I focus di CONFEDILIZIA

N. 19 del 13 novembre 2026

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Titolarità comune o individuale di porzione di edificio e giudizio di impugnazione

"Nel giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, *ex* art. 1137 c.c., la questione dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, ovvero della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità *ex* art. 1117 c.c., può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale, ma privo – in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. – di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio ai sensi dell'art. 1137 c.c. nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condòmini in una situazione di litisconsorzio necessario".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 27408 del 20.10.2026.

Autorimesse sotterranee e presunzione di condominialità

"Le autorimesse sotterranee (come quelle collocate nel seminterrato), anche se situate entro il perimetro dell'edificio condominiale, non sono incluse fra quelle di proprietà comune elencate nel citato art. 1117 c.c. (neppure sotto l'aspetto di «parte dell'edificio necessaria all'uso comune») e il condominio non può perciò giovarsi della relativa presunzione *ex* art. 1117, n. 1, c.c. al fine di pretendere il contributo di ogni condomino alle relative spese di manutenzione, così come al condomino che adduca di non essere tenuto al detto contributo per non essere comproprietario di tali locali non incombe l'onere della relativa prova negativa (onere probatorio – positivo – che incombe, invece, al condomino, il quale, in caso di parti dell'edificio comuni, per la presunzione stabilita dall'art. 1117 c.c., intenda vincere detta presunzione pretendendo la proprietà esclusiva). Al fine di accertare l'obbligo del condomino di sostenere (in misura proporzionale) le spese di manutenzione di un locale non incluso fra quelli di proprietà comune elencati nell'art. 1117 c.c., occorre, quindi, che sia data la prova dell'appartenenza di detti locali in proprietà comune e, al fine anzidetto, è determinante l'esame dei titoli di acquisto e delle eventuali convenzioni".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 27408 del 20.10.2026.

Interpretazione del regolamento condominiale

"Le prescrizioni del regolamento di condominio aventi natura organizzativa, come quelle che disciplinano la facoltà di accesso ai documenti contabili, possono essere interpretate, giusta l'art. 1362, secondo comma, c.c., anche alla luce della condotta tenuta dai comproprietari posteriormente alla relativa approvazione e pure *per facta concludentia*, in virtù di comportamento univoco".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 26804 del 13.10.2026.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Riparazione del lastrico solare ad uso esclusivo

"In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condòmini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'usuario esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore *ex* art. 1130, primo comma, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condòmini *ex* art. 1135, primo comma, n. 4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 27333 del 20.10.2026.

Obbligo di partecipazione alle spese condominiali e formazione del giudicato

"Il giudicato può (...) formarsi anche sulla qualificazione giuridica di un rapporto, ove questa costituisca antecedente necessario ed indispensabile della pronuncia sulla domanda. È quanto avviene indicativamente proprio con riguardo all'obbligo di un condomino, proprietario di una unità immobiliare, di concorrere alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, o per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, trattandosi di obbligazione periodica, in ordine alla quale l'autorità del giudicato impedisce il riesame e la deduzione di questioni tendenti ad una nuova decisione di quelle già risolte con provvedimento definitivo"
Così la Cassazione, con ordinanza n. 26903 del 15.10.2026.

PROPRIETÀ

Destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi

La speciale normativa urbanistica, dettata dall'art. 41-*sexies* l. n. 1150/1942, introdotto dall'art. 18 l. n. 765/1967, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi, in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio, determinando, mediante tale vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condòmini dell'edificio, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione. Pertanto, ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omesso qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c.".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 27408 del 20.10.2026.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Uso diverso dall'abitativo e recesso del locatore

La clausola contrattuale che consente al locatore di recedere alla prima scadenza – di portata chiaramente derogatoria rispetto alla disciplina vincolistica di cui all'art. 27 della legge n. 392/1978 – è nulla, "a norma dell'art. 79 l. cit., perché si pone in contrasto con la disciplina sulla durata minima dei contratti di locazione ad uso diverso e sulla tassatività delle cause giustificative del recesso".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 25727 del 23.9.2026.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Occupazione senza titolo e prescrizione per il risarcimento del danno

"In tema di risarcimento del danno da occupazione senza titolo di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, la condotta di chi sia entrato originariamente nella disponibilità dell'immobile in forza di un rapporto di fatto con il legittimo assegnatario, e ne prosegua la detenzione a seguito dell'annullamento o della caducazione dell'assegnazione, non integra gli estremi oggettivi del delitto di invasione di terreni o edifici di cui all'art. 633 c.p. – difettando la condotta tipica di immissione arbitraria dall'esterno nella sfera di possesso altrui – e non consente, pertanto, l'applicazione del più lungo termine di prescrizione penale di cui all'art. 2947, terzo comma, c.c., trovando per contro applicazione la sola prescrizione ordinaria quinquennale delle obbligazioni da fatto illecito *ex* art. 2947, primo comma, c.c.".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 27461 del 21.10.2026.

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