

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Convocazione con mail ordinaria

“L'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. prescrive forme determinate per la comunicazione ai condòmini dell'avviso di convocazione all'assemblea (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), dettando una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità e dunque degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i partecipanti, con esclusione della validità di ogni diversa regolamentazione espressa dall'autonomia privata che contempra modalità alternative di trasmissione dell'avviso inidonee a documentarne la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il messaggio di posta elettronica semplice”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16399 del 18.6.2025.

#### Incarico all'amministratore di stipulare un contratto d'appalto

“Qualora l'assemblea condominiale dia incarico all'amministratore di stipulare in nome e per conto del condominio un contratto d'appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, prevedendo (...) anche un compenso aggiuntivo, determinato in percentuale sull'importo dei lavori, al fine evidentemente di remunerarne un'attività straordinaria, i poteri di rappresentanza dello stesso amministratore e le sue conseguenti responsabilità, ex artt. 1129, 1130 e 1131 c.c. (...), riguardano l'assunzione della difesa dei comuni interessi dei condòmini, e quindi l'esercizio di tutte le facoltà e l'adempimento di tutti gli obblighi finalizzati a che la tutela degli interessi condominiali nei rapporti con l'appaltatore risulti effettiva e completa (...). L'amministratore incaricato dell'attività straordinaria inerente al conferimento di un appalto per la manutenzione del fabbricato non deve, pertanto, svolgere il suo compito fidandosi dell'impresa appaltatrice e del direttore dei lavori fino al punto da ritenersi esonerato dall'obbligo di esercitare una qualsiasi sorveglianza. Spetta, al contrario, all'amministratore, quale rappresentante del committente condominio (in aggiunta all'eventuale direttore dei lavori, che assume la rappresentanza del committente limitatamente alla materia tecnica), e tenuto conto in ogni caso degli specifici poteri conferitigli dall'assemblea, il compito di controllare lo svolgimento dei lavori, di verificarne lo stato, di accertare che l'esecuzione dell'opera proceda nei termini e secondo le condizioni stabiliti dal contratto e a regola d'arte, di effettuare o negare i pagamenti in funzione della corrispondenza della partita compiuta alle previsioni quantitative o qualitative delle clausole contrattuali, di rendere note tempestivamente ai condòmini le eventuali difficoltà sopravvenute nell'esecuzione dell'appalto obiettivamente idonee ad incidere sul rapporto gestorio.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16290 del 17.6.2025.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Funzione del rendiconto

“Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, che compongono il rendiconto, sono (...) ispirati dallo scopo di realizzare l'interesse del condomino a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili ivi recati dal bilancio, e sono, quindi, orientati dall'esigenza di informazione dei partecipanti, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Si prestano a tale scopo pure i chiarimenti forniti dall'amministratore in assemblea, se adeguati a far venire meno l'interesse del condomino, che li abbia chiesti e ottenuti, a eventuali impugnative della deliberazione di approvazione del rendiconto in relazione ai punti oggetto dei chiarimenti. Opera, dunque, il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, che costituisce una specificazione del principio della correttezza e veridicità dell'informazione contabile e del principio di chiarezza, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci va effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 14428 del 29.5.2025.

#### Compenso dell'amministratore

“L'obbligo di «specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta (da svolgersi)», di cui all'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c., non impedisce alle parti del contratto di amministrazione condominiale di determinare la remunerazione non prestazione per prestazione, ma secondo un sistema globale, e cioè per tutte le attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. e in relazione alla durata annuale *ex lege* o all'eguale durata del rinnovo dell'incarico (art. 1129, decimo comma, c.c.). E ove tale compenso “sia assoggettabile all'IVA (...), l'importo specificato ai sensi dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. deve essere considerato come già comprensivo dell'imposta, salvo diverso accertamento della volontà delle parti operato dal giudice di merito (...). Identico accertamento va svolto circa l'inerenza all'importo del compenso specificato nella delibera di nomina dell'amministratore di contributi previdenziali professionali (peraltro dovuti per i redditi direttamente riconducibili all'esercizio della professione) o di ritenuta d'acconto (ove si intenda il compenso erogato a prestatore di lavoro autonomo), senza che la specificazione di tali accessori incida sulla validità della deliberazione agli effetti dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c.”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 14428 del 29.5.2025.



## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### LOCAZIONE

#### Misure anti-Covid e (pretesa di) riduzione del canone di locazione

“In tema di contratti ad esecuzione continuata, periodica o differita l'art. 91, comma 1, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. decreto "Cura Italia"), assume rilievo ai fini del giudizio di imputabilità dell'inadempimento nelle fattispecie di responsabilità contrattuale, attribuendo all'impedimento derivante dal rispetto delle misure anti-Covid la natura di impedimento non prevedibile né superabile con la diligenza richiesta al debitore e quindi di causa non imputabile della inesecuzione della prestazione da parte sua, liberandolo dall'obbligo di risarcimento del danno ed escludendo la legittimazione della controparte all'azione di risoluzione per inadempimento; dalla norma in questione, invece, non può farsi derivare l'esistenza di un diritto potestativo giudiziale di ottenere la riduzione della prestazione dovuta in esecuzione di un rapporto contrattuale a prestazioni corrispettive e ad esecuzione continuata o periodica per effetto dell'incidenza su tale rapporto delle suddette misure restrittive anti-pandemiche, atteso che, stante il principio di tipicità dei rimedi giudiziali potestativi diretti a suscitare sentenze di carattere costitutivo (art. 2908 c.c.), un potere conservativo di riduzione ad equità della prestazione va riconosciuto alla parte eccessivamente onerata soltanto nell'ipotesi di contratto a titolo gratuito (art. 1468 c.c.), mentre, al di fuori di tale ipotesi, essa parte resta legittimata all'azione di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, spettando in tal caso alla controparte che intenda evitare lo scioglimento del rapporto contrattuale un diritto potestativo di rettifica (da esercitarsi mediante negozio giuridico unilaterale e recettizio), analogo a quello previsto in tema di contratto annullabile per errore (art. 1432 c.c.) e di contratto rescindibile (art. 1450 c.c.) e fondato sul principio di conservazione del contratto, avente ad oggetto la riduzione ad equità non della singola prestazione, ma più in generale, del contenuto del contratto (art. 1467, terzo comma, c.c.) al fine di ripristinarne l'originario equilibrio”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 16113 del 16.6.2025.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### APPALTO

#### Vizi e difetti dell'immobile compravenduto edificato dal venditore-costruttore

“I vizi e difetti dell'immobile compravenduto, edificato dal venditore-costruttore, così come il «difetto di costruzione» rilevante ex art. 1669 c.c. che deve incidere sulla funzionalità e sul normale godimento dell'immobile, sono quelli ascrivibili non solo all'esecuzione non a regola d'arte dei lavori di edificazione ma anche all'imperfetta o erronea progettazione degli stessi; la conoscenza del progetto da parte dell'acquirente non può essere equiparata alla conoscenza anche dei vizi e difetti che deriveranno all'immobile dalla sua messa in opera, anche ove il progetto presenti aspetti innovativi, perché deve essere comunque garantita la funzionalità del bene e la sua idoneità all'uso normale al quale è destinato; perché possa esservi accettazione idonea ad elidere la garanzia per vizi e difetti ex artt. 1490-1495 c.c. e la garanzia ex art. 1669 c.c., essa deve intervenire di norma a opera terminata, al momento della consegna dell'immobile, in relazione a vizi già percepibili in tale momento e/o già manifestatisi, ferma per i vizi e le difformità costruttive emersi successivamente la possibilità di far valere la garanzia secondo le modalità delineate dagli artt. 1490 c.c. e seguenti o (...) dall'art. 1669 c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17028 del 25.6.2025.

### 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**.