

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Balconi e ripartizione delle spese

“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. Tuttavia, le spese per il rivestimento del parapetto e della soletta del balcone di proprietà esclusiva, se tali porzioni svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole, restano a carico del condominio, giacché necessarie per la conservazione del diritto comune *in re aliena* al rispetto del decoro architettonico dell'intero fabbricato”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21865 del 26.6.2026.

Criteri di ripartizione delle spese

“L'assemblea non può disattendere i criteri legali di ripartizione delle spese (o quelli convenzionali ex art. 1123, primo comma, c.c.), suddividendo le stesse previo accertamento della responsabilità spettante al condominio stesso o a singoli condòmini per i danni causati, dovendo gli eventuali obblighi risarcitori, nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti, essere verificati in sede giudiziale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21865 del 26.6.2026.

Verbale assembleare ed elenco dei partecipanti

“In tema di assemblea di condominio, sebbene il relativo verbale dovrebbe contenere l'elenco nominativo dei condòmini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, la mancanza di tale indicazione non incide sulla validità della delibera, ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un controllo *aliunde* della regolarità del procedimento”. Pertanto “non è annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condòmini che hanno votato a favore, cionondimeno contenga l'elenco di tutti i condòmini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall'art. 1136 c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21865 del 26.6.2026.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Azione di annullamento delle delibere assembleari

“In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico – questa ultima da valutarsi in relazione al «difetto assoluto di attribuzioni» –, contenuto illecito, ossia contrario a «norme imperative» o all'«ordine pubblico» o al «buon costume»”.

Così il Tribunale di Cagliari, con sentenza 1214 del 7.5.2026.

Poteri dell'assemblea

“L'assemblea condominiale non ha il potere di incidere sui diritti dei singoli condòmini e, in conseguenza, non può validamente autorizzare l'uso di un bene comune in modo incompatibile con l'utilizzazione ed il godimento di parti dell'edificio di proprietà di un singolo condomino”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11337 del 27.4.2026.

Forma dell'istanza di accesso alla documentazione condominiale

È da escludersi, “stante il generale principio di libertà delle forme, che l'istanza di accesso alla documentazione come assicurata dall'art. 1129, secondo comma, e 1130-bis, primo comma, c.c. richieda una formulazione vincolata, sacramentale, a pena di inammissibilità”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7823 del 31.3.2026.

PROPRIETÀ

Immissioni suscettibili di divieto

“Sebbene l'art. 844 c.c. contenga un elenco esemplificativo delle immissioni suscettibili di divieto, posto che, in esso, dopo la espressa menzione di alcune di tali immissioni, seguono le parole «e simili propagazioni», tuttavia il carattere eccezionale dei limiti posti all'estrinsecazione del diritto di proprietà fa sì che la tassatività sussista nel *genus*, se non nella *species*. Pertanto, considerando sia le caratteristiche delle immissioni espressamente menzionate, sia la necessità che si tratti di «propagazioni», sia, infine, la *ratio* della norma, il suo dettato è passibile di applicazione, per interpretazione estensiva, a ipotesi che presentino i requisiti della materialità dell'immissione (che perciò deve cadere sotto i sensi dell'uomo ovvero influire oggettivamente sul suo organismo o su apparecchiature), nonché del carattere indiretto o mediato dell'immissione (nel senso che essa non deve consistere in un *facere in alienum*, ma deve costituire ripercussione di fatti compiuti direttamente o indirettamente dall'uomo, nel fondo da cui si propaga) e, infine, dell'attualità di una situazione di intollerabilità, non di semplice pericolo di essa, derivante da una continuità, o almeno periodicità, anche se non ad intervalli regolari, dell'immissione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11337 del 27.4.2026.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Servitù apparenti

“L'apparenza della servitù si identifica nell'oggettiva e permanente presenza di opere suscettibili di essere viste, ancorché in concreto ignorate, che, per struttura e consistenza, in modo inequivocabile, denuncino il peso imposto su un fondo a favore dell'altro; tale requisito mira a garantire l'acquirente del fondo servente dalla presenza di vincoli ignoti e non verificabili”. Così la Cassazione, con sentenza n. 21769 del 25.5.2026.

Interesse del proprietario del suolo ad escludere l'attività di terzi

“La sussistenza dell'interesse del proprietario del suolo ad escludere l'attività di terzi, che si svolga nello spazio sovrastante, ai sensi dell'art. 840, secondo comma, c.c., va valutata con riferimento non soltanto all'attuale situazione e destinazione del suolo, ma anche alle sue possibili, future utilizzazioni, sia pure in concreto non individuate, purché compatibili con le caratteristiche e la normale destinazione del suolo medesimo”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 11337 del 27.4.2026.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Rilascio dell'alloggio occupato *sine titulo*

In tema di edilizia residenziale pubblica, “il potere dell'ente di gestione di apprestare unilateralmente un titolo esecutivo per il rilascio dell'alloggio occupato *sine titulo* non sottrae al destinatario la facoltà di contestare in giudizio il carattere abusivo dell'occupazione, facendo valere condizioni di diritto a sostegno della detenzione dell'immobile; in tali ipotesi spetta tuttavia al giudice ordinario la giurisdizione in ordine all'azione proposta dall'occupante il quale contesti la fondatezza delle ragioni poste dall'ente a fondamento dell'atto vincolato nell'an il quale impone il rilascio in quanto l'iniziativa dell'ente non ha fondamento in una potestà conservativa generale nonché veste specifica in un atto autoritativo, ma si inserisce in un rapporto di assegnazione in atto del quale si contesta la cessazione ovvero la radicale insussistenza”. Così il Tar Campania, con sentenza n. 821 del 4.5.2025.

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**.