

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Interpretazione delle delibere

“Le delibere dell'assemblea condominiale, ove esprimano una volontà negoziale, devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt.1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 3720 del 18.2.2026.

Condizioni per lo scioglimento del condominio

L'art. 61, primo comma, disp. att. c.c. prevede che qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. “L'ermeneutica della disposizione impone di ritenere che possa certamente procedersi allo scioglimento di un solo edificio, appartenente per piani o addirittura per porzioni di piano a diversi proprietari purché il risultato dello scioglimento determini che le unità abbiano le caratteristiche di edifici autonomi”. La norma, quindi, “non impone che lo scioglimento operi solo tra edifici autonomi, ma, nel riferirsi allo scioglimento di piani o porzioni di piano di un medesimo edificio, ammette che questo possa aver luogo, a condizione che le parti rinvenienti siano dotate di una loro autonomia”. Sulla misura dell'autonomia, tale da far in modo che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, soccorre l'art. 62 disp. att. c.c.: “la disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice”. Deriva da tutto quanto precede che “la legge permette lo scioglimento di piani o addirittura porzioni di piano unite in condominio, a condizione che le singole porzioni sciolte siano dotate di autonomia; tale autonomia non è esclusa dalla circostanza che restino in comune alcuni tra i beni elencati nell'art. 1117 c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 3445 del 16.2.2026.

Nozione di aspetto architettonico

“La nozione di aspetto architettonico è complementare, ancorché differente, rispetto a quella di decoro architettonico ex art. 1120 c.c., dalla quale non può prescindere, sicché ogni intervento edificatorio deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare, rispetto al preesistente complesso, una rilevante disarmonia percepibile da qualunque osservatore, senza che occorra che l'edificio sia dotato di particolare pregio artistico, ma soltanto di una fisionomia propria, a meno che, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si trovi in stato di degrado complessivo tale da rendere ininfluente ogni ulteriore intervento”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 1107 del 19.1.2026.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Partecipazione informata dei condòmini all'assemblea

“La disposizione dell’art. 1105, terzo comma, c.c., applicabile anche in materia di condominio di edifici, la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare non comporta che nell’avviso di convocazione debba essere prefigurato il risultato dell’esame del punto da parte dell’assemblea, della discussione conseguente e dello sviluppo di questa (...). Pertanto, deve ritenersi compresa nell’ordine del giorno dell’assemblea convocata per l’approvazione dei lavori di sostituzione dell’impianto di riscaldamento, la decisione di accertare previamente la indispensabilità o meno dell’esecuzione dei lavori, l’idoneità di quelli preventivati, nonché la congruità dei relativi costi, incaricando all’uopo un esperto di redigere un parere tecnico su tali questioni”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1107 del 19.1.2026.

LOCAZIONE

Locazione e prelazione legale

“In tema di prelazione legale, nell’ipotesi di omessa comunicazione dell’intenzione del locatore di alienare l’immobile locato, cd. *denuntiatio*, prescritta dall’art. 38 della l. n. 392 del 1978, non può riconoscersi al conduttore il diritto al trasferimento del bene, trattandosi di diritto che potrà essere fatto valere soltanto mediante l’esercizio del succedaneo diritto di riscatto una volta che sia avvenuto il trasferimento a terzi in violazione della prelazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2282 del 4.2.2026.

Privazione degli effetti della disdetta originariamente intimata

“In tema di locazione ad uso abitativo, al fine di privare di effetti la disdetta originariamente intimata, occorre che ricorrano (...) specifici ed univoci elementi contrari, quali una condotta successiva non equivoca – certo diversa dalla mera inerzia o dalla tolleranza della persistenza della detenzione da parte del conduttore – (...) nel senso della rinnovazione del rapporto locatizio, e dunque (...) nuove manifestazioni di volontà di segno contrario, ma assolutamente univoche (...) ed ulteriori rispetto alla mera tolleranza della detenzione dell’immobile da parte del conduttore, ovvero alla mera inerzia, condotta che resta del tutto neutra”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2282 del 4.2.2026.

APPALTO

Esonero di responsabilità

“In materia di appalto, la clausola contrattuale di esonero dalla responsabilità dell’appaltatore per gli eventuali vizi dell’opera realizzanda è valida nei limiti in cui riguarda vizi o difformità dipendenti da colpa lieve e non sia riferita alla garanzia di cui all’art. 1669 c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1107 del 19.1.2026.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Riparto di giurisdizione in caso di assegnazione e di occupazione di alloggio

"Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico (...). Appartiene, pertanto, alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla P.A. all'istanza di assegnazione, a titolo di regolarizzazione, di un alloggio già occupato dal richiedente, in quanto relativa alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri (...). Simmetricamente, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; e ciò vale anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene". Così il Tar della Puglia (Lecce, sez. II), con sentenza n. 108 del 26.1.2026.



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**.