

I focus di CONFEDILIZIA

N. 29 del 28 novembre 2025

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

**Sindacato
dell'autorità giudiziaria
sulle delibere assembleari**

**Approvazione dell'assemblea
di un atto transattivo**

**Azione diretta a ottenere
la *restitutio in integrum*
nel caso di sopraelevazione**

**Partecipazione alle spese
di riparazione di lastri
solari e terrazze a livello**

CONDOMINIO

"In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale ovvero all'eccesso di potere, inteso quale controllo del legittimo esercizio del potere di cui l'assemblea medesima dispone, non potendosi invece estendere al merito ed al controllo della discrezionalità di cui tale organo sovrano è investito; ne consegue che ragioni attinenti all'opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, primo comma, c.c.".

Così la Cassazione, con sentenza n. 29927 del 12.11.2025.

La delibera dell'assemblea che approvi un determinato atto di gestione – come ad esempio, la transazione con un condomino – "non dà luogo a un atto di autonomia negoziale configurabile quale proposta o accettazione ai fini del perfezionamento del contratto". L'assemblea, infatti, non conclude contratti (potendo, semmai, essa costituire l'occasione per consacrare nel verbale della riunione un accordo stipulato all'unanimità), ma autorizza, quando occorra, l'amministratore a concluderli ed approva le spese conseguenti. "L'obbligo dei condòmini di concorrere a tali spese discende, quindi, non dall'efficacia soggettiva del contratto ex art. 1372 c.c., quanto direttamente dalla legge in base agli artt. 1118 e 1123 c.c.".

Così la Cassazione, con sentenza n. 29927 del 12.11.2025.

Al ricorso cautelare, proposto ai sensi dell'art. 688 c.p.c., "va riconosciuta efficacia interruttiva della prescrizione dell'azione del condomino volta, previo accertamento della illegittimità della sopraelevazione posta in essere da un altro condomino in violazione dell'aspetto architettonico dell'edificio condominiale, alla *restitutio in integrum*".

Così la Cassazione, con sentenza n. 29706 del 10.11.2025.

"Il condomino che subisca, alla propria unità immobiliare, un danno derivante da un sovrastante lastriko solare o terrazza a livello in uso o proprietà esclusivi, assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo – che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile – di contribuire, a propria volta, alle spese necessarie per la riparazione di quel peculiare bene comune, nonché alla rifusione dei danni cagionati, in ragione dei due terzi per la preminente funzione di copertura del proprio immobile, svolta dal lastriko o terrazza a livello".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28528 del 28.10.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

**Formazione
di un supercondominio**

**Attività che incidono
sulla destinazione
d'uso delle parti comuni**

"Anche prima dell'entrata in vigore dell'art. 1117-bis c.c., per poter affermare l'esistenza di un rapporto di supercondominialità di fatto tra due edifici, anche non condominiali, con conseguente applicabilità delle norme del capo I del titolo VII del libro terzo, in quanto compatibili, anziché delle norme in materia di comunione, è indispensabile l'esistenza di una proprietà che possa essere qualificata come comune ad essi in base all'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. 27998 del 21.10.2025.

Le attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulla destinazione d'uso delle parti comuni, tali da rendere applicabile l'art. 1117-quater c.c., "devono produrre un effetto permanente modificativo sulla destinazione del bene comune, rientrando altrimenti nella nozione di uso più intenso del bene comune dell'art. 1102 c.c.".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27980 del 21.10.2025.

EDILIZIA

**Limiti alla
"demoricostruzione"**

**Natura delle linee di indirizzo
del decreto Salva casa**

"Alla luce del testo vigente dell'art. 3 del T.U. dell'edilizia, nella «demoricostruzione» non può pretendersi una «continuità» tra il nuovo edificio e quello precedente se non nella misura in cui per essa s'intenda il doveroso rispetto dei requisiti(...) dell'unicità dell'immobile interessato dall'intervento, della contestualità tra demolizione e ricostruzione, del mero utilizzo della volumetria preesistente senza ulteriori trasformazioni della morfologia del territorio". Il superamento di uno di questi limiti comporta "di per sé solo la qualificazione dell'intervento come «nuova costruzione»" e quindi la necessità del permesso di costruire.

Così il Consiglio di Stato, sez. II, con sentenza n. 8542 del 4.11.2025.

"I chiarimenti resi con le «Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del d.l. 29.5.2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla l. 24.7.2024, n. 105 (DL Salva casa)», pubblicate in data 30.1.2025", sono "indicazioni e indirizzi interpretativi privi di valore vincolante" che peraltro "non affrontano affatto la questione riguardante i rapporti tra la normativa sopravvenuta e le convenzioni urbanistiche ancora in vigore".

Così il Tar della Lombardia, con sentenza n. 3433 del 27.10.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Idoneità dell'immobile locato

"Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato; la destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10807 del 24.4.2025.

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**.