I focus di CONFEDILIZIA

N. 23 del 5 settembre 2025

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Delibera di supercondominio in assenza della nomina del rappresentante

"La delibera adottata dall'assemblea del supercondominio in assenza della nomina del rappresentante di uno dei condominii che lo compongono è annullabile. Il tema della inderogabilità *ex* art. 67, terzo comma, disp. att. c.c. della nomina di tale rappresentante trova la sua sanzione (in caso di difetto di nomina assembleare) nel ricorso all'autorità giudiziaria per la nomina. Il difetto di tale procedimento sanzionatorio (...) non può far sì che si trasformi la natura del vizio correlativo della delibera dell'assemblea del supercondominio (convertendo cioè l'annullabilità in nullità). Infatti, l'inosservanza dell'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c. si colloca in un momento anteriore rispetto alla deliberazione assembleare e non determina né una mancanza originaria degli elementi costitutivi, né un'impossibilità materiale o giuridica dell'oggetto, né un'illiceità della delibera".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 20052 del 18.7.2025.

Terzo che si affermi proprietario esclusivo di un bene comune

"La domanda di un terzo (...) il quale, agendo contro il condominio, si affermi proprietario esclusivo e pretenda di farlo con una domanda mirante al giudicato di accertamento deve svolgersi in contraddittorio con tutti i condòmini, stante la condizione di comproprietari dei beni comuni e la portata delle azioni reali, che incidono sul diritto *pro quota* o esclusivo di ciascun condomino, avente reale interesse a contraddire".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 19691 del 16.7.2025.

Legittimazione dell'amministratore a promuovere l'azione *ex* art. 1669 c.c.

"La legittimazione dell'amministratore di condominio a promuovere l'azione di cui all'art. 1669 c.c. è (...) limitata alle pretese che investono la tutela indifferenziata dell'edificio nella sua unitarietà, quindi in relazione ai pregiudizi che investono le parti comuni dell'immobile, ancorché interessanti di riflesso anche quelle costituenti proprietà esclusiva di condòmini (...); essa non si estende anche alle azioni risarcitorie relative ai danni subiti dai singoli condòmini per il ridotto uso dei beni su cui vantano diritti individuali, essendo tali diritti estranei al potere di rappresentanza dell'amministratore fissato dagli artt. 1130 e 1131 c.c.".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 19121 dell'11.7.2025.

Tutela della proprietà di un bene comune

"In tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova".
Così il Tribunale di Sassari, con sentenza n. 596 dell'1.7.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Fatto illecito di due condòmini e responsabilità

"Anche in tema di rapporti condominiali, del fatto illecito di un condomino che si aggiunga al fatto illecito di altro condomino nei confronti della cosa comune può essere chiamato a rispondere indifferentemente l'uno o l'altro degli autori, senza che debba aversi riguardo alla priorità nella commissione del fatto".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 17237 del 26.6.2025.

PROPRIETÀ

Individuazione della linea di confine tra proprietà limitrofe

"Per l'individuazione della linea di separazione fra proprietà limitrofe base primaria dell'indagine del giudice di merito è costituita dall'esame e dalla valutazione dei titoli d'acquisto delle rispettive proprietà, integranti la fonte di prova sovrana. Solo la mancanza o l'insufficienza di indicazioni sul confine rilevabile dai titoli, ovvero la loro mancata produzione, giustifica il ricorso ad altri mezzi di prova, ivi comprese le risultanze delle mappe catastali".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 19422 del 14.7.2025.

Usucapione di servitù di passaggio

"Ai fini dell'usucapione, il passaggio, come atto d'esercizio di una servitù attiva, deve potere avvenire in qualsiasi momento, indipendentemente dalla collaborazione prestata dal titolare del fondo servente, con la conseguenza che deve considerarsi solo occasionale e non idoneo a configurare l'esercizio di una servitù attiva, il passaggio che venga esercitato attraverso il portone d'ingresso di un edificio con la collaborazione dei condòmini o del portiere che, di volta in volta, procedano alla rimozione della chiusura del portone stesso legittimamente apposta".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 17287 del 26.6.2025.

LOCAZIONE

Contratto a canone libero non registrato

"Il contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero, scritto e non simulato, ma non registrato, stipulato prima dell'1.1.2016, è soggetto alla «riconduzione a congruità» prevista dall'art. 13, comma 6, terzo e quarto periodo, l. 431/98, ma solo a partire dall'1.1.2016. Nell'ipotesi suddetta il giudice, nello stabilire il canone dovuto, non può eccedere la misura concordata dalle associazioni di categoria, ai sensi dell'art. 2, comma 3, l. 431/1998, e ciò sia nel caso di contratto stipulato a canone libero, sia nel caso di contratto stipulato a canone concordato".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 15891 dell'13.6.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

Azione di responsabilità

"L'art. 1669 c.c., benché collocato fra le norme disciplinanti il contratto di appalto, è diretto alla tutela dell'esigenza (avente carattere generale) della conservazione e funzionalità degli edifici e di altri immobili destinati, per loro natura, a lunga durata, sicché l'azione di responsabilità ha natura extracontrattuale e, trascendendo il rapporto negoziale (appalto o vendita), può essere esercitata anche nei confronti del venditore che abbia affidato la costruzione ad un terzo in forza di un contratto di appalto, attesi i poteri di direzione, controllo ed ingerenza riconosciuti dalla legge in capo al committente".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 19121 dell'11.7.2025.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Occupazione di immobile di edilizia residenziale pubblica

Integra il reato di invasione di terreni o edifici di cui all'art. 633 cod. pen. "la condotta di chi, ospitato in un immobile di edilizia residenziale pubblica in virtù del rapporto di parentela con il legittimo assegnatario, vi permanga anche dopo il decesso di quest'ultimo, comportandosi come dominus o possessore".
Così la Cassazione penale, con sentenza n. 23382 del 23.6.2025.

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** oppure telefonando al numero **06.679.34.89.**

CONFEDILIZIA