

# Indice sommario

## DOTTRINA

- Coppolino Antonino: Quando anche per gli impianti si devono osservare le distanze dal confine all'interno del condominio ed altro, pag. 437
- Coppolino Antonino: Ora è possibile rinunciare alla proprietà immobiliare, pag. 473
- Masoni Roberto: Delitto di occupazione arbitraria d'immobili e procedura di reintegro nella legge sicurezza, pag. 441
- Prato Paolo: Contenzioso giudiziario e supercondominio, pag. 443
- Saltarelli Flavio: Casi clinici di locazione, pag. 449
- Saltarelli Flavio: Casi clinici di condominio, pag. 451
- Spaziani Testa Giorgio: Manovra: locazioni brevi e altro, pag. 435

## GIURISPRUDENZA

### Amministratore

- Compenso – Per attività straordinaria – Doveri di vigilanza – Responsabilità per inadempimento – Criteri di valutazione. ♦ Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2025, n. 16290, Condominio M. c. A., pag. 487
- Rendiconto – Delibera di approvazione contenente il compenso dell'amministratore, non analiticamente indicato nell'atto di nomina – Nullità ex art. 1129, comma 14 c.c. – Rilevabilità in appello anche d'ufficio – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. II, 29 maggio 2025, n. 14424, P.A. ed altra c. Condominio I., pag. 490
- Rendiconto – Obbligo di rendiconto – Termine di 180 giorni – Superamento – Grave irregolarità – Revoca giudiziale – Ammissibilità. ♦ Trib. civ. Genova, sez. III, 9 aprile 2025, (Omissis) c. (Omissis), pag. 505

### Assemblea dei condòmini

- Deliberazioni ♦ Cass. civ., sez. II, 4 febbraio 2025, n. 2756, S. c. C., *m.*, pag. 509
- Deliberazioni ♦ Cass. civ., sez. II, 4 febbraio 2025, n. 2756, S. c. C., *m.*, pag. 509
- 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), *m.*, pag. 509

### Avviamento commerciale

- Indennità – Restituzione dell'immobile da parte del conduttore – Omissione dovuta al mancato pagamento dell'indennità da parte del locatore – Conseguenze – Obblighi del conduttore – Pagamento del corrispettivo – Necessità – Limiti – Godimento dell'immobile o mera detenzione senza concreta utilizzazione – Irrilevanza. ♦ Cass. civ., sez. III, ord. 5 maggio 2025, n. 11827, B.E. c. D.G.V. ed altra, pag. 492

### 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, 29 marzo 2025, n. 8301, Agenzia delle Entrate c. S. Srl, *m.*, pag. 509

- Morosità – Importanza e gravità dell'inadempimento – Risoluzione per inadempimento – Imputazione dei pagamenti – Aggiornamento ISTAT del canone. ♦ Trib. civ. Cagliari, sez. II, 2 aprile 2025, n. 504, (Omissis) c. Soc. (Omissis), pag. 506

### Contratti in genere

- Contratto preliminare (compromesso) – Consegna anticipata del bene immobile – Danno da illegittima occupazione ♦ Cass. civ., sez. II, 27 febbraio 2025, n. 5201, M. c. M., *m.*, pag. 509

### Contratto di locazione

- Accertamento giudiziale della nullità del titolo di acquisto dell'immobile del locatore – Diritto al pagamento dei canoni ♦ Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 2025, n. 2786, C. c. C., *m.*, pag. 509
- Clausole – Richiamo ad una disposizione del regolamento condominiale – Clausola di divieto di detenere animali – Natura vessatoria – Inadempimento contrattuale – Risoluzione del contratto – Requisito della gravità. ♦ Corte app. civ. Napoli, sez. VI, 13 marzo 2025, n. 1254, (Omissis) c. (Omissis) ed altro, pag. 499

### Contributi e spese condominiali

- Riscossione – Decreto ingiuntivo – Opposizione – Delibera assembleare – Contestazione dei criteri di riparto – Tempestiva impugnazione – Necessità – Inammissibilità delle eccezioni di annullabilità senza domanda riconvenzionale. ♦ Cass. civ., sez. II, 21 luglio 2025, n. 20539, O.A. c. Condominio via (omissis) Napoli, pag. 477

### Fallimento ed altre procedure concorsuali

- Effetti del fallimento – Fallimento del locatore – Diritto alla restituzione del deposito cauzionale ♦ Cass. civ., sez. I, 21 febbraio 2025, n. 4635, N. c. F., *m.*, pag. 509

### Limitazioni legali della proprietà nel condominio

- Distanze legali – Legittimazione a far valere la violazione delle distanze legali da parte di tutti i condòmini – Sussiste. ♦ Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2025, n. 16394, C.D. ed altri c. F. Immobiliare Srl, pag. 485

### Matrimonio

- Scioglimento (divorzio) – Sentenza di divorzio – Assegnazione della casa coniugale in comproprietà ♦ Cass. civ., sez. II, 20 marzo 2025, n. 7425, B. c. C., *m.*, pag. 510

### Obbligazioni del locatore

- Locazione di immobile ad uso non abitativo – Mancato ottenimento dei titoli abilitativi necessari per l'attività imprenditoriale esercitata dal conduttore – Responsabilità del locatore – Limiti – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 2025, n. 2791, E.G. c. A. Srl, *m.*, pag. 510

### Parti comuni dell'edificio

- Cortili – Cortile di proprietà esclusiva a uso collettivo e funzione di copertura – Spese di manutenzione – Ripartizione – Applicabilità in via analogica dell'art. 1125 c.c. – Sussiste. ♦ Cass. civ., sez. II, 21 luglio 2025, n. 20536, c. Condomini di via (omissis) Roma ed altra, pag. 479
- Cortili – Uso da parte del singolo condòmino – Accesso da proprietà esclusiva – Configurabilità – Limiti. ♦ Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2025, n. 16398, M.A. c. Condominio (omissis), pag. 482
- Risarcimento danni – Diritto autonomo – Trasferimento della proprietà – Inesistenza del trasferimento automatico del credito risarcitorio. ♦ Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2025, n. 16396, C.F. ed altri c. A.E., pag. 483

### Procedimento civile in genere

- Udienza – Udienza di discussione c.d. cartolare – Deposito di memoria diversa dalle mere note scritte ♦ Cass. civ., sez. III, 4 marzo 2025, n. 5721, E. c. S., *m.*, pag. 510

### Proprietà

- Limitazioni legali della proprietà – Distanze legali – Nelle costruzioni ♦ Cass. civ., sez. II, 27 febbraio 2025, n. 5143, A. c. S., *m.*, pag. 510
- Proprietà fondiaria – Rinuncia abdicativa – Finalità egoistica – Nullità o abuso del diritto – Esclusione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, Min. Economia e Finanze ed altra c. (omissis) ed altro, pag. 459
- Proprietà fondiaria – Rinuncia abdicativa – Natura – Atto unilaterale non recettizio – Contenuto – Effetti – Meritevolezza dell'interesse perseguito. ♦ Cass. civ., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, Min. Economia e Finanze ed altra c. (omissis) ed altro, pag. 459

### Regolamento di condominio

- Divieto di destinazione degli appartamenti a uso turistico – Locazioni brevi – Clausola che vieta attività ricettive – Estensibilità – Ammissibilità. ♦ Corte app. civ. Roma, sez. VIII, 10 aprile 2025, n. 2598, Condominio (Omissis) in Roma c. (Omissis), pag. 497

### Responsabilità civile

- Cose in custodia – Danni derivanti da cattivo funzionamento di un impianto comune o da difettosità di parti comuni – Danno da cose in custodia – Neve caduta da edificio – Art. 2051 c.c. – Caso fortuito – Eventi atmosferici eccezionali – Onere della prova – Inadempimento – Responsabilità del condominio – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Teramo, 30 aprile 2025, n. 546, (Omissis) c. (Omissis), pag. 502

### Trascrizione

- Atti soggetti – Atti relativi a beni immobili – Conflitto fra più acquirenti dello stesso diritto dal medesimo dante causa ♦ Cass. civ., sez. II, 25 febbraio 2025, n. 4874, S. c. T., *m.*, pag. 510

## Tributi (in generale)

Accertamento – Accertamento catastale – Domanda di variazione del classamento ♦ Cass. civ., sez. V, 21 marzo 2025, n. 7621, C. c. A., *m.*, pag. 510

Accertamento – Accertamento catastale – Rettifica del classamento ♦ Cass. civ., sez. trib., 1 marzo 2025, n. 5449, A. c. M., *m.*, pag. 510

Esenzioni e agevolazioni (benefici) – Agevolazioni per l'acquisto della prima casa – Presupposto ♦ Cass. civ., sez. trib., 7 marzo 2025, n. 6161, S. c. A., *m.*, pag. 511

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Agevolazioni per l'acquisto della prima casa ♦ Cass. civ., sez. trib., 3 febbraio 2025, n. 2505, B. c. A., *m.*, pag. 511

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Agevolazioni per l'acquisto della prima casa ♦ Cass. civ., sez. trib., 13 febbraio 2025, n. 3696, A. c. F., *m.*, pag. 511

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Agevolazioni per l'acquisto della prima casa ♦ Cass. civ., sez. trib., 16 febbraio 2025, n. 3913, A. c. B., *m.*, pag. 511

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Agevolazioni per l'acquisto della prima casa ♦ Cass. civ., sez. trib., 17 febbraio 2025, n. 4110, A. c. F., *m.*, pag. 511

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Agevolazioni per l'acquisto della prima casa ♦ Cass. civ., sez. trib., 17 febbraio 2025, n. 4102, A. c. S., *m.*, pag. 511

Imposta comunale sugli immobili – Avviso di accertamento – Valori di riferimento delle aree fabbricabili ♦ Cass. civ., sez. trib., 21 febbraio 2025, n. 4590, C. c. A., *m.*, pag. 512

## Tributi degli enti pubblici locali

Imposta comunale sugli immobili – Riduzioni e detrazioni dell'imposta – Detrazione dall'imposta riferita all'abitazione principale del soggetto passivo intesa come quella di residenza anagrafica – Previsione che per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente, anziché quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, dimora abitualmente – Irragionevolezza in considerazione della natura e della ratio del tributo – Irrilevanza della

condizione soggettiva del possessore dell'immobile in relazione alla sua situazione personale – Discriminazione della persona unita in matrimonio rispetto a quella non coniugata nonché tra coniugi conviventi e coniugi non conviventi – Contrasto con l'impegno al riconoscimento di agevolazioni e provvidenze per la formazione della famiglia e l'adempimento dei compiti relativi – Illegittimità costituzionale parziale. ♦ Corte cost., 18 luglio 2025, n. 112 (ud. 24 giugno 2025), Corte di cassazione, sezioni unite civili, pag. 453

IMU – Esenzioni – Alloggi di edilizia residenziale pubblica ♦ Cass. civ., sez. trib., 15 febbraio 2025, n. 3844, A. c. C., *m.*, pag. 511

IMU – Esenzioni – Alloggio sociale ♦ Cass. civ., sez. trib., 15 febbraio 2025, n. 3844, A. c. C., *m.*, pag. 511

IMU – Esenzioni – Condizioni per i c.d. "beni-merce" non locati ♦ Cass. civ., sez. trib., 30 marzo 2025, n. 8357, A. c. C., *m.*, pag. 512

IMU – Esenzioni – Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ♦ Cass. civ., sez. trib., 14 febbraio 2025, n. 3822, A. c. C., *m.*, pag. 512

IMU – Riduzione d'imposta – Presupposti ♦ Cass. civ., sez. trib., 29 marzo 2025, n. 8280, S. c. R., *m.*, pag. 512

IMU – Soggetti passivi della imposta – Esenzione per l'abitazione principale ♦ Cass. civ., sez. trib., 1 marzo 2025, n. 5445, F. c. C., *m.*, pag. 512

## Tributi erariali diretti

Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Canoni percepiti per il godimento di immobili di interesse storico o artistico ♦ Cass. civ., sez. trib., 6 marzo 2025, n. 5994, A. Real Estate Srl c. Ag. Entrate, *m.*, pag. 512

Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Plusvalenza da cessione di immobile ♦ Cass. civ., sez. trib., 12 febbraio 2025, n. 3614, A. c. T., *m.*, pag. 512

Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Vendita di immobili a prezzi inferiori al valore ONI ♦ Cass. civ., sez. trib., 8 febbraio 2025, n. 3193, R. c. A., *m.*, pag. 512

## Tributi erariali indiretti

Imposta di registro – Agevolazioni per l'acquisto della prima casa – Nozione di pertinenza dell'immobile ♦ Cass. civ., sez. trib., 7 marzo 2025, n. 6160, F. c. A., *m.*, pag. 513

Imposta di registro – Concessione di beni demaniali – Equiparazione alla locazione di immobili urbani ♦ Cass. civ., sez. trib., 26 marzo 2025, n. 7996, A. c. A., *m.*, pag. 513

Imposta di registro – Sentenze e provvedimenti giudiziari – Ipotesi di inefficacia dell'atto giudiziario ♦ Cass. civ., sez. trib., 13 marzo 2025, n. 6665, P. c. A., *m.*, pag. 513

Imposta di registro – Sentenze e provvedimenti giudiziari – Rimborso dell'imposta pagata ♦ Cass. civ., sez. trib., 13 marzo 2025, n. 6665, P. c. A., *m.*, pag. 513

Imposta sul valore aggiunto – Cessione di immobili di lusso in data antecedente all'entrata in vigore dell'art. 33 D.L.vo n. 175/2014 – Assoggettamento ad aliquota ordinaria ♦ Cass. civ., sez. trib., 16 marzo 2025, n. 7000, A. c. A., *m.*, pag. 513

## Vendita

Promessa di vendita (contratto preliminare-compromesso) – Risoluzione del contratto e risarcimento del danno del promittente venditore ♦ Cass. civ., sez. II, 3 aprile 2025, n. 8905, P. c. M., *m.*, pag. 513

Promessa di vendita (contratto preliminare-compromesso) – Detenzione anticipata del cespite – Occupazione illegittima ♦ Cass. civ., sez. II, 27 febbraio 2025, n. 5201, M. c. M., *m.*, pag. 513

## RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

Il verbale dell'assemblea condominiale, pag. 515

## LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE

L. 23 settembre 2025, n. 132. Disposizioni e deleghe al Governo in materia di intelligenza artificiale, pag. 519

## PRATICA

Indici ISTAT nazionali 2025, pag. 521

Indici ISTAT nazionali 2024, pag. 521

Indice armonizzato europeo 2025, pag. 522

Indice armonizzato europeo 2024, pag. 522

Pier Paolo Bossio: Ragionamenti su proposte migliorative della vita condominiale, pag. 523

Paolo Scalettaris: Qualche suggerimento per fare funzionare meglio il condominio, pag. 530

Risposte ai quesiti, pag. 537

# 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. trib., 3 febbraio 2025, n. 2505, B. c. A., *m.*, pag. 511
- Cass. civ., sez. II, 4 febbraio 2025, n. 2756, S. c. C., *m.*, pag. 509
- Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 2025, n. 2786, C. c. C., *m.*, pag. 509
- Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 2025, n. 2791, E.G. c. A. Srl, *m.*, pag. 510
- Cass. civ., sez. trib., 8 febbraio 2025, n. 3193, R. c. A., *m.*, pag. 512
- Cass. civ., sez. trib., 12 febbraio 2025, n. 3614, A. c. T., *m.*, pag. 512
- Cass. civ., sez. trib., 13 febbraio 2025, n. 3696, A. c. F., *m.*, pag. 511
- Cass. civ., sez. trib., 14 febbraio 2025, n. 3822, A. c. C., *m.*, pag. 512
- Cass. civ., sez. trib., 15 febbraio 2025, n. 3844, A. c. C., *m.*, pag. 511
- Cass. civ., sez. trib., 16 febbraio 2025, n. 3913, A. c. B., *m.*, pag. 511
- Cass. civ., sez. trib., 17 febbraio 2025, n. 4102, A. c. S., *m.*, pag. 511
- Cass. civ., sez. trib., 17 febbraio 2025, n. 4110, A. c. F., *m.*, pag. 511
- Cass. civ., sez. trib., 21 febbraio 2025, n. 4590, C. c. A., *m.*, pag. 512
- Cass. civ., sez. I, 21 febbraio 2025, n. 4635, N. c. F., *m.*, pag. 509
- Cass. civ., sez. II, 25 febbraio 2025, n. 4874, S. c. T., *m.*, pag. 510
- Cass. civ., sez. II, 27 febbraio 2025, n. 5143, A. c. S., *m.*, pag. 510
- Cass. civ., sez. II, 27 febbraio 2025, n. 5201, M. c. M., *m.*, pagg. 509, 513
- Cass. civ., sez. trib., 1 marzo 2025, n. 5445, F. c. C., *m.*, pag. 512
- Cass. civ., sez. trib., 1 marzo 2025, n. 5449, A. c. M., *m.*, pag. 510
- Cass. civ., sez. II, 2 marzo 2025, n. 5528, D.C.L. c. Condominio (omissis), *m.*, pag. 509
- Cass. civ., sez. III, 4 marzo 2025, n. 5721, E. c. S., *m.*, pag. 510
- Cass. civ., sez. trib., 6 marzo 2025, n. 5994, A. Real Estate Srl c. Ag. Entrate, *m.*, pag. 512
- Cass. civ., sez. trib., 7 marzo 2025, n. 6160, F. c. A., *m.*, pag. 513
- Cass. civ., sez. trib., 7 marzo 2025, n. 6161, S. c. A., *m.*, pag. 511
- Corte app. civ. Napoli, sez. VI, 13 marzo 2025, n. 1254, (Omissis) c. (Omissis) ed altro, pag. 499
- Cass. civ., sez. trib., 13 marzo 2025, n. 6665, P. c. A., *m.*, pag. 513
- Cass. civ., sez. trib., 16 marzo 2025, n. 7000, A. c. A., *m.*, pag. 513
- Cass. civ., sez. II, 20 marzo 2025, n. 7425, B. c. C., *m.*, pag. 510
- Cass. civ., sez. V, 21 marzo 2025, n. 7621, C. c. A., *m.*, pag. 510
- Cass. civ., sez. trib., 26 marzo 2025, n. 7996, A. c. A., *m.*, pag. 513
- Cass. civ., sez. trib., 29 marzo 2025, n. 8280, S. c. R., *m.*, pag. 512
- Cass. civ., sez. V, 29 marzo 2025, n. 8301, Agenzia delle Entrate c. S. Srl, *m.*, pag. 509
- Cass. civ., sez. trib., 30 marzo 2025, n. 8357, A. c. C., *m.*, pag. 512
- Trib. civ. Cagliari, sez. II, 2 aprile 2025, n. 504, (Omissis) c. Soc. (Omissis), pag. 506
- Cass. civ., sez. II, 3 aprile 2025, n. 8905, P. c. M., *m.*, pag. 513
- Trib. civ. Genova, sez. III, 9 aprile 2025, (Omissis) c. (Omissis), pag. 505
- Corte app. civ. Roma, sez. VIII, 10 aprile 2025, n. 2598, Condominio (Omissis) in Roma c. (Omissis), pag. 497
- Trib. civ. Teramo, 30 aprile 2025, n. 546, (Omissis) c. (Omissis), pag. 502
- Cass. civ., sez. III, ord. 5 maggio 2025, n. 11827, B.E. c. D.G.V. ed altra, pag. 492
- Cass. civ., sez. II, 29 maggio 2025, n. 14424, P.A. ed altra c. Condominio I., pag. 490
- Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2025, n. 16290, Condominio M. c. A., pag. 487
- Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2025, n. 16394, C.D. ed altri c. F. Immobiliare Srl, pag. 485
- Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2025, n. 16396, C.F. ed altri c. A.E., pag. 483
- Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2025, n. 16398, M.A. c. Condominio (omissis), pag. 482
- Corte cost., 18 luglio 2025, n. 112 (ud. 24 giugno 2025), Corte di cassazione, sezioni unite civili, pag. 453
- Cass. civ., sez. II, 21 luglio 2025, n. 20536, c. Condomini di via (omissis) Roma ed altra, pag. 479
- Cass. civ., sez. II, 21 luglio 2025, n. 20539, O.A. c. Condominio via (omissis) Napoli, pag. 477
- Cass. civ., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093, Min. Economia e Finanze ed altra c. (omissis) ed altro, pag. 459