

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Poteri dell'amministratore

Il disposto dell'art. 1131 c.c., secondo cui l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, è da intendersi "nel senso che il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio si riflette nella facoltà di agire e di resistere in giudizio unicamente per la tutela dei diritti sui beni comuni, rimanendone perciò escluse le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni stessi, e, cioè, sulla estensione del relativo diritto di condominio, affare che rientra nella disponibilità esclusiva dei condòmini". In tal modo, "si assicura anche la regolare corrispondenza tra le attribuzioni dispositive dell'amministratore e dell'assemblea e la legittimazione a far valere nel processo le rispettive posizioni dominicali". Ove si tratti, quindi, "di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condòmini, tale legittimazione può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di una unanime, positiva deliberazione di tutti i condòmini". L'assemblea, infatti, "può deliberare, con le prescritte maggioranze, solo sulle questioni che riguardano parti comuni dell'edificio o il condominio nel suo complesso, oppure sulle liti attive e passive che, esorbitando dalle attribuzioni istituzionali dell'amministratore, riguardino pur sempre la tutela dei diritti dei condòmini su tali parti, ma non anche sulle questioni concernenti gli atti di acquisto delle singole proprietà immobiliari". Così la Cassazione, con sentenza n. 27700 del 16.10.2025.

Eccesso di potere e sindacato dell'autorità giudiziaria

L'eccesso di potere sindacabile dall'autorità giudiziaria è da intendersi "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 alla 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. 27699 del 16.10.2025.

Nozione di condominio

"La nozione di condominio è data dagli artt. 1117 e 1117-bis c.c. per cui esso si configura quando «più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici» hanno in comune le parti elencate dalla norma dell'art. 1117". In questa prospettiva, pertanto, non rileva la circostanza che non sia mai stata convocata un'assemblea di condominio. E parimenti il fatto che non sia mai stato nominato un amministratore "non vale ad escludere che il condominio stesso sussista, come è dimostrato dall'esistenza di specifici rimedi per il caso in cui ciò avvenga, come quello previsto dall'art. 1129, primo comma, c.c. attivabile ove l'amministratore manchi". Non rileva nemmeno che "in concreto nessun condomino si sia avvalso di questi rimedi, dato che in questo caso la legge non prevede sanzioni di sorta, dimostrando di rimettere la scelta all'autonomia privata". Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 7824 del 7.10.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Poteri di rappresentanza dell'amministratore fino alla sua sostituzione

"In tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore, e tanto più in mancanza di una dichiarazione d'invalidità della medesima delibera, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, ben potendo egli conferire procura ad un difensore al fine della costituzione in giudizio, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione. L'accertamento della legittimazione di tale amministratore è rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non è soggetto ad eccezione di parte perché inerente alla regolare instaurazione del rapporto processuale". Così la Cassazione, con sentenza n. 27526 del 15.10.2025.

Interesse all'impugnazione

"In tema di condominio negli edifici, ove il giudice abbia dichiarato annullabile una deliberazione dell'assemblea, deve escludersi l'interesse della parte a impugnare la sentenza al solo fine di ottenere una modificazione della qualificazione del vizio in termini di nullità della delibera medesima, salvo che a quest'ultima sia ricollegabile una diversa statuizione contraria all'interesse della parte, quale, ad esempio, la non soggezione della relativa impugnazione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.". Così la Cassazione, con ordinanza n. 27562 del 15.10.2025.

PROPRIETÀ

Regolamento della comunione di unità in multiproprietà e clausola compromissoria

"In tema di contratti del consumatore, la clausola di deroga alla competenza del giudice ordinario, per non essere considerata vessatoria, deve essere il frutto di una trattativa caratterizzata dai requisiti della serietà (ossia svolta mediante l'adozione di un comportamento obiettivamente idoneo a raggiungere il risultato di una composizione dei contrapposti interessi delle parti), della effettività (rispettosa dell'autonomia privata delle parti, non solo nel senso di libertà di concludere il contratto ma anche nel suo significato di libertà e concreta possibilità di determinarne il contenuto) e della individualità (dovendo riguardare tutte le clausole, o elementi di clausola, costituenti il contenuto dell'accordo, prese in considerazione sia singolarmente, oltre che nel significato desumibile dal complessivo tenore del contratto)". Pertanto una "clausola di compromissione in arbitri" inserita in un regolamento che disciplina le parti comuni di unità in multiproprietà predisposto dal costruttore e richiamato nei contratti di vendita delle singole unità immobiliare, ove non sia stata oggetto di trattativa al momento della stipula di tali contratti, è da considerarsi vessatoria e quindi nulla ex art. 33, lett. t), d.lgs. n. 206/2005. Così la Cassazione, con ordinanza n. 25977 del 23.9.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Riparto di giurisdizione e criterio distintivo

“Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico (...). Appartiene, pertanto, alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla P.A. all'istanza di assegnazione, a titolo di regolarizzazione, di un alloggio già occupato dal richiedente, in quanto relativa alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri. Simmetricamente, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; e ciò vale anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene”. Così il Tar Campania (Napoli, sez. III), con sentenza n. 6165 del 15.9.2025.



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**.