



22720/18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

PM

Oggetto

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LORENZO ORILIA

- Presidente -

Dott. GIUSEPPE GRASSO

- Consigliere -

Dott. ANNAMARIA CASADONTE

- Consigliere -

Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere -

Dott. STEFANO OLIVA

- Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 18/07/2018 - CC.

R.G.N. 2690/2014

22720
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 2690-2014 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis) , rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)
(omissis);

- **ricorrente** -

contro

(omissis) e (omissis) , elettivamente domiciliati in
(omissis) , presso lo studio
dell'avvocato (omissis) , rappresentati e difesi
dall'avvocato (omissis);

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n.494/2013 della CORTE D'APPELLO DI
LECCE, SEZ.DIST. DI di TARANTO, depositata il 25/10/2013;

2890/18

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 18/07/2018 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA;

FATTI DI CAUSA

Con distinti ricorsi depositati il 20.5.2004 ed il 5.8.2004 ^(omissis)
(omissis) e (omissis), nella loro qualità di proprietari di un appartamento sito all'interno del condominio di via ^(omissis)
(omissis), impugnavano le delibere rispettivamente adottate dall'assemblea condominiale in data 22.4.2004 e in data 8.7.2004, aventi entrambe ad oggetto la ripartizione, in base alle tariffe millesimali, delle spese sostenute per i lavori di risanamento del sottosuolo dello stabile

I due procedimenti venivano riuniti e decisi con sentenza n.1652/2008, con la quale il Tribunale di Taranto respingeva l'impugnazione condannando i ricorrenti alle spese del grado. Riteneva il primo giudice, in particolare, che i lavori *de quo* si erano sostanziali nell'asportazione di parte del sottosuolo dell'edificio, da cui proveniva umidità che interessava gli alloggi siti al piano terreno dell'edificio, e quindi avevano interessato una parte comune del fabbricato.

Interponevano appello i due originari ricorrenti e la Corte di Appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto, con la sentenza oggi impugnata n.494/2013 accoglieva l'appello annullando le due delibere assembleari impugunate. La Corte territoriale riteneva, in particolare, che il vespaio sottostante l'edificio non rappresentasse una parte comune, posto che l'art.1117 c.c. si riferirebbe soltanto al suolo su cui sorge l'immobile, ovverosia all'area sulla quale in concreto quest'ultimo poggia. Inoltre, la Corte tarantina riteneva che non fosse stata dimostrata adeguatamente l'urgenza dell'intervento e che le due deliberazioni fossero comunque da ritenere invalide poiché, escludendo dal calcolo della maggioranza i millesimi dei

condomini interessati alle opere, non si raggiungevano le maggioranze previste dalla legge.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione il Palasciano, in qualità di condomino, affidandosi a tre motivi. Resistono con controricorso (omissis) e (omissis). Il condominio di via (omissis) non ha svolto attività difensiva in questo grado ed è rimasto intimato. Ambedue le parti costituite hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.1117 c.c. e l'omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, in relazione all'art.360 nn.3 e 5 c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che il sottosuolo delle unità al piano terreno non costituisse parte comune. Ad avviso del ricorrente, nell'ambito dei beni comuni di cui all'art.1117 c.c. rientrano anche le intercapedini esistenti tra fondazioni e piano terreno dell'edificio. Sul punto, la C.T.U. esperita nel corso del giudizio di merito aveva evidenziato che l'intervento era stato realizzato tra pavimentazione del piano terreno e piano di campagna e che i muri perimetrali erano stati realizzati con appoggio diretto su detto piano di campagna, il che confermerebbe che l'intervento ha interessato parti comuni dello stabile.

Con il secondo motivo, il ricorrente lamenta la violazione dell'art.1134 c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. in quanto la Corte territoriale avrebbe errato nel ritenere non sufficientemente provata l'urgenza, posto che quest'ultima va ravvisata in relazione a qualsiasi spesa non differibile senza danno o pericolo per l'edificio o le sue parti.

Con il terzo motivo, il ricorrente lamenta infine la violazione dell'art.1135 c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. perché la Corte pugliese avrebbe errato nel non ritenere comunque valida la ratifica operata dall'assemblea circa l'operato dell'amministratore.

Le tre doglianze possono essere esaminate congiuntamente, per la loro intima connessione, e sono fondate nei limiti di quanto segue.

L'art.1117 c.c. stabilisce una presunzione di comproprietà sulla porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio: in tale nozione rientrano la superficie e tutta l'area sottostante sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, e non solo l'area sulla quale sono infisse le fondazioni dello stabile.

In argomento, va ribadito che *"L'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni di un edificio condominiale -che costituisce il suolo di esso- e la prima soletta del piano interrato, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, ed anzi in quelli del piano terreno e seminterrato non è neppure menzionata tra i confini, è comune, in quanto destinata alla aerazione o coibentazione del fabbricato"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2395 del 17/03/1999, Rv.524203; conformi, Cass. Sez. 2, Sentenza n.3854 del 15/02/2008, Rv.602023; Cass. Sez. 2, Sentenza n.2157 del 14/02/2012, Rv.621478; Cass. Sez. 2, Sentenza n.23304 del 30/10/2014, non massimata; Cass. Sez. 2, Ordinanza n.18216 del 24.7.2017, non massimata).

Da quanto precede consegue che la Corte territoriale ha errato nel ritenere che l'area sottostante al pavimento del piano terreno dell'edificio non fosse ricompresa nell'ambito delle parti comuni dello stabile. Di qui la fondatezza del primo motivo.

Parimenti fondato è il terzo motivo, posto che *"A differenza di quanto previsto dall'art.1134 c.c. -che consente il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza-l'art.1135 c.c. non contiene analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune; ne consegue che l'assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera di esecuzione"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n.18192 del 10/08/2009, Rv.609158; conforme, Cass. Sez. 2, Sentenza n.2864 del 07/02/2008, Rv.601813).

L'assemblea condominiale, quindi, era pienamente legittimata a ratificare l'operato dell'amministratore, anche in difetto del requisito dell'urgenza dell'intervento, posto che esso aveva avuto ad oggetto parti comuni dell'edificio.

Il secondo motivo è assorbito dall'accoglimento del terzo.

In definitiva, vanno accolti il primo e terzo motivo, dichiarato assorbito il secondo, e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Lecce anche per le spese del presente grado.

PQM

la Corte accoglie il primo e terzo motivo di ricorso e dichiara assorbito il secondo. Cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del presente grado, ad altra sezione della Corte di Appello di Lecce.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 18 luglio 2018.

Il Presidente

(L. Orilia)

L. Orilia

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi,

25 SET. 2018



Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

Cinzia Diprima