

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Poteri dell'amministratore in *prorogatio*

Anche dopo la l. n. 220/2012 di riforma della disciplina condominiale, in capo all'amministratore, decaduto dalla carica o dimissionario, permangono, fino al momento della sua sostituzione, tutte le attribuzioni proprie del suo incarico. E tale *prorogatio* di poteri "non è né limitata al tempo strettamente necessario alla fase di trapasso dal vecchio al nuovo amministratore, né circoscritta alle facoltà e funzioni proprie di una gestione interinale, correlata alla finalità di assicurare il detto trapasso". Come prima della riforma resta quindi, al fine di limitare i poteri dell'amministratore in proroga, "unicamente rilevante la manifestazione di volontà contraria dell'assemblea dei condòmini". In questa prospettiva, "la precisazione del comma ottavo del nuovo art. 1129 c.c., secondo cui «alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto... ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi»" va intesa nel senso che tale previsione "non disciplina la limitazione delle attribuzioni dell'amministratore in *prorogatio*, ma esplicita il permanere della sua responsabilità, anche se cessato dall'incarico, rispetto alle situazioni di emergenza potenzialmente pregiudizievoli per il condominio e i condòmini". Così la Cassazione, con sentenza n. 424 dell'8.1.2026.

Distanze legali in condominio

"Nei rapporti tra condòmini, o tra essi ed un condominio, le norme sulle distanze legali sono applicabili purché compatibili con le disposizioni dettate in materia di condominio, ed in particolare con l'art. 1102 c.c. sull'uso della cosa comune, del quale ciascun partecipante può servirsi purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto". Così la Cassazione, con ordinanza n. 33809 del 23.12.2025.

Clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale

"Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che – seppure non inserito materialmente – deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto". Così la Cassazione, con ordinanza n. 33106 del 18.12.2025.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Rapporto di supercondominialità

“In tema di supercondominio, per poter configurare un rapporto di supercondominialità di fatto tra due edifici, anche non condominiali, con conseguente applicabilità delle norme del capo II del titolo VII del libro terzo c.c., in quanto compatibili, anziché delle norme in materia di comunione, è indispensabile – anche in base alla disciplina anteriore all'entrata in vigore dell'art. 1117-bis c.c. – l'esistenza di una proprietà che possa essere qualificata come comune ad essi ex art. 1117 c.c., sulla quale si trovino cose, impianti o servizi a favore di entrambi gli edifici, non essendo, invece, sufficiente la sola fruizione, da parte di entrambi, di cose, impianti o servizi insistenti su proprietà esclusiva di uno solo degli edifici medesimi”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 33809 del 23.12.2025.

PROPRIETÀ

Immobili da costruire e rilevanza del certificato di agibilità

“La disciplina del d.lgs. n. 122 del 2005 è dettata per gli immobili «da costruire» (per tali dovendo intendersi, ex art. 1, lett. d), del d.lgs. citato, gli «immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità») e potrebbe estendersi solo agli immobili sottoposti a ristrutturazione cd. maggiore ma, in ogni caso, è possibile il ricorso alle disposizioni del d.lgs. n. 122 del 2005” – e, in particolare, all'art. 2 del d.lgs. citato in tema di garanzia fideiussoria – “solo se l'immobile non sia stato oggetto di completamento e sia quindi ancora da ultimare nei suoi aspetti strutturali e identificativi; non si applica la normativa richiamata non solo per gli immobili completati ma anche per gli immobili sui quali siano ancora da eseguire opere secondarie e/o di rifinitura, comunque non incidenti sulle loro caratteristiche strutturali”. In questa prospettiva, “la mancanza del certificato di agibilità non è di per sé dimostrativa dell'impossibilità che il bene si possa considerare completato nei suoi aspetti identificativi ma può valere solo come sintomo del mancato completamento superabile attraverso la verifica in concreto dello stato del bene”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 32964 del 17.12.2025.

Costruzioni abusive e rispetto delle distanze legali

“L'obbligo di rispettare le distanze legali – previste per le costruzioni legittime dagli strumenti urbanistici non soltanto a tutela dei proprietari frontisti, ma anche per finalità di pubblico interesse – deve essere rispettato a maggior ragione nel caso di costruzioni abusive, anche se sia intervenuta la relativa sanatoria amministrativa, i cui effetti sono limitati al campo pubblicistico e non pregiudicano i diritti dei terzi, con la conseguenza che anche colui il quale abbia costruito abusivamente può pretendere che l'altro fabbricato, pure eseguito illegittimamente, sia ridotto a distanza legale o, se del caso, abbattuto”. Così la Cassazione, con sentenza n. 31569 del 3.12.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Locazione non abitativa transitoria

“Qualora sia stipulata per durata inferiore a quella legale una locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 della legge n. 392/1978, il contratto, ove sorga controversia, potrà essere ritenuto conforme al modello legale «locazione non abitativa transitoria», e quindi sottratto alla sanzione della nullità ex art. 79 ed alla eterointegrazione ex art. 1339 c.c., a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale, e sempreché risulti, in esito ad essa, che le ragioni dedotte (delle quali si postula l'effettività, ricorrendo, diversamente, una fattispecie simulatoria) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario, e cioè siano ragioni oggettive che escludano esigenze di stabilità. Sarà quindi ravvisabile una «locazione non abitativa transitoria» qualora la ragione pratica dell'operazione contrattuale consista nella concessione del godimento dell'immobile per l'esercizio di una delle attività di cui all'art. 27, destinata, per ragioni oggettive espressamente enunciate, ad esaurirsi in un arco di tempo relativamente breve. Non è sufficiente, in altri termini, il dato formale, dell'espressa enunciazione delle ragioni che hanno determinato la pattuizione della «transitorietà» (presupposto comunque necessario in funzione della possibilità di consentirne la verifica in sede giudiziale), ma è necessario che, sul piano sostanziale, l'attività svolta o da svolgere nell'immobile locato presenti oggettivamente un carattere tale da escludere l'esigenza di stabilità del rapporto”. Così la Cassazione, con sentenza n. 23655 del 21.8.2025.



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**.