

Anno 2026
Mese Agosto
Numero 8/1

Il parere contrario dell'assemblea all'uso della parte comune che non necessita di modifica delle parti condominiali

Cass. civ., Sez. II, Ord., 06/07/2026, n. 22813

L'installazione su parte comune di un impianto destinato al servizio di una unità immobiliare che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c. (Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1337 del 17/01/2023).

Anno 2026
Mese Agosto
Numero 8/2

Inammissibilità di impugnazione di una delibera programmatica

Trib. Catania, Sez. III, 7 maggio 2026, n. 2198

Il Tribunale etneo ha affrontato la questione se sia vincolante per i condomini una decisione soltanto programmatica e prodromica ad una delibera attuativa della volontà assembleare. Nel caso specifico, l'assemblea non aveva costituito il fondo speciale per i lavori straordinari di cui all'art. 1135, I c. n.4, c.c., che, del resto, aveva soltanto individuato in linea di massima gli stessi.

Il Tribunale ha ritenuto che la decisione assunta in assemblea non fosse una vera delibera, in base a tali carenze, e fosse esclusivamente una proposta di esecuzione di lavori da precisare in una successiva assemblea; ne conseguiva che, non avendo forza vincolante ex art. 1137, I c., c.c., la medesima non poteva essere impugnata, mancandone i presupposti.

Anno 2026
Mese Agosto
Numero 8/3

I gravi difetti dell'immobile

Cass. civ., Sez. II, 29 maggio 2026, n. 16894

Una recente sentenza degli Ermellini ha stabilito che l'azione di responsabilità per i gravi difetti dell'immobile, di cui all'art. 1669 c. c., può essere proposta dal condominio anche nei confronti del venditore delle singole unità immobiliari dello stabile, allorché questi si sia intromesso direttamente nella gestione esecutiva dell'appalto, sorvegliandone l'esecuzione e fornendo le indicazioni operative ai professionisti che hanno operato in cantiere, in modo tale da rendere l'appaltatore un mero *nuncius*, in quanto privo di quell'autonomia imprenditoriale prescritta dall'art. 1655 c.c..

Anno 2026
Mese Agosto
Numero 8/4

Procedimento ex art. 64 d.a.c.c.

Cass. civ., Sez. II, 30 maggio 2026, n. 16941

La Cassazione ha stabilito che nel procedimento camerale inerente alla revoca dell'amministratore del condominio sussiste una contrapposizione tra la posizione dell'amministratore e quella del condominio, tale da determinare una vera e propria soccombenza di una parte in giudizio; ne consegue che a carico di questa devono essere poste le spese legali liquidate alla parte vittoriosa.

Riproduzione riservata
Bracaglia Andrea - Matricola
N.SE12704

Anno 2026
Mese Agosto
Numero 8/5

Presunzione di comunione delle parti dell'edificio

Cass. civ., Sez. II, 3 giugno 2026, n. 17651

La Cassazione ha confermato il principio in forza del quale la presunzione di comunione delle parti dell'edificio che servono alle singole unità di proprietà solitaria sono tali se per struttura e funzioni consentono l'accesso a queste. Ciò anche se l'accesso non sia l'unico facilmente praticabile e sia necessario un percorso diverso e alternativo.

Anno 2026
Mese Agosto
Numero 8/6

Impugnazione di delibera: legittimazione passiva

Gli Ermellini hanno ribadito che la legittimazione passiva per il condominio, chiamato in giudizio radicato da un condomino per sentire dichiarare invalida una delibera dell'assemblea condominiale, è esclusivamente dell'amministratore ai sensi dell'art. 1131 c.c., in quanto unico rappresentante processuale dell'ente condominio.

L'intervento di un singolo condomino, che si costituisca in causa *ad adiuvandum* della tesi del condominio, è meramente accessorio e subordinato alla posizione difensiva del condominio, *ut supra* rappresentato, e, pertanto, non gli attribuisce alcuna autonoma legittimazione a proporre una impugnazione alla eventuale sentenza di soccombenza del condominio, potere questo che compete soltanto all'amministratore del condominio.

Anno 2026
Mese Agosto
Numero 8/7

Terrazza a livello con parziale funzione di copertura

Cass. civ., Sez. II, 24 giugno 2026, n. 21572

Sul presupposto che una terrazza a livello di uso esclusivo aveva funzione di copertura solo per il 40%, mentre il restante 60% aveva carattere di balcone aggettante, l'assemblea aveva ripartito le spese di straordinaria manutenzione della terrazza secondo il seguente criterio: per la parte svolgente funzione di copertura, con il criterio di cui all'art. 1126 c.c.; per la parte aggettante, il costo era stato posto a totale carico della titolare esclusiva della terrazza. La delibera veniva impugnata da una condòmina e, approdata la vicenda in Cassazione, i giudici di legittimità hanno confermato la legittimità della decisione assunta dall'assemblea, affermando che la regola da applicare resta legata alla funzione concreta della porzione interessata dai lavori: la contribuzione dei condomini sottostanti si giustifica per l'utilità ricevuta dalla copertura, mentre viene meno per le parti che servono soltanto alla fruizione esclusiva della terrazza.

Anno 2026
Mese Agosto
Numero 8/8

La Corte di Cassazione ridimensiona il c.d. vizio di “eccesso di potere” dell’assemblea riconducendolo alla figura già normativamente prevista dall’art.1137 cod.civ.

Cassazione 14 aprile 2026 n.9571

La pronuncia del Supremo Collegio si misura con il c.d. vizio di eccesso di potere, che si manifesterebbe ogniqualvolta la deliberazione dell’assemblea sia sviata dalla finalità di gestione della cosa comune, per perseguire un fine estraneo e dannoso all’interesse comune.

Per lunghi anni la giurisprudenza della Cassazione ha ammesso e sviluppato il concetto del vizio di “eccesso di potere”, mutuato dal diritto amministrativo, per giustificarlo come causa di nullità della delibera.

La sentenza in argomento, del tutto innovativa, ribalta ora tale indirizzo, riconducendo l’eccesso di potere al vizio di cui all’art.1137 per contrarietà alla legge o al regolamento.

La Corte ricorda che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari condominiali è limitato dall'art. 1137, comma 2, c.c. alla contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, riducendosi l'eccesso di potere alla verifica del c.d. "legittimo esercizio" delle attribuzioni affidate all'assemblea (art. 1135 c.c.), quale organo sovrano della volontà dei condomini.

Il giudice non può dunque essere investito di una delibazione sulla opportunità e sulla convenienza dell'atto di gestione approvato dall'assemblea, se non nell'ipotesi, regolata dall'art. 1109, comma 1, n. 1), c.c. (applicabile al condominio ex art. 1139 c.c.), della deliberazione "gravemente pregiudizievole alla cosa comune", peraltro operante "nel caso previsto dal secondo comma dell'articolo 1105", e cioè per gli atti di ordinaria amministrazione (così, da ultimo, Cass. 29 maggio 2025, n. 14428; Cass. 13 maggio 2022, n. 15320; Cass. 4 febbraio 2021, n. 2636; Cass. 25 febbraio 2020, n. 5061; Cass. 17 agosto 2017, n. 20135).

Testi a cura del **CENTRO STUDI NAZIONALE ANACI**

Riproduzione riservata

Non è dunque configurabile – secondo questa pronuncia - un vizio di eccesso di potere dell'assemblea condominiale come contrarietà all'interesse dell'ente collettivo, ovvero come deviazione "dal suo modo d'essere".

Una delibera condominiale (sia di contenuto positivo che di contenuto negativo) non è dubitabile di avere una "causa" diversa da quella prevista dalla legge, senza che neppure rilevino i "motivi" individuali che abbiano mosso i singoli condomini ad approvarla, restando dirimente soltanto che essa sia, o meno, conforme a legge.

Ciò perché il voto dei condomini in assemblea non costituisce l'esecuzione di un rapporto contrattuale che astringe i partecipanti al condominio, e non è perciò valutabile in base al canone della buona fede, ex art. 1375 c.c., a salvaguardia dei concorrenti diritti patrimoniali spettanti agli altri comproprietari di minoranza.

Le determinazioni dei condomini in sede assembleare non possono essere considerate atti di adempimento di un rapporto associativo, preordinati alla migliore attuazione di un contratto caratterizzato da una "comunione di scopo".

-A ciò consegue che ove si voglia impugnare una deliberazione dell'assemblea dei condomini per aver essa deciso di accollare alla gestione condominiale un intervento di riparazione relativo ad un'unità immobiliare, il vizio ravvisabile è quello di nullità per "difetto assoluto di attribuzioni" (Cass. Sez. Un. 14 aprile 2021, n. 9839).

Anno 2026
Mese Agosto
Numero 8/9

individuazione della natura comune o esclusiva della proprietà su una cosa situata nell'edificio condominiale

Cass. civ., 29 giugno 2026, n. 22279

La risoluzione di una vicenda circa la natura esclusiva o comune della proprietà su una cosa situata nell'edificio condominiale non può che muovere dalla individuazione di quei beni definibili comuni a seguito della costituzione del condominio, la quale si attua, *ex se e ope iuris*, dal momento della suddivisione della proprietà di un edificio conseguente al trasferimento della prima unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto; da tale momento, infatti, deve intendersi operante la presunzione legale, *ex art. 1117 c.c.*, di comunione *pro indiviso* di tutte le parti del fabbricato che, per posizione e struttura, sono deputate a soddisfare esigenze generali tramite il loro utilizzo collettivo.

L'art. 1117 c.c. non introduce una presunzione di appartenenza comune di determinati beni a tutti i condomini, ma fissa un criterio di attribuzione della proprietà del bene suscettibile di essere superato dall'esistenza di un titolo che ne dimostri la proprietà esclusiva in capo a un condomino o a terzi. Il termine ultimo entro il quale, stante il principio dell'autonomia privata, è possibile escludere determinati beni dall'asservimento all'utilità dello stabile e, quindi, dalla fruizione comune, deve precedere quello in cui, con la prima vendita di un'unità immobiliare, dall'unico proprietario ad almeno un altro soggetto, si realizza la condizione del relativo frazionamento configurante l'insorgenza del condominio; conseguentemente, affinché la riserva di proprietà dell'originario titolare esclusivo di un edificio abbia valore, è necessario che sia contenuta nel primo rogito di compravendita, così da poter essere opponibile sia a detto primo acquirente, sia ai futuri condomini, in particolare qualora trattasi di cortili e aree esterne proprio perché generalmente rientranti tra i beni di natura comune.

Al fine dell'individuazione delle parti comuni, non rileva quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni.

Anno 2026
Mese Agosto
Numero 8/10

Quadro AC o K: eventuale inadempimento e riflessi sul diritto alla detrazione dei singoli condomini

Con riferimento all'appropinquarsi delle scadenze degli adempimenti dichiarativi annui si ricorda che l'amministratore di condominio (sia persona fisica che giuridica) nell'ambito della propria dichiarazione dei redditi o 730 deve compilare, rispettivamente, i quadri AC o K relativamente agli edifici condominiali per i quali era in carica alla data del 31 dicembre 2025. Si tratta di un adempimento che fa capo all'amministratore e non al condominio, pertanto, in caso di passaggio di consegne successivamente alla data del 31 dicembre, segue l'amministratore in carica alla data del 31 dicembre dell'esercizio precedente e non si trasferisce in capo al nuovo amministratore.

Per la compilazione dei suddetti quadri l'amministratore deve:

1. comunicare i dati catastali identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio;
2. indicare per ciascun fornitore al quale il condominio abbia complessivamente corrisposto somme superiori a 258,23 euro annui (al lordo dell'IVA), i dati identificativi e l'ammontare complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati dal condominio nell'anno solare (restano esonerati da tale obbligo le forniture di acqua, energia elettrica e gas, nonché per le forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte, e per l'impresa che ha effettuato gli interventi "edilizi" quando è stata operata dalle banche una ritenuta alla fonte sulle somme pagate dal condominio).

Con riferimento alla comunicazione dei dati catastali si precisa che tale adempimento è obbligatorio *"al fine di fruire della detrazione d'imposta prevista per le spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia sulle parti comuni condominiali"*. Si precisa però che l'omessa presentazione dei suddetti quadri non comporta, in capo ai singoli condòmini, la decadenza dal diritto alle detrazioni *"fiscali"* relative alle spese per l'esecuzione degli interventi sulle parti comuni condominiali. Infatti, detto inadempimento non risulta ricompreso tra le fattispecie di decadenza dalle detrazioni *"edilizie"* individuate dall'art. 4 del DM 41/98, non essendo esplicitata alcuna ipotesi di decadenza dalle detrazioni *"edilizie"* legata all'obbligo

dell'amministratore di condominio di riportare i dati catastali nei quadri AC o K della propria dichiarazione dei redditi.

In definitiva, se l'amministratore di condominio omette di trasmettere i quadri AC o K, deve ritenersi che, in presenza di tutti i requisiti e gli adempimenti prescritti, non venga meno il diritto dei singoli condòmini di fruire delle detrazioni "*fiscali*" per le spese sostenute relativamente all'intervento condominiale.

Fermo restando, ovviamente, che tale omissione sarà sanzionabile in capo all'amministratore inadempiente con la sanzione tributaria ex art. 8 comma 1 del D.lgs. 471/97 (di importo da 250 euro a 2.000 euro).

Anno 2026
Mese Agosto
Numero 8/11

Nuovi moduli per impianti fotovoltaici

Con D.M. del 15/07/2026 n. 223 , pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 163 del 16 luglio 2026, il MASE ha confermato ed aggiornato le procedure previste per l'attivazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

In particolare, sono stati confermati i moduli parte I e parte II già presenti, necessari per la registrazione degli impianti al sistema Gaudì e GSE, mentre è stata aggiornata la Parte III del Modello Unico dedicata alla trasmissione delle informazioni relative agli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) realizzati in regime di attività libera.

Il provvedimento dà attuazione all'articolo 7, comma 10, del D.Lgs. 190/2024 (Testo Unico FER) e rappresenta un ulteriore passo nel processo di digitalizzazione e semplificazione amministrativa previsto dalla normativa sulle fonti rinnovabili. Le comunicazioni confluiranno infatti nello Sportello Unico delle Energie Rinnovabili (SUER), la piattaforma digitale realizzata e gestita dal GSE.

La Parte III è stata introdotta per censire nel SUER gli impianti in attività libera che non sono già gestiti mediante il Modello Unico Parti I e II. Lo stesso decreto precisa infatti che le Parti I e II continuano ad applicarsi agli impianti fotovoltaici fino a 200 kW ricompresi nel loro ambito di applicazione.

In generale, , l'installazione di un impianto fotovoltaico da 19 kW installato sulla copertura di un condominio in assenza di particolari vincoli che richiedano ulteriori autorizzazioni (ad es. edificio sottoposto a vincolo paesaggistico, immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, centro storico o altra area con specifiche limitazioni, impianto non aderente alla copertura tipo pensiline, strutture particolari, ecc.) è un intervento in attività libera ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 190/2024 e dell'Allegato A, purché siano rispettate le condizioni previste