

I focus di CONFEDILIZIA

N. 1 del 9 gennaio 2026

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Contratto concluso tra professionista e amministratore di condominio

"Al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32083 del 10.12.2025.

Foro competente per le cause condominiali

"Il condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti e (...) all'amministratore è attribuita solo limitata facoltà di agire e resistere in giudizio nell'ambito dei poteri conferitigli dalla legge e dall'assemblea (...). Ai fini della competenza, pertanto, ciò che ancora ad un foro la parte complessa «condominio» non può che essere il luogo ove si concentrano gli interessi di tutti i partecipanti indistintamente e non quello ove ha residenza o domicilio il suo rappresentante dotato di alcune facoltà specifiche; tale luogo non può che identificarsi con quello ove lo stabile si trova poiché ivi è ravvisabile in concreto il centro degli interessi di tutti i singoli condòmini (...) ed ove avvengono, tra l'altro, le forniture e l'erogazione di tutti servizi".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32083 del 10.12.2025.

Cause relative ai diritti reali

"Allorquando si sia in presenza di cause introdotte da un terzo o da un condomino che riguardino diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato, e che incidono sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune, non può negarsi la legittimazione alternativa individuale (...), visto che (...) non sarebbe concepibile la perdita parziale o totale del bene comune senza far salva la facoltà difensiva individuale".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32031 del 9.12.2025.

Presunzione di condominalità

"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, cioè che sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste come da accessorio a principale, mentre spetta al condominio che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova".

Così la Cassazione, con sentenza n. 31852 del 5.12.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Richiesta di ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato

"Ai sensi dell'art. 833 c.c. deve ritenersi integrato l'atto emulativo esclusivamente quando lo stesso sia obiettivamente privo di alcune utilità per il proprietario, oltre ad essere dannoso per altri, per cui non configura un abuso del diritto la pretesa del condono al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso dall'assemblea dei condòmini con delibera dichiarata illegittima, essendo irrilevanti sia l'onerosità per gli altri condòmini delle opere necessarie a tale ripristino sia l'eventuale possibilità per il condono di ottenere eventualmente, a titolo di risarcimento del danno, il ristoro del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo".

Così la Cassazione, con sentenza n. 31678 del 4.12.2025.

Deroga convenzionale dei criteri legali di riparto delle spese condominiali

"L'art. 1123 c.c., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con esclusione delle ipotesi richiamate dall'art. 1138, quarto comma, c.c., tra le quali non rientrano i criteri di riparto delle spese di cui agli artt. 1123 e 1124 c.c. Con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condòmini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condòmini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime".

Così la Cassazione, con sentenza n. 31675 del 4.12.2025.

PROPRIETÀ

Possesso *ad usucaptionem* ed apprezzamento del giudice

"In tema di possesso *ad usucaptionem*, non è censurabile in sede di legittimità - ove congruamente motivato ed immune da vizi giuridici (...) - l'apprezzamento del giudice del merito in ordine alla validità degli eventi dedotti dalla parte al fine di accertare se, nella concreta fattispecie, ricorrono o meno gli estremi del possesso idoneo *ad usucapire*".

Così la Cassazione, con sentenza n. 31852 del 5.12.2025.

Costruzioni abusive e rispetto delle distanze legali

"L'obbligo di rispettare le distanze legali - previste per le costruzioni legittime dagli strumenti urbanistici non soltanto a tutela dei proprietari frontisti, ma anche per finalità di pubblico interesse - deve essere rispettato a maggior ragione nel caso di costruzioni abusive, anche se sia intervenuta la relativa sanatoria amministrativa, i cui effetti sono limitati al campo pubblicistico e non pregiudicano i diritti dei terzi, con la conseguenza che anche colui il quale abbia costruito abusivamente può pretendere che l'altro fabbricato, pure eseguito illegittimamente, sia ridotto a distanza legale o, se del caso, abbattuto".

Così la Cassazione, con sentenza n. 31569 del 3.12.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Convalida di sfratto e opposizione dell'intimato

LOCAZIONE

“Nel procedimento per convalida di sfratto, l'opposizione dell'intimato ai sensi dell'art. 665 c.p.c. determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di un nuovo e autonomo procedimento con rito ordinario, nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa, per il locatore, la possibilità di porre a fondamento della domanda una *causa petendi* diversa da quella originariamente formulata e, per il conduttore, la possibilità di dedurre nuove eccezioni e di spiegare domanda riconvenzionale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 31753 del 5.12.2025.

Locazione di immobile di proprietà della P.A.

“La pubblica amministrazione che procede alla locazione di immobili di sua proprietà agisce secondo le regole del diritto privato, anche nel caso in cui facoltativamente indica una gara per individuare gli immobili stessi (...), giacché si è in presenza di diritti soggettivi che, come tali, rientrano nella giurisdizione del giudice ordinario”.

Così la Cassazione, Sez. Un., con ordinanza n. 31649 del 4.12.2025.

Occupazione senza titolo di alloggio popolare

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

“Integra il delitto di invasione di edifici, di cui all'art. 633 c.p., la condotta di chi subentra *sine titulo* in un alloggio di edilizia residenziale pubblica, previa autorizzazione degli eredi del precedente legittimo detentore”.

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 39184 del 4.12.2025.

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**.