Clausola compromissoria. ....*

**MEDIAZIONE:** procedura davanti ad un Mediatore (con l’assistenza degli Avvocati), in cui le parti cercano un accordo bonario; disciplina e obbligatorietà con D.Lgs. 4 marzo **2010**, n. 28, eliminazione con sentenza Corte Costituzionale 24.10-6.12.1012 n. 272, reintroduzione con D.L. 21 giugno **2013** n. 69 convertito con modifiche dalla L. 98/2013, stabilizzazione con D.L. 24 aprile 2017 n. 50 convertito con modifiche dalla L. 96/2017)

**NEGOZIAZIONE ASSISTITA:** procedura con l’assistenza degli Avvocati (senza Mediatore), in cui le parti cercano un accordo bonario; disciplina e obbligatorietà con D.L. 12 settembre **2014**, n. 132 (convertito, con modifiche, dalla L. 162/2014), ... *contratto con cui le parti si impegnano a risolvere bonariamente una controversia con l’assistenza di avvocati*

# MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

art. 5 comma 1 d.lgs. 28/10: nelle seguenti materie l'espletamento della procedura di mediazione è condizione di procedibilità della domanda in sede giudiziale: azioni relative a controversie in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari

# NEGOZIAZIONE ASSISTITA OBBLIGATORIA

art. 3 d.l. n. 132/2014: nelle seguenti materie l'esperimento del procedimento di negoziazione assistita è condizione di procedibilità della domanda in sede giudiziale: azioni riguardanti il risarcimento del danno da circolazione di veicoli e natanti e per le domande di pagamento a qualsiasi titolo di somme, purché non eccedenti 50.000 euro e non riguardanti controversie assoggettate a mediazione obbligatoria

## SULLA MEDIAZIONE

l'art. 71 quater delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie c.c.

prevede, relativamente alla procedura di mediazione obbligatoria in materia condominiale, che *“al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice”*

*interpretando alla lettera, l'Amministratore, se convocato davanti al Mediatore, per aderire alla procedura dovrebbe avere sempre bisogno della autorizzazione dell'Assemblea, con delibera approvata con la maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno cinquecento millesimi), anche se la controversia rientra nelle attribuzioni dell'Amministratore.*

## SEMPRE SULLA MEDIAZIONE

l'art. 71 quater delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie c.c.

*prosegue prevedendo che “se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione”*

*e che “la proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice” e che “se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata”.*

*interpretando alla lettera, l'Amministratore, una volta aderito alla procedura di mediazione, per accettare la proposta eventualmente emersa dovrebbe aver bisogno, come ovvio, della autorizzazione dell'Assemblea, ma sempre con delibera approvata con la maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno cinquecento millesimi), la quale sarebbe necessaria anche se si tratta di una transazione per cui basterebbe la maggioranza semplice (come quando si fa questione di una pretesa economica molto modesta) e, per converso, sarebbe sufficiente anche se si tratta di una transazione per cui occorrerebbe l'unanimità dei consensi (come quando si dispone di diritti reali comuni)*

# **IL RECUPERO DEI CREDITI: - DOVEROSITA'**

**Art. 1130 Attribuzioni dell'amministratore.** L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve: ... n. 3) riscuotere i contributi ...

**Art. 1129 Nomina, revoca e obblighi dell'Amministratore.** .... (c. 9) Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice. (c. 11) (La revoca dell'amministratore) Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, ... in caso di **gravi irregolarità**. (c. 12?) Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità: ... **5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;** **6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;** ...

## **IL RECUPERO DEI CREDITI:**

### **- MODALITA': DECRETO INGIUNTIVO E CITAZIONE**

#### **Rito base per proporre una domanda giudiziale: atto di citazione**

(art. 163 c.p.c.: La domanda si propone mediante citazione a comparire a udienza fissa. ... )

#### **Riti alternativi per proporre una domanda giudiziale: ricorso per procedimento sommario**

(art. 702 bis c.p.c.: Nelle cause in cui il tribunale giudica in composizione monocratica, la domanda può essere proposta con ricorso al tribunale competente. .... )

#### **ricorso per decreto ingiuntivo**

(art. 638 c.p.c.: Su domanda di chi è creditore di una somma liquida di danaro o di una determinata quantità di cose fungibili, o di chi ha diritto alla consegna di una cosa mobile determinata, il giudice competente pronuncia ingiunzione di pagamento o di consegna: 1) se del diritto fatto valere si dà prova scritta; .... )

# Che cosa significa "Decreto ingiuntivo"?

da [ww.brocardi.it](http://ww.brocardi.it):

Provvedimento giudiziale contenente l'ordine dato dal giudice al debitore di adempiere l'obbligazione assunta (es. pagamento di una somma di denaro o consegna di una cosa mobile determinata) entro un determinato periodo di tempo (normalmente 40 giorni).

Trascorso tale termine, il decreto diventa esecutivo e si può procedere al pignoramento dei beni del debitore.

Il decreto ingiuntivo viene emesso su richiesta del creditore, ed ha il vantaggio di essere molto più celere e assai meno oneroso di un procedimento giudiziario ordinario.

Trova la sua disciplina agli artt. 633 e ss. del c.p.c. e richiede, per la sua emissione, la sussistenza di specifiche condizioni, descritte dalle predette norme.

Contro un decreto ingiuntivo è possibile fare opposizione nei termini previsti dallo stesso decreto (normalmente 40 giorni).

# **Art. 63 bis Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie**

**Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.**

**I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.**

**In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.**

**Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.**

**Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto**

## QUINDI, PER LE SPESE CONDOMINIALI:

- non necessità di prova scritta (come tradizionalmente intesa), ma sufficienza dello “stato di ripartizione approvato dall'assemblea”
- provvisoria esecutività, senza necessità dei presupposti generali (cambiale, assegno bancario, assegno circolare, certificato di liquidazione di borsa, atto ricevuto da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato; grave pregiudizio nel ritardo; documentazione sottoscritta dal debitore comprovante il diritto fatto valere)

# **IL RECUPERO DEI CREDITI:**

## **- LE FATTISPECIE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE**

**Procedure previste per portare ad esecuzione una condanna pecuniaria:**

### **CODICE PROCEDURA CIVILE - LIBRO TERZO**

#### **Del processo di esecuzione**

**Titolo I - Del titolo esecutivo e del precetto (artt. 474-482)**

**Titolo II - Dell'espropriazione forzata (artt. 483-604)**

**Titolo III - Dell'esecuzione per consegna o rilascio (artt. 605-611)**

**Titolo IV - Dell'esecuzione forzata di obblighi di fare o di non fare (artt. 612-614)**

**Titolo IV bis - Delle misure di coercizione indiretta (art. 614 bis)**

**Titolo V - Delle opposizioni (artt. 615-622)**

**Titolo VI - Della sospensione e dell'estinzione del processo (artt. 623-632)**

# **IL RECUPERO DEI CREDITI:**

## **- LE FATTISPECIE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE**

**Procedure previste per portare ad esecuzione una  
condanna pecuniaria:**

### **CODICE PROCEDURA CIVILE - LIBRO TERZO**

#### **Del processo di esecuzione**

**Titolo II - Dell'espropriazione forzata (artt. 483-604):**

#### **Capo I - DELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA IN GENERALE**

#### **Capo II - DELL'ESPROPRIAZIONE MOBILIARE PRESSO IL DEBITORE**

#### **Capo III - DELL'ESPROPRIAZIONE PRESSO TERZI**

#### **Capo IV: DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

# - LE CAUSE ORDINARIE: COMPETENZE GIUDIZIARIE

## **Giudice di Pace:**

cause relative a beni mobili di valore non superiore a cinquemila euro, quando dalla legge non sono attribuite alla competenza di altro giudice;

cause di risarcimento del danno prodotto dalla circolazione di veicoli e di natanti, purché il valore della controversia non superi ventimila euro;

qualunque ne sia il valore,

1) per le cause relative ad apposizione di termini ed osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi;

2) per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case;

3) per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità;

3-bis) per le cause relative agli interessi o accessori da ritardato pagamento di prestazioni previdenziali o assistenziali.

## **Tribunale: tutte le altre**

**n.b.: dal 31 ottobre 2021 (forse), aumento valore e tutte le cause condominiali ....**

# **- LE AZIONI POSSESSORIE E PETITORIE**

## **azione di reintegrazione**

art. 1168, c.c., "chi è stato violentemente od occultamente spogliato del possesso, può, entro l'anno dal sofferto spoglio, chiedere contro l'autore di esso la reintegrazione del possesso medesimo"

## **azione di manutenzione**

art. 1170, c.c. "chi è stato molestato nel possesso di un immobile, di un diritto reale sopra un immobile o di una universalità di mobili può, entro l'anno dalla turbativa, chiedere la manutenzione del possesso medesimo"

# **- I PROVVEDIMENTI DI URGENZA**

## **il "700"**

art. 700, c.p.c. "fuori dei casi regolati nelle precedenti sezioni di questo capo, chi ha fondato motivo di temere che durante il tempo occorrente per far valere il suo diritto in via ordinaria, questo sia minacciato da un pregiudizio imminente e irreparabile, può chiedere con ricorso al giudice i provvedimenti d'urgenza, che appaiono, secondo le circostanze, più idonei ad assicurare provvisoriamente gli effetti della decisione sul merito"

## - IL FALLIMENTO DEL CONDOMINO

### istanza di ammissione al passivo

**tempestiva** (Art. 93 L.Fall., Domanda di ammissione al passivo. La domanda di ammissione al passivo di un credito, di restituzione o rivendicazione di beni mobili e immobili, si propone con ricorso da trasmettere a norma del comma seguente almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'esame dello stato passivo. Il ricorso può essere sottoscritto anche personalmente dalla parte .... )

**tardiva** (Art. 101 L.Fall., Domande tardive di crediti. Le domande di ammissione al passivo di un credito, di restituzione o rivendicazione di beni mobili e immobili, trasmesse al curatore oltre il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata per la verifica del passivo e non oltre quello di dodici mesi dal deposito del decreto di esecutività dello stato passivo sono considerate tardive .... Decorso il termine di cui al primo comma, e comunque fino a quando non siano esaurite tutte le ripartizioni dell'attivo fallimentare, le domande tardive sono ammissibili se l'istante prova che il ritardo è dipeso da causa a lui non imputabile.)

### **n.b.: prededuzione (art. 30, Legge n. 220/2012)**

I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942 n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali.

## **- LE IMMISSIONI DI FUMO E RUMORI**

### **Art. 844 Codice civile, Immissioni**

Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso.

## **- L'INTERRUZIONE DEL SERVIZIO DA PARTE DEGLI ENTI EROGATORI**

### **Art. 63 bis Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie**

.... In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. ....

Presentazione realizzata con



**LibreOffice**  
The Document Foundation



<http://www.libreoffice.org>

Utilizza il software libero !