

Indice sommario

DOTTRINA

- de Tilla Maurizio: Sul legittimo rifiuto del locatore di ricevere alla scadenza l'immobile locato danneggiato, pag. 199
- de Tilla Maurizio: Prelazione locatizia e vendita cumulativa, pag. 207
- Perotto Giorgio Maria: La circolare dell'Amministrazione finanziaria in materia di cedolare secca e il problema della sua impugnativa davanti al giudice amministrativo, pag. 140
- Petrolati Franco: Il condominio come soggetto funzionale, pag. 151
- Scalettaris Paolo: La morosità incolpevole, pag. 143
- Sforza Fogliani Corrado: Debito dello Stato per beni culturali, morosità incolpevole e graduazione prefettizia degli sfratti, nuovo catasto e informazioni varie sull'immobiliare, pag. 137
- Sforza Fogliani Corrado: Cosa cambia nel condominio con la riforma della riforma, pag. 149
- Zarriello Patrizia: Brevi note in tema di sublocazione, pag. 220

GIURISPRUDENZA

Amministratore

Revoca – Giudizio di revoca – Legittimazione passiva – Spettanza al solo amministratore – Intervento adesivo del condomino – Ammissibilità – Esclusione – Conseguenze. ♦ Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 2013, n. 23955, Siracusa c. Calderone ed altro, pag. 179

Assemblea dei condomini

Attribuzioni – Transazioni – Deliberazione che autorizzi l'amministratore a transigere una lite – Avente ad oggetto un mero diritto obbligatorio – Fattispecie di transazione riferita a procedura esecutiva iniziata da un soggetto terzo. ♦ Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 2014, n. 821, R.A. c. Condominio X, pag. 163

Delibera finalizzata al superamento delle barriere architettoniche. ♦ Cass. civ., sez. VI, 26 luglio 2013, n. 18147, Vincenzi ed altri c. Condominio via Corso Cavour 416 La Spezia, *m.*, pag. 223

Deliberazioni – Spese condominiali generali – Modifica a maggioranza, e non all'unanimità, dei criteri di riparto stabiliti ex art. 1123 c.c. – In favore di una ripartizione secondo criterio "capitario" – Conseguenze – Nullità della delibera. ♦ Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 2013, n. 27233, Cantarutti L. ed altri c. Vicari C. ed altro, pag. 175

Avviamento commerciale

Indennità – Obbligo del locatore di effettuare la ritenuta di acconto in qualità di sostituto di imposta – Sussistenza – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. III, 24 luglio 2013, n. 17943, Febbi c. S.I.E.L. S.r.l., pag. 196

Azienda

Cessione – Locazione di immobile ad uso commerciale – Cessione di ramo di azienda ivi operante – Frazionamento del contratto di locazione – Insussistenza – Cessionario sub conduttore ex art. 36 L. n. 392/78 – Effetti della sublocazione. ♦ Trib. civ. Roma, sez. VI, 24 ottobre 2013, n. 21330, Milano 90 Srl c. A.Q.S. AUTO Spa, pag. 211

Azioni giudiziarie

Impugnazione delle deliberazioni assembleari. ♦ Cass. civ., sez. II, 26 luglio 2013, n. 18117, Condominio via Rocciamelone 15 Villarbasce c. Testa ed altri, *m.*, pag. 223

Rappresentanza giudiziale del condominio – Legittimazione dell'amministratore – Domanda di usucapione nell'interesse del condominio – Sussistenza – Condizioni – Mandato speciale di ciascun condomino – Necessità – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. II, 24 settembre 2013, n. 21826, Cond. Via Saffi Bologna c. Saffi S.r.l. ed altra, pag. 187

Canone

Misura – Previsione di un canone superiore a quello pattuito nel contratto registrato – Scrittura a latere – Validità – Registrazione – Omissione – Conseguenze – Rimessione al Primo Presidente per eventuale assegnazione alle S.U. ♦ Cass. civ., sez. III, ord. 3 gennaio 2014, n. 37, F.E. c. S.V.C. ed altri, pag. 155

Competenza civile

Competenza per territorio – Opposizione ad ingiunzione – Ingiunzione emessa dalla p.a. per il pagamento di canoni locativi – Norma speciale di cui all'art. 3 del R.D. n. 639/1910 – Prevalenza sulle norme generali in tema di competenza per territorio – Competenza del giudice del luogo ove ha sede l'ufficio che ha emesso il provvedimento – Sussistenza. ♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 18 luglio 2013, n. 17611, Saccoccia G. ed altri c. Min. Economia Finanze ed altra, pag. 197

Comproprietà indivisa

Uso della cosa comune – Estensione e limiti – Immobile comune goduto per intero da un solo comproprietario – Applicabilità dell'art. 1148 c.c. – Esclusione – Fondamento – Obblighi nei confronti degli altri condividenti – Corresponsione dei frutti civili – Quantificazione – Criteri – Valore locativo del bene – Configurabilità. ♦ Cass. civ., sez. II, 5 settembre 2013, n. 20394, De Pascale c. Cazzolino ed altra, pag. 193

Contratto di locazione

Durata – Disdetta – Comunicazione – Lettera raccomandata – Valore probatorio – Fattispecie di contestazione dell'esistenza del contenuto della comunicazione. ♦ Cass. civ., sez. III, 22 ottobre 2013, n. 23920, Tassinari M. c. Parmeggiani V., pag. 180

Contributi e spese condominiali

Ripartizione – Riscaldamento – Delibera assembleare di addebito delle spese di riscaldamento

a condomini non comproprietari dell'impianto comune – Nullità – Fondamento – Conseguenze. ♦ Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 2013, n. 22634, Cond. Piazza Guala 41 Torino c. Di Blasi ed altri, pag. 182

Riscossione – Bilancio preventivo delle spese occorrenti nell'anno – Adozione della delibera assembleare di approvazione del preventivo – Desumibilità dalla delibera assembleare del rinvio di approvazione del consuntivo – Esclusione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. VI, 20 settembre 2013, n. 21650, Giannone c. Cond. Orchidea, pag. 190

Innovazioni

Installazione di un ascensore nell'atrio di edificio condominiale. ♦ Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 2012, n. 18334, Condominio via XX Settembre 165 La Spezia c. Celentano, *m.*, pag. 223

Matrimonio

Diritti e doveri dei coniugi – Educazione, istruzione e mantenimento della prole – Concorso negli oneri. ♦ Cass. civ., sez. I, 25 luglio 2013, n. 18075, F. c. F., *m.*, pag. 223

Obbligazioni del conduttore in genere

Restituzione della cosa locata – Danni per ritardata consegna – Natura – Debito di valore – Conseguenze – Esclusione dalla base imponibile ai fini IVA – Sussistenza. ♦ Cass. civ., sez. III, 3 ottobre 2013, n. 22592, Sinerchia c. Min. Interno, pag. 183

Restituzione della cosa locata – Danni o innovazioni non consentite sulla cosa locata – Opere di ripristino di notevole entità – Riferimento all'economia del contratto ed alle condizioni delle parti – Necessità – Mancata corresponsione delle somme occorrenti da parte del conduttore – Rifiuto del locatore di ricevere il bene – Legittimità – Conseguenze. ♦ Cass. civ., sez. III, 24 maggio 2013, n. 12977, Prov. Napoli c. Sirico, pag. 199

Parti comuni dell'edificio

Canna fumaria a servizio di proprietà esclusiva e in appoggio a facciata condominiale. ♦ Cass. civ., sez. II, 31 luglio 2013, n. 18350, Margutta Srl c. Condominio via Margutta 110 ed altri, *m.*, pag. 223

Prelazione e riscatto

Vendita dell'immobile – Vendita cumulativa simulata da una vendita in blocco – Effetti. ♦ Cass. civ., sez. III, 16 maggio 2013, n. 11965, B. G. c. P. G., pag. 202

Procedimenti sommari

Convalida – Per finita locazione – Risoluzione per scadenza del termine legale – Domanda giudiziale – Erronea indicazione della data di scadenza – Reiezione della domanda – Esclusione – Rettifica operata dal giudice – Ammissibilità. ♦ Cass. civ., sez. III, 17 settembre 2013, n. 21153, Cristofari ed altro c. Orlandi F. ed altri, pag. 191

Procedimento civile in genere

Litisconsorziato – Necessario – Contributo per la ricostruzione immobili danneggiati dal sisma. ♦ Cass. civ., sez. I, 12 luglio 2013, n. 17260, Botta ed altro c. Comune Sala Consilina, *m.*, pag. 223

Prostituzione

Favoreggiamento – Cessione in locazione di un appartamento a una prostituta – Reato. ♦ Cass. pen., sez. III, 4 luglio 2013, n. 28754 (20 marzo 2013), Paltracca, *m.*, pag. 223

Recesso del locatore

Mancata utilizzazione dell'immobile per l'uso dichiarato – Responsabilità per inadempimento – Onere probatorio. ♦ Cass. civ., sez. III, 19 dicembre 2013, n. 28469, M.C. c. B.P., pag. 167

Regolamento di condominio

Violazione – Sanzioni – Diverse da quelle pecuniarie – Introduzione nel regolamento – Ammissibilità – Esclusione – Ragioni – Fattispecie in tema di parcheggio irregolare in area comune sanzionato con la rimozione dell'autovettura. ♦ Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 2014, n. 820, Romoli ed altri c. Condominio via Cimabue, 15 Milano, pag. 165

Restituzione della cosa locata

Inesatto adempimento da parte del conduttore dell'obbligazione ex art. 1590 c.c. – Tale da impedire al locatore il godimento diretto o indiretto tramite una nuova locazione – Necessità di procedere ad attività di ripristino del bene locato per riportarlo nelle condizioni in cui avrebbe dovuto essere restituito – Risarcimento del danno emergente e del lucro cessante – Riconoscimento – Condizioni. ♦ Cass. civ., sez. VI, 10 dicembre 2013, n. 27614, P.S. c. P. S.p.a., pag. 168

Prova della qualità – Descrizione dei beni contenuti nel contratto di locazione – Valore probatorio – Preminenza – Ragioni. ♦ Cass. civ., sez. III, 29 novembre 2013, n. 26780, Security metal s.r.l. c. Immobiliare Rosanna di Pagotto Antonio & C. s.a.s., pag. 178

Risarcimento del danno

Valutazione e liquidazione – Danno da occupazione senza titolo di immobile altrui – Natura e contenuto – Danno figurativo – Pregiudizio subito – Perdita di concrete proposte ricevute da potenziali locatari – Dimostrazione – Necessità – Esclusione. ♦ Trib. civ. Milano, sez. XIII, 11 luglio 2013, n. 9907, Lolli c. Marzoni ed altra, pag. 221

Tributi (in generale)

Contenzioso tributario – Procedimento – Atto di classamento. ♦ Cass. civ., sez. V, 12 luglio 2013, n. 17239, Agenzia Entrate c. Carapellese ed altro, *m.*, pag. 224

Uso della cosa comune

Art. 1102 c.c. – Inderogabilità – Esclusione – Previsione di limiti più rigorosi – Ammissibilità – Condizioni. ♦ Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 2013, n. 27233, Cantarutti L. ed altri c. Vicari C. ed altro, pag. 175

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

Uso della cosa comune condominiale, pag. 225

LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Par. (Min. svil. econ.) 24 settembre 2013, Prot. n. 0154593. Svolgimento in forma d'impresa dell'attività di amministratore di condominio alla luce della riforma recata dalla legge 220/2012 – Richiesta parere, pag. 241

D.L. 30 novembre 2013, n. 133. Disposizioni urgenti concernenti l'IMU, l'alienazione di immobili pubblici e la Banca d'Italia, convertito, con modificazioni, nella L. 29 gennaio 2014, n. 5, pag. 242

D.L. 23 dicembre 2013, n. 145. Interventi urgenti di avvio del piano "Destinazione Italia", per il contenimento delle tariffe elettriche e del gas, per l'internazionalizzazione, lo sviluppo e la digitalizzazione delle imprese, nonché misure per la realizzazione di opere pubbliche ed EXPO 2015, convertito, con modificazioni, nella L. 21 febbraio 2014, n. 9, pag. 244

D.L. 30 dicembre 2013, n. 150. Proroga di termini previsti da disposizioni legislative, convertito, con modificazioni, nella L. 27 febbraio 2014, n. 15, pag. 247

Comunicato (Min. giust.) Mancata conversione del D.L. 30 dicembre 2013, n. 151. Disposizioni di carattere finanziario indifferibili finalizzate a garantire la funzionalità di enti locali, la realizzazione di misure in tema di infrastrutture ed opere pubbliche nonché acconsentire interventi in favore di popolazioni colpite da calamità naturali, pag. 248

Prov. (Ag. entr.) 3 gennaio 2014, Prot. n. 554. Estensione delle modalità di versamento di cui all'articolo 17, del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, alle somme dovute in relazione alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, pag. 247

Prov. (Ag. entr.) 10 gennaio 2014, Prot. n. 2970. Approvazione del modello per la "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili" (modello RL1), delle relative istruzioni e delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica. Modalità di revoca del regime della cedolare secca per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, pag. 249

Ris. (Ag. Entrate) 14 gennaio 2014, n. 8/E. Consulenza giuridica – Residenze turistico-alberghiere – Prestazioni di servizi dipendenti da contratti di

appalto stipulati per la costruzione – Cessioni – Locazioni – Trattamento ai fini IVA, pag. 252

Ris. (Ag. Entrate) 24 gennaio 2014, n. 14/E. Istituzione dei codici tributo per il versamento, tramite modello F24. Versamenti con elementi identificativi, delle somme dovute in relazione alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili - articolo 17, comma 1, del Testo Unico del Registro approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, pag. 254

Circ. (Confedilizia) 6 febbraio 2014, Prot. n. 18030.14/GST/ae. Novità in tema di registrazione dei contratti di locazione e di adempimenti successivi, pag. 250

PRATICA

Indici ISTAT 2013, pag. 257

Indici ISTAT 2012, pag. 257

Indice armonizzato europeo 2013, pag. 258

Indice armonizzato europeo 2012, pag. 258

Proroga dei contratti nonché differimenti e sospensioni delle esecuzioni intervenute dopo la legge dell'equo canone relativamente alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, pag. 259

Differimenti e sospensioni delle esecuzioni di rilascio intervenute dopo la legge dell'equo canone relativamente alle locazioni ad uso abitativo, pag. 260

Blocco "sfratti" 2014, (legge di conversione del decreto legge c.d. "Milleproroghe"), tabella sinottica, pag. 264

Prezzi aste giudiziarie e valori O.M.I., pag. 265

Proposta risoluzione camera dei deputati in materia locativa, pag. 266

Question time VI^A comm. Finanze n. 5-01865 On. Busin, pag. 266

Comunicato stampa Agenzia delle Entrate, 3 gennaio 2014, Più semplice versare l'imposta di registro sulle locazioni. Entra in scena l'F24. Elementi identificativi, pag. 267

Legge di stabilità 2014, le novità di interesse immobiliare, pag. 268

Riforma del condominio e normativa sul trattamento dei dati personali – Parere Ufficio Legale ABI del 16 novembre 2013, pag. 272

Circolare Confedilizia 9 novembre 2013, Prot. n. 17198.13/GST/sm, pag. 274

Risposte ai quesiti, pag. 275

VARIE

Sforza Fogliani Corrado: Tasse sullo sfritto involontario, una barbarie senza confronti, pag. 277

Colombo Clerici Achille: Notai ed atti di trasferimento, una norma sconcertante, pag. 279

Boccalatte Silvio: Pasticciata, soluzioni errate, falsi problemi e burocrazia imperversante, pag. 280

Catasto patrimoniale e valori OMI, pag. 283

La direttrice generale e Winston S. Churchill, pag. 284

Indice cronologico della giurisprudenza

AVVERTENZA: La segnalazione *m.* sta ad indicare una pronuncia che viene riportata, nella pagina indicata, solo in massima.

- Cass. civ., sez. III, ord. 3 gennaio 2014, n. 37, F.E. c. S.V.C. ed altri, pag. 155
- Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 2014, n. 821, R.A. c. Condominio X, pag. 163
- Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 2014, n. 820, Romoli ed altri c. Condominio via Cimabue, 15 Milano, pag. 165
- Cass. civ., sez. III, 19 dicembre 2013, n. 28469, M.C. c. B.P., pag. 167
- Cass. civ., sez. VI, 10 dicembre 2013, n. 27614, P.S. c. P.S.p.a., pag. 168
- Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 2013, n. 27233, Cantarutti L. ed altri c. Vicari C. ed altro, pag. 175
- Cass. civ., sez. III, 29 novembre 2013, n. 26780, Security metal s.r.l. c. Immobiliare Rosanna di Pagotto Antonio & C. s.a.s., pag. 178
- Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 2013, n. 23955, Siracusa c. Calderone ed altro, pag. 179
- Cass. civ., sez. III, 22 ottobre 2013, n. 23920, Tassinari M. c. Parmeggiani V., pag. 180
- Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 2013, n. 22634, Cond. Piazza Guala 41 Torino c. Di Blasi ed altri, pag. 182
- Cass. civ., sez. III, 3 ottobre 2013, n. 22592, Sinerchia c. Min. Interno, pag. 183
- Cass. civ., sez. II, 24 settembre 2013, n. 21826, Cond. Via Saffi Bologna c. Saffi S.r.l. ed altra, pag. 187
- Cass. civ., sez. VI, 20 settembre 2013, n. 21650, Giannone c. Cond. Orchidea, pag. 190
- Cass. civ., sez. III, 17 settembre 2013, n. 21153, Cristofari ed altro c. Orlandi F. ed altri, pag. 191
- Cass. civ., sez. II, 5 settembre 2013, n. 20394, De Pascale c. Cozzolino ed altra, pag. 193
- Cass. civ., sez. III, 24 luglio 2013, n. 17943, Febbi c. S.I.E.L. S.r.l., pag. 196
- Cass. civ., sez. VI, ord. 18 luglio 2013, n. 17611, Saccoccia G. ed altri c. Min. Economia Finanze ed altra, pag. 197
- Cass. civ., sez. III, 24 maggio 2013, n. 12977, Prov. Napoli c. Sirico, pag. 199
- Cass. civ., sez. III, 16 maggio 2013, n. 11965, B. G. c. P. G., pag. 202
- Trib. civ. Roma, sez. VI, 24 ottobre 2013, n. 21330, Milano 90 Srl c. A.Q.S. AUTO Spa, pag. 211
- Trib. civ. Milano, sez. XIII, 11 luglio 2013, n. 9907, Lolli c. Marzoni ed altra, pag. 221
- Cass. civ., sez. VI, 26 luglio 2013, n. 18147, Vincenzi ed altri c. Condominio via Corso Cavour 416 La Spezia, *m.*, pag. 223
- Cass. civ., sez. II, 26 luglio 2013, n. 18117, Condominio via Rocciamelone 15 Villarbasse c. Testa ed altri, *m.*, pag. 223
- Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 2012, n. 18334, Condominio via XX Settembre 165 La Spezia c. Celentano, *m.*, pag. 223
- Cass. civ., sez. I, 25 luglio 2013, n. 18075, F. c. F. *m.*, pag. 223
- Cass. civ., sez. II, 31 luglio 2013, n. 18350, Margutta Srl c. Condominio via Margutta 110 ed altri, *m.*, pag. 223
- Cass. civ., sez. I, 12 luglio 2013, n. 17260, Botta ed altro c. Comune Sala Consilina, *m.*, pag. 223
- Cass. pen., sez. III, 4 luglio 2013, n. 28754 (20 marzo 2013), Paltracca, *m.*, pag. 223
- Cass. civ., sez. V, 12 luglio 2013, n. 17239, Agenzia Entrate c. Carapellese ed altro, *m.*, pag. 224