

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Giudizio di impugnazione di delibera condominiale

“In un giudizio di impugnazione di una deliberazione assembleare, ai sensi dell'art. 1137 c.c., i singoli condòmini possono volontariamente costituirsi mediante intervento adesivo autonomo (e quindi con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi anche in presenza di una rinuncia agli atti o di un'acquiescenza alla sentenza ad opera del condomino attore originario), purché a loro volta dotati di legittimazione ad impugnare la delibera, giacché, ove siano invece decaduti, gli stessi sono legittimati a svolgere soltanto intervento adesivo dipendente. Viceversa, deve ritenersi ammissibile anche un intervento dei singoli condòmini a favore del condominio, e cioè per sostenere la validità della deliberazione impugnata. Peraltro, poiché si tratta non di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni, ma, appunto, di controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale, intese, dunque, a soddisfare esigenze collettive della comunità condominiale, essendo rispetto ad esse unico legittimato passivo l'amministratore, l'eventuale intervento del singolo condomino è adesivo dipendente, sicché questi non è ammesso a proporre gravame avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio; la legittimazione passiva esclusiva dell'amministratore del condominio nei giudizi relativi alla impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea promossi dal condomino dissenziente discende dal fatto che la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condòmini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13784 del 12.5.2026.

Onere di provare la sussistenza di una delibera condominiale

“In tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, spetta all'attore l'onere di provare la sussistenza della delibera stessa, prima ancora del vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio che ne comporti l'invalidità e, d'altronde, una deliberazione condominiale è esistente laddove emerga una decisione, quale espressione di una volontà dei condòmini, adottata all'esito di un procedimento collegiale nel quale si sia formata una maggioranza; sicché ove non vi sia prova alcuna di una delibera con queste caratteristiche (...), i condòmini non hanno alcun interesse ad agire per l'impugnazione di una inesistente deliberazione dell'assemblea, non generando la stessa alcun concreto pregiudizio ai loro diritti, tale da legittimarne la pretesa ad un diverso contenuto della decisione del collegio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13620 dell'11.5.2026.

Uso indiretto della cosa comune

“L'uso indiretto della cosa comune mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13618 dell'11.5.2026.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Distinzione tra innovazioni e modificazioni

“Le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo. Sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 13618 dell'11.5.2026.

LOCAZIONE

Locazione e recesso per gravi motivi

“Ai fini del valido ed efficace esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore (...) è sufficiente che egli manifesti, con lettera raccomandata o altra modalità equipollente, al locatore il grave motivo per cui intende recedere dal contratto di locazione, senza avere anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, né di darne la prova perché queste attività devono esser svolte in caso di contestazione da parte del locatore (...). La specificazione dei motivi inerisce al perfezionamento stesso della dichiarazione di recesso e risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 12907 del 6.5.2026.

Eccezione di inadempimento del conduttore

“In tema di locazione di immobili, il conduttore può sollevare l'eccezione di inadempimento, ai sensi dell'art. 1460 c.c., non solo quando venga completamente a mancare la prestazione del locatore, ma anche nell'ipotesi di suo inesatto inadempimento, tale da non escludere ogni possibilità di godimento dell'immobile, purché la sospensione del pagamento del canone appaia giustificata, in ossequio all'obbligo di comportarsi secondo buona fede, dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo all'incidenza della condotta della parte inadempiente sull'equilibrio sinallagmatico del contratto”.
Così il Tribunale di Livorno, con sentenza n. 375 del 24.4.2026.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Trasferimento di un diritto reale e sistema tavolare

“Se nel sistema del codice civile «il consenso delle parti legittimamente manifestato» è sufficiente, ai sensi dell'art. 1376 c.c., al trasferimento o alla costituzione di un diritto reale, tanto non avviene nel sistema tavolare, nel quale (...) il consenso delle parti è un requisito sì necessario, ma non sufficiente a produrre l'acquisto del diritto, in quanto tale effetto si raggiunge solo attraverso l'espletamento della relativa pubblicità nel Libro fondiario (...). Il che comporta che anche eventuali errori nella intavolazione possono avere rilievo ai fini del mancato perfezionamento della fattispecie costitutiva del diritto reale, a prescindere dalle indicazioni contenute nel titolo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14115 del 14.5.2026.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica

“La materia della concessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica non contempla il silenzio assenso come fattispecie provvedimentale”.

Così il Consiglio di Stato, sez. V, con sentenza n. 3083 del 20.4.2026.

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**.