

N. 25 del 3 ottobre 2025

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Divieto di parcheggio nell'area comune

Non è affetta da nullità la delibera adottata dall'assemblea condominiale che vieti l'uso carrabile ed il posteggio su tutta la parte dell'area antistante l'immobile comune, poiché ciò non preclude l'uso diverso di tale porzione agli altri comproprietari. Infatti, "la possibilità dei comproprietari di usare un'area comune a parcheggio, tranne il caso che sia costituita in forma specifica ed autonoma come diritto di servitù, costituisce solo una facoltà di uso del bene connesso al diritto di comproprietà e rimane pertanto sottoposta alla disciplina dell'uso del bene comune adottata dalla maggioranza dei condòmini".

Così la Cassazione, con sentenza n. 25227 del 15.9.2025.

#### Balconi e parti comuni

"I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25192 del 15.9.2025.

#### Furto in appartamento in occasione di installazione di impalcature

In caso di "danno derivante dal furto consumato da persona introdottasi in un appartamento servendosi delle impalcature installate per lavori di riattazione dello stabile condominiale è configurabile ai sensi dell'art. 2043 c.c. la responsabilità dell'imprenditore che si sia avvalso di tali impalcature per l'espletamento dei lavori, ove siano state trascurate le ordinarie norme di diligenza e non siano state adottate le cautele idonee ad impedire un uso anomalo delle suddette impalcature; è altresì configurabile la responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c., atteso l'obbligo di vigilanza e custodia gravante sul soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25122 del 12.9.2025.

#### Compravendita e riparto di spese condominiali

"In tema di riparto delle spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni, laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi di detti lavori gravano, secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo, con conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c., salvo che sia diversamente convenuto tra venditore e compratore, pur rimanendo comunque inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro".

Così la Cassazione, con sentenza n. 24236 del 30.8.2025.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Solidarietà tra acquirente e venditore

"L'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., nel regime previgente rispetto alla l. n. 220 del 2012, delinea, a carico dell'acquirente, un regime di responsabilità solidale per il pagamento degli oneri condominiali dovuti dall'alienante, limitata al biennio antecedente all'acquisto, che opera solo nei rapporti esterni con il condominio, ma non anche nel rapporto interno tra acquirente e alienante, sicché, in tale rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto dalle parti, l'acquirente risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte successivamente al momento dell'acquisto e, qualora sia chiamato a rispondere di quelle sorte in epoca anteriore, ha comunque diritto di regresso nei confronti del suo dante causa". Così la Cassazione, con sentenza n. 24236 del 30.8.2025.

### PROPRIETÀ

#### Servitù ed *utilitas*

In tema di servitù, l'*utilitas* è un "concetto che ricomprende ogni elemento che, secondo la valutazione sociale, sia legato da un nesso di strumentalità con la destinazione del fondo dominante e si immedesima obiettivamente nel godimento di questo, in modo tale che la servitù possa soddisfare ogni bisogno di tale fondo, assicurando ad esso una maggiore amenità, abitabilità, anche evitando rumori o impedendo costruzioni che abbiano una destinazione spiacevole o fastidiosa". Così la Cassazione, con ordinanza n. 25560 del 18.9.2025.

### EDILIZIA ED URBANISTICA

#### Inerzia nella repressione degli abusi edilizi

"Il proprietario confinante (...), nella cui sfera giuridica incida dannosamente il mancato esercizio dei poteri repressivi degli abusi edilizi da parte dell'organo preposto, è titolare di un interesse legittimo all'esercizio di detti poteri e può, quindi, ricorrere avverso l'inerzia dell'organo preposto alla repressione di tali abusi edilizi. Quindi, a fronte della persistenza in capo all'ente preposto alla vigilanza sul territorio del generale potere repressivo degli abusi edilizi, il vicino che - in ragione dello stabile collegamento con il territorio oggetto dell'intervento - gode di una posizione differenziata, ben può chiedere al Comune di porre in essere i provvedimenti sanzionatori previsti dall'ordinamento, facendo ricorso, in caso di inerzia, alla procedura del silenzio-inadempimento. Da ciò deriva che il Comune è tenuto, in ogni caso, a rispondere alla domanda con la quale i proprietari di terreni limitrofi a quello interessato da un abuso edilizio chiedono ad esso di adottare atti di accertamento delle violazioni ed i conseguenti provvedimenti repressivi e, ove sussistano le condizioni, anche ad adottare gli stessi".

Così il Tar della Campania (Napoli, sez. VIII) con sentenza n. 6117 del 10.9.2025.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### EDILIZIA ED URBANISTICA

#### Stato legittimo di un immobile

In tema di stato legittimo di un immobile, "con l'art. 1, comma 1, lett. b), del d.l. n. 69 del 2024, convertito con modifiche dalla legge n. 105 del 2024, il legislatore ha deciso di tutelare l'affidamento del privato consentendo, a determinate condizioni, di dare rilevanza esclusiva alle risultanze dell'ultimo titolo, comprese quindi le dichiarazioni rese dal progettista nella relativa pratica e concernenti lo stato di fatto (...). La norma subordina però questo favorevole effetto alla condizione che l'amministrazione, in sede di rilascio dell'ultimo titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi. Ne consegue che, per dimostrare lo stato legittimo, l'interessato può sì limitarsi a produrre l'ultimo titolo edilizio, ma deve trattarsi di un titolo che (oltre a riguardare un intervento che interessi l'immobile nella sua interezza) dia conto dell'accertamento effettuato dall'amministrazione circa la sussistenza e la regolarità dei titoli edilizi precedenti che legittimano lo stato di fatto in esso dichiarato". In questa prospettiva occorre chiarire che "l'attestazione dell'amministrazione circa la regolarità dei titoli pregressi deve essere esplicita, e che, in assenza di tale attestazione esplicita, la rappresentazione dello stato di fatto compiuta dal progettista non è di per sé sufficiente ai fini che qui interessano, poiché la circostanza che un'opera non legittima sia rappresentata nelle pratiche edilizie non può comportarne la regolarizzazione postuma".

Così il Tar della Lombardia (Milano, sez. II) con sentenza n. 2749 del 22.7.2025.



#### 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.