

Indice sistematico

<i>Prefazione</i>	15
Capitolo 1 - Accatastamento	
1. Sintesi	18
2. Commento	25
Capitolo 2 - Acqua	
1. Sintesi	31
2. Commento	32
2.1 Impianto - autoclave - addolcitore	32
2.2 La tutela della salute.....	33
Capitolo 3 - Agibilità	
1. Sintesi	40
2. Commento	40
2.1 Agibilità e locazione.....	44
2.2 Il certificato di agibilità prima e dopo il TU sull'edilizia.	45
Capitolo 4 - Amianto	
1. Sintesi	58
2. Commento	58
Capitolo 5 - Antenne (televisione - radioamatori - telefonia mobile)	
1. Sintesi	64

2.	Commento	64
2.1	Antenne condominiali di singola proprietà	64
2.2	Installazione antenne centralizzate	66
2.3	Antenne per radioamatori	66
2.4	La novità del digitale terrestre	67
2.5	Antenne telefonia mobile	68
2.6	Installazione di antenne di telefonia mobile in condominio	71
2.7	Verifica regolarità delle localizzazioni degli impianti di telefonia mobile	72
3.	Così la giurisprudenza.....	73

Capitolo 6 - Ascensori

1.	Sintesi	76
2.	Commento	76
2.1	Verifiche periodiche agli impianti di ascensore e montacarichi.....	79
2.2	Modifica del proprietario, del manutentore o dell'incaricato delle verifiche periodiche	83
2.3	Manutenzione.....	83
2.4	Responsabilità del proprietario	84
2.5	Modifiche alla direttiva 95/16/CE per effetto della direttiva 2006/42/CE.....	85
3.	Così la giurisprudenza.....	86

Capitolo 7 - Assicurazione

1.	Commento	90
----	----------------	----

Capitolo 8 - Barriere architettoniche

1.	Sintesi	95
2.	Commento	96
2.1	Ripartizione delle spese tra locatore e conduttore	97
3.	Così la giurisprudenza.....	98

Capitolo 9 - Certificazione energetica

1.	Sintesi	102
2.	Parte tecnica.....	102
2.1	Sintesi.....	102
2.2	Commento	102

2.3	Le linee guida nazionali	105
3.	Parte giuridica	108
3.1	L'Autodichiarazione del proprietario	109

Capitolo 10 - Condizionamento

1.	Sintesi	112
2.	Commento	112
3.	Condizioni per l'installazione	113
4.	Casistica.....	113

Capitolo 11 - Denuncia di Inizio Attività Edilizia

1.	Sintesi	119
2.	Commento	120
2.1	Opere riconducibili a DIA	120
2.2	Natura giuridica della DIA	121
2.3	DIA: quali opere edilizie riguarda (la normativa è regolamentata dal testo unico dell'edilizia DPR n. 380/2001)	122
2.4	Dove andare.....	124
2.5	Cosa presentare.....	124
2.6	Il meccanismo del silenzio-assenso	125
2.7	Abusi edilizi	126
2.8	Iter burocratico	126
2.9	Interventi su edifici vincolati	127
2.10	Sanzioni.....	127

Capitolo 12 - Falsa dichiarazione

1.	Assicurazione	129
1.1	Sintesi.....	129
1.2	Commento	129
2.	Sfratto per morosità	130
2.1	Commento	131
3.	Denuncia alla P.S.	131
3.1	Commento	131
4.	Falso ideologico.....	132
4.1	Commento	132
5.	Locazioni transitorie.....	133
5.1	Commento	133

Capitolo 13 - Fognature

1. Sintesi	137
2. Commento	137
2.1 Fognature nel condominio	138
2.2 Danni	140
2.3 Fognature e agibilità.....	141

Capitolo 14 - Imposte nelle locazioni

1. L'imposta di Registro nelle locazioni di immobili	144
2. Schema degli sconti (dall'1/1/2008)	145
3. Codici tributo e causali per la registrazione	146
4. Imposta di bollo	148
5. Registrazione dei contratti di locazione assoggettati ad IVA...	149
6. Sanzioni amministrative	149
7. Gli interessi dell'Imposta di registro (Arrotondamento al centesimo di EURO)	150
8. Comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza	150
9. Imposta comunale sugli immobili ICI	151
10. Le imposte dirette e le locazioni	153
11. I canoni di locazione concordati	154
12. Accertamenti e locazioni	154
13. Gli immobili vincolati e le locazioni.....	155
14. Detrazione del 36% sulle ristrutturazioni e del 55% sul risparmio energetico negli edifici	157
15. Cedolare secca.....	157
16. Modalità dell'opzione (nuovi contratti)	158
17. Modalità dell'opzione (vecchi contratti)	159
18. Casi particolari.....	159
19. Disciplina transitoria per l'anno 2011	160
20. Nuovo regime sanzionatorio.....	160
21. Gli acconti di imposta	161
22. Brevi considerazioni sulla cedolare secca.....	162

Capitolo 15 - La mediazione

1. Sintesi	163
2. Commento	164

Capitolo 16 - Mutamento di destinazione d'uso

1. Sintesi	172
------------------	-----

2.	Commento	172
2.1	Mutamento di destinazione d'uso per quanto riguarda specificamente la locazione.....	172
2.2	Mutamento di destinazione d'uso per quanto riguarda specificamente il condominio.....	174
2.3	Vincoli di destinazione e uso non decoroso delle proprietà esclusive.....	175
2.4	Mutamento di destinazione d'uso per quanto riguarda specificamente l'urbanistica.....	176

Capitolo 17 - Norme antincendio - Autorimesse e garage - DM 01.02.1986

1.	Sintesi	181
2.	Commento	182

Capitolo 18 - Obbligazioni del conduttore

1.	Sintesi	197
2.	Commento	197

Capitolo 19 - Obbligazioni del locatore

1.	Sintesi	201
2.	Commento	201

Capitolo 20 - Oneri accessori

1.	Sintesi	207
2.	Commento	207

Capitolo 21 - Pacifico godimento

1.	Sintesi	215
2.	Commento	216

Capitolo 22 - Parafulmine

1.	Definizione di fulmine	219
2.	Conseguenze ed effetti del fulmine	220
3.	Definizione di parafulmine.....	220
4.	Normativa.....	221
5.	Giurisprudenza	223
6.	Responsabilità amministratore condominio.....	225

6.1	Responsabilità del committente	226
6.2	Responsabilità degli installatori	226
7.	Obbligatorietà protezione parafulmine.....	227
8.	Impiantistica parafulmine	228

Capitolo 23 - Parcheggi

1.	Sintesi	229
2.	L. 122/1989 - Commento.....	230

Capitolo 24 - Passi carrabili

1.	Sintesi	238
2.	Commento	238
2.1	Oneri a carico della conduzione	241
2.2	Cancelli e automazioni.....	241

Capitolo 25 - Perimento parziale o totale - ricostruzione dell'edificio

1.	Sintesi	243
2.	Commento	244
2.1	Perimento superiore o inferiore ai $\frac{3}{4}$ dell'edificio	246
2.2	Perimento parziale: comportamento dell'amministratore (risarcimento dei danni, assicurazione, delibera assembleare di effettuare le riparazioni o ricostruzioni del caso).....	248
2.3	Obbligo del condomino che non intende partecipare alla ricostruzione di cedere i suoi diritti: comportamento dell'amministratore, dell'assemblea e di coloro che acquistano tali diritti.....	249
2.4	Maggioranze assembleari occorrenti per la delibera di ricostruzione parziale ed eventuale revisione della tabella millesimale.....	251
2.5	Ripartizione delle spese per la ricostruzione	251
2.6	Ricostruzione ad opera del condomino	254
2.7	Se, in caso di perimento parziale, si possa procedere alla demolizione totale prima di ricostruire od occorra riutilizzare la parte non perita	255
2.8	Rovina o pericolo di rovina dell'edificio: azione contro chi ha costruito la casa	255
2.9	Ricostruzione.....	256
2.10	Perimento totale.....	257

Capitolo 26 - Piscine nelle residenze private

- 1. Sintesi 259
- 2. Commento 259

Capitolo 27 - Portierato

- 1. Sintesi 263
- 2. Il rapporto di lavoro 263
 - 2.1 Commento 263
- 3. Abitazione 265
 - 3.1 Commento 265
- 4. Sicurezza 266
 - 4.1 Commento 266

Capitolo 28 - Privacy

- 1. Sintesi 269
- 2. Commento 270

Capitolo 29 - Pulizia

- 1. Sintesi 275
- 2. Commento 275

Capitolo 30 - Reati

- 1. Sintesi 279
- 2. Commento 279
 - 2.1 Estorsione: art. 629 Codice penale 279
 - 2.2 Aggiotaggio: art. 501bis Codice penale 280
 - 2.3 Fattispecie varie 280

Capitolo 31 - Riscaldamento

- 1. Sintesi 287
- 2. Commento 287
 - 2.1 Norme base di sicurezza per impianto di riscaldamento ... 288
 - 2.2 Apparecchi a gas per riscaldamento individuale e scaldabagni 289
 - 2.3 Il riscaldamento 293

Capitolo 32 - Rumori e immissioni

- 1. Sintesi 306

2. Commento	306
-------------------	-----

Capitolo 33 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Commento	313
2. Il nuovo possibile quadro dei titoli edilizi.....	316

Capitolo 34 - Sicurezza antisismica

1. Commento	320
1.1 Dalla legge 2 febbraio 1974, n. 64 al DM 16 gennaio 1996.....	320
1.2 Il testo unico delle norme tecniche per le costruzioni	323
1.3. L'ordinanza n. 3274	324
1.4 La zonizzazione sismica.....	325
1.5 Edifici esistenti.....	326
1.6 Requisiti di sicurezza.....	326
2. Disposizioni generali	328
3. Norme per le costruzioni in zone sismiche. Nuove costruzioni	328
4. Vigilanza sulle costruzioni	330
5. Repressione delle violazioni.....	332

Capitolo 35 - Sicurezza degli impianti

1. Sintesi	335
2. Commento	335

Capitolo 36 - Sicurezza nei cantieri

1. Sintesi	339
1.1 Il Testo Unico	341
1.2 Le novità introdotte dal D.Lgs. n. 81/2008	342
1.3 Il D.Lgs. n. 106/2009: come (non) cambia la responsabilità datoriale	344
2. Il committente e il responsabile dei lavori.....	345
2.1 I principali obblighi	345
2.2 La nomina dei coordinatori e i requisiti professionali	350
2.3 La notifica preliminare.....	351
2.4 Le sanzioni.....	353
2.5 Corretto uso della notifica preliminare.....	356
2.6 L'attività di vigilanza e i nuovi soggetti introdotti dal decreto.....	357

Capitolo 37 - Tolleranza

1. Sintesi	359
2. Interversione del possesso	359
2.1 Commento	359
3. Migliorie	361
3.1 Commento	361
4. Morosità	363
4.1 Commento	363

Capitolo 38 - Tossicità e inquinamento atmosferico

1. Sintesi	366
2. Commento	366
2.1 Tossicità dei principali inquinanti	366
2.2 Normativa tecnica in materia di emissioni in atmosfera....	367
2.3 Normativa tecnica relativa al controllo delle emissioni in atmosfera e alle verifiche tecniche degli impianti termici. Autorità competenti	368
2.4 Procedura di verifica e controllo. Aspetti sanitari. Nocumento alla salute dei cittadini causato dall'esercizio degli impianti in generale.	370

Capitolo 39 - Tutela giudiziaria

1. Sintesi	374
2. Commento	374

Indice degli autori

383

Indice alfabetico

385