

# Archivio delle Locazioni del Condominio

## Indice sommario

6/20

### DOTTRINA

- Barigazzi Daniela: Superbonus e cessione del credito d'imposta per i lavori in Condominio: contratti e delibere, pag. 598
- Del Torre Carlo: Intervento del condomino in assemblea mediante l'utilizzo di strumenti telematici, pag. 594
- Fontana Antonio: Convocazione regolare e conoscenza effettiva, pag. 618
- Martina Guido: Ancora sulle gravi irregolarità per la revoca dell'amministratore, pag. 650
- Scalettaris Paolo: Le disposizioni della normativa "emergenziale" in tema di locazioni commerciali e di accordi sul canone, pag. 580
- Sforza Fogliani Corrado: Superbonus tra maggioranze condominiali, congiunti, parrocchie e beneficio fiscale, pag. 577
- Casi clinici di locazione, pag. 603
- Casi clinici di condominio, pag. 604

### GIURISPRUDENZA

#### Amministratore

- Competenze – Pagamento – Onere probatorio – Ripartizione – Documentazione contabile nella esclusiva disponibilità dell'amministratore – Produzione – Rifiuto – Conseguenze sulla fondatezza della pretesa creditoria. ♦ Trib. civ. Milano, sez. XIII, 27 gennaio 2020, n. 734, Condominio X in Milano c. Soc. Y., pag. 641
- Crediti vantati nei confronti del condominio dal vecchio amministratore per anticipazioni. ♦ Cass. civ., sez. VI, 25 febbraio 2020, n. 5062, B. c. C., *m.*, pag. 653
- Revoca – Giudiziale – Diritto dei condomini di prendere visione di documenti contabili ex art. 1130 bis c.c. – Violazione da parte dell'amministratore – Comportamento suscettibile di giustificare la revoca giudiziale ex art. 1129 c.c. – Esclusione. ♦ Corte app. civ. Torino, sez. II, decr. 4 marzo 2020, Y ed altra c. X., pag. 645
- Revoca – Giudiziale – Grave violazione dell'art. 1129, commi 2 e 7, c.c. – Richiesta di alcuni condomini di avere accesso a documentazione contabile e a registri – Disponibilità dell'amministratore all'accesso oltre la scadenza del termine di impugnazione della delibera – Sussiste. ♦ Trib. civ. Alessandria, decr. 2 dicembre 2019, X c. Y ed altra, pag. 645
- Revoca. ♦ Cass. civ., sez. VI, decr. 2 dicembre 2019, 21 febbraio 2020, n. 4696, V. c. C., *m.*, pag. 653
- Appropriazione indebita
- Elemento oggettivo del reato – Conto corrente condominiale – Prelievi di somme da parte dell'amministratore. ♦ Cass. pen., sez. II, 21 aprile 2020, n. 12618 (ud. 13 dicembre 2019), M. M., *m.*, pag. 653
- Assemblea dei condomini
- Convocazione. ♦ Cass. civ., sez. II, 10 marzo 2020, n. 6735, C. c. C., *m.*, pag. 653

- Deliberazioni – Spese condominiali – Ripartizione – In assenza di tabelle millesimali – Criterio di proporzionalità ex art. 1123, comma 1, c.c. – Applicazione – Modifica a maggioranza, e non all'unanimità, in favore di una ripartizione secondo criterio "capitario" – Conseguenze – Nullità della delibera. ♦ Giud. pace civ. Udine, 17 luglio 2020, n. 322, B.D. c. Condominio S.G., pag. 651
- Deliberazioni – Verbale – Allegazioni – Documento contenente riflessioni critiche non pertinenti l'ordine del giorno – Rifiuto – Incidenza sulla validità della delibera – Esclusione. ♦ Trib. civ. Roma, sez. V, 3 febbraio 2020, n. 2281, X c. Condominio W., pag. 640
- Deliberazioni. ♦ Cass. civ., sez. VI, 25 gennaio 2018, n. 1853, G. c. C., *m.*, pag. 653
- Deliberazioni. ♦ Cass. civ., sez. VI, 25 febbraio 2020, n. 5061, T. c. C., *m.*, pag. 653
- Deliberazioni. ♦ Cass. civ., sez. II, 4 marzo 2020, n. 6090, C. c. R., *m.*, pag. 653
- Modalità di convocazione – Mancata comunicazione ad un condomino – Causa di annullabilità della delibera – Sussiste. ♦ Cass. civ., sez. II, 28 maggio 2020, n. 10071, Condominio P. c. M.A. ed altro, pag. 618
- Azienda
- Affitto – Emergenza COVID-19 – Obbligo di pagamento dei canoni – Parziale e temporanea impossibilità della prestazione di consentire l'uso dei locali per la destinazione dedotta in contratto – Conseguenze – Riduzione del canone ex art. 1464 c.c. – Criteri. ♦ Trib. civ. Roma, sez. V, 29 maggio 2020, S. S.r.l. c. V. S.r.l., pag. 632
- Affitto – Locazione di immobile ad uso non abitativo – Differenze. ♦ Cass. civ., sez. III, 17 febbraio 2020, n. 3888, S. c. V., *m.*, pag. 653
- Azioni giudiziarie
- Legittimazione dell'amministratore. ♦ Cass. civ., sez. II, 17 febbraio 2020, n. 3846, R. c. F., *m.*, pag. 654
- Legittimazione dell'amministratore. ♦ Cass. civ., sez. VI, 21 febbraio 2020, n. 4697, F. c. C., *m.*, pag. 654
- Canone
- Controversie – Appello. ♦ Cass. civ., sez. III, 9 marzo 2020, n. 6658, A. c. C., *m.*, pag. 654
- Corresponsione – Covid19 – Riduzione – Canone di buona fede e correttezza – Obbligo di rinegoziazione delle condizioni economiche – Omissione da parte del locatore – Conseguenze – Ripristino dell'equilibrio negoziale entro i limiti dell'alea normale – Poteri del giudice. ♦ Trib. civ. Roma, sez. VI, ord. 27 agosto 2020, X s.r.l. c. Y s.r.l., pag. 621
- Comproprietà indivisa
- Scioglimento – Comunioni coattive (cose indivisibili). ♦ Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 2020, n. 4014, D. c. P., *m.*, pag. 654

#### Contratto di locazione

Clausola che esclude il diritto all'indennità per i miglioramenti in favore del conduttore – Limitazione di responsabilità del locatore. ♦ Cass. civ., sez. III, 3 marzo 2020, n. 5968, F. c. C., *m.*, pag. 655

#### Edilizia e urbanistica

Certificato di destinazione urbanistica – Compravendita di terreni pertinenze di immobili urbani di superficie complessiva superiore ai cinquecento metri quadrati – Obbligo di allegazione. ♦ Cass. civ., sez. III, 11 febbraio 2020, n. 3316, V. c. T., *m.*, pag. 654

#### Edilizia popolare ed economica

Assegnazione – Dimissioni in blocco immobili della p.a. – Prelazione del conduttore. ♦ Cass. civ., sez. III, 17 febbraio 2020, n. 3897, L. c. N., *m.*, pag. 654

#### Enti pubblici

Soppressione ed estinzione – Beni del patrimonio pubblico oggetto di dismissione – Diritto di opzione in favore del conduttore. ♦ Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 2020, n. 4503, C. c. I., *m.*, pag. 654

Soppressione ed estinzione – Enti previdenziali – Dimissione degli immobili. ♦ Cass. civ., sez. II, 10 marzo 2020, n. 6733, V. c. I., *m.*, pag. 655

#### Esecuzione forzata

Vendita – Immobiliare – Liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c. – Art. 103, comma 6, D.L. n. 18/2020 – Sospensione dei provvedimenti di rilascio degli immobili – Applicabilità – Esclusione – Ragioni. ♦ Trib. civ. Bari, sez. II, ord. 24 luglio 2020, X c. Y., pag. 623

Vendita – Immobiliare – Liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c. – Art. 103, comma 6, D.L. n. 18/2020 – Sospensione dei provvedimenti di rilascio degli immobili – Applicabilità – Esclusione – Ragioni. ♦ Trib. civ. Reggio Calabria sez. I ord. 15 maggio 2020 a pag. 623

Vendita – Immobiliare – Liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c. – Art. 103, comma 6, D.L. n. 18/2020 – Sospensione dei provvedimenti di rilascio degli immobili – Applicabilità – Esclusione. ♦ Trib. civ. Verona, sez. II, ord. 13 maggio 2020, Banco B. S.p.a. c. M.T. ed altri, pag. 624

#### Giurisdizione civile

Giurisdizione ordinaria o amministrativa – Riparto della giurisdizione – Cooperative edilizie fruente del contributo erariale. ♦ Cass. civ., sez. un., 28 febbraio 2020, n. 5593, C. c. D., *m.*, pag. 655

#### Innovazioni

Voluttuarie – Ascensore – Installazione per iniziativa ed a spese di taluni condomini successivamente alla realizzazione dell'edificio – Regime proprietario – Utilizzazione di fatto ad opera degli altri condomini – Irrilevanza. ♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 8 giugno 2020, n. 10850, U.S.S. c. P.P. s.r.l., pag. 616

## Invasione di terreni o edifici

Elemento oggettivo – Versamento indennità di occupazione – Rilascio di certificato di residenza – Irrilevanza – Momento perfezionativo del reato. **♦ Cass. pen., sez. II, 28 gennaio 2020, n. 3436 (ud. 27 novembre 2019), M.M., pag. 619**

## Mediazione

Diritto del mediatore alla provvigione – Condizioni – Compenso dovuto anche in caso di recesso da parte del preponente – Importo svincolato dall'attività concretamente svolta dal mediatore – Vessorietà ai sensi dell'art. 33, comma 1, codice del consumo – Configurabilità – Condizioni. **♦ Cass. civ., sez. II, 18 settembre 2020, n. 19565, R.S. ed altra c. D.R. Immobiliare s.r.l., pag. 606**

## Navigazione

Demanio marittimo – Immobili insistenti su suolo del demanio marittimo – Avviso di accertamento catastale. **♦ Cass. civ., sez. V, 22 gennaio 2020, n. 1326, G. c. A., m., pag. 655**

## Obbligazioni del locatore

Mantenimento della cosa in buono stato locativo – Lavori di ristrutturazione del bene locato eseguiti dal conduttore su autorizzazione del locatore. **♦ Cass. civ., sez. III, 15 gennaio 2020, n. 516, M. c. G., m., pag. 655**

## Parti comuni dell'edificio

Acquisto della comproprietà delle parti comuni. **♦ Cass. civ., sez. II, 17 febbraio 2020, n. 3852, P. c. C., m., pag. 655**

Condominio c.d. parziale. **♦ Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 2020, n. 791, M. c. C., m., pag. 655**

Diritto reale d'uso in favore di persona giuridica. **♦ Cass. civ., sez. II, 9 gennaio 2020, n. 193, S. c. P., m., pag. 655**

Domanda volta al ripristino dello status quo. **♦ Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 2020, n. 2002, R. c. C., m., pag. 655**

Muro perimetrale dell'edificio. **♦ Cass. civ., sez. VI, 25 febbraio 2020, n. 5060, S. c. C., m., pag. 656**

Natura condominiale ex art. 1117 c.c. in mancanza di espressa riserva di proprietà – Azioni volte al ripristino dello stato dei luoghi – Esperimento – Legittimazione dell'amministratore ex art. 1130, n. 4, c.c. – Sussiste – Fattispecie relativa ad azione di riduzione in pristino di un'area destinata a parcheggio condominiale. **♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 10 settembre 2020, n. 18796, Condominio X c. A.G. ed altri, pag. 611**

Presunzione di comunione. **♦ Cass. civ., sez. II, 17 febbraio 2020, n. 3852, P. c. C., m., pag. 656**

Responsabilità del condominio "ex" art. 2051 c.c. **♦ Cass. civ., sez. VI, 12 marzo 2020, n. 7044, S. c. C., m., pag. 654**

Uso della cosa comune senza le dovute concessioni o autorizzazioni amministrative. **♦ Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 2020, n. 4439, S. c. S., m., pag. 656**

## Persona fisica

Diritto alla riservatezza – Interferenze illecite nella vita privata – Riprese a distanza – Su pertinenze di privata abitazione non protette dalla vista degli estranei – Configurabilità del reato – Esclusione – Fattispecie di acquisizione delle riprese quali prove legittime nel fascicolo del dibattimento per atti persecutori ai danni di vicino di casa. **♦ Cass. pen., sez. V, 8 giugno 2020, n. 17346 (ud. 21 novembre 2019), V.A. ed altra, pag. 614**

## Procedimenti sommari

Convalida – Per morosità – Immobile ad uso non abitativo – Pagamento di alcuni canoni dopo l'intimazione – Mancato pagamento dei canoni per il periodo in cui è stata disposta la chiusura temporanea dell'attività per emergenza sanitaria Covid19 – Rilevanza – Ordinanza provvisoria di rilascio – Rigoletto. **♦ Trib. civ. Napoli, sez. IX, ord. 15 luglio 2020, X c. Y., pag. 630**

Convalida – Per morosità – Opposizione del conduttore – Pendenza di controversia sulla titolarità dell'immobile tra locatore e terzo – Accantonamento cautelativo dei canoni di locazione su deposito bancario dedicato, nell'attesa della definizione del giudizio – Legittimità dell'operato del conduttore – Ordinanza non impugnabile di rilascio ex art. 685 c.p.c. – Emissione – Gravi motivi ostativi – Configurabilità. **♦ Trib. civ. Roma, sez. VI, ord. 22 luglio 2020, X c. Y., pag. 629**

Provvedimenti d'urgenza – Ambito di applicazione – Immobile ad uso non abitativo – Legislazione emergenziale Covid 19 – Art. 3 D.L. n. 6/2020 – Sospensione del pagamento del canone locativo – Diritto del conduttore – Esclusione – Scusabilità dell'inadempimento contrattuale – Valutazione giudiziale – Sussiste. **♦ Trib. civ. Pisa, ord. 30 giugno 2020, F.G.R. s.r.l. c. Banca B., pag. 630**

## Professioni intellettuali

Professionisti – Ingegneri e architetti – Tecnico progettista o direttore dei lavori – Sconfinamento della costruzione – Responsabilità – Presupposti. **♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 28 luglio 2020, n. 15997, S.C. c. D.M.R. ed altri, pag. 612**

## Regolamento di condominio

Contrattuale – Previsioni – Norme inderogabili – Impugnazione delibere condominiali – Clausola che preveda un termine di decadenza di quindici giorni in luogo di quello di trenta ex art. 1137 c.c. – Nullità – Ragioni. **♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 21 settembre 2020, n. 19714, M.P. c. Condominio X., pag. 605**

Obbligo assunto con il contratto di compravendita di rispettare il regolamento di condominio da predisporre dal costruttore. **♦ Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 2020, n. 3058, S. c. F., m., pag. 656**

Tabella millesimale. **♦ Cass. civ., sez. II, 10 marzo 2020, n. 8735, C. c. C., m., pag. 656**

## Sopraelevazione

Limiti. **♦ Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 2020, n. 2000, T. c. C., m., pag. 656**

Limiti. **♦ Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 2020, n. 2000, T. c. C., m., pag. 656**

## Successioni mortis causa

Successione testamentaria – Capacità di testare – Azione di annullamento. **♦ Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 2020, n. 4449, I. c. I., m., pag. 657**

## Tributi (in generale)

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Atto di classamento di beni demaniali affidati in concessione. **♦ Cass. civ., sez. V, 11 marzo 2020, n. 6821, A. c. A., m., pag. 657**

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Cambio di destinazione senza modifiche strutturali dell'immobile. **♦ Cass. civ., sez. V, 25 febbraio 2020, n. 5012, M. c. A., m., pag. 657**

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Classamento catastale – Casello autostradale – Categoria gruppo E/1 – Ragioni. **♦ Cass. civ.,**

sez. V, 11 marzo 2020, n. 6828, A. S.p.a. c. Ag. Entrate, m., pag. 657

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Informazioni ipocatastali. **♦ Cass. civ., sez. V, 25 febbraio 2020, n. 5009, A. c. C., m., pag. 657**

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Reddito dei fabbricati a fini fiscali. **♦ Cass. civ., sez. V, 10 marzo 2020, n. 6718, P. c. A., m., pag. 657**

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Strutture turistico recettive all'aperto. **♦ Cass. civ., sez. V, 20 febbraio 2020, n. 4426, A. c. S., m., pag. 657**

Accertamento tributario – Accertamento catastale (catasto) – Accertamento di maggior valore. **♦ Cass. civ., sez. VI, 23 gennaio 2020, n. 1543, F. c. A., m., pag. 657**

Accertamento tributario – Classamento immobili – Rendita catastale – Revisione classamento e rettifica rendita catastale – A seguito di denuncia di variazione Docfa – Motivazione dell'atto – Contenuto. **♦ Cass. civ., sez. V, ord. 19 giugno 2020, n. 12005, Agenzia delle Entrate c. X s.a.s., pag. 613**

Contenzioso tributario – Procedimento – Atto di classamento. **♦ Cass. civ., sez. VI, 21 gennaio 2020, n. 1272, G. c. A., m., pag. 658**

Contenzioso tributario – Procedimento – Avviso di accertamento catastale. **♦ Cass. civ., sez. V, 10 marzo 2020, n. 6713, A. c. I., m., pag. 658**

## Tributi degli enti pubblici locali

Imposta comunale sugli immobili – Base imponibile – Rendita catastale. **♦ Cass. civ., sez. VI, 21 febbraio 2020, n. 4587, M. c. C., m., pag. 658**

Imposta comunale sugli immobili – Determinazione della base imponibile – Aree edificabili. **♦ Cass. civ., sez. V, 10 marzo 2020, n. 6702, C. c. P., m., pag. 658**

Imposta comunale sugli immobili – Esenzione in favore dell'accademia nazionale dei lincei – Efficacia retroattiva. **♦ Cass. civ., sez. VI, 30 gennaio 2020, n. 2222, C. c. A., m., pag. 658**

Imposta comunale sugli immobili – Locazione di immobili a condizioni concordate – Aliquote ici ridotte. **♦ Cass. civ., sez. V, 2 marzo 2020, n. 5638, E. c. C., m., pag. 658**

Tassa sui rifiuti solidi urbani – Destinazione d'uso dell'immobile – Potere dei comuni di applicare la tariffa in base alla concreta attività economica svolta. **♦ Cass. civ., sez. V, 27 febbraio 2020, n. 5355, C. c. F., m., pag. 658**

## Tributi erariali diretti

Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Redditi di impresa. **♦ Cass. civ., sez. V, 20 febbraio 2020, n. 4417, S. c. A., m., pag. 659**

Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Reddito dei fabbricati. **♦ Cass. civ., sez. V, 30 gennaio 2020, n. 2173, D. c. A., m., pag. 659**

## Tributi erariali indiretti

Imposta di registro – Atti e contratti in genere – Interpretazione degli atti. **♦ Cass. civ., sez. VI, 10 marzo 2020, n. 6790, A. c. R., m., pag. 659**

Imposta sul valore aggiunto – Detrazione – Acquisto di immobile a destinazione abitativa. **♦ Cass. civ., sez. V, 12 febbraio 2020, n. 3396, F. c. A., m., pag. 659**

## RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

Le principali obbligazioni del conduttore, pag. 661

## indice sommario

### LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE

- D.M. (Min. econ.) 10 giugno 2020. Aggiornamento dei coefficienti, per l'anno 2020, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D ai fini del calcolo dell'imposta municipale propria (IMU) e dell'imposta sulle piattaforme marine (IMPI), pag. 665
- D.M. (Min. econ.) 6 agosto 2020. Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - c.d. Ecobonus, pag. 665
- D.M. (Min. econ.) 6 agosto 2020. Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus, pag. 670
- D.M. (Min. trasp.) 12 agosto 2020. Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione. Riparto ulteriore disponibilità 2020, pag. 672
- D.L. 14 agosto 2020, n. 104. Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia convertito, con modificazioni, nella L. 13 ottobre 2020, n. 126, pag. 673
- Risp. (Ag. entr.) 26 agosto 2020, n. 278. Interpello articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212 - attività di locazione breve di cui all'articolo 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e regime dei redditi fondiari di cui agli articoli 36 e 37 del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, pag. 675
- Ris. (Ag. entr.) 1 settembre 2020, n. 49/E. Interventi di isolamento termico di un fabbricato in condominio con sistema "a cappotto" - facoltà dei condomini di scegliere quale detrazione applicare - articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160 del 2019, pag. 677
- Risp. (Ag. entr.) 10 settembre 2020, n. 329. Articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212. Articolo 119 del decreto Rilancio., pag. 679
- Risp. (Ag. entr.) 15 settembre 2020, n. 356. Accesso al credito d'imposta previsto dall'articolo 28 decreto legge n. 34 del 2020 da parte di un professionista conduttore in sublocazione di una stanza di un immobile, pag. 681
- Prov. (Ag. entr.) 12 ottobre 2020, Prot. n. 326047. Modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, approvato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020, e alle relative istruzioni. Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione, pag. 682

### PRATICA

- Indici ISTAT 2020, pag. 689
- Indici ISTAT 2019, pag. 689
- Indice armonizzato europeo 2020, pag. 690
- Indice armonizzato europeo 2019, pag. 690
- Risposte ai quesiti, pag. 691

### VARIE

- Scalettaris Paolo: I dati relativi agli sfratti abitativi nell'anno 2019, pag. 693