

Corte d'Appello | Genova | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 31 maggio 2021 | n. 599

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 19 febbraio 2021

Integrale

**Condominio - Parti comuni - Suolo - Concetto - Relazione tra gli artt. 1117 c.c. e 840 c.c. - Conseguenze**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dai Magistrati

Dott. Carmela Alparone - Presidente

Dott. Valeria Albino - Consigliere

Dott. Maria Laura Morello - Consigliere

riuniti in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento di appello iscritto al n. R.G.1100/18 avverso la sentenza ex art. 281 sexies c.p.c. emessa dal Tribunale di Genova n.24466/18 pubbl. in data 24-9- 2018 promosso da

(...), nato a M. (G.) il giorno (...) (C.F.(...)), ivi residente in via (...)/1, elettivamente domiciliato in Rossiglione (GE) via Roma 68/1, presso lo studio e la persona dell'avv. Gi.PE. del foro di Genova, che lo rappresenta e difende in forza di mandato a margine del presente atto.

PARTE APPELLANTE

contro

CONDOMINIO VIA (...), M. (G.), c.f. (...) in persona dell'Amministratore pro tempore sig. (...), costituito in giudizio con l'avv. Cr.Ca. che lo rappresenta e difende in forza di mandato in calce al presente atto ed in calce alla memoria di costituzione di nuovo difensore 29/1/2016 di primo grado, e presso la cui persona e il cui studio in Genova, Piazza della (...), viene eletto domicilio.

PARTE APPELLATA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Dagli atti e dalla sentenza di primo grado si evince il seguente svolgimento del processo di primo grado.

"Con atto di citazione ritualmente notificato, il condominio sito in Masone, Via (...), esponeva in particolare che:

- nell'assemblea condominiale tenutasi in data 26/3/2011 il condomino (...) aveva comunicato che era in possesso di una licenza edilizia, presentata nel 1976, concernente locali ricavati dallo stesso nel sottosuolo sul quale insisteva il Condominio di via (...). Tali locali avevano accesso esclusivo dall'appartamento di proprietà del sig. (...) attraverso una botola con scala retrattile;

- non avendo ottenuto chiarimenti dall'(...), l'amministratore del condominio, aveva depositato il 29/3/2012 presso il Comune di Masone la domanda di un sopralluogo diretta a verificare le opere eseguite dal Condomino nel sottosuolo del medesimo;
- l'accertamento effettuato dal tecnico del Comune il 28/5/2013 aveva confermato l'esistenza di alcuni locali ricavati dall'(...) nel sottosuolo dell'edificio di via (...) "in assenza di titolo abitativo";
- il Comune in data 9/8/2013 aveva emesso l'ordinanza n.10/2013 con la quale aveva imposto la demolizione delle opere abusive, notificata sia all'artefice delle opere che al Condominio;
- il 16/1/2014, il Comune di Masone, vista la domanda del sig. (...), aveva notificato provvedimento di diniego a costruire in sanatoria;
- sopraggiunto il timore di danni potenziali arrecati alla struttura dello stabile, l'amministratore del Condominio aveva invitato l'(...) a permettere l'accesso ad un proprio tecnico allo scopo di fornire una valutazione sulla localizzazione delle opere realizzate e sulla loro eventuale influenza sulla stabilità dell'intero edificio.

Tanto premesso, conveniva (...) davanti al Tribunale di Genova, al fine di accertare le opere realizzate da quest'ultimo in proprietà del Condominio e di conseguenza a condannarlo alla demolizione; di condannare il convenuto al risarcimento di eventuali danni arrecati alla struttura dello stabile.

Con comparsa datata 16/6/2014 si costituiva (...) chiedendo il rigetto di tutte le domande formulate dall'attore, in quanto completamente infondate in fatto ed in diritto e, preliminarmente, dichiararsi la nullità dell'atto di citazione e dell'atto integrativo, l'inammissibilità / improponibilità / improcedibilità / inefficacia delle domande attoree per insussistenza di interesse ad agire e/o per litispendenza e/o per acquisita proprietà dei beni da parte del convenuto, in forza di possesso ultraventennale uti dominus in via di eccezione riconvenzionale.

La causa, rubricata al n. 5818/2014 R.G. del Tribunale di Genova era istruita mediante acquisizione della documentazione prodotta dalle parti, escussione di testimoni e C.T.U. affidata all'Ing. Marco Gavagnin.

Con sentenza n. 2446/2018 pubblicata il 24.9.2018, notificata il 2.10.2018, il Giudice ha condannato il Sig. (...) ad eliminare tutte le opere da lui eseguite nel sottosuolo dell'edificio condominiale ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi; ha rigettato tutte le restanti domande attoree; ha compensato nella misura di due terzi le spese giudiziali, condannando il convenuto a corrispondere all'attore il residuo quantificato in Euro 2.418,00 oltre accessori di legge, nonché i due terzi delle spese di CTU.

Con atto di citazione in appello notificato il 31-10-2018, (...) ha impugnato la sentenza di primo grado, per i motivi di seguito illustrati, in motivazione.

Si è costituito in giudizio il Condominio appellato chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza di primo grado.

All'esito della prima udienza di comparizione del 19-2-2019, La Corte fissava l'udienza del giorno 15-9-2020, per la precisazione delle conclusioni, udienza che, stante la nota legislazione emergenziale, si svolgeva per trattazione scritta e all'esito della quale, con ordinanza in pari data, nella composizione ivi indicata, tratteneva la causa in decisione, assegnati i termini per il deposito delle comparse conclusionali e repliche.

## DIRITTO

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La sentenza di primo grado ha accolto la domanda del Condominio condannando il condomino (...) ad eliminare le opere eseguite nel sottosuolo dell'edificio condominiale e al ripristino dell'originario stato dei luoghi, riconoscendo la natura illegittima di tali opere, attesa la proprietà condominiale del sottosuolo, cui non è applicabile la disciplina di cui all'art. 840 c.c..

Il primo giudice, con ampia motivazione, sulla base di univoca giurisprudenza, ha affermato che il principio generale sancito dall'art. 840 c.c., secondo cui la proprietà del suolo si estende al sottosuolo con ciò che vi si contiene "usque ad infera", autorizzando il proprietario ad eseguire opere di escavazione che non rechino danno al vicino, non può trovare applicazione in materia condominiale, in quanto il limite ultimo della proprietà del piano più basso è rappresentato dal sedime del fabbricato.

Infatti, si precisa che "il suolo su cui sorge l'edificio, a norma dell'art. 1117 c.c., è di proprietà comune del condominio che di conseguenza acquista anche la relativa proprietà del sottosuolo".

Il giudice ha altresì precisato che per "suolo su cui sorge l'edificio" (v. cass n. 8119/04) deve intendersi la superficie su cui insiste immediatamente la parte infima dello stabile ossia l'area delimitata orizzontalmente dalle proiezioni delle mura perimetrali, sulla quale poggia il pavimento del piano più basso delle proprietà individuali, sia che esse emergano interamente dal suolo sia che siano in tutto o in parte interrate. (pp.7-8).

Infatti, il principio generale enunciato non esclude che ad esso si possa derogare, attribuendo per titolo alle proprietà esclusive una porzione del sottosuolo (di solito piano cantine e garage).

Dunque, in assenza di titolo, si esclude che un locale collocato tra lo spazio delle fondamenta possa essere di proprietà esclusiva.

Pertanto, la possibilità che un bene singolo possa essere interrato ovvero al di sotto del piano di campagna deve essere necessariamente sorretta dal titolo.

Né potrebbe ricorrere l'ipotesi di un utilizzo più intenso del bene comune ai sensi dell'art. 1102 c.c., atteso che l'escavazione del sottosuolo da parte di un solo condomino, in assenza di deliberazione di autorizzativa assunta all'unanimità, ne determinerebbe, comunque, l'irreversibile sottrazione al godimento comune.

Sulla base di tale premessa circa il regime della proprietà del suolo condominiale, il primo giudice esaminava gli elementi istruttori emersi costituiti sia dall'accertamento e dalla susseguente ordinanza del Comune, di demolizione di detti locali abusivi, sia dalle diffide del Condominio allorché, in forza del suddetto accertamento, era stata scoperta la presenza del locale sotterraneo, sia le testimonianze assunte sia infine la CTU disposta in corso di causa.

In particolare la CTU, confermando il verbale di accertamento del Comune di Masone e la susseguente ordinanza di demolizione delle opere abusive, emessa in data 28-5-2013, accertava che il convenuto aveva realizzato un locale sotto una porzione del proprio negozio (posto al piano terra del Condominio di via R. in (...)).

La costruzione era stata realizzata dall'(...) oltrepassando in alcuni punti la quota di fondazione e realizzando opere di rinforzo dei muri perimetrali in pietrame e opere di sottomurazione.

Il CTU tuttavia, escludeva che il manufatto e le opere ad esso inerenti, pur avendo coinvolto diversi elementi strutturali, aventi valenza per la stabilità dell'edificio, avessero provocato danni o sofferenza a tali strutture portanti, non essendo pertanto necessario alcun lavoro per mettere in sicurezza l'immobile condominiale. (v. p.8/9 CTU).

Per quanto estranea al quesito, il CTU faceva altresì rilevare la presenza, nel locale sotterraneo, di una caldaia a gas, al servizio dell'unità dell'(...), segnalandone la potenziale pericolosità per tutto il condominio, ove non rispettosa dei requisiti tecnici in materia di sicurezza"

Sin qui la sentenza.

L'analisi del primo giudice, posta alla base dell'accoglimento della domanda, è stata criticata dall'appellante sotto un duplice profilo.

Esaminando, in via di priorità logica, il secondo motivo, relativo alla proprietà del sottosuolo condominiale, si osserva che l'appellante ha, con esso, denunciato la violazione ed erronea interpretazione delle norme civilistiche che disciplinano la proprietà comune condominiale.

A tal proposito, espone in dettaglio la disciplina degli artt. 840 e 934 del codice civile, non considerando la motivata esclusione della loro applicabilità alla proprietà condominiale, ampiamente argomentata dal primo giudice, sostenendo in contrario che, stante l'accertamento del CTU, da cui era emerso che le opere realizzate si trovavano sotto il negozio di sua proprietà, le stesse dovevano considerarsi pienamente legittime ai sensi delle citate norme.

Citava l'appellante, a sostegno della propria tesi la pronuncia, cass. 4/3/2015, n. 5989 che verrà oltre esaminata.

Osserva la Corte che l'appellante postula l'esistenza del proprio diritto di proprietà sulle opere realizzate nel sottosuolo, sulla base dell'art. 840 e 934 c.c., norme che il giudice ha invece ritenuto non applicabili al caso di specie, in considerazione della natura comune del suolo dell'edificio condominiale, accertata sulla base dei principi già affermati dalla giurisprudenza di legittimità e condivisi in analoghe pronunce di questa Corte, e da cui non vi è ragione di discostarsi.

Ed invero, la sentenza, Cass. civile, sez. VI, 18/11/2019, n. 29925, nel confermare la sentenza di questa stessa sezione seconda della Corte d'Appello di Genova, n. 53 del 17/01/2018, in un'ipotesi analoga, ha chiaramente ribadito che:

"In materia di condominio, la zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio, in mancanza di un titolo che ne attribuisca ad alcuno di essi la proprietà esclusiva, rientra per presunzione in quella comune tra i condomini. Nessuno di costoro, pertanto, può, senza il consenso degli altri, procedere all'escavazione del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, limiterebbe l'altrui uso e godimento ad essa pertinenti. (Rigetia, CORTE D'APPELLO GENOVA, 17/01/2018)" (Cassazione civile, sez. VI, 18/11/2019, n. 29925 Giustizia Civile Massimario 2020, rv 656251 - 01 ; Cass. Civ., n. 6154 del 2016).

Più ampiamente nella motivazione della pronuncia della Suprema Corte, si legge:

"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 c.p.c., comma 1, n. 5 -, 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." (cit. Cass. n. 29925/19).

Gli stessi principi sono ribaditi da Cassazione civile, sez. II, 16/12/2019, n. 33163, con ampi richiami ad altre conformi pronunce:

"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 cit. 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)". (Cass. civile, sez. II, 16/12/2019, n. 33163).

Non vi sono dunque ragioni per discostarsi da tale consolidato indirizzo, seguito da questa sezione, in ipotesi analoghe, e pienamente confermato dalla SC, dovendo, invece, respingersi la diversa ed opposta ricostruzione di parte appellante nel ritenere sostanzialmente residuale (anziché positivamente assistita dalla presunzione) la natura condominiale del sottosuolo.

Anche la giurisprudenza citata da parte appellante (Cass. 4/3/2015, n. 5989) non si discosta invero da tali esposti principi generali, laddove - dopo avere premesso che, in quel caso, la controversia riguardava due soggetti che si affermavano proprietari esclusivi dello stesso bene (all'interno di un condominio) del quale non era in discussione l'eventuale condominialità, nè era in causa il condominio, nè si discuteva dell'eventuale lesione della proprietà dei condomini per l'esecuzione di opere nel suolo sottostante l'appartamento - pur non escludendo la possibilità dell'esistenza di un locale autonomo, non di proprietà comune, posto nel sottosuolo, affermava poi che tale condizione poteva sussistere purché al locale non dovesse attribuirsi la qualità di bene comune, dettando in proposito precisi criteri per individuarne la natura.

Recita la sentenza citata dall'appellante Cass. n. 5989/15:

"Per stabilire a chi spetti la proprietà di un locale dell'edificio condominiale, sottostante al piano terreno, deve farsi riferimento alle norme che regolano la proprietà condominiale, gradatamente accertandosi:

- a) se il titolo, esplicitamente o implicitamente, attribuisca la proprietà esclusiva;
- b) se, non essendo attribuita esplicitamente o implicitamente dal titolo, la proprietà esclusiva possa riconoscersi in quanto acquisita per usucapione;
- c) se, in difetto di usucapione, il locale, per la sua struttura, non possa considerarsi tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune o tra le cose destinate ad un servizio o al godimento comune e debba viceversa considerarsi destinato ad uso esclusivo (cfr. Cass. 4/3/1983, n. 1632) e tale destinazione esclusiva è stata attribuita dal giudice di appello appunto sulla base di dati storico-oggettivi." (cfr. Cass. 4/3/2015, n. 5989).

Dello stesso tenore è la già citata sentenza, Cassazione civile, sez. II, 16/12/2019, n. 33163, ove si precisa (con espresso richiamo alla testè citata cass. 5989/15) che il ricorso riguardava anche in quel caso un bene interrato già preesistente ai frazionamenti delle unità individuali, e alla costituzione del condominio.

"In tema di condominio negli edifici, in ipotesi di controversia circa la titolarità di un locale posto nel sottosuolo del fabbricato, ricavato mediante scavo nell'area sottostante ad un appartamento, attuato con svuotamento di volume ed asportazione di terreno, deve gradatamente accertarsi se la proprietà di tale locale, preesistente al frazionamento, sia attribuita dal titolo costitutivo del condominio, ovvero sia altrimenti da riconoscersi acquisita per usucapione, o, infine, se esso, per la sua struttura, debba considerarsi non tra le parti

comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., quanto, piuttosto, destinato ad uso esclusivo, potendosi, del resto, estendere la disciplina prevista dagli artt. 840 e 934 c.c. anche ai vani sottostanti al pianterreno dell'edificio condominiale sempre che dal titolo non risulti il contrario". (Cass. civile, sez. II, 16/12/2019, n. 33163).

In specie nessuno dei criteri sopra elencati da cui possa trarsi la natura di bene individuale e non condominiale del locale interrato, risulta sussistente nel caso di specie.

Pacifico ed incontestato deve, in primis, ritenersi il mancato superamento della presunzione di condominialità del sottosuolo condominiale, nascente dall'art. 1117 c.c., stante l'assenza di titoli attributivi della proprietà esclusiva di porzioni di esso all'atto della costituzione del condominio, ed essendo pacifico che il locale sotterraneo in esame sia stato realizzato solo successivamente, per iniziativa del proprietario dell'unità individuale adibita a negozio sovrastante la porzione escavata.

Altrettanto assenti, come oltre motivato, sono i requisiti per l'acquisto del bene per usucapione.

Assente è anche il terzo elemento, posto che in specie non si discute di un locale già esistente all'atto della nascita del condominio, e di cui debba individuarsi, sulla base di dati storico oggettivi (come nel caso di cui alle citate sentenze 5989/15 e 33163/19), la natura o la funzione, in assenza di altre indicazioni provenienti dal titolo.

Nel caso in esame, si è invece in presenza di un locale di nuova costruzione, realizzato ex novo, per l'iniziativa individuale di un condomino (la cui originaria natura condominiale non è contrastata da alcun titolo), al di fuori da ogni schema negoziale, ed in assenza di ogni autorizzazione assembleare, per annetterlo alla proprietà esclusiva tramite una scala retrattile. Valgono pertanto i principi generali enunciati, mancando in specie ogni dato storico-oggettivo che possa far propendere per la proprietà individuale del bene in questione.

L'ottica prospettata nell'atto d'appello risulta dunque ribaltata, posto che in assenza di un titolo originario al momento della costituzione del condominio, che abbia sancito una destinazione del sottosuolo in contrasto con la presunzione di condominialità, né di un successivo regolamento negoziale tra il singolo e i restanti condomini, le porzioni sottostanti le unità esclusive restano di proprietà comune condominiale, con la conseguente illegittimità di ogni intervento volto ad alterarne la funzione e destinazione, mediante l'annessione alla proprietà individuale, integrante di per sé una vera e propria condotta appropriativa.

In proposito, le sentenze citate sottolineano anche come tale uso esclusivo, costituendo una vera e propria appropriazione della porzione annessa all'unità singolare, comporti la sottrazione della stessa alla destinazione condominiale, e non possa pertanto interpretarsi nel senso di un uso più intenso della cosa comune, secondo l'art.1102 c.c..

Pertanto, alla luce dei principi enunciati, è irrilevante e non conforme al diritto che, dopo la realizzazione del locale sotterraneo, nel sottosuolo condominiale l'appellante ne rivendichi la proprietà esclusiva e pertinenziale per il solo fatto che esso sia stato deliberatamente collegato al proprio negozio tramite una scala retrattile non altrimenti utilizzabile se non dall'interno della stessa unità esclusiva.

Altrettanto irrilevante, sul piano dell'accertamento della proprietà condominiale, è la pendenza del giudizio amministrativo promosso dall'(...) avverso l'ordinanza comunale del 28-5-2013, di demolizione delle opere abusive.

Anche il primo motivo d'appello, in punto usucapione del sottosuolo e dei manufatti ivi realizzati (domanda non esaminata dal primo giudice stante la dichiarata rinuncia dell'appellante, che però l'ha sostanzialmente riproposta in questo grado, sub specie di eccezione riconvenzionale) va respinto nel merito, per l'assoluta carenza, in ogni caso, dei requisiti relativi all'acquisto della proprietà del bene per usucapione, mancando, in primis, la pubblicità del possesso, in specie esercitato clandestinamente.

Secondo la tesi appellante, il locale sotterraneo posto al di sotto del negozio dall'(...), fu realizzato negli anni '70, asseritamente in forza di licenza edilizia n. 25 rilasciata dal Comune il 2 agosto 1976 e della successiva concessione in variante del 1977, atti pubblicati per affissione e pertanto, secondo la tesi appellante, idonei a rendere a tutti noto l'intento di realizzare le opere edilizie esplicitandone il pubblico possesso.

Da tale momento, in forza della pubblicità legale di tali atti amministrativi indicati, si sarebbe realizzata la presunzione di conoscenza erga omnes e sarebbe dunque iniziato secondo l'appellante il possesso del sedime, e dei costruendi locali, utile all'usucapione, pubblicamente e pacificamente esercitato, con riguardo al sedime e alle opere realizzate in forza di detti titoli.

In ogni caso, sostiene ancora l'appellante, la realizzazione di fatto

delle opere era comunque nota al condominio.

L'assunto non può essere condiviso.

In realtà, le opere furono realizzate al di sotto dell'unità esclusiva dell'(...), senza la consapevolezza da parte degli altri condomini e senza alcuna autorizzazione assembleare, nè potendo attribuirsi alla pubblicità legale degli atti amministrativi autorizzatori (finalizzata all'eventuale impugnazione degli stessi atti), alcun effetto sul piano dell'esercizio e della notorietà del possesso civilistico, trattandosi, peraltro, di opere non ancora realizzate.

Inoltre, le suddette opere non furono realizzate in forza dei citati titoli abilitativi, per i quali non fu mai presentato l'inizio lavori, ma invece solo successivamente ed abusivamente, dopo la loro decadenza, tanto che i locali, in quanto abusivi, furono oggetto di un'ordinanza comunale di demolizione, in data 28-5-2013, momento dal quale anche il Condominio apprese della loro esistenza.

Né tale consapevolezza, in assenza di elementi di segno contrario, potrebbe ritenersi di fatto acquisita dai terzi, e in particolare dai condomini, come sostiene l'appellante, in base al "via vai" di operai all'interno della proprietà individuale dell'appellante, all'epoca della realizzazione dei locali sotterranei in questione, la cui presenza non avrebbe potuto essere percepita da terzi, neppure successivamente al completamento dei lavori, essendo gli stessi accessibili esclusivamente attraverso una botola posta a livello del pavimento del negozio dell'(...), dotata di scala retrattile e altrettanto non visibile.

Va dunque affermata la clandestinità del possesso dei locali in questione, realizzati e goduti segretamente, per l'evidente e intuitiva ragione che si tratta di locali scavati al di sotto della proprietà individuale e dalla stessa esclusivamente accessibili.

- L'appellante si oppone infine alla statuizione di eliminazione delle opere realizzate, disposta dal primo giudice, facendo presente che lo stesso CTU ne aveva escluso ogni pericolosità per la stabilità dell'edificio, che anzi verrebbe compromessa proprio dalla loro eliminazione (con argomentazione più ampiamente sviluppata nell'istanza di sospensiva).

La Corte, nel confermare la legittimità del comando di eliminazione delle opere illegittime realizzate e del conseguente ripristino - stante anche la riscontrata presenza, all'interno dei locali interrati, di una caldaia, segnalata dal CTU - in quanto costituenti appropriazione della proprietà comune condominiale, ritiene tuttavia che ogni valutazione e decisione in merito alle relative modalità di attuazione del comando sia preclusa in questa sede, in quanto dovrà essere in concreto adottata nella specifica e pertinente fase esecutiva, ovviamente senza alcuna compromissione della sicurezza, integrità e stabilità dell'edificio condominiale, non escluso il mero e definitivo isolamento di tale porzione, rendendola non accessibile in alcun dall'unità esclusiva dell'(...), con la conseguente restituzione della stessa alla fruizione e al godimento comune.

In conseguenza del totale rigetto dell'appello, la sentenza di primo grado deve essere integralmente confermata.

Le spese del grado seguono la soccombenza e si liquidano, come da dispositivo, a carico dello stesso appellante, in ragione dello scaglione di valore indeterminato di cui al D.M. n. 55 del 2014.

- Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, come modificato dalla l. 24/12/2012 n. 228, si dà atto che ricorrono i presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, del raddoppio dell'importo dovuto a titolo di contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte, contrariis reiectis, definitivamente pronunciando, nel procedimento di appello, RG 1100/18, tra le parti in epigrafe, avverso la sentenza ex art. 281 sexies c.p.c., emessa dal Tribunale di Genova n.24466/18 in data 24-9-2018

respinge

l'appello, e, per l'effetto,

conferma

la sentenza impugnata

condanna

l'appellante al pagamento delle spese del grado nella misura di liquidate nella complessiva somma di Euro. 4.200,00 (di cui, per la fase di studio: Euro.1.500,00; fase introduttiva: Euro.900,00; fase decisionale: Euro. 1.800,00) oltre sp. generali 15% iva e cpa.

- Dà atto che ricorrono i presupposti ex art. 13 comma 1-quater D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 per il versamento, da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Genova il 19 febbraio 2021.

Depositata in Cancelleria il 31 maggio 2021.

Massima redazionale

## **Condominio - Parti comuni - Suolo - Concetto - Relazione tra gli artt. 1117 c.c. e 840 c.c. - Conseguenze**

---

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 del citato art. 1117, 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 dal menzionato articolo, 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. Invero, l'art. 1117 c.c., letto sistematicamente con l'art. 840 c.c., implica che il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio, va considerato di proprietà condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini. Di talché, 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.