Indice sommario

DOTTRINA

Berto Filippo: La Legge "Sicurezza": il nuovo reato di occupazione arbitraria di immobile, pag. 327

Coppolino Antonino: Se un condomino può separarsi dal condominio ed altro, pag. 322

Ferraris Antonella: Consorzi di bonifica: non è consentita ai consorzi la riscossione dei contributi tramite ingiunzione fiscale, pag. 414

Govi Giovanni: Il condomino in conflitto di interessi e l'assemblea condominiale, pag. 339

Nucera Antonio: I requisiti per svolgere l'attività di amministratore: dalla Cassazione una sentenza che lascia perplessi, pag. 375

Saltarelli Angelica: In separazione o divorzio l'assegnatario dell'abitazione familiare in condominio è assimilabile al conduttore, pag. 410

Saltarelli Flavio: Casi clinici di locazione, pag. 345

Saltarelli Flavio: Casi clinici di condominio, pag. 345

Scalettaris Paolo: Gli accordi territoriali per le locazioni abitative agevolate: alcune questioni aperte, pag. 333

Spaziani Testa Giorgio: Che cosa fare per la casa, pag. 319

NOTIZIARIO

35° Convegno Coordinamento Legali Confedilizia Piacenza, 20 settembre 2025, pag. 347

GIURISPRUDENZA

Amministratore

Compenso – Art. 1129, comma 14, c.c. – Determinazione di un compenso globale – Presunzione di comprensione nell'importo dell'IVA, dei contributi previdenziali professionali e della ritenuta d'acconto dovuti per l'attività dell'amministratore – Sussistenza – Prova contraria – Ammissibilità. ✦ Cass. civ., sez. II, 29 maggio 2025, n. 14428, Q.E. c. Condominio L.C. in (omissis), pag. 365

Compenso – Inclusione nel corrispettivo riconosciuto al momento del conferimento del mandato – Possibilità per l'assemblea di determinare un compenso aggiuntivo – Sussistenza – Condizioni – Fattispecie. ✦ Cass. civ., sez. II, 29 maggio 2025, n. 14428, Q.E. c. Condominio L.C. in (omissis), pag. 365

Compenso – Specificazione analitica dell'importo ex art. 1129, comma 14, c.c. – Modalità di determinazione globale ex artt. 1130 e 1129, comma 10, c.c. – Ammissibilità. ✦ Cass. civ., sez. II, 29 maggio 2025, n. 14428, Q.E. c. Condominio L.C. in (omissis), pag. 365

Nomina – Soggetto privo dei requisiti di cui all'art. 71 bis att. c.c. – Delibera assembleare di nomina – Nullità – Ragioni. ✦ Cass. civ., sez. II, 31 ottobre 2024, n. 28195 , A. c. Condominio (omissis) ed altra, pag. 375

Obbligo di comunicazione dei dati dei condomini morosi ✦ Cass. civ., sez. II, 15 gennaio 2025, n. 1002, F. c. G., *m.*, pag. 417

Rendiconto – Approvazione – Contenuto e finalità delle informazioni contenute nel documento contabile – Individuazione – Criteri. ✦ Cass. civ., sez. II, 29 maggio 2025, n. 14428, Q.E. c. Condominio L.C. in (omissis), pag. 365

Revoca – Revoca giudiziale ex art. 1129, comma 12, c.c. – Presupposti – Accertamento di gravi irregolarità – Pericolo di pregiudizio imminente e irreparabile – Necessità. ✦ Corte app. civ. Trieste, sez. I, 20 maggio 2025, F.S. ed altro c. Amministrazioni Condominiali (omissis) S.A.S., pag. 385

Appalto (Contratto di)

Di costruzione – Opera edilizia – Sospensione dei lavori oltre il termine pattuito per il completamento – Perdita dei benefici fiscali (Superbonus 110%) – Richiesta di provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. – Legittimità – Sussiste. ✦ Trib. civ. Firenze, sez. III, 11 marzo 2025, (omissis) c. (omissis), pag. 408

Assemblea dei condòmini

Convocazione – Avviso – Posta elettronica ordinaria – Inidoneità – Posta elettronica certificata – Necessità – Disciplina inderogabile. ✦ Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2025, n. 16399, S. Srl c. Condominio (omissis) in Monza, pag. 349

Convocazione – Obbligo di informazione preventiva – Portata – Bilancio – Allegazione all'avviso di convocazione – Necessità – Esclusione. ✦ Corte app. civ. Milano, sez. III, 22 gennaio 2025, n. 1035 , (omissis) ed altri c. (omissis), pag. 391

Deliberazioni – Costituzione di condominio autonomo – Preesistenza di condominio unico sull'intero edificio – Necessità di previo scioglimento – Nullità della delibera – Convocazione di tutti i condòmini – Necessità – Ragioni. ✦ Trib. civ. Chieti, 21 marzo 2025, n. 149, (omissis) c. (omissis), pag. 404

Deliberazioni – Oggetto – Approvazione di contratto d'opera e di appalto – Intervento su beni di proprietà esclusiva – Nullità – Conseguenze. ✦ Cass. civ., sez. II, 2 marzo 2025, n. 5528, D.C.L. c. Condominio (omissis), pag. 374

Canone

Determinazione – Richiesta del locatore di pagamento degli interessi per oneri di ristrutturazione dell'immobile – Condizione per il sorgere del relativo diritto. ✦ Cass. civ., sez. V, ord. 29 marzo 2025, n. 8301, Agenzia delle Entrate c. S. Srl, pag. 372

Comodato

Comodato immobiliare – Possesso utile "ad usucapionem" – Esclusione ✦ Cass. civ., sez. II, 20 novembre 2024, n. 29939, A. c. C., *m.*, pag. 417

Consorzi

Di bonifica – Riscossione mediante ingiunzione fiscale – Inammissibilità. ✦ Corte giust. trib. Puglia, sez. XXII, 10 aprile 2024, n. 1362, De Lorenzi F. S. S.r.l. c. S. S.p.A., pag. 411

Contratti in genere

Effetti – Trasferimento della proprietà di un immobile – Possesso ad usucapionem ✦ Cass. civ., sez. II, 16 dicembre 2024, n. 32709, K. c. S., *m.*, pag. 417

Requisiti (elementi del contratto) – Requisiti accidentali – Condizione – Pendenza – Comportamento di buona fede delle parti – Contratto preliminare di compravendita immobiliare – Condizione potestativa mista nell'interesse di entrambe le parti – Mancato avveramento – Controversia – Individuazione della parte inadempiente per condotta contraria alla buona fede in pendenza della condizione – Necessità. ✦ Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 2025, n. 243, G. Srl c. F. Edilizia Srl, *m.*, pag. 417

Contratto di locazione

Contratto verbale – Posteriore conclusione e registrazione di altro contratto in forma scritta ✦ Cass. civ., sez. III, 14 dicembre 2024, n. 32574, D. c. M., *m.*, pag. 417

Locazione di immobili per finalità turistiche – Esercizio in forma non imprenditoriale – Art. 19 L. n. 241/1990 (SCIA) – Ambito applicativo. ✦ Cons. Stato, sez. V, 7 aprile 2025, n. 2928, A.B., pag. 377

Contributi e spese condominiali

Ingiunzione per spese condominiali – Giudicato sul rigetto dell'opposizione – Estensione alla validità della delibera – Esclusione – Caducazione della delibera – Opposizione all'esecuzione – Ammissibilità – Sussistenza – Limiti – Fondamento. ✦ Cass. civ., sez. III, 18 dicembre 2024, n. 33141, A. c. Condominio (omissis), *m.*, pag. 417

Opposizione a decreto ingiuntivo – Titolo del credito – Verbale assembleare e documentazione approvativa – Sufficienza – Eccezione di annullabilità – Inammissibilità in difetto di domanda riconvenzionale. ✦ Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2025, n. 15318, N.A. ed altri c. Condominio via (omissis) Genova, pag. 362

Rimborso delle spese anticipate dal condomino – Presupposti – Provvedimento giudiziale di urgenza. ✦ Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2025, n. 16351, S.G. ed altri c. D.M.C., pag. 351

Riscossione dei contributi – Legittimazione dell'amministrazione alla riscossione dei contributi – Nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'immobile – Esclusione – Sentenza di separazione o divorzio – Rilevanza – Esclusione. ✦ Trib. civ. Roma, sez. V, 3 settembre 2024, n. 13632, (Omissis) c. (Omissis), pag. 410

Danni per ritardata restituzione

Rilevanza della restituzione parziale del bene oggetto del contratto – Esclusione ✦ Cass. civ., sez. III, 6 dicembre 2024, n. 31257, M. c. C., *m.*, pag. 417

Edilizia e urbanistica

Lavori di ampliamento e sopraelevazione – Diritto ad indennità – Immobile del vicino – Prova del nesso causale tra i lavori e il pregiudizio – Risultanze della consulenza tecnica d'ufficio. ✦ Cass.

civ., sez. II, 29 aprile 2025, n. 11251, I.P. ed altro c. A.G., pag. 370
Licenza e concessione edilizia – Costruzione edilizia – Realizzazione di sopraelevazione su precedente abuso ✦ Cass. pen., sez. III, 13 marzo 2025, n. 10054 (c.c. 22 gennaio 2025), (Omissis), *m.*, pag. 418

Edilizia popolare ed economica
Competenza e giurisdizione – Edilizia residenziale pubblica – Immobile occupato senza titolo ✦ Cass. civ., sez. un., 26 dicembre 2024, n. 34502, V. ed altra c. Comune di L. ed altro, *m.*, pag. 418

Giurisdizione civile
Giurisdizione ordinaria – Contratto di locazione immobiliare tra privato ed ente pubblico – Indennità per l'occupazione successiva alla scadenza ✦ Cass. civ., sez. un., 28 dicembre 2024, n. 34751, A. c. I., *m.*, pag. 418

Matrimonio
Scioglimento (divorzio) – Accordi tra i coniugi – Clausola costitutiva del diritto reale di abitazione ✦ Cass. civ., sez. III, 19 dicembre 2024, n. 33360, T. c. B., *m.*, pag. 418

Obbligazioni del conduttore in genere
Danni per ritardata restituzione – Locazione non abitativa – Domanda di condanna specifica al pagamento dell'indennità ex art. 1591 c.c. – Ripartizione degli oneri probatori sul locatore e sul conduttore – Criteri. ✦ Cass. civ., sez. III, 5 dicembre 2024, n. 31233 (15 novembre 2024), A. S.p.A. c. B. ed altra, *m.*, pag. 418

Obbligazioni in genere
Ripetizione di indebito – Prestazione resa in difetto di "causa adquirendi" – Anche in presenza di controprestazione non ripetibile ✦ Cass. civ., sez. III, 16 dicembre 2024, n. 32696, B. c. F., *m.*, pag. 418

Parti comuni dell'edificio
Facciate condominiali – Mura perimetrali di sopraelevazione di proprietà esclusiva – Inclusione – Tutela cautelare ex art. 700 c.p.c. – Presupposti. ✦ Trib. civ. Napoli, sez. VI, 1 aprile 2025, (omissis) ed altra c. (omissis) ed altra, pag. 402
Presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c. – Titolo contrario – Accertamento della destinazione esclusiva preesistente – Apertura di vedute. ✦ Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2025, n. 15340, A. Srl c. S.F. ed altri, pag. 356

Professioni intellettuali
Responsabilità – Notaio – Atto pubblico di trasferimento immobiliare ✦ Cass. civ., sez. III, 30 dicembre 2024, n. 34949, P. c. F., *m.*, pag. 418

Proprietà
Limitazioni legali della proprietà – Distanze legali – Tubazioni d'acqua – Art. 889 c.c. – Servitù per destinazione del padre di famiglia – Presupposti – Esclusione. ✦ Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2025, n. 16349, G.G.R. c. R.A., pag. 352

Regolamento di condominio
Contrattuale – Nullità – Legittimazione passiva – Litisconsorzio necessario – Domanda di declaratoria di nullità di clausola regolamentare – Necessità di citare tutti i condòmini. ✦ Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2025, n. 16347, S.G. c. Condominio Residenza L., pag. 354

Responsabilità civile
Cose in custodia – Doveri di vigilanza a carico del condominio – Condominio custode della cosa comune – Infortunio causato da dissesto della pavimentazione condominiale – Danno a minore – Riduzione del risarcimento – Ammissibilità. ✦ Trib. civ. Nola, sez. I, 18 aprile 2025, n. 1235, (omissis) ed altra c. (omissis), pag. 397

Sopraelevazione
Conseguente facoltà di modificare la scala comune – Sussistenza. ✦ Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 2024, n. 33919, A. ed altro c. C. ed altro, *m.*, pag. 419
Limiti – Divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio – Portata – Normativa antisismica – Carattere integrativo dell'art. 1127, comma 2, c.c. – Conseguenze. ✦ Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 2024, n. 31032, A. ed altri c. F. ed altri, *m.*, pag. 419

Sublocazione e cessione
Cessione del contratto – Affitto di ramo d'azienda – Successione nel contratto di locazione – Efficacia verso il locatore – Comunicazione – Necessità – Opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c. del cessionario – Omessa comunicazione al locatore – Cessione del contratto di locazione o sublocazione – Inefficacia – Revocazione – Esclusione. ✦ Trib. civ. Modena, sez. II, 15 aprile 2025, n. 482, (omissis) c. (omissis), pag. 400

Tributi (in generale)
Accertamento – Accertamento catastale – Beni immobili con destinazione speciale e censiti nei gruppi D ed E ✦ Cass. civ., sez. trib., 21 dicembre 2024, n. 33799, C. c. A., *m.*, pag. 419
Accertamento – Accertamento catastale – Correttezza del provvedimento di classamento ✦ Cass. civ., sez. trib., 19 novembre 2024, n. 29816, A. c. P., *m.*, pag. 419
Accertamento – Accertamento catastale – Rendita catastale ✦ Cass. civ., sez. trib., 19 novembre 2024, n. 29754, U. c. A., *m.*, pag. 419
Accertamento – Classamento di immobili – Edifici adibiti a culto pubblico ✦ Cass. civ., sez. trib., 19 novembre 2024, n. 29823, A. c. C., *m.*, pag. 419

Tributi degli enti pubblici locali
Imposta comunale degli immobili – Criteri alternativi – Fabbricato non iscritto in catasto ✦ Cass. civ., sez. trib., 7 dicembre 2024, n. 31482, P. c. C., *m.*, pag. 419
Imposta comunale sugli immobili – IMU – Esenzione dall'imposta ✦ Cass. civ., sez. trib., 9 dicembre 2024, n. 31648, C. c. C., *m.*, pag. 419
Imposta comunale sugli immobili – IMU – Esonero pagamento per gli immobili c.d. "beni-merce" ✦ Cass. civ., sez. trib., 21 dicembre 2024, n. 33777, I. c. C., *m.*, pag. 420

Tributi erariali indiretti
Imposta ipotecaria – Reclamo avverso la riserva del conservatore – Annotazioni ✦ Cass. civ., sez. trib., 17 dicembre 2024, n. 32897, A. c. A., *m.*, pag. 420
Imposte ipotecarie e catastali – Cessione di edificio – Convenzione con il Comune per la sopraelevazione ✦ Cass. civ., sez. trib., 13 dicembre 2024, n. 32255, G. c. A., *m.*, pag. 420

Vendita
Beni immobili – Conclusione mediante scrittura privata – Mancata collaborazione dell'acquirente per la trascrizione dell'atto ✦ Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 2025, n. 245, A. c. M., *m.*, pag. 420

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA
Uso della proprietà esclusiva, pag. 421

LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE
D.L. 7 maggio 2025, n. 65. Ulteriori disposizioni urgenti per affrontare gli straordinari eventi alluvionali verificatisi nei territori di Emilia-Romagna, Toscana e Marche e gli effetti del fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei, nonché disposizioni di carattere finanziario in materia di protezione civile, convertito, con modificazioni, nella L. 4 luglio 2025, n. 101, pag. 429

PRATICA
Indici ISTAT nazionali 2025, pag. 431
Indici ISTAT nazionali 2024, pag. 431
Indice armonizzato europeo 2025, pag. 432
Indice armonizzato europeo 2024, pag. 432
Risposte ai quesiti, pag. 433

Indice cronologico della giurisprudenza

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

Corte giust. trib. Puglia, sez. XXII, 10 aprile 2024, n. 1362, De Lorenzi F. S. S.r.l. c. S. S.p.A., pag. 411
Trib. civ. Roma, sez. V, 3 settembre 2024, n. 13632, (Omissis) c. (Omissis), pag. 410
Cass. civ., sez. II, 31 ottobre 2024, n. 28195 , A. c. Condominio (omissis) ed altra, pag. 375
Cass. civ., sez. trib., 19 novembre 2024, n. 29754, U. c. A., *m.*, pag. 419
Cass. civ., sez. trib., 19 novembre 2024, n. 29816, A. c. P., *m.*, pag. 419
Cass. civ., sez. trib., 19 novembre 2024, n. 29823, A. c. C., *m.*, pag. 419
Cass. civ., sez. II, 20 novembre 2024, n. 29939, A. c. C., *m.*, pag. 417
Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 2024, n. 31032, A. ed altri c. F. ed altri, *m.*, pag. 419
Cass. civ., sez. III, ord., 5 dicembre 2024, n. 31233 (15 novembre 2024), A. S.p.A. c. B. ed altra, *m.*, pag. 418
Cass. civ., sez. III, 6 dicembre 2024, n. 31257, M. c. C., *m.*, pag. 417
Cass. civ., sez. trib., 7 dicembre 2024, n. 31482, P. c. C., *m.*, pag. 419
Cass. civ., sez. trib., 9 dicembre 2024, n. 31648, C. c. C., *m.*, pag. 419
Cass. civ., sez. trib., 13 dicembre 2024, n. 32255, G. c. A., *m.*, pag. 420
Cass. civ., sez. III, 14 dicembre 2024, n. 32574, D. c. M., *m.*, pag. 417
Cass. civ., sez. III, 16 dicembre 2024, n. 32696, B. c. F., *m.*, pag. 418
Cass. civ., sez. II, 16 dicembre 2024, n. 32709, K. c. S., *m.*, pag. 417
Cass. civ., sez. trib., 17 dicembre 2024, n. 32897, A. c. A., *m.*, pag. 420
Cass. civ., sez. III, 18 dicembre 2024, n. 33141, A. c. Condominio (omissis), *m.*, pag. 417
Cass. civ., sez. III, 19 dicembre 2024, n. 33360, T. c. B., *m.*, pag. 418
Cass. civ., sez. trib., 21 dicembre 2024, n. 33777, I. c. C., *m.*, pag. 420
Cass. civ., sez. trib., 21 dicembre 2024, n. 33799, C. c. A., *m.*, pag. 419
Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 2024, n. 33919, A. ed altro c. C. ed altro, *m.*, pag. 419
Cass. civ., sez. un., 26 dicembre 2024, n. 34502, V. ed altra c. Comune di L. ed altro, *m.*, pag. 418
Cass. civ., sez. un., 28 dicembre 2024, n. 34751, A. c. I., *m.*, pag. 418
Cass. civ., sez. III, 30 dicembre 2024, n. 34949, P. c. F., *m.*, pag. 418
Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 2025, n. 243, G. Srl c. F. Edilizia Srl, *m.*, pag. 417
Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 2025, n. 245, A. c. M., *m.*, pag. 420
Cass. civ., sez. II, 15 gennaio 2025, n. 1002, F. c. G., *m.*, pag. 417
Corte app. civ. Milano, sez. III, 22 gennaio 2025, n. 1035 , (omissis) ed altri c. (omissis), pag. 391
Cass. civ., sez. II, 2 marzo 2025, n. 5528, D.C.L. c. Condominio (omissis), pag. 374
Trib. civ. Firenze, sez. III, 11 marzo 2025, (omissis) c. (omissis), pag. 408
Cass. pen., sez. III, 13 marzo 2025, n. 10054 (c.c. 22 gennaio 2025), (Omissis), *m.*, pag. 418
Trib. civ. Chieti, 21 marzo 2025, n. 149, (omissis) c. (omissis), pag. 404
Cass. civ., sez. V, ord. 29 marzo 2025, n. 8301, Agenzia delle Entrate c. S. Srl, pag. 372
Trib. civ. Napoli, sez. VI, 1 aprile 2025, (omissis) ed altra c. (omissis) ed altra, pag. 402
Cons. Stato, sez. V, 7 aprile 2025, n. 2928, A.B., pag. 377
Trib. civ. Modena, sez. II, 15 aprile 2025, n. 482, (omissis) c. (omissis), pag. 400
Trib. civ. Nola, sez. I, 18 aprile 2025, n. 1235, (omissis) ed altra c. (omissis), pag. 397
Cass. civ., sez. II, 29 aprile 2025, n. 11251, I.P. ed altro c. A.G., pag. 370
Corte app. civ. Trieste, sez. I, 20 maggio 2025, F.S. ed altro c. Amministrazioni Condominiali (omissis) S.A.S., pag. 385
Cass. civ., sez. II, 29 maggio 2025, n. 14428, Q.E. c. Condominio L.C. in (omissis), pag. 365
Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2025, n. 15318, N.A. ed altri c. Condominio via (omissis) Genova, pag. 362
Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2025, n. 15340, A. Srl c. S.F. ed altri, pag. 356
Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2025, n. 16347, S.G. c. Condominio Residenza L., pag. 354
Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2025, n. 16349, G.G.R. c. R.A., pag. 352
Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2025, n. 16351, S.G. ed altri c. D.M.C., pag. 351
Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2025, n. 16399, S. Srl c. Condominio (omissis) in Monza, pag. 349