

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Devoluzione ad arbitri delle controversie condominiali

“In tema di impugnazioni delle delibere assembleari, il secondo comma dell'art. 1137 c.c., nel riconoscere ad ogni condomino assente, dissenziente o astenuto la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri delle relative controversie che, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli articoli 806 e 808 c.p.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4942 del 5.3.2026.

Revisione delle tabelle millesimali

“In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla «diversa convenzione» di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condòmini), i condòmini stessi intendano non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. cod. civ., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso (...), di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 4827 del 3.3.2026.

Formazione del condominio

“In caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento di alcune unità immobiliari dall'originario unico proprietario ad altri soggetti, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione *pro indiviso* di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano – in tale momento costitutivo del condominio – destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, salvo che dal titolo non risulti, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condòmini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4727 del 3.3.2026.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Muro divisorio comune

“La disciplina prevista, per il muro divisorio comune, dall'art. 884, primo e secondo comma, c.c., prevale sul principio di cui all'art. 1102 c.c., in quanto costituisce norma speciale, specificamente applicabile alla comunione del muro. Dal combinato disposto delle disposizioni contenute, rispettivamente, nel primo e nel secondo comma dell'art. 884 c.c. e nel secondo comma dell'art. 881 c.c. discende che ciascun comproprietario del muro può far valere, in sede possessoria o petitoria, il proprio diritto a che le travi, chiavi o catene di rinforzo infisse – e, per analogia, le altre infissioni operate nel muro stesso – ovvero le nicchie e gli incavi aperti, nel muro comune, dall'altro comproprietario non eccedano, come profondità, il limite della metà dello spessore del muro predetto, ovvero che esse siano eliminate, o chiuse, qualora, ancorché non eccedenti il limite della metà, minino comunque la stabilità del muro o lo danneggino in altro modo”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 5355 del 10.3.2026.

Costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia

“La servitù per destinazione del padre di famiglia si costituisce *ope legis* solo se, al momento della separazione dei fondi o del frazionamento dell'unico fondo, vi siano opere o segni manifesti ed inequivoci di una situazione oggettiva di subordinazione o di servizio, che integri *de facto* il contenuto proprio di una servitù, indipendentemente da qualsiasi volontà, tacita o presunta, dell'unico proprietario nel determinarla o nel mantenerla (...); dunque, per determinare il momento rilevante ai fini della costituzione della servitù va considerato lo stato di fatto esistente al tempo della cessazione dell'appartenenza dei due fondi al medesimo proprietario”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5227 del 9.3.2026.

Usucapione ed atti interruttivi

“In tema di possesso *ad usucapionem*, con il rinvio fatto dall'art. 1165 c.c. all'art. 2943 c.c., la legge elenca tassativamente gli atti interruttivi, sicché non è consentito attribuire efficacia interruttiva ad atti diversi da quelli stabiliti dalla norma, giacché la tipicità dei modi di interruzione della prescrizione non ammette equipollenti. Ne consegue che non può riconoscersi efficacia interruttiva se non ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, ovvero ad atti giudiziali diretti ad ottenere il recupero del possesso nei confronti della persona che usucapisce”. Pertanto, “la comparsa di risposta con cui il convenuto nel giudizio di usucapione contesta semplicemente l'altrui possesso, senza proporre alcuna specifica domanda diretta a rivendicare la proprietà o il possesso del bene, non è idonea ad interrompere il decorso del termine utile ad usucapire”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1459 del 22.1.2026.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Locazione e responsabilità da cose in custodia

Ai fini del disposto di cui all'art. 2051 c.c., custodi sono anzitutto i proprietari, come tali gravati da obblighi di manutenzione e controllo della cosa custodita. Custodi sono altresì il possessore, il detentore e il concessionario. "Tra i detentori (...) rientrano i conduttori di immobile in locazione, i quali hanno l'uso e il godimento sia della singola unità immobiliare sia dei servizi accessori e delle parti comuni dell'edificio". Costoro, pertanto, "rispondono ex art. 2051 c.c. (salvo che dalla responsabilità presunta a loro carico si liberino dando la prova del fortuito) dei danni provocati dalla cosa ai terzi"; grava sul proprietario, invece, "la responsabilità per i danni subiti da terzi (nel novero dei quali vanno ricompresi anche i conduttori di appartamenti siti nell'edificio) derivanti dalle strutture edilizie e dagli impianti conglobati nell'immobile".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5564 del 12.3.2026.

Locazione stipulata dal custode giudiziario

"La locazione stipulata dal custode giudiziario, a tal fine autorizzato dal giudice, di un immobile sottoposto ad esecuzione forzata, è contratto la cui durata risulta *naturaliter* contenuta nei limiti della procedura concorsuale, non potendo essere opposta a colui che abbia acquistato il bene a seguito di vendita forzata".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5330 del 9.3.2026.

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.