

N. 9 del 15 maggio 2026

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Indennizzo del condominio per irragionevole durata del processo

“Nell'ipotesi in cui il condominio abbia ottenuto l'indennizzo per la non ragionevole durata del processo svoltosi contro un condomino, detto indennizzo non deve essere ripartito anche in favore del medesimo condomino titolare di un interesse confliggente nella lite intrapresa, indipendentemente dal fatto che questi abbia agito autonomamente per ottenere l'equa riparazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10978 del 24.4.2026.

Spese di giudizio in caso di controversia tra condominio e condòmini

“Nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condòmini, l'unità condominiale si scinde di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, con la conseguenza che il giudice, nel dirimere la controversia, deve provvedere anche definitivamente sulle spese del giudizio, determinando, secondo i principi di diritto processuale, quale delle due parti in contrasto debba sopportarne il peso, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condòmini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10978 del 24.4.2026.

Opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali

“In tema di spese per la conservazione delle parti comuni, l'obbligo del singolo partecipante di sostenere le spese condominiali, da un lato, e le vicende obbligatorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori, dall'altro, restano del tutto indipendenti, il primo fondando sulle norme che regolano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni (artt. 1118 e 1123 ss. c.c.), le seconde trovando causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza dei partecipanti al condominio”. Deriva da tanto che, “in sede di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali relativi a lavori straordinari appaltati dal condominio, il condomino moroso destinatario del ricorso monitorio non può lamentare la mancata o inesatta esecuzione della prestazione eseguita dall'appaltatore, venendo in rilievo non il rapporto contrattuale con l'appaltatore e l'eventuale inadempimento di quest'ultimo, quanto, piuttosto, il debito del condomino moroso nei confronti del condominio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10329 del 20.4.2026.

Supercondominio e poteri dell'amministratore

“L'amministratore del supercondominio può chiedere e ottenere un decreto che ingiunga al singolo condomino il pagamento della quota a lui spettante in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condomini in misura proporzionale al valore millesimale della sua proprietà e non può invece proporre azione nei confronti dell'amministratore del singolo condominio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9309 del 13.4.2026.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Diritto di accedere alla documentazione condominiale

“Al diritto di ciascun condomino all'accesso alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale corrisponde l'obbligo dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitarlo: pertanto, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione, grava sull'amministratore, ovvero sul condominio che intenda resistere all'impugnazione della delibera assembleare proposta dal condomino dissenziente, l'onere della prova dell'inesigibilità e incompatibilità della richiesta con le modalità previamente comunicate”.

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

LOCAZIONE

Spese a carico del conduttore

“La pattuizione che pone a carico del conduttore le spese che di norma gravano sul locatore, comprese quelle imputabili a vetustà, forza maggiore ed all'uso convenuto, non incorre nella sanzione di nullità sancita dall'art. 79 della legge n. 392 del 1978, poiché tale norma non esclude la validità di qualsiasi accordo vantaggioso per il locatore, ma soltanto di quei patti che preventivamente eludono diritti attribuiti al conduttore da norme inderogabili contenute nella medesima legge”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9895 del 16.4.2026.

Locazione e consegna del bene

“In tema di locazione, la natura verbale del contratto non esclude né attenua l'operatività della presunzione di cui all'art. 1590, secondo comma, c.c.; ne consegue che, in mancanza di una descrizione pattizia dello stato dell'immobile al momento della consegna, il conduttore si presume aver ricevuto il bene in buono stato locativo, gravando su di lui l'onere di dimostrare che i danni riscontrati al momento della restituzione trovino causa in vizi originari o nel normale deterioramento d'uso”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9586 del 15.4.2026.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Servitù irregolari

“La cd. servitù irregolare – in dipendenza della tipicità dei diritti reali che costituiscono, nel loro complesso, un *numerus clausus* e che sono idonei a determinare anche un vincolo fondiario perpetuo – comporta l’insorgenza di un rapporto obbligatorio atipico tra le parti, avente la funzione di determinare una situazione di vantaggio a favore del soggetto indicato nel relativo atto costitutivo e non a realizzare uno scopo di utilità per un fondo (dominante) con l’imposizione di un peso su un altro fondo (servente), ragion per cui il suddetto rapporto va ritenuto incompatibile con la previsione di un obbligo personale di natura permanente a carico della parte che deve adempierlo, dovendo esso caratterizzarsi per la necessaria temporaneità del vincolo che ne deriva”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10667 del 22.4.2026.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Illecita occupazione di alloggio popolare

“In tema di illecita occupazione di un alloggio popolare, lo stato di necessità può essere invocato solo per un pericolo attuale e transitorio e non per sopperire alla necessità di trovare un alloggio al fine di risolvere in via definitiva la propria esigenza abitativa, tanto più che l’edilizia popolare è destinata a risolvere le esigenze abitative dei non abbienti, attraverso procedure pubbliche e regolamentate”.

Così il Tribunale penale di Frosinone, con sentenza n. 111 del 4.3.2026.



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**.