

Indice sommario

DOTTRINA

- Coppolino Antonino: Divieto del "patto di buona entrata" nelle locazioni ad uso diverso ed altro, pag. 203
- de Gioia Valerio: Le differenze tra vendita in blocco e vendita cumulativa ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione e di riscatto, pag. 212
- de Gioia Valerio: L'applicabilità al condominio delle norme sulle distanze legali, pag. 213
- Nardelli Francesca: Condomino in lite con il condominio. Convocazione all'assemblea ed eventuale conflitto di interessi. La decisione della Corte di cassazione, pag. 256
- Prato Paolo: Superbonus: la costituzione del fondo speciale e profili di invalidità della delibera condominiale, pag. 214
- Salciarini Luigi: Spigolature sul c.d. "registro dell'anagrafe condominiale", pag. 282
- Saltarelli Flavio: (A cura di): Casi clinici di locazione, pag. 231
- Saltarelli Flavio (A cura di): Casi clinici di condominio, pag. 232
- Scalettaris Paolo: Le clausole del contratto di amministrazione del condominio e le previsioni dell'art. 33 del codice del consumo, pag. 206
- Scalettaris Paolo: Intelleggibilità, specificità ed unitarietà del rendiconto condominiale, pag. 258
- Serra Massimo, Tosatti Caterina: La Mediazione, pag. 219

GIURISPRUDENZA

Amministratore

- Allaccio abusivo dell'impianto condominiale alla rete idrica. + Cass. civ., sez. III, 1 agosto 2022, n. 23823, A. c. C., *m.*, pag. 287
- Attribuzioni – Codice per il trattamento dei dati personali – Affissione nella bacheca dell'androne condominiale dell'ordine del giorno dell'assemblea indicante posizioni debitorie di un condomino – Illecita diffusione di dati personali – Configurabilità – Fondamento. + Cass. civ., sez. I, 7 ottobre 2022, n. 29323, C.G. c. Condominio X e S.G., *m.*, pag. 287
- Attribuzioni – Sanzioni amministrative – Irregolare conferimento dei rifiuti nei contenitori della raccolta differenziata destinata al condominio – Violazione del regolamento comunale – Responsabilità dell'amministratore – Esclusione – Fondamento. + Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 2023, n. 4561, D.B. s.r.l. e Condominio di via (Omissis) in Roma c. Roma Capitale, pag. 253
- Compenso – Straordinario – Presupposti – Puntuale quantificazione nel preventivo ovvero autorizzazione assembleare concessa sulla base delle motivazioni addotte – Mera approvazione di rendiconto contenente un addebito aggiuntivo in favore dell'amministratore – Insufficienza – Annullabilità della delibera. + Trib. civ. Aosta, 7 aprile 2023, n. 125, (omissis) ed altri c. Condominio (omissis), pag. 271

- Nomina – Compenso – Specificazione dell'importo – Omissione – Conseguenze – Nullità della delibera assembleare – Sussiste – Allegazione di preventivo – Richiamo allo stesso contenuto nel verbale assembleare – Costituzione di valido rapporto di amministrazione – È tale. + Trib. civ. Larino, 6 febbraio 2023, n. 77, (omissis) c. Condominio (omissis), pag. 277
- Tenuta del "registro dell'anagrafe condominiale" ex art. 1130 c.c. – Obbligo a carico dell'amministratore condominiale – Sussistenza – Obbligo a carico dei singoli condomini di comunicare eventuali variazioni – Sussistenza – Mancata comunicazione della vendita di unità immobiliare – Invio dell'avviso di convocazione al precedente proprietario – Sufficienza – Impugnazione della delibera da parte dell'attuale proprietario per mancata convocazione – Inammissibilità. + Trib. civ. Reggio Calabria, 1 luglio 2022, n. 815, X ed altri c. Condominio Y, pag. 280

Assemblea dei condomini

- Convocazione – Delibera di autorizzazione all'esercizio di un'azione giudiziaria o alla prosecuzione di un giudizio tra il condominio e il singolo condòmino – Conseguenze – Condòmino portatore di interesse in conflitto con quello del condominio – Diritto a partecipare all'assemblea – Esclusione – Diritto di impugnare la delibera assembleare – Esclusione. + Cass. civ., sez. II, ord. 2 febbraio 2023, n. 3192, C.M. c. Condominio via (omissis) in Genova, pag. 254
- Convocazione – Richiesta di convocazione di almeno due condòmini – Forma solenne – Esclusione – Indirizzo di recapito – Residenza o domicilio dell'amministratore – Necessità – Esclusione. + Cass. civ., sez. II, ord. 21 febbraio 2023, n. 5319, D. c. Condominio (Omissis), pag. 246
- Deliberazioni – Approvazione del rendiconto – Mancato inserimento di un debito del condominio verso un condòmino derivante da sentenza esecutiva – Impugnazione – Interesse del condòmino ad agire per la declaratoria di invalidità – Sussistenza – Sindacato dell'autorità giudiziaria limitato al riscontro della legittimità della delibera – Sussiste. + Cass. civ., sez. VI, ord. 18 gennaio 2023, n. 1370, B.E ed altro, pag. 258
- Eliminazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato per sostituzione con impianti autonomi. + Cass. civ., sez. II, 19 agosto 2022, n. 24976, T. c. C., *m.*, pag. 287
- Avviamento commerciale
- Indennità – Determinazione. + Cass. civ., sez. III, 5 settembre 2022, n. 26050, I. c. A., *m.*, pag. 287

Calamità pubbliche

- Provvidenze economiche – Contributo di autonoma sistemazione in favore dei proprietari degli immobili danneggiati dal sisma del 2009 – Classificazione degli immobili danneggiati. + Cass. civ., sez. I, 16 agosto 2022, n. 24815, C. c. C., *m.*, pag. 287

Canone

- Canone – Somme corrisposte in eccedenza rispetto al canone legale – Azione di ripetizione – Termine semestrale di decadenza – Portata – Conseguenze. + Cass. civ., sez. VI, 24 ottobre 2022, n. 31321, A. c. R., *m.*, pag. 287
- Morosità – Mancato pagamento nel termine concesso – Conseguenze – Ordinanza di convalida di sfratto – Impugnazione – Mezzi consentiti. + Cass. civ., sez. III, ord. 14 febbraio 2023, n. 4616, G.B. c. G.N., pag. 252
- Morosità – Sussistenza al momento della domanda di risoluzione del contratto. + Cass. civ., sez. III, 8 settembre 2022, n. 26493, D. c. P., *m.*, pag. 287
- Consorzi
- Volontari – Consorzi tra proprietari di immobili per la manutenzione di strade e servizi in comune – Rinuncia del singolo consorziato al diritto sui beni in comune. + Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 2022, n. 28611, L. c. C., *m.*, pag. 288

Contratti in genere

- Simulazione – Assoluta – Accordi di separazione consensuale omologati. + Cass. civ., sez. I, 11 agosto 2022, n. 24687, T. c. U., *m.*, pag. 288

Contratto di locazione

- Durata – Diniego di rinnovazione alla prima scadenza. + Cass. civ., sez. III, 26 luglio 2022, n. 23269, B. c. V., *m.*, pag. 288
- Legato di usufrutto – Decesso del locatore. + Cass. civ., sez. III, 26 luglio 2022, n. 23265, V. c. C., *m.*, pag. 288
- Nullità per omessa registrazione – Applicabilità. + Cass. civ., sez. III, 21 luglio 2022, n. 22828, Q. c. D., *m.*, pag. 288
- Parte locatrice costituita da una pluralità di locatori – Solidarietà attiva e passiva nei rapporti con il conduttore – Conseguenze sul piano processuale – Litisconsorzio necessario tra soggetti rivestenti la qualità di parte locatrice – Esclusione – Fondamento – Fattispecie. + Cass. civ., sez. III, ord. 6 marzo 2023, n. 6596, G. Spa c. C.A.C. ed altri, pag. 236
- Patti contrari alla legge – Immobili ad uso diverso dall'abitazione – Clausola che stabilisce il pagamento di un importo non giustificato dal sinallagma contrattuale – Nullità ex art. 79 L. n. 392/1978 – Sussistenza – Fattispecie. + Corte app. civ. Milano, sez. III, 25 gennaio 2023, n. 135, (omissis) s.r.l. c. (omissis), pag. 269
- Tardiva registrazione del contratto da parte del conduttore – Effetti sui contratti registrati dalla data di entrata in vigore del d.l.vo n. 23 del 2011 al 16 luglio 2015. + Cass. civ., sez. III, 8 settembre 2022, n. 26493, D. c. P., *m.*, pag. 288

Contributi e spese condominiali

- Costituzione di un fondo cassa. + Cass. civ., sez. II, 2 settembre 2022, n. 25900, S. c. C., *m.*, pag. 288
- Creditore del condominio in forza di titolo esecutivo giudiziale – Intimazione di precetto – Condòmino in regola con il pagamento della quota di spettan-

- za del credito di cui al precetto – Opposizione ex art. 615 c.p.c. – Beneficio della preventiva escussione ex art. 63, comma 2, disp. att. c.p.c. – Sussistenza. *+* Cass. civ., sez. II, ord. 17 febbraio 2023, n. 5043, P.G. c. D.V.F. ed altra, pag. 248
- Regolamento contrattuale di modifica di tali criteri. *+* Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2022, n. 21086, I. c. C., *m.*, pag. 288
- Ripartizione – Supercondominio – Spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni – Riscossione ex art. 63 att. c.c. – Azione nei confronti del singolo condomino – Sussistenza – Azione diretta verso l'amministratore del singolo condominio – Esclusione. *+* Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 2023, n. 1141, Condominio B. c. Condominio C.F., pag. 262
- Edilizia popolare ed economica**
- Assegnazione – Decadenza e risoluzione del contratto – Requisiti per il godimento – Detenzione e spaccio di stupefacenti – Art. 30, comma 1, lett. b) L.R. Emilia Romagna n. 24 del 2001 (disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo). *+* Trib. civ. Bologna, sez. II, 25 luglio 2022, n. 204, X c. A.C.E.R. Bologna, pag. 279
- Assegnazione – Mediazione immobiliare – Conclusione di preliminare di vendita relativo a bene acquistato ai sensi della c.d. cartolarizzazione prima del quinquennio. *+* Cass. civ., sez. II, 9 agosto 2022, n. 24486, V. c. G., *m.*, pag. 289
- Iaccp – Prezzo della cessione delle aree – Copertura di tutti i costi di acquisizione. *+* Cass. civ., sez. I, 7 luglio 2022, n. 21572, P. c. C., *m.*, pag. 289
- Esecuzione forzata**
- Consegna o rilascio – Occupazione sine titulo di immobile non accatastato – Onere di indicazione dei dati catastali ex art. 19, comma 15, del d.l. n. 78 del 2010. *+* Cass. civ., sez. III, 9 settembre 2022, n. 26624, Q. c. Q., *m.*, pag. 289
- Vendita – Immobiliare – Locazione a canone vile stipulata in data anteriore al pignoramento. *+* Cass. civ., sez. III, 27 luglio 2022, n. 23508, C. c. R., *m.*, pag. 289
- Fideiussione**
- Limiti – Scadenza dell'obbligazione principale – Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo – Fideiussione prestata a garanzia delle obbligazioni del conduttore – Durata – Assenza di diverse determinazioni pattizie – Correlazione alla durata "ex lege" di sei anni più sei – Sussistenza – Fondamento. *+* Cass. civ., sez. III, 17 novembre 2022, n. 33968, (omissis) c. (omissis), *m.*, pag. 289
- Legge sull'equo canone**
- Ambito di applicazione – Patti contrari alla legge – Immobili adibiti ad uso non abitativo – Versamento di somme a fondo perduto (cosiddetta buona entrata) – Nullità del patto ex art. 79 L. n. 392 del 1978 – Fondamento – Patto stipulato dal locatore non con il conduttore, ma con un terzo – Irrilevanza ai fini della nullità – Condizioni – Accertamento del collegamento negoziale tra l'accordo e la locazione – Necessità. *+* Cass. civ., sez. III, ord. 10 gennaio 2023, n. 368, D.C.B. ed altra c. D.R.A. ed altre, pag. 265
- Mediazione**
- Responsabilità del mediatore – Obbligo di rendere informazioni circa la cd. classe energetica dell'immobile oggetto dell'affare intermediato – Sussistenza. *+* Cass. civ., sez. II, 9 agosto 2022, n. 24534, C. c. P., *m.*, pag. 289
- Obbligazioni del locatore**
- Riparazioni – Necessità – Locazione immobiliare ad uso diverso – Pericoli di crolli nella "res locata" – Rifiuto del conduttore di trasferirsi in altri locali – Rilevanza ex art. 1227 – Condizioni – Fattispecie. *+* Cass. civ., sez. III, ord. 24 febbraio 2023, n. 5735, Ditta T. di C.L. c. O.A. ed altro, pag. 242
- Obbligazioni in genere**
- Cessione dei crediti – Imputazione ex art. 1193 c.c. – Presupposti – Pluralità di debiti tra le stesse parti – Necessità – Applicabilità ai canoni di un contratto di locazione – Esclusione – Fondamento. *+* Cass. civ., sez. III, 14 settembre 2022, n. 27076, A. s.r.l. c. F.F. s.r.l. a socio unico, *m.*, pag. 289
- Opposizione di terzo**
- Casi di opposizione – Pregiudizio per il diritto autonomo di un terzo – Azione proposta da più condomini sia per la tutela della proprietà sia per la difesa della cosa comune. *+* Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 2022, n. 31827, B. c. B., *m.*, pag. 289
- Parti comuni dell'edificio**
- Esecuzione di lavori su parti comuni. *+* Cass. civ., sez. II, 3 agosto 2022, n. 24058, T. c. C., *m.*, pag. 290
- Patrimonio dello Stato e degli enti pubblici**
- Disponibile – Dimissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali – Domanda dell'acquirente per il rimborso della quota di prezzo. *+* Cass. civ., sez. I, 12 settembre 2022, n. 26801, D. c. I., *m.*, pag. 290
- Possesso**
- Diritti e obblighi del possessore – Indennità per miglioramenti – Diritto del possessore al rimborso delle spese per riparazioni straordinarie della cosa. *+* Cass. civ., sez. III, 13 ottobre 2022, n. 29924, D. c. I., *m.*, pag. 290
- Usucapione – Di beni immobili – Immobile abusivo – Ammissibilità – Irrilevanza della regolarità urbanistico-edilizia – È tale – Incidenza nei soli rapporti tra il privato e la P.A. *+* Trib. civ. Catanzaro, sez. I, 24 marzo 2023, D.F. c. F.A. ed altri, pag. 274
- Usucapione – Di beni immobili – Immobile abusivo – Individuazione del titolare del bene – Elemento costitutivo della relativa domanda – Prova in assenza di diverse emergenze – Principio dell'accessione ex art. 934, comma 2, c.c. – Applicabilità – Sussistenza. *+* Trib. civ. Catanzaro, sez. I, 24 marzo 2023, D.F. c. F.A. ed altri, pag. 274
- Previdenza e assistenza (Assicurazioni sociali)**
- Invalidi e mutilati civili – Prestazioni assistenziali – Pensione sociale di conversione dell'assegno di invalidità – Redditi da locazione cui si applica il regime della cedolare secca – Rilevanza ai fini del calcolo dei limiti di reddito – Sussistenza – Fondamento. *+* Cass. civ., sez. lav., 22 febbraio 2023, n. 5470, P.A. c. INPS, pag. 245
- Procedimenti sommari**
- Convalida – Per finita locazione – Opposizione dell'intimato – Conseguenze – Trasformazione del procedimento in processo di cognizione ordinaria – Configurabilità – Conseguenze – Introduzione da parte del locatore a fondamento della domanda di "causa petendi" diversa da quella originariamente formulata – Ammissibilità – Limiti – Fattispecie. *+* Cass. civ., sez. III, ord. 28 febbraio 2023, n. 5955, C.M. c. L.M.J. ed altra, pag. 240
- Professioni intellettuali**
- Professionisti – Notai – Dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. *+* Cass. civ., sez. II, 15 settembre 2022, n. 27181, D. c. A., *m.*, pag. 290
- Proprietà**
- Azioni a difesa della proprietà – Regolamento di confini – Prova. *+* Cass. civ., sez. VI, 22 settembre 2022, n. 27834, P. c. M., *m.*, pag. 290
- Recesso del conduttore**
- Gravi motivi – Necessaria specificazione. *+* Cass. civ., sez. III, 9 settembre 2022, n. 26618, B. c. U., *m.*, pag. 290
- Regolamento di condominio**
- Contrattuale. *+* Cass. civ., sez. II, 9 agosto 2022, n. 24526, D. c. S., *m.*, pag. 290
- Contrattuale. *+* Cass. civ., sez. II, 9 agosto 2022, n. 24526, D. c. S., *m.*, pag. 291
- Responsabilità patrimoniale**
- Cause di prelazione – Ipoteca – Simulato negozio patrimoniale di attribuzione immobiliare contenuto nelle condizioni di separazione consensuale. *+* Cass. civ., sez. I, 11 agosto 2022, n. 24687 T. c. U., *m.*, pag. 291
- Restituzione della cosa locata**
- Danni cagionati da terzi alla cosa locata – Responsabilità del conduttore. *+* Cass. civ., sez. III, 2^o luglio 2022, n. 23143, A. c. P., *m.*, pag. 291
- Servitù**
- Servitù prediali – Servitù di parcheggio – Costituzione – Configurabilità – Questione già decisa in senso difforme dalle Sezioni semplici – Decreto della Prima Presidente che dispone che la Corti si pronunci a Sezioni Unite. *+* Cass. civ., decr. 3 marzo 2023, V.F. c. A. s.r.l., pag. 235
- Spese giudiziali civili**
- Liquidazione – Controversia in materia catastale – Valore indeterminabile. *+* Cass. civ., sez. V, ottobre 2022, n. 29994, S. c. A., *m.*, pag. 291
- Tributi (in generale)**
- Accertamento tributario – Accertamento catastale – Attività di agriturismo. *+* Cass. civ., sez. V, settembre 2022, n. 27198, A. c. S., *m.*, pag. 291
- Accertamento tributario – Accertamento catastale – Centrali geotermiche. *+* Cass. civ., sez. V, settembre 2022, n. 27196, A. c. E., *m.*, pag. 291
- Accertamento tributario – Accertamento catastale – Classamento di immobili. *+* Cass. civ., sez. 24 agosto 2022, n. 25201, A. c. R., *m.*, pag. 291
- Accertamento tributario – Accertamento catastale – Edificio di interesse storico-artistico. *+* Cass. civ., sez. V, 1 settembre 2022, n. 25805, F. c. M., *m.*, pag. 291
- Accertamento tributario – Accertamento catastale – Edificio soggetto a vincolo storico-artistico. *+* Cass. civ., sez. V, 1 settembre 2022, n. 25805, F. c. M., *m.*, pag. 291
- Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Agevolazione cd. prima casa – Alienazione dell'immobile ma del decorso di cinque anni. *+* Cass. civ., V, 8 agosto 2022, n. 24457, A. c. N., *m.*, pag. 292
- Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia Agevolazione prima casa. *+* Cass. civ., sez. V, agosto 2022, n. 25489, L. c. A., *m.*, pag. 292
- Tributi degli enti pubblici locali**
- Imposta comunale sugli immobili – Fabbricati catastati nel gruppo D in attesa di rendita

nitiva – Determinazione della base imponibile. **+** Cass. civ., sez. V, 8 agosto 2022, n. 24456, C. c. I., *m.*, pag. 292

Imposta comunale sugli immobili – Soggetto passivo dell'imposta – Proprietario di un bene oggetto di preliminare di compravendita con consegna anticipata del bene. **+** Cass. civ., sez. VI, 19 agosto 2022, n. 24972, L. c. C., *m.*, pag. 292

Imposta comunale sugli immobili – Titolare pro quota del diritto di proprietà – Dimora stabile e residenza anagrafica nell'immobile. **+** Cass. civ., sez. V, 8 agosto 2022, n. 24462, C. c. B., *m.*, pag. 292

Tributi erariali diretti

Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Redditi di impresa. **+** Cass. civ., sez. V, 11 agosto 2022, n. 24720, A. c. I., *m.*, pag. 292

Imposta sul reddito delle persone fisiche – Detrazioni – Interessi passivi. **+** Cass. civ., sez. V, 23 settembre 2022, n. 27917, M. c. A., *m.*, pag. 292

Tributi erariali indiretti

Imposta di registro – Atti e contratti in genere – Atti di trasferimento immobiliare. **+** Cass. civ.,

sez. V, 12 luglio 2022, n. 22067, A. c. M., *m.*, pag. 293

Imposta di registro – Concessione d'uso di area demaniale – Rimborso in caso di recesso anticipato. **+** Cass. civ., sez. V, 9 settembre 2022, n. 26636, A. c. B., *m.*, pag. 293

Imposta sul valore aggiunto – Detrazione – Esercizio del diritto di detrazione. **+** Cass. civ., sez. V, 31 agosto 2022, n. 25635, A. c. C., *m.*, pag. 293

Imposte ipotecarie e catastali – Beneficio del dimezzamento dell'imposta per le cessioni di immobili strumentali – Limitazione ai fondi immobiliari "chiusi" e non anche di quelli "aperti". **+** Cass. civ., sez. V, 3 ottobre 2022, n. 28595, U. c. A., *m.*, pag. 293

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

Le innovazioni nel condominio, pag. 295

LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Ris. (Ag. entr.) 14 febbraio 2023, n. 5. Registrazione di atti privati – soggetti non residenti nel

territorio dello Stato e privi di codice fiscale, pag. 303

D.L. 16 febbraio 2023, n. 11. Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, convertito, con modificazioni, nella L. 11 aprile 2023, n. 38, pag. 303

D.L.vo 1° marzo 2023, n. 32. Attuazione della direttiva (UE) 2021/514 del Consiglio del 22 marzo 2021, recante modifica della direttiva 2011/16/UE relativa alla cooperazione amministrativa nel settore fiscale, pag. 307

L. 21 aprile 2023, n. 49. Disposizioni in materia di equo compenso delle prestazioni professionali, pag. 309

PRATICA

Indici ISTAT 2023, pag. 313

Indici ISTAT 2022, pag. 313

Indice armonizzato europeo 2023, pag. 314

Indice armonizzato europeo 2022, pag. 314

Risposte ai quesiti, pag. 315

iformi-
le pla-
2022,

ento di
attem-

Cass.
), B. c.

022, n.

022, n.

tegozio
conten-
ensua-
24687,

espon-
III, 25
1

stitui-
scisa in
Decreto
a Corte
lecr. 30

stale –
: V, 13
291

astale
z. V, 15
g. 291
astale
z. V, 15
g. 291
astale
sez. V,
g. 291
astale
 Cass.
F. c. A.,

astale
stico. **+**
5805, F.

olazioni
ile pri-
iv., sez.
ag. 292
lizia –
z. V, 30
92

cati ac-
ta defi-