



29925/19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

re

ev. r.e.

Oggetto

Composta da:

PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -

ALDO CARRATO - Consigliere -

LUIGI ABETE - Consigliere -

ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere

MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 03/07/2019 - CC

R.G.N. 21289/2018

Ced. 29925
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 21289-2018 proposto da:

[redacted], elettivamente domiciliata in ROMA,
[redacted], presso lo studio dell'avvocato
[redacted], rappresentata e difesa
dall'avvocato [redacted];

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI [redacted];

- intimato -

avverso la sentenza n. 53/2018 della CORTE D'APPELLO di
GENOVA, depositata il 17/01/2018;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 03/07/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

7663
JK

In tal modo, la Corte d'Appello si è uniformata al costante orientamento giurisprudenziale di questa Corte.

L'art. 1117 c.c. ricomprende fra le parti comuni del condominio "il suolo su cui sorge l'edificio". Oggetto di proprietà comune, agli effetti dell'art. 1117 c.c., è, quindi, non solo la superficie a livello del piano di campagna, bensì tutta quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero fabbricato e dunque immediatamente pure la parte sottostante di esso. Il termine "suolo", adoperato dall'art. 1117 citato, assume, invero, un significato diverso e più ampio di quello supposto dall'art. 840 c.c., dove esso indica soltanto la superficie esposta all'aria. Piuttosto, l'art. 1117 c.c., letto sistematicamente con l'art. 840 dello stesso codice, implica che il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio (seppure non menzionato espressamente dall'elencazione esemplificativa fatta dalla prima di tali disposizioni), va considerato di proprietà condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini. Pertanto, nessun condomino può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, verrebbe a ledere il diritto di proprietà degli altri partecipanti su una parte comune dell'edificio, privandoli dell'uso e del godimento ad essa pertinenti (Cass. 30 marzo 2016, n. 6154; Cass. 13 luglio 2011, n. 15383; Cass. 2 marzo 2010, n. 4965; Cass. 24 ottobre 2006, n. 22835; Cass. 27 luglio 2006, n. 17141; Cass. 9 marzo 2006, n. 5085; Cass. 28 aprile 2004, n. 8119; Cass. 18 marzo 1996, n. 2295; Cass. 23 dicembre 1994, n. 11138;

Cass. 11 novembre 1986, n. 6587). La condotta del condomino che, senza il consenso degli altri partecipanti, proceda a scavi in profondità del sottosuolo, acquisendone la proprietà, finisce, in pratica, con l'attrarre la cosa comune nell'ambito della disponibilità esclusiva di quello.

La Corte d'Appello di Genova ha valutato l'illegittimità dello scavo eseguito dalla ██████████ non con riferimento ad una ipotizzata alterazione della destinazione del bene (sicché non ha rilievo invocare la verifica sotto il punto di vista della funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio, o dell'idoneità dell'intervento a pregiudicare l'interesse degli altri condomini al pari uso della cosa comune, su cui si veda, ad esempio, Cass. 22 settembre 2014, n. 19915), quanto alla stregua della consistenza in sé dello scavo (55-60 centimetri di abbassamento del livello del pavimento). Ciò ha dato luogo, stando al giudizio di fatto sul punto formulato dai giudici del merito - che non è sindacabile in sede di legittimità se non nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. - , ad un'appropriazione di una porzione rilevante del sottosuolo, che ha comportato una modifica significativa del bene condominiale, in rapporto alla sua estensione e alla destinazione della modifica stessa, e che perciò non si può spiegare soltanto come modalità di uso più intenso della cosa comune da parte del condomino, in prospettiva di migliore godimento della unità immobiliare di proprietà esclusiva.

Il ricorso va quindi rigettato. Non occorre regolare le spese del giudizio di cassazione, in quanto l'intimato non ha svolto attività difensive.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al

d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

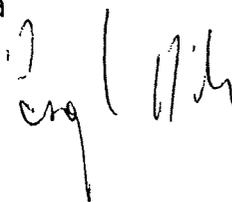
La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 3 luglio 2019.

Il Presidente

Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

18 NOV. 2019



Il Funzionario Cancellario
Luise PASSINETTI

