I focus di CONFEDILIZIA

N. 17 del 16 ottobre 2026

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Facoltà dei singoli condòmini di agire in giudizio

"Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale, né, di conseguenza, di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, nonché di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore"
Così la Corte di appello di Brescia, con sentenza n. 808 del 4.9.2026.

Nullità e annullabilità

"In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico – quest'ultima da valutarsi in relazione al «difetto assoluto di attribuzioni» –, contenuto illecito, ossia contrario a «norme imperative» o all'«ordine pubblico» o al «buon costume». Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, c.c.".
Così il Tribunale di Vicenza, con sentenza n. 1171 del 9.9.2026.

Condominio e competenza del giudice di pace

"Per cause relative alle modalità di uso dei servizi di condominio di case devono intendersi quelle concernenti i limiti qualitativi di esercizio di facoltà contenute nel diritto di comunione, nelle quali, cioè, si controverte sul modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà devono essere esercitate, mentre le cause relative alla misura di detti servizi s'identificano con quelle riguardanti una limitazione o riduzione quantitativa del diritto dei singoli condomini. Da queste cause, attribuite entrambe alla competenza per materia del giudice di pace, vanno tenute distinte, poi, le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 23936 del 23.7.2026.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Resistenza in giudizio e omessa convocazione del condomino interessato

"L'omessa convocazione del condomino che abbia promosso l'azione giudiziaria contro il condominio, ove l'assemblea sia convocata esclusivamente per deliberare la costituzione o la resistenza in tale giudizio, non integra vizio della deliberazione e non può costituire causa di annullamento della stessa".
Così il Tribunale di Brescia, con sentenza n. 6505 del 10.9.2026.

Formazione del condominio

"Il regime del condominio negli edifici – inteso come diritto e come organizzazione – si istaura per legge nel fabbricato, nel quale esistono più piani o porzioni di piano, che appartengono in proprietà esclusiva a persone diverse, ai quali dalla relazione di accessorietà è legato un certo numero di cose, impianti e servizi comuni (...), con l'effetto che il condominio non può configurarsi laddove l'intero edificio appartenga ai medesimi soggetti *pro indiviso* senza alcuna porzione esclusiva. In tali casi, l'istituto applicabile resta la comunione ordinaria, disciplinata dagli artt. 1100 ss. c.c., priva di parti comuni in senso tecnico, poiché l'intero bene è comune".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 25022 del 6.9.2026.

PROPRIETÀ

Azione diretta a far valere il divieto di immissioni intollerabili

"L'azione diretta a far valere il divieto di immissioni intollerabili ha carattere reale ed è, pertanto, assimilabile alle comuni azioni negatorie *ex* art. 949 c.c., siccome tendente a far dichiarare e sanzionare non soltanto l'inesistenza di vere e proprie servitù vantate sul fondo dell'attore, ma anche a far accertare, in senso più ampio, l'inesistenza di qualsiasi diritto nonché l'illegittimità di turbative o molestie in danno del fondo stesso, al fine di ottenerne la cessazione (...). La deduzione circa l'invasione della proprietà per effetto delle esalazioni provenienti dal fondo vicino è perciò in sé sufficiente a imporre al giudice adito di accertare se vi sia stato o meno il superamento del limite della «normale tollerabilità» e di procedere al giusto contemperamento dei contrastanti diritti, di pari natura, dei fondi vicini, con valutazione concreta e media, tenuto conto delle condizioni dei luoghi, della natura, dell'entità e della causa delle immissioni, delle necessità generali e assolute, quotidiane e civili, dell'umana coesistenza e, sussidiariamente, anche della priorità dell'uso".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 22820 del 6.7.2026.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Costruzione posta a distanza inferiore rispetto ai limiti prescritti

"È (...) ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici. Ciò anche quando la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del possesso *ad usucapionem*".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 24767 del 25.8.2026.

Compravendita e dichiarazione di realizzazione di edificio ante 1967

"In caso di compravendita di edificio realizzato anteriormente all'1.9.1967, ai fini della validità del negozio traslativo è richiesta soltanto la sussistenza della dichiarazione dell'alienante della costruzione dell'immobile anteriormente alla data innanzi indicata, essendo irrilevante, ai fini della validità dell'atto, sia la presenza di modifiche edilizie realizzate successivamente e non autorizzate, sia la falsità della dichiarazione del venditore circa l'assenza di interventi richiedenti titolo abilitativo".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 24226 del 29.7.2026.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Assegnazione dell'alloggio e subentro in caso di convivenza

In tema di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, "le convivenze che possono essere valorizzate ai fini del subentro sono solamente quelle autorizzate".
Così il Tar Lombardia (Milano, sez. IV), con sentenza n. 4187 del 9.9.2026.

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.**

CONFEDILIZIA