

Indice sommario

DOTTRINA

Cataldo Patrizio: Il contratto di locazione di immobile adibito a studio medico/ambulatorio: profili sistematici e pratici, pag. 329

Coppolino Antonino: Furto nella portineria ed in altri luoghi di pertinenza del condominio ed altro, pag. 317

de Gioia Valerio: La sfavorevole congiuntura economica che legittima l'esercizio del recesso legale da parte del conduttore, pag. 327

de Gioia Valerio: La legittimazione dell'amministratore del condominio in pendenza di sequestro preventivo, pag. 328

de Gioia Valerio: L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale in violazione di taluna delle prescrizioni previste dalla concessa autorizzazione amministrativa, pag. 347

Nardelli Francesca: Decreto ingiuntivo per spese condominiali relative a unità immobiliari oggetto di trust traslativo. Il caso specifico, pag. 374

Paru Silvia: La servitus altius non tollendi: ambulatorietà e opponibilità agli aventi causa, pag. 354

Salciarini Luigi: L'eterno ritorno dei balconi (e dei "frontalini"), pag. 391

Saltarelli Flavio (a cura di): Casi clinici di locazione, pag. 334

Saltarelli Flavio (a cura di): Casi clinici di condominio, pag. 335

Scalettaris Paolo: Gli impianti di produzione di energie rinnovabili nel condominio al servizio di singole unità, pag. 319

Tramontini Francesco: Solidarietà tra nudo proprietario ed usufruttuario per il pagamento delle spese condominiali (art. 67 disp. att. c.c.), pag. 332

NOTIZIARIO

33° Convegno Coordinamento Legali Confedilizia - Piacenza, 23 settembre 2023, pag. 337

GIURISPRUDENZA

Amministratore

Revoca giudiziale per gravi inadempimenti - Prerogative imperii - Limite alla revoca - Persistenza dell'interesse dei condomini ad ottenere una pronuncia di merito - Ragioni. + Corte app. civ. Palermo, sez. II, decr. 17 maggio 2023, X c. Y, pag. 377

Assemblea dei condomini

Deliberazioni + Cass. civ., sez. II, 28 dicembre 2022, n. 37852, C. c. V., m., pag. 399

Deliberazioni - Conflitto d'interessi tra amministratore e condominio - Configurabilità - Esclusione - Limiti - Fattispecie. + Cass. civ., sez. II, ord. 9 maggio 2023, n. 12377, P.F. c. Condominio via B. in Garlasco, pag. 364

Deliberazioni - Impugnazione - Istanza di mediazione - Simmetria con la domanda giudiziale in concreto formulata - Necessità - Conseguenze sulla decadenza dell'impugnazione ex art. 1137

c.c. - Fattispecie. + Trib. civ. Roma, sez. V, 13 giugno 2023, n. 9450, S.B.G. c. Condominio L. V.B. 68 in Roma, pag. 381

Deliberazioni. + Cass. civ., sez. II, 30 novembre 2022, n. 35278, B. c. C., m., pag. 399

Presidente - Nomina - Soggetto non condomino - Ammissibilità - Ragioni - Fattispecie. + Corte app. civ. Catanzaro, sez. I, 9 maggio 2023, n. 572, Avv. T.S. c. Condominio "S. & G.", pag. 378

Avviamento commerciale

Indennità - Attività del conduttore comportante contatti diretti con il pubblico - Autorizzazione delle P.A. con previsione di prescrizioni da osservarsi nello svolgimento - Inosservanza di tali prescrizioni da parte del conduttore - Esclusione della spettanza dell'indennità - Valutazione esclusiva da parte della P.A. - Sussistenza. + Cass. civ., sez. III, ord. 14 luglio 2023, n. 20330, N.S. c. G.A., pag. 345

Canone

Deposito cauzionale - Legittimo trattenimento da parte del locatore + Cass. civ., sez. VI, 5 gennaio 2023, n. 194, M. c. V., m., pag. 399

Riduzione - Efficacia temporale + Cass. civ., sez. III, 4 gennaio 2023, n. 163, M. c. U., m., pag. 399

Comodato

Estinzione - Richiesta del comodante - Comodato senza determinazione di durata - Comodato precario d'immobile - Termine per la restituzione del bene - Determinazione - Facoltà del giudice - Fattispecie. + Cass. civ., sez. III, ord. 22 maggio 2023, n. 14084, I. c. G., pag. 360

Competenza civile

Competenza per territorio - Eccezione di incompetenza per territorio - Tempestività + Cass. civ., sez. VI, 25 novembre 2022, n. 34814, S. c. I., m., pag. 399

Comproprietà indivisa

Amministrazione - Locazione della cosa comune. + Cass. civ., sez. III, 21 novembre 2022, n. 34131, V. c. C., m., pag. 399

Scioglimento - Comunione ordinaria - Domanda di divisione di un fabbricato - Regolarità edilizia - Necessità - Documentazione alternativa - Sufficienza - Assenza del provvedimento di concessione in sanatoria - Irrilevanza. + Cass. civ., sez. II, ord. 4 aprile 2023, n. 9255, C.A. c. D.R.F. ed altre, pag. 371

Contratto di locazione

Omessa registrazione del contratto - Conseguenze - Nullità - Posteriore conclusione e registrazione di altro contratto con canone inferiore - Successiva registrazione del contratto originario - Sanatoria della nullità - Esclusione - Ragioni. + Cass. civ., sez. III, ord. 30 marzo 2023, n. 8968, G.M. c. G.T. ed altro, pag. 372

Registrazione - Ommissione di alcune annualità successive a quella iniziale - Nullità ex art. 1, comma 346, L. n. 311/2004 - Esclusione - Ommissione sanzionata dalla normativa fiscale - Inter-

ferenza sulla validità negoziale - Esclusione. + Cass. civ., sez. III, ord. 19 maggio 2023, n. 13870, M.E. c. D.C., pag. 362

Contributi e spese condominiali

Criteri di ripartizione - Fondo morosi - Costituzione - Delibera - Maggioranza necessaria in ipotesi di improrogabile urgenza. + Trib. civ. Roma, sez. V, 16 maggio 2023, n. 7695, G.C. c. Condominio C.R. n. 48 in Roma, pag. 384

Provvedimenti per le spese - Azione di annullamento di delibera condominiale avente ad oggetto crediti del condomino di valore minimo - Interesse ad agire - Sussistenza - Fondamento. + Cass. civ., sez. II, ord. 7 aprile 2023, n. 9544, Condominio 2 via G.R.C. 34 c. D.R.R. ed altri, pag. 367

Riscossione - Unità immobiliare conferita in "trust traslativo" - Soggetto obbligato - Individuazione - Trustee - È tale. + Cass. civ., sez. II, ord. 2 febbraio 2023, n. 3190, B.F. s.r.l. c. Condominio Via dell'A. n. 13 in Milano, pag. 374

Edilizia popolare ed economica

Assegnazione - Criteri - Norme della Regione Liguria - Requisiti del nucleo familiare - Ragionevolezza del criterio legato alla residenza protratta in un determinato territorio - Esclusione - Divieto di discriminazione tra chi possiede tale requisito e chi ne è privo - Contrasto con l'art. 3 Cost. - Illegittimità costituzionale dell'art. 5, comma 1, lett. b) L.R. Liguria n. 10/2004. + Corte cost., 20 aprile 2023, n. 77 (ud. 22 febbraio 2023), A.A. c. Comune di Genova e altro, pag. 339

Esecuzione forzata

Pignoramento - Cessioni e liberazione pignoni e fitti - Art. 2918 c.c. + Cass. civ., sez. III, 6 dicembre 2022, n. 35876, S. c. U., m., pag. 399

Vendita - Immobiliare - Decreto di trasferimento. + Cass. civ., sez. III, 21 ottobre 2022, n. 31255, F. c. V., m., pag. 400

Espropriazione per pubblico interesse (o utilità)

Procedimento - Realizzazione di un piano di zona per l'edilizia economica e popolare - Riduzione del 25 per cento del valore venale del bene quale intervento di riforma economico sociale + Cass. civ., sez. I, 27 dicembre 2022, n. 37788, R. c. A., m., pag. 400

Giurisdizione civile

Giurisdizione ordinaria o amministrativa - Giurisdizione del giudice ordinario - Immissioni acustiche intollerabili ex art. 844 c.c. provenienti da area pubblica - Lesione del diritto alla salute, alla vita familiare e del valore economico della proprietà privata - Violazione del principio del neminem laedere - Condanna della P.A. ad un "facere" ed al risarcimento del danno patito dal privato. + Cass. civ., sez. III, 23 maggio 2023, n. 14209, P.G. ed altra c. Comune di (Omissis), pag. 357

Matrimonio

Rapporti patrimoniali - Comunione legale - Acquisto di un immobile effettuato dopo il matri-

monio. ♦ Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2022, n. 35086, M. c. B., *m.*, pag. 400

Parti comuni dell'edificio

Balconi – Balcone "aggettante" – Elemento non necessario all'esistenza dell'edificio né destinato al suo servizio – Eventuale presenza di parti aventi funzione decorativa (rivestimento del parapetto o della soletta, cimose, basamenti, frontali e pilastri) – Natura di "parte comune" – Sussistenza – Clausola del regolamento condominiale relativa alla proprietà esclusiva del balcone – Natura privata del medesimo – Sussistenza – Interventi manutentivi e relative spese – Competenza del singolo proprietario e relativa attribuzione dei costi. ♦ Trib. civ. Forlì, 3 aprile 2023, n. 282, L.M. ed altro c. Condominio X, pag. 387

Condominio c.d. parziale – Costituzione ex lege – Presupposti – Delibera assembleare costitutiva – Nullità per illiceità dell'oggetto – È tale. ♦ Trib. civ. Potenza, 29 marzo 2023, n. 372, S.L. ed altri c. Condominio via C. n. 9 in Potenza, pag. 394

Malfunzionamento degli impianti condominiali – Messa a norma o adeguamento – Azione di condanna ad un "facere" intentata nei confronti del condominio dal singolo condomino – Inammissibilità – Ricorso ad altri strumenti di reazione e tutela – Fattispecie. ♦ Trib. civ. Napoli, sez. VI, 30 gennaio 2023, n. 1025, I.C. ed altri c. Condominio via P. n. 76 Ercolano, pag. 397

Prevenzione infortuni

Destinatari delle norme – Amministratore di condominio – Omessa segnalazione certificata di inizio di attività ai fini antincendio. ♦ Cass. pen., sez. VII, 18 ottobre 2022, n. 39218 (c.c. 16 settembre 2022), (Omissis), *m.*, pag. 400

Procedimento civile in genere

Mediazione – Obbligatoria – Comportamento gravemente censurabile e non improntato a buona fede della parte promotrice – Interposizione di ostacoli all'espletamento della mediazione – Superabilità – Conseguenze – Dichiarazione di improcedibilità – Fattispecie in materia condominiale. ♦ Trib. civ. Pavia, 12 giugno 2023, n. 776, X c. Condominio Y, pag. 383

Proprietà

Limitazioni legali della proprietà – Luci e vedute – Luci – Violazione delle prescrizioni dell'art. 901 c.c. – Potere di deroga del giudice – Esclusione – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. II, ord. 9 maggio 2023, n. 12306, P.A. c. F.E. ed altra, pag. 366

Recesso del locatore

Mancata utilizzazione dell'immobile per l'uso dichiarato con l'azione di recesso – Risarcimento del danno. ♦ Cass. civ., sez. VI, 5 gennaio 2023, n. 194, M. c. V., *m.*, pag. 400

Responsabilità civile

Cose in custodia – Distacco di parti di balcone "aggettante" – Danneggiamento di autovettura – Onere della prova del danneggiato – Sussistenza – Responsabilità del condominio – Esclusione – Responsabilità del proprietario esclusivo del balcone – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Termini Imerese, 28 aprile 2023, n. 529, Condominio X c. Assicurazioni Y, pag. 386

Risarcimento del danno

Alle cose – Danni all'appartamento sottostante dovuti a infiltrazioni provenienti dal balcone

superiore – Proprietà esclusiva dello stesso – Sussistenza – Proprietà condominiale delle parti aventi funzione decorativa – Sussistenza – Riconducibilità del danno sia alla parte privata sia alle parti comuni del balcone – Responsabilità sia del proprietario esclusivo del balcone sia del condominio – Obbligo solidale di risarcimento ex art. 2055 c.c. – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Nocera Inferiore, 12 marzo 2023, n. 481, A.N. e P.F. c. Condominio X, pag. 387

Valutazione e liquidazione – Occupazione senza titolo di immobile – Danno da perdita subita. ♦ Cass. civ., sez. un., 15 novembre 2022, n. 33645, S. c. C., *m.*, pag. 400

Valutazione e liquidazione – Occupazione senza titolo di immobile – Perdita concreta del diritto di godimento. ♦ Cass. civ., sez. un., 15 novembre 2022, n. 33645, S. c. C., *m.*, pag. 400

Valutazione e liquidazione – Occupazione senza titolo di un immobile – Danno da mancato guadagno. ♦ Cass. civ., sez. un., 15 novembre 2022, n. 33645, S. c. C., *m.*, pag. 400

Servitù

Servitù prediali – Costituzione negoziale – Nell'ambito di un edificio condominiale – Servitù altius non tollendi – Opponibilità al successivo acquirente del fondo gravato – Assenza di trascrizione del titolo costitutivo – Dichiarazione ricognitiva del diritto reale con cui il terzo acquirente si dica a conoscenza della servitù non trascritta, ma menzionata nel contratto – Valenza. ♦ Cass. civ., sez. II, 30 maggio 2023, n. 15249, B.B. c. Condominio L. ed altri, pag. 348

Sopraelevazione

Indennizzo. ♦ Cass. civ., sez. II, 2 dicembre 2022, n. 35525, C. c. S., *m.*, pag. 400

Indennizzo. ♦ Cass. civ., sez. II, 2 dicembre 2022, n. 35525, C. c. S., *m.*, pag. 401

Trascrizione

Atti soggetti – Atti relativi a beni immobili – Cancellazione della trascrizione. ♦ Cass. civ., sez. III, 23 novembre 2022, n. 34402, C. c. L., *m.*, pag. 401

Trasferimento a titolo particolare della cosa locata

Opponibilità al terzo acquirente – Diritto al pagamento dei canoni pregressi non corrisposti – Subingresso dell'acquirente – Esclusione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. III, ord. 22 maggio 2023, n. 14079, S. c. Fall. (Omissis) s.r.l., pag. 361

Tributi (in generale)

Contenzioso tributario – Procedimento – Avviso di classamento e attribuzione di rendita catastale. ♦ Cass. civ., sez. V, 21 ottobre 2022, n. 31173, L. c. C., *m.*, pag. 401

Tributi degli enti pubblici locali

Imposta comunale degli immobili – Applicabilità – Attività didattica esercitata nell'immobile. ♦ Cass. civ., sez. VI, 22 novembre 2022, n. 34311, F. c. C., *m.*, pag. 401

Imposta comunale degli immobili – Esenzioni – Immobili di enti ecclesiastici. ♦ Cass. civ., sez. V, 7 novembre 2022, n. 32765, F. c. C., *m.*, pag. 401

Imu – Esenzione per la casa principale – Applicabilità. ♦ Cass. civ., sez. VI, 3 novembre 2022, n. 32339, A. c. C., *m.*, pag. 401

Imu – Immobile ad uso misto – Applicabilità. ♦ Cass. civ., sez. V, 7 novembre 2022, n. 32742, C. c. R., *m.*, pag. 401

Tassa sui rifiuti solidi urbani – Esenzione – Immobile adibito a funzioni cimiteriali. ♦ Cass. civ., sez. V, 6 ottobre 2022, n. 29127, A. c. C., *m.*, pag. 401

Tributi erariali diretti

Imposta sul reddito delle persone fisiche – Redditi di impresa – Determinazione del reddito. ♦ Cass. civ., sez. VI, 21 dicembre 2022, n. 37384, A. c. V., *m.*, pag. 401

Uso della proprietà esclusiva del condominio

Realizzazione, nelle proprietà esclusive, di opere che arrechino danno alle parti comuni. ♦ Cass. civ., sez. VI, 14 ottobre 2022, n. 30307, G. c. S., *m.*, pag. 402

Vendita

Singole specie di vendita – Immobili – A corpo. ♦ Cass. civ., sez. II, 10 ottobre 2022, n. 29363, G. c. D., *m.*, pag. 402

Singole specie di vendita – Immobili – A corpo. ♦ Cass. civ., sez. II, 10 ottobre 2022, n. 29363, G. c. D., *m.*, pag. 402

Singole specie di vendita – Immobili – Contratto di permuta di terreno contro beni immobili da costruire. ♦ Cass. civ., sez. II, 13 ottobre 2022, n. 30058, S. c. T., *m.*, pag. 402

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

Le servitù nel condominio, pag. 403

LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE

D.M. (Min. econ.) 4 maggio 2023. Approvazione del modello di dichiarazione dell'imposta municipale propria (IMU), di cui all'art. 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, per gli enti non commerciali, pag. 407

D.M. (Min. giust.) 10 maggio 2023. Adeguamento dei limiti di reddito per l'ammissione al patrocino a spese dello Stato, pag. 407

D.L. 10 maggio 2023, n. 51. Disposizioni urgenti in materia di amministrazione di enti pubblici, di termini legislativi e di iniziative di solidarietà sociale, convertito, con modificazioni, nella L. 3 luglio 2023, n. 87, pag. 408

Risp. (Ag. entr.) 20 giugno 2023, n. 351. Agevolazione articolo 19 della citata legge n. 74 del 1987. Accordo di divorzio stipulato all'estero concernente beni immobili siti in Italia, pag. 409

D.M. (Min. econ.) 7 luglio 2023. Individuazione delle fattispecie in materia di imposta municipale propria (IMU), in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, pag. 410

PRATICA

Indici ISTAT nazionali 2023, pag. 413

Indici ISTAT nazionali 2022, pag. 413

Indice armonizzato europeo 2023, pag. 414

Indice armonizzato europeo 2022, pag. 414

Risposte ai quesiti, pag. 415

VARIE

Scalettaris Paolo: I dati e le considerazioni sulle locazioni abitative nel rapporto immobiliare 2023 dell'Agenzia delle Entrate, pag. 417