

Indice sommario

DOTTRINA

- Angiolini Vittorio: Problemi di costituzionalità della legge regionale Veneto 30 dicembre 2014 n. 45 sulla disciplina delle locazioni turistiche, pag. 354
- Barigazzi Daniela: Esperibilità dell'azione di nullità della delibera di approvazione, pag. 376
- Calvi Cosimo: La disdetta priva di sottoscrizione nel contratto di locazione: nullità sanabile o inesistenza?, pag. 423
- Carrato Aldo: Entro quali limiti può essere modificato il verbale dell'assemblea condominiale dopo che la stessa sia stata chiusa?, pag. 390
- Clerici Giulio Rufo: L'amministrazione di sostegno e il condominio, pag. 365
- Del Chicca Renato: Impugnazione del rendiconto: motivi di invalidità della delibera ed oggetto del sindacato giudiziale, pag. 372
- Gambini Barbara: Il compenso dell'amministratore condominiale, pag. 370
- Gatto Paolo: L'impugnazione di delibera condominiale nella legge di riforma, pag. 367
- Nucera Antonio: Casistica degli obblighi posti a carico del conduttore relativamente alla conservazione della cosa locata, ai sensi degli articoli 1587, n. 1), e 1590, primo comma, del codice civile, pag. 362
- Nucera Antonio: Convocazione dell'assemblea a mezzo di posta elettronica certificata (Pec), pag. 436
- Scalettaris Paolo: Ancora una sentenza in tema di amministrazione del condominio, pag. 412
- Scripelliti Nino: La morosità incolpevole e nuove possibili frontiere del diritto civile, pag. 356
- Sforza Fogliani Corrado: Classamento immobili, controversie condominiali, proprietario "abusivo" ed altre questioni immobiliari, pag. 351

BIBLIOGRAFIA

- D'Ancona Alessandro, Luppino Saverio: Dallo sfratto alla riconsegna nel processo locatizio, pag. 379
- Mazzamuto Salvatore: Il contratto di diritto europeo, pag. 379
- Sforza Fogliani Corrado: Codice del nuovo condominio dopo la riforma, pag. 379

NOTIZIARIO

- 25° Convegno coordinamento legali Confedilizia Piacenza, 19 settembre 2015, pag. 381
- 25° Convegno coordinamento legali Confedilizia Piacenza, 19 settembre 2015, pag. 381
- Nota (ACI) 11 maggio 2015, Prot. n. SGP aoodi r005/000 4424/15. Intestazione di veicolo ad un Condominio, pag. 382.

GIURISPRUDENZA

Amministratore

Attribuzioni – Erogazione della spesa per i servizi comuni – Responsabilità dell'amministratore per fatto del sostituto – Fondamento. ♦ Cass.

civ., sez. II, 9 aprile 2014, n. 8339, Cond. Via Boccherini 21 Casalecchio di Reno c. Grimandi, pag. 412

Attribuzioni – Lastrico solare in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di un condomino – Obbligo di controllo della manutenzione – Richiesta di perizia tecnica e di intervento di riparazione in ottemperanza al proprio onere di custodia ex art. 2051 c.c. – Spese relative – Ripartizione – Previsione regolamentare costituente diversa convenzione. ♦ Trib. civ. Milano, sez. XIII, 22 ottobre 2014, n. 12360, Mo. S.r.l. c. Condominio, via (Omissis) Milano, pag. 437

Nomina – Ragioni ostative allo svolgimento dell'incarico previste dall'art. 71 bis att. c.c. – Condanna definitiva per violazione dell'art. 2, comma 1 e 1 bis, L. n. 638/83 – Sussiste. ♦ Trib. civ. Sciacca, ord. 16 giugno 2014, Omissis c. Omissis, pag. 439

Assemblea dei condomini

Convocazione – Avviso – Nuova formulazione dell'art. 66 att. c.c. – Regolarità della comunicazione – Utilizzo di Pec – Condizioni. ♦ Trib. civ. Genova, sez. III, 23 ottobre 2014, n. 3350, D.A. ed altro c. Condominio V., pag. 435

Convocazione – Destinatari – Veri proprietari – Principio dell'apparenza del diritto – Operatività – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. II, 30 aprile 2015, n. 8824, Pascucci c. Condominio Via Cardano 170 Roma ed altro, pag. 383

Deliberazioni – Impugnazione – Eccesso di potere – Sindacato dell'Autorità giudiziaria – Estensione e limiti. ♦ Trib. civ. Milano, sez. XIII, 1 aprile 2015, n. 4303, Jacono ed altri c. Supercondominio via Bacchiglione, n. 21 Milano, pag. 425

Deliberazioni – Invalidità – Gravi vizi di contabilità inficianti i bilanci consuntivi – Annullabilità e non nullità – Termine decadenziale ex art. 1137 c.c. – Sussiste. ♦ Trib. civ. Milano, sez. XIII, 1 aprile 2015, n. 4303, Jacono ed altri c. Supercondominio via Bacchiglione, n. 21 Milano, pag. 425

Deliberazioni – Verbale – Contenuto – Elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega, assenzienti o dissenzienti – Correzione del verbale effettuata dopo la chiusura dell'assemblea – Ammissibilità – Limiti. ♦ Cass. civ., sez. II, 31 marzo 2015, n. 6552, Avitabile ed altro c. Cond. Via Cordero di Pamparato n. 7, pag. 384

Azioni giudiziarie

Rappresentanza giudiziale del condominio – Legittimazione del condomino – Controversia tra condominio e condomino per la tutela dei diritti condominiali – Giudizio di rinvio – Intervento di singoli condomini a sostegno del condominio – Ammissibilità – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2014, n. 14809, Greco ed altri c. Greco ed altri, *m.*, pag. 447

Rappresentanza giudiziale del condominio – Spese giudiziali – Spese relative a giudizio vertente tra il condominio ed un singolo condomino – Imposizione delle stesse, "pro quota", a carico di detto condomino – Invalidità della relativa

deliberazione assembleare – Sussistenza – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2014, n. 13885, Degli Esposti c. Cond. Cava Imm Via Tafuri 94 Cava De' Tirreni ed altro, *m.*, pag. 447

Calamità pubbliche

Calamità naturali – Terremoti – Contributi alla ricostruzione – Maggiorazione per gli immobili di interesse storico artistico – Termine per la richiesta. ♦ Cass. civ., sez. I, 25 giugno 2014, n. 14467, Comune di Vico Equense c. Buonocore Luigi ed altra, nelle rispettive qualità indicate, *m.*, pag. 447

Canone

Aree asservite a parcheggio di edificio condominiale – Canoni d'uso – Equiparazione ai canoni di locazione – Conseguenze – Spese condominiali relative all'amministrazione ed al fondo di riserva – Onere a carico del proprietario – Sussistenza – Ragioni. ♦ Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2014, n. 15482, Palumbo ed altri c. Galotto ed altri, *m.*, pag. 447

Contributi e spese condominiali

Consumo idrico – Riparto della spesa in mancanza di contatori di sottrazione – Criterio millesimale – Applicazione – Necessità – Fondamento – Conseguenze. ♦ Cass. civ., sez. II, 1 agosto 2014, n. 17557, T.F. ed altro c. Cond. Cogre Via Mauro Rota Milano ed altro, *m.*, pag. 447

Provvedimenti per le spese – Rendiconto annuale dell'amministratore – Comunione dei diritti reali – Condominio negli edifici – Amministratore – Attribuzioni (doveri e poteri) – Rendiconto – Rendiconto redatto secondo il criterio di cassa – Crediti vantati dal singolo condomino – Inserimento nel bilancio – Condizioni. – In genere. ♦ Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2014, n. 15401, Perco c. Cond. Via Bruni 21 Trieste, *m.*, pag. 447

Ripartizione – Spesa di adeguamento dell'impianto elettrico condominiale – Esclusione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. II, 12 agosto 2014, n. 17880, Condominio Via Principe di Belmonte 63 Palermo c. Dagnino, *m.*, pag. 447

Danneggiamento

Deturpamento e imbrattamento di cose altrui – Elemento soggettivo del reato – Cane condotto sulla pubblica via che imbratti con urina la facciata di edificio di interesse storico architettonico – Attività di malgoverno del rischio da parte del proprietario riconducibile alla sfera della colpa – Configurabilità del reato – Esclusione – Fattispecie di riconosciuta insussistenza da parte della S.C. del reato di cui all'art. 639, comma 2, c.p. considerando che l'imputato aveva tentato di ripulire il muro dello stabile con una bottiglietta d'acqua. ♦ Cass. pen., sez. II, 18 febbraio 2015, n. 7082 (ud. 12 febbraio 2015), R.D.T.G in proc. N.M., pag. 393

Disdetta

Forma – Priva di sottoscrizione – Inesistenza – Successivo atto di intimazione di sfratto – Effetto sanante – Esclusione – Ragioni. ♦ Trib. civ. Taranto, 23 aprile 2015, n. 1287, Magazzino c. Cuomo, pag. 420

Divisione

Divisione ereditaria – Domanda – Oggetto – Godimento separato di parte dei beni – Obbligo del convivente di versare agli altri “pro quota” i frutti civili del bene comune goduto in esclusiva – Quantificazione – In caso di immobile soggetto al regime vincolistico della legge n. 392 del 1978 – Criterio. ♦ Cass. civ., sez. II, 29 agosto 2014, n. 18445, Ambrosetti c. Ambrosetti ed altro, *m.*, pag. 448

Edilizia e urbanistica

Catasto – Rendita dell’immobile – Revisione – Preventiva visita sopralluogo dell’Ufficio finanziario – Necessità – Esclusione. ♦ Comm. trib. prov. Roma, 4 dicembre 2014, Boi ed altri c. Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Roma ed altra, pag. 441

Evasione

Arresti domiciliari – Divieto di allontanamento dalla propria abitazione – Nozione di abitazione – Spazi condominiali – Configurabilità del reato – Ragioni. ♦ Cass. pen., sez. VI, 2 febbraio 2015, n. 4830 (ud. 21 ottobre 2014), P.M. in proc. Capkevica, pag. 406

Fallimento ed altre procedure concorsuali

Effetti del fallimento – Sui rapporti preesistenti – Comodato – Opponibilità – Esclusione – Esercizio del recesso da parte del curatore per urgente e impreveduto bisogno ex art. 1809 c.c. – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Taranto, sez. II, 21 gennaio 2015, Fallimento X s.a.s. di G.F. & C. c. C.G. ed altra, pag. 430

Getto pericoloso di cose

Emissione di gas, vapori e fumi – Impianto autorizzato alle emissioni in atmosfera – Molestie olfattive – Anche in caso di rispetto dei relativi limiti – Sussistenza – Parametro della “normale tollerabilità” – Applicabilità. ♦ Cass. pen., sez. III, 23 marzo 2015, n. 12019 (ud. 10 febbraio 2015), Pippi, pag. 392

Emissione di gas, vapori e fumi – Odori sgradevoli – Accertamento – Dichiarazioni testimoniali – Portata. ♦ Cass. pen., sez. III, 23 marzo 2015, n. 12019 (ud. 10 febbraio 2015), Pippi, pag. 392

Legge sull’equo canone

Immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione – Durata – Rinnovazione del contratto – Disdetta – Locazione ad uso non abitativo – Invio della disdetta – Efficacia impeditiva della rinnovazione tacita – Successiva richiesta di aggiornamento del canone ex art. 32, L. n. 392/1978 – Irrilevanza ai fini della novazione del rapporto – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. III, 14 maggio 2014, n. 10542, Rastelli c. Ggi Gen Properties Asset Management Spa ed altro, *m.*, pag. 448

Patti contrari alla legge – Previsione cumulativa del divieto di sublocazione e comodato a terzi pena la risoluzione del contratto – Validità della clausola – Sussiste. ♦ Trib. civ. Milano, sez. XIII, 10 marzo 2015, n. 3283, Azienda Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio c. Papotti, pag. 427

Matrimonio

Rapporti patrimoniali – Fondo patrimoniale – Divieto di esecuzioni su beni del fondo patrimoniale ex art. 170 c.c. – Onere del debitore di provare che il creditore conosceva l’estraneità del credito ai bisogni della famiglia – Interpre-

tazione ampia della categoria dei bisogni della famiglia – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Reggio Emilia, sez. II, 20 maggio 2015, n. 765, Soncini c. Beggi, pag. 419

Obbligazioni del conduttore in genere

Restituzione della cosa locata – Obbligo di rimetterla in pristino – Offerta non formale della prestazione – Requisiti ai fini dell’esclusione della mora del debitore – Immobile che al momento dell’offerta restituzione necessiti di notevoli lavori per essere posto in condizioni di normale utilizzo – Rifiuto del locatore – Legittimità. ♦ Trib. civ. Bari, sez. III, 20 novembre 2014, n. 5136, Zi.Ma. c. Se. S.r.l., pag. 432

Obbligazioni del locatore

Locazione per uso diverso da quello di abitazione – Mancanza di concessioni o autorizzazioni che condizionano l’agibilità e abitabilità dell’immobile – Inadempimento del locatore – Condizioni. ♦ Cass. civ., sez. III, 16 giugno 2014, n. 13651, L’Arca Per Ambiente Srl c. Penta Costruzioni Srl, *m.*, pag. 448

Parte civile

Legittimazione – Risarcimento dei danni subiti dal condominio – Amministratore – Costituzione di parte civile – Specifico mandato assembleare – Necessità – Esclusione – Ragioni. ♦ Cass. pen., sez. IV, 23 gennaio 2015, n. 3320 (c.c. 12 dicembre 2014), P.C. in proc. Lupieri ed altri, pag. 407

Parti comuni dell’edificio

Cortili, chiostrine, finestre – Cavedio – Nozione – Presunzione di condominialità – Fondamento – Superamento – Limiti. ♦ Cass. civ., sez. II, 1 agosto 2014, n. 17556, Cinardi c. Ferrara L. ed altro, *m.*, pag. 448

Uso – Estensione e limiti – Legittimità dell’uso della cosa comune ex art. 1102 c.c. – Criteri – Potenzialità e proporzionalità rispetto a tutti i condomini – Necessità. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2014, n. 14245, Di Carlantonio ed altro c. Di Luigi, *m.*, pag. 448

Possesso

Azione di reintegrazione da spoglio – Atto di spoglio – “Animus spoliandi” – In genere – “animus spoliandi” del condomino che si impossessa del bene condominiale – Sussistenza – Mancata utilizzazione della cosa da parte degli altri condomini – Rilevanza – Esclusione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. II, 26 agosto 2014, n. 18281, Daiello c. Condominio Via Ignazio Silone Toritto, *m.*, pag. 448

Procedimenti sommari

Convalida – Licenza e sfratto – Opposizione dell’intimato – Ordinanza di rilascio – Ordinanza ex art. 665 c.p.c. – Appellabilità – Esclusione – Fondamento – Impugnazione della sentenza definitiva – Necessità. ♦ Cass. civ., sez. VI, 6 giugno 2014, n. 12846, Reale c. Converso, *m.*, pag. 448

Proprietà

Limitazioni legali della proprietà – Distanze legali – Per piantagioni di alberi – Alberi di alto fusto – Nozione. ♦ Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 2015, n. 3232, Zennaro c. Condominio Belvedere Pieve di Cadore, pag. 398

Limitazioni legali della proprietà – Immissioni – Azione contro le immissioni eccedenti la normale tollerabilità – Concorso del fatto colposo del preteso danneggiato che abbia costruito abusivamente e senza rispettare le distanze – Esclusione – Tutela del diritto alla salute. ♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 3 novembre 2014, n. 23419, S.A ed altri c. S.G. ed altra, pag. 411

vamente e senza rispettare le distanze – Esclusione – Tutela del diritto alla salute. ♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 3 novembre 2014, n. 23419, S.A ed altri c. S.G. ed altra, pag. 411

Prova civile

Documentale – Atto pubblico – Errore sulle indicazioni catastali – Querela di falso – Necessità – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. II, 21 gennaio 2015, n. 1063, Durante c. Romualdi, pag. 409

Regolamento di condominio

Contrattuale – Clausole di servitù reciproca – Onere di specificità della trascrizione – Sussistenza – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. II, 31 luglio 2014, n. 17493, Quattroenne Di Nicolini Franco Sas c. cond Residence Conero, *m.*, pag. 449

Determinazione del valore proporzionale delle singole proprietà (millesimazione) – Preliminare di vendita immobiliare – Obbligo del promissario acquirente di sostenere l’onere per la redazione delle tabelle millesimali – Obbligo di consegna del promissario venditore degli elaborati necessari – Configurabilità – Fondamento – Interpretazione secondo buona fede della clausola contrattuale – Sussistenza – Art. 1477, terzo comma, c.c. – Estraneità. ♦ Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2014, n. 15392, Ragogna Costruzioni Srl In Liquidazione c. Palmò ed altro, *m.*, pag. 449

Sublocazione e cessione

Divieto – Clausola di contratto di locazione relativa a divieto di sublocazione e di comodato in favore di terzi – Ospitalità prolungata di soggetti terzi – Sufficienza a provare la sublocazione od il comodato – Esclusione. ♦ Trib. civ. Milano, sez. XIII, 10 marzo 2015, n. 3283, Azienda Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio c. Papotti, pag. 427

Trasferimento a titolo particolare della cosa locata

Opponibilità al terzo acquirente – Accordi verbali in deroga all’originario contratto di data certa – Esclusione – Eventuale indiretta conoscenza da parte dell’acquirente – Irrilevanza. ♦ Cass. civ., sez. III, 12 febbraio 2015, n. 2751, T.M. c. Lega delle Cooperative e Mutue Federazione Provinciale di Oristano, pag. 404

Tributi (in generale)

Accertamento catastale – Procedura Docfa – Istanza di correzione della rendita proposta – Ammissibilità – Fondamento – Rigetto – Impugnazione – Necessità di un interesse generale – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. VI, 13 febbraio 2015, n. 2995, Agenzia delle Entrate c. Piano Integrato Foggia S.r.l., pag. 401

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Atto di riclassamento – Per microzone ex art. 1, comma 335, L. n. 311/2004 – Deduzioni del contribuente. ♦ Comm. trib. prov. Roma, 4 dicembre 2014, Boi ed altri c. Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Roma ed altra, pag. 441

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Agevolazioni prima casa – Termine per il trasferimento – Inosservanza – Forza maggiore – Caratteri. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2014, n. 13177, Agenzia Delle Entrate c. Sinagra Mario Pippo, *m.*, pag. 449

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Esenzione per prestazioni a favore di immobili danneggiati dal sisma di cui all’art. 5 del d.l. n. 799 del 1980, convertito in legge n. 875 del 1980 – Destinatario dei benefici – Impresa consorziale esecutrice dei lavori – Fondamento – Titola-

rità formale del contratto di appalto in capo al consorzio e doppia fatturazione – Irrilevanza. ♦ Cass. civ., sez. V, 4 luglio 2014, n. 15330, Agenzia delle Entrate c. Monteverde, *m.*, pag. 449

Tributi degli enti pubblici locali

Imposta comunale sugli immobili – Agevolazioni ai sensi dell'art. 9 D.L.vo n. 50/1992 – Società cooperativa a r.l. – Spettanza – Esclusione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. VI, 27 giugno 2014, n. 14734, Com. Falconara Marittima c. Copav Soc. Coop. Arl Consorzio Coop. Prov. Avicolo, *m.*, pag. 449

Imposta comunale sugli immobili – Base imponibile – Art. 74, L. n. 342/2000 – Significato – Conseguenze. ♦ Cass. civ., sez. V, 6 giugno 2014, n. 12753, Comune di Cona c. Consorzio Maiscoltori Cerealicoltori di Cavarzese Cona e Chioggia, *m.*, pag. 449

Imposta comunale sugli immobili – Coincidenza con un'unica unità catastale – Necessità – Esclusione – Effettiva destinazione all'uso di abitazione principale – Sufficienza. ♦ Cass. civ., sez. VI, 3 luglio 2014, n. 15198, Graziani c. Com. Di Sinalunga, *m.*, pag. 449

Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Attività di accertamento – Pretesa erariale fondata su sentenza passata in giudicato – Termine triennale di decadenza – Art. 76,

comma 2, lett. b), D.P.R. n. 131/1986 – Interpretazione. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2014, n. 13179, Agenzia Delle Entrate c. D'Apice Franceschino, *m.*, pag. 450

Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Oggetto dell'imposta – Atti con effetti traslativi – Provvedimento giudiziale subordinante il trasferimento dell'immobile al pagamento del prezzo – Soggezione all'imposta – Momento rilevante – Data del verificarsi della condizione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2014, n. 13151, Agenzia Entrate c. Diana 80 s.r.l. in liquidazione, *m.*, pag. 450

Tassa sui rifiuti solidi urbani – Ufficio postale – Classificazione e tariffa – Criteri – Ufficio pubblico – Configurabilità – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2014, n. 13153, Poste Italiane Spa c. Com. Massa, *m.*, pag. 450

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

Dissenso dei condomini rispetto alle liti, pag. 451

LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Circ. (Ag. entr.) 19 febbraio 2015, n. 4/E. Regime fiscale applicabile, ai fini delle imposte dirette e

delle imposte indirette, ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (c.d. rent to buy) - Articolo 23 del D.L. 12 settembre 2014, n.133, pag. 453

Nota (Min. giust.) 17 giugno 2015. Risposta ai quesiti posti dalla Confedilizia. Regolamento formazione amministratori di condominio (D.M. n. 140 del 2014), pag. 461

PRATICA

Indici ISTAT 2015, pag. 463

Indici ISTAT 2014, pag. 463

Indici ISTAT 2013, pag. 464

Indici ISTAT 2012, pag. 464

Indice armonizzato europeo 2015, pag. 465

Indice armonizzato europeo 2014, pag. 465

Indice armonizzato europeo 2013, pag. 465

Indice armonizzato europeo 2012, pag. 466

Proroga dei contratti nonché differimenti e sospensioni di esecuzioni relativamente alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, pag. 467

Differimenti e sospensioni di esecuzioni di rilascio relativamente alle locazioni ad uso abitativo, pag. 346

Risposte ai quesiti, pag. 471