I focus di CONFEDILIZIA

N. 15 del 4 settembre 2026

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Fossa settica

"In tema di condominio, la fossa settica posta nel sottosuolo dell'edificio, nella quale confluiscono i liquami provenienti dagli scarichi dei sovrastanti appartamenti, rientra tra le parti comuni, in forza della presunzione di condominialità di cui all'art. 1117, n. 1, c.c., salvo che il contrario non risulti da un titolo".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 23936 del 23.7.2026.

Uso da parte di un condomino del sottosuolo dell'edificio

"In tema di condominio negli edifici, non è automaticamente configurabile un uso illegittimo della parte comune costituita dall'area di terreno su cui insiste il fabbricato e posano le fondamenta dell'immobile, in ipotesi di abbassamento del pavimento e del piano di calpestio eseguito da un singolo condomino, dovendosi a tal fine accertare o l'avvenuta alterazione della destinazione del bene, vale a dire della sua funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio, o l'idoneità dell'intervento a pregiudicare l'interesse degli altri condòmini al pari uso della cosa comune (...). Infatti, il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiaria che è alla base dell'edificio condominiale, è di proprietà comune fra i condòmini. Ciascuno di costoro può usarne ed apportare anche modificazioni per il migliore godimento della sua proprietà esclusiva, purché rispetti la destinazione naturale della cosa, il diritto degli altri a godere convenientemente di essa, la sicurezza e l'estetica dell'edificio e la disciplina eventualmente stabilita dal regolamento di condominio e dalle deliberazioni assembleari". In questa prospettiva, "il condomino, proprietario dei vani terranei, se non può, senza il consenso degli altri, procedere all'escavazione in profondità nel sottosuolo per ingrandirli o per ricavare nuovi locali, può, invece, legittimamente eseguire le opere di scavo occorrenti per provvedere alla pavimentazione a regola d'arte dei vani stessi, in quanto tali opere non pregiudicano la funzione del sottosuolo rispetto all'edificio che è, principalmente, quella di sostenere l'edificio e, secondariamente, di installarvi tubi e canali, né alterano l'equilibrio giuridico ed economico della comunione".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 23936 del 23.7.2026.

Comunione e decorrenza del termine per usucapire

"In tema di comunione, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari, ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione è idoneo soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, inoltre, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, sicché, in presenza di un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 23931 del 23.7.2026.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Contitolarità di un'unità immobiliare e verifica delle maggioranze

"Ai fini della verifica della maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo comma, c.c., va considerata fra i partecipanti al condominio, con riguardo all'elemento personale supposto da tale norma, la comunione dell'unità immobiliare originata da un atto di disposizione del singolo bene intercorso fra tutti i contitolari di una più ampia comunione ereditaria, nella quale resta compreso altro immobile rientrante nell'edificio condominiale, trattandosi di comunioni che provengono da titoli diversi e perciò restano patrimonialmente autonome e distinte anche ai fini della composizione e del funzionamento dell'assemblea".
Così la Cassazione, con sentenza n. 23548 del 20.7.2026.

Comproprietà e designazione del rappresentante in assemblea

"Ove i comproprietari dell'unità immobiliare – che non abbiano designato il rappresentante nell'assemblea di condominio a norma dell'art. 1106 c.c. e nel modo indicato dall'art. 1105 c.c., e perciò vi partecipino individualmente – neppure riescano a formare la maggioranza occorrente per esprimere il voto unico loro spettante nell'assemblea condominiale, gli stessi dovranno considerarsi fra gli astenuti, agli effetti dell'art. 1137 c.c., non avendo di fatto contribuito alla formazione della volontà collegiale".
Così la Cassazione, con sentenza n. 23548 del 20.7.2026.

PROPRIETÀ

Muro di cinta e computo delle distanze

L'art. 878 c.c. "esonera dal computo delle distanze i «muri di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri». Tuttavia (...) tale esenzione non opera allorché il muro assolva, in via permanente e definitiva, anche alla funzione di contenimento di un terrapieno creato artificialmente, poiché in tal caso esso perde la sua natura di «muro isolato» per assumere quella di «costruzione» in senso tecnico-giuridico".
Così il Tar del Veneto (Venezia, sez. II) con sentenza n. 1714 del 20.8.2026.

Esclusione della sussistenza del possesso utile ad usucapire

"Per escludere la sussistenza del possesso utile all'usucapione, non è sufficiente il riconoscimento o la consapevolezza del possessore circa l'altrui proprietà del bene, occorrendo, invece, che il possessore, per il modo in cui questa conoscenza è rivelata o per i fatti nei quali essa è implicita, esprima la volontà non equivoca di attribuire il diritto reale al suo titolare, atteso che l'*animus possidendi* non consiste nella convinzione di essere titolare del diritto reale, bensì nell'intenzione di comportarsi come tale, esercitando le corrispondenti facoltà".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 23931 del 23.7.2026.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Accertamento della natura dell'attività esercitata nell'immobile locato

"In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, l'accertamento relativo alla natura dell'attività esercitata nell'immobile – volto a stabilire se esso sia adibito a un'attività commerciale autonoma (soggetta al diritto di riscatto *ex* art. 39 l. n. 392 del 1978) o costituisca una mera pertinenza di un'altra struttura (nella specie, un'autorimessa rispetto a un albergo) – costituisce un apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito. Parimenti, l'interpretazione della comunicazione inviata dal conduttore come recesso per gravi motivi ai sensi dell'art. 27 l. n. 392 del 1978, anziché come risoluzione per inadempimento, spetta al giudice di merito e non è sindacabile in sede di legittimità se l'esito esegetico è plausibile e coerente con il dato testuale e il comportamento delle parti".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 23762 del 22.7.2026.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Controversie in tema di subentro nell'assegnazione dell'alloggio

"Le controversie in tema di subentro nell'assegnazione dell'alloggio ERP, attenendo alla fase privatistica di gestione del rapporto locatizio, e non alla primigenia fase pubblicistica di attribuzione dell'immobile, involgono situazioni di diritto soggettivo in relazione alle quali non sono configurabili atti di esercizio del potere provvedimentale, ma solo atti di contenuto paritetico".
Così il Tar Campania (Napoli, sez. III), con sentenza n. 4327 del 10.7.2026.

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