

Anno 2026
Mese Settembre
Numero 9/1

Il condominio parziale

Cass. civ., Sez. II, 25 giugno 2026, n. 21753

La Cassazione, come per la costituzione del condominio, ha stabilito che anche il condominio parziale si costituisce *ex lege* allorché alcuni beni, per le loro caratteristiche strutturali, siano funzionalmente collegati esclusivamente ad alcune unità immobiliari in proprietà solitaria e, quindi non a tutte quelle dello stabile condominiale; ne consegue che non necessita alcun atto negoziale né una delibera dell'assemblea, essendo sufficiente che alcune parti comuni servano specificatamente soltanto alcune unità immobiliari dell'edificio.

Anno 2026
Mese Settembre
Numero 9/2

I balconi aggettanti

Cass. civ., Sez. II, 25 giugno 2026, n. 21865

Una recente sentenza degli Ermellini ha confermato che i balconi aggettanti sono di proprietà del condomino dall'appartamento del quale vi si accede. Tuttavia gli elementi decorativi dello stesso balcone, se contribuiscono a conferire allo stabile un particolare decoro architettonico, devono considerarsi comuni, per cui le spese di manutenzione di detti elementi devono essere addebitate all'intera compagine condominiale, seppure pro quota per ogni singolo condomino. Fa eccezione la fattispecie, accertata giudizialmente, inerente alla responsabilità del proprietario per una cattiva gestione degli stessi elementi, che possono provocare danni a cose e persone.

Anno 2026
Mese Settembre
Numero 9/3

L'installazione di una canna fumaria privata

Cass. civ., Sez. II, 6 luglio 2026, n. 22813

La Cassazione ha confermato il principio in forza del quale ogni condomino può utilizzare le cose comuni per il miglior godimento della sua unità immobiliare di proprietà esclusiva ai sensi dell'art. 1102 c.c., senza necessità di una preventiva autorizzazione dell'assemblea, purché l'intervento sia effettuato a propria cura e spesa e non arrechi alcun pregiudizio al pari uso degli altri condomini, alla statica dell'edificio e al decoro estetico del medesimo. La legittimità dell'opera deve essere valutata in concreto, per dimensioni e caratteristiche costruttive, e non meramente in base ad un processo astratto. Si rammenta che la nova costruzione, nel caso in esame, una canna fumaria, deve rispettare anche le distanze legali dalle aperture delle altre unità immobiliari dello stabile.

Anno 2026
Mese Settembre
Numero 9/4

La responsabilità parziaria dei condomini

Cass. civ., Sez. II, 3 luglio 2026, n. 22672

La Cassazione ha confermato che per i debiti del condominio verso i terzi derivati da un contratto, la responsabilità dei singoli condomini è parziaria e non solidale. Ne consegue che il creditore, ottenuto un decreto ingiuntivo nei confronti del condominio, può agire esecutivamente, per il recupero del suo avere, direttamente nei confronti dei condomini morosi, che hanno causato il mancato pagamento integrale del suo fatturato. Si rammenta che la solidarietà tra i condomini permane se il debito non deriva da un contratto, per esempio le spese legali liquidate in sentenza oppure una tassa non assolta.

Anno 2026
Mese Settembre
Numero 9/5

Revoca giudiziale dell'amministratore per mancata comunicazione del luogo di custodia dei registri e documenti condominiali

Trib. Catania, 22 maggio 2026

La decisione in esame rafforza la tesi, già sostenuta in altre pronunce giurisprudenziali, della sempre più crescente centralità della funzione informativa dell'amministratore di condominio, di cui all'art. 1129, comma 2, c.c. Risponde, infatti, ai prescritti canoni di trasparenza sostanziale l'obbligo gravante sull'amministratore di comunicare, contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, non soltanto i propri dati anagrafici e professionali, bensì anche il luogo ove si trovano i registri e la documentazione del condominio. La mancata trasparenza sulla reperibilità di tali documenti incide negativamente sul diritto di controllo e vigilanza del singolo condòmino e, pertanto, può concretizzare una grave irregolarità, sanzionabile con la revoca dell'incarico (art. 1129, comma 7, n. 8 c.c.).

Anno 2026
Mese Settembre
Numero 9/6

L'opposizione a decreto ingiuntivo non serve a far recuperare il termine per l'impugnazione della delibera.

Cass. civ., Sez. II, 5 giugno 2026, n. 18204

In questa pronuncia la Corte prende in esame l'opposizione proposta da un condomino avverso un decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio per il pagamento di somme a titolo di spese condominiali. Il condomino opponente, in particolare, affermava la nullità della ripartizione delle spese di manutenzione della caldaia nella parte in cui, in deroga alle regole ordinarie, stabiliva una regola di suddivisione una tantum.

Il Tribunale aveva rigettato l'opposizione ritenendola inammissibile perché tardiva, la Corte d'appello aveva invece dichiarato l'ammissibilità della iniziativa giudiziale, rigettandola però nel merito. Secondo il giudice, infatti, il condominio aveva agito correttamente, ripartendo le spese come deliberato in assemblea.

In particolare, il condòmino deduceva l'illegittimità del criterio una tantum adottato dall'assemblea per ripartire le spese di manutenzione della caldaia, da lui ritenuto contrario alla legge e quindi derivando da questo la nullità della relativa delibera, con richiesta di revoca del decreto opposto.

Con la sentenza in esame, la Cassazione ha rigettato il ricorso perché, a parte le considerazioni di merito, nel caso in questione non si sarebbe potuto trattare di nullità della delibera assembleare in oggetto, ma solo di annullabilità, che costituisce la regola delle invalidità delle decisioni condominiali (Cassazione, SS.UU. 9839 del 2021).

Sono quindi nulle soltanto le delibere che modificano stabilmente, per il futuro, i criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese, mentre la delibera in questione, intesa a modificare solo una tantum i criteri di riparto, era da considerare solamente annullabile. La conseguenza di questo ragionamento era che tale delibera avrebbe dovuto essere impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 Cod.Civ.

La mancata impugnazione aveva comportato la definitiva inoppugnabilità della delibera e del conseguente criterio una tantum di riparto delle spese condominiali, sebbene errato.

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

Riproduzione riservata

Il condomino, quindi, avendo mancato di contestare la delibera, non poteva in seguito pretendere di contestarne il vizio con una opposizione a decreto ingiuntivo che non può trasformarsi in uno strumento di recupero del termine ormai decorso per l'impugnazione della delibera assembleare.

Riproduzione riservata. Copia per
Paci Alessandro - Matricola
N.SE10658

ANACI Sede Nazionale

via Cola di Rienzo 2012 | 00193 Roma RM
telefono 063214963 | fax 063217165
email anaci@anaci.it | sito web www.anaci.it
codice fiscale 04846741009

La storia di ANACI inizia da qui



Anno 2026
Mese Settembre
Numero 9/7

Il rendiconto condominiale si compone necessariamente di ben precisi documenti

Trib. Torre Annunziata, 6 luglio 2026, n. 1951

Il rendiconto condominiale si compone necessariamente del registro di contabilità, del riepilogo finanziario e della nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

L'art. 1130 bis c.c. stabilisce infatti: «Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti».

La giurisprudenza di legittimità ha precisato che tali documenti costituiscono «parti inscindibili» del rendiconto. Il loro scopo è soddisfare l'interesse del singolo condomino a una conoscenza concreta e reale degli elementi contabili, al fine di dissipare incertezze o carenze di chiarezza. L'assenza di tali allegati obbligatori impedisce in radice l'espressione di un «voto cosciente e meditato» in sede di assemblea (Cass. 254469 2025).

Certamente per la validità della deliberazione di approvazione del rendiconto condominiale non è necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo piuttosto sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione. Altrettanto certamente non occorre nemmeno che entrate e spese siano trascritte nel verbale assembleare o che siano oggetto di analitico dibattito ed esame, potendo l'assemblea procedere sinteticamente all'approvazione alla stregua della documentazione giustificativa fornita dall'amministratore.

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

Riproduzione riservata

Ma è altresì vero che la documentazione allegata deve comunque dare prova delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito.

Riproduzione riservata. Copia per
Paci Alessandro - Matricola
N.SE10658

ANACI Sede Nazionale

via Cola di Rienzo 2012 | 00193 Roma RM
telefono 063214963 | fax 063217165
email anaci@anaci.it | sito web www.anaci.it
codice fiscale 04846741009

La storia di ANACI inizia da qui



Anno 2026
Mese Settembre
Numero 9/8

Determinazione della plusvalenza da superbonus

Corte di Giustizia Tributaria di Milano n. 1368/26

La determinazione della plusvalenza in caso di alienazione di immobili, diversi dall'abitazione principale e da quelli acquisiti per successione, che siano stati oggetto di interventi superbonus (con relativa applicazione dell'imposta sostitutiva del 26% ex lett. b-bis dell'art. 67 comma 1 del TUIR), rappresenta una tematica di elevato interesse. In particolare, uno dei principali dubbi concerneva l'insorgenza della plusvalenza laddove gli interventi superbonus fossero stati realizzati esclusivamente sulle parti condominiali e non direttamente sull'unità immobiliare oggetto di cessione.

Sul punto è intervenuta l'Agenzia delle Entrate (circolare n. 13 del 13 giugno 2024 e risposta a interpello Agenzia delle Entrate 23 ottobre 2024 n. 208) precisando che la plusvalenza matura anche se si tratta di soli interventi superbonus "trainanti" effettuati sulle parti comuni del condominio ove è sito l'appartamento oggetto di vendita, anche se sulla medesima unità immobiliare non sia stato effettuato alcun intervento superbonus "trainato".

Ad integrazione di quanto sopra si richiama la recente sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di Milano, di cui all'oggetto, che conferma e ribadisce l'impostazione sopra sinteticamente illustrata. Inoltre, la citata sentenza aggiunge un ulteriore principio asserendo che la plusvalenza imponibile deve essere limitata alla quota di incremento di valore effettivamente riconducibile agli interventi agevolati.

La ratio della summenzionata lett. b-bis) dell'art. 67 comma 1 del TUIR è quella *"di riequilibrare i benefici derivanti dal Superbonus, intercettando la ricchezza che si manifesta dalla vendita di immobili il cui valore sia stato incrementato da interventi finanziati mediante ingenti agevolazioni fiscali"* e detta finalità risponde *"all'esigenza di evitare fenomeni di arricchimento ingiustificato derivanti dall'utilizzo di risorse pubbliche."* Ne discende, pertanto, che la tassazione non può risultare sproporzionata, rispetto all'effettivo incremento patrimoniale determinato dagli interventi superbonus effettuati, ma deve essere applicata in rispondenza del principio di capacità contributiva.

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

Riproduzione riservata

In conclusione, nel caso oggetto della suddetta sentenza, l'imposta sostitutiva non può essere applicata sull'intero plusvalore calcolato tra prezzo di vendita e prezzo di acquisto, ma solamente sulla quota di plusvalore imputabile ai lavori condominiali che hanno fruito dell'agevolazione superbonus.

Riproduzione riservata. Copia per
Paci Alessandro - Matricola
N.SE10658

ANACI Sede Nazionale

via Cola di Rienzo 2012 | 00193 Roma RM
telefono 063214963 | fax 063217165
email anaci@anaci.it | sito web www.anaci.it
codice fiscale 04846741009

La storia di ANACI inizia da qui



Anno 2026
Mese Settembre
Numero 9/9

Sicurezza Antincendio e Responsabilità: scatta l'obbligo del Tecnico Qualificato. Come evitare la "culpa in eligendo"

La gestione della sicurezza antincendio negli edifici condominiali sta per subire un aggiornamento normativo inderogabile. Entro il 25 settembre 2026, l'approccio tradizionale alla manutenzione degli impianti dovrà necessariamente lasciare il posto a un sistema basato su competenze rigorosamente certificate.

Il Nuovo Regime delle Qualifiche

Il DM 1° Settembre 2021 (Decreto Controlli) ha stabilito che la manutenzione dei sistemi antincendio debba essere affidata esclusivamente a un Tecnico Manutentore Qualificato. Questa specifica qualifica si ottiene unicamente tramite il superamento di un esame di Stato presieduto dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco. Mentre il corpo centrale del decreto è ormai efficace dal 2022, questa misura ha vissuto un travagliato iter di rinvii intermedi (2023, 2024 e 2025). La parola fine è arrivata con il DM 15 luglio 2025, che ha fissato la deadline assoluta al 25 settembre 2026.

Fino a tale data, i manutentori possono operare avvalendosi del Nulla Osta Transitorio (NOT). La Circolare DCPREV n. 14644 del 10/09/2025 precisa che questo documento temporaneo autorizza gli interventi in attesa dell'esame o del rilascio dell'attestato ufficiale. Tuttavia, il regime transitorio ha un perimetro rigido: oltre a cessare tassativamente il 25 settembre 2026, i singoli NOT perdono validità se emessi da più di un anno.

Profili di Rischio e Tutela del Professionista

Per i professionisti che amministrano immobili, la mancata verifica di questi requisiti si traduce in un rischio legale tangibile. In caso di sinistro con malfunzionamento degli impianti (ad esempio all'interno di un'autorimessa), le indagini si concentreranno sulle qualifiche dei tecnici intervenuti in passato.

Scegliere operatori privi delle necessarie certificazioni espone l'amministratore a responsabilità civile e penale per *culpa in eligendo*. Questo rischio deriva dall'omessa "diligenza del buon professionista"

richiesta dall'art. 1176, comma 2, c.c., e si lega alla più stringente responsabilità oggettiva di custodia prevista dall'art. 2051 c.c..

Checklist Operativa per l'Amministratore da intraprendere subito

Per tutelare la propria posizione contrattuale e garantire l'incolumità dei residenti, è indispensabile attivare immediatamente un protocollo di verifica sui fornitori. Si raccomanda di:

- **Acquisire i Titoli:** Richiedere formalmente alle aziende appaltatrici la documentazione che attesti la qualifica (Attestato VVF) o il NOT per ogni singolo tecnico operante nello stabile. Tali certificazioni dovranno essere allegate a ogni verbale di intervento.
- **Verificare le Scadenze del NOT:** Controllare con cura la data di emissione dei Nulla Osta Transitori, accertandosi caso per caso che non sia trascorso più di un anno dal loro rilascio.
- **Controllare le Categorie (P1-P14):** L'abilitazione non è generica, ma vincolata a singole tipologie di impianti, classificate da P1 a P14 (es. idranti, rivelazione fumi, estintori). È vitale assicurarsi che l'attestato indichi esplicitamente l'idoneità del tecnico per lo specifico presidio installato nel condominio.
- **Revisionare le Assicurazioni:** Accertarsi della regolarità della polizza RC dell'azienda di manutenzione e, parallelamente, verificare le condizioni e le esclusioni della propria polizza RC professionale in vista dell'entrata in vigore definitiva della norma.