

SUOLO E SOTTOSUOLO CONDOMINIALE

SOMMARIO: a) Adiacente o circostante; b) Cantine, sotterranei; c) Costruzioni autonome; d) Edificio costruito su piloni (piano in pilotis); e) Effettuazione di opere nel sottosuolo; f) Fondi separati per piani orizzontali e poggianti sullo stesso suolo; g) Nozione di suolo; h) Occupazione di porzione di fondo attiguo; i) Permuta di terreno contro parte dell'edificio da costruire; j) Riserva della proprietà del piano in pilotis; k) Sottofondazioni; l) Sottosuolo di una strada comune; m) Spese di manutenzione di locale sotterraneo; n) Spessore del piano di calpestio; o) Uso del sottosuolo.

a) Adiacente o circostante

Il suolo ed il sottosuolo, che a norma dell'art. 1117 n. 1 c.c. è presunto comune tra i condomini di un edificio - salvo titolo contrario - è soltanto quello occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali esterni dell'edificio; il suolo adiacente o circostante può rientrare fra le cose comuni soltanto per diverso titolo, potendo trovarsi in rapporto di accessorietà o di pertinenza con l'edificio stesso.

* Cass. civ., sez. II, 26 marzo 1974, n. 841.

Il suolo su cui sorge l'edificio, che a norma dell'art. 1117 n. 1 cod. civ. è presunto comune tra i condomini di un edificio, è soltanto quello occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali esterni, mentre il suolo adiacente o circostante può rientrare tra le cose comuni unicamente per diverso titolo.

* Cass. civ., sez. II, 13 gennaio 1984, n. 273, *Purificato c. Ascani*.

Per stabilire in concreto se una determinata area adiacente all'edificio in condominio, o situata fra le parti di esso, sia comune o appartenga esclusivamente all'appartamento che ad esso ha accesso o è situato allo stesso livello, è necessaria una valutazione dello stato effettivo dei luoghi e di rapporti strutturali e funzionali intercorrenti tra l'edificio condominiale e lo spazio in questione. Tale valutazione si traduce in un apprezzamento di fatto insindacabile in cassazione, quando sia stato congruamente motivato. (Nella specie, è stato ritenuto che una chiostrina, situata poco al disotto del livello di un appartamento, sito al piano terreno, dovesse considerarsi bene comune per le sue caratteristiche e per la sua destinazione ed utilizzazione).

* Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1966, n. 2290.

b) Cantine, sotterranei

Poiché l'edificio condominiale comprende l'intero manufatto che va dalle fondamenta al tetto, e quindi anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse, ed il suolo su cui sorge l'edificio, oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. è non la superficie, a livello del piano di campagna, che viene scavata per la posa delle fondamenta, bensì quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero edificio, e, immediatamente, la parte infima dello stesso. Di conseguenza, anche per stabilire a chi spetti la proprietà di un locale dell'edificio condominiale, sottostante al piano terreno, deve farsi riferimento, non alle ordinarie norme poste dagli artt. 840 e 934 cod. civ., ma a quelle che regolano la proprietà condominiale, divisa per piani orizzontali, gradatamente accertandosi al predetto fine: a) se il titolo, esplicitamente o implicitamente, attribuisca a taluno la proprietà esclusiva; b) se, tacendo il titolo, la proprietà esclusiva possa riconoscersi ugualmente in quanto acquisita per usucapione; c) se, non potendo neanche accamparsi l'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.

* Cass. civ., sez. II, 4 marzo 1983, n. 1632, *Alessandri c. Amalberti*.

Poiché l'edificio condominiale comprende l'intero manufatto che va dalle fondamenta al tetto e, quindi, anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse ed il suolo su cui sorge l'edificio, costituisce oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non la superficie a livello del piano di campagna che viene scavata per la posa delle fondamenta, bensì quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero edificio ed immediatamente, la parte infima di esso. Di conseguenza, 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 per piani orizzontali e, perciò, con riguardo ai piani o porzioni di piano che siano o meno sotto il livello del circostante piano di campagna, agli atti di acquisto dei singoli appartamenti e delle altre unità immobiliari ed al regolamento di condominio allegato agli atti di acquisto o in essi richiamato (cosiddetto regolamento contrattuale).

* Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1994, n. 6884, *Dionisi c. Condominio di Via delle Ortensie n. 18 e Via delle Orchidee n. 19 in Rieti*.

Ai sensi dell'art. 1117 n. 1 c.c. deve intendersi per «suolo su cui sorge l'edificio», oggetto di proprietà comune, il terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile e quindi quello sottostante alle strutture più profonde dello stesso, sicché i vani scantinati, anche i più bassi, non possono mai presumersi comuni per loro natura, in mancanza di un titolo contrario, ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza impugnata la quale aveva escluso che il piano scantinato di un edificio fosse destinato all'uso ed al godimento comune, in quanto in base al regolamento di condominio il cantinato de quo era suddiviso in cinque distinte unità immobiliari con destinazione a box o a deposito, ciascuna avente una propria millesimazione).

* *Cass. civ., sez. II, 27 aprile 1993, n. 4934, De Lucia c. Chiaro.*

In tema di condominio negli edifici, oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., è quella porzione di terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile, cioè la parte infima di questo, esistente sotto il piano cantinato più basso, per cui i vani scantinati possono presumersi comuni non in quanto facenti parte del «suolo su cui sorge l'edificio» ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune. (Nell'affermare il suddetto principio la S.C. ha ritenuto corretta la decisione del giudice di merito che aveva ritenuto superata la presunzione di comunione nel caso di un locale seminterrato comunicante, attraverso una botola, unicamente con un negozio sito al piano terreno, sicché per la sua struttura non poteva considerarsi tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune ovvero tra le cose destinate ad un servizio o al godimento comune, bensì destinato ad uso esclusivo di quel negozio).

* *Cass. civ., sez. III, 17 agosto 1990, n. 8376.*

È da ritenersi consentito il collegamento dei propri scantinati con il cortile comune, attuato mediante «bocche di lupo» (varchi di aria-luce nel muro perimetrale e feritoie munite di solide griglie metalliche sul piano di calpestio del cortile), in quanto non pregiudica la destinazione del cortile o l'essenza strutturale e funzionale delle cose comuni, né il pari uso da parte degli altri condomini, né il loro diritto di comproprietà sul sottosuolo e costituisce espressione del potere di modificazione consentita ad ogni condomino per il miglior godimento delle cose comuni in funzione della proprietà solitaria.

* *Cass. civ., sez. II, 9 settembre 1970, n. 1378.*

Ai fini della determinazione dell'equo canone di immobili con destinazione abitativa deve essere computata nella superficie convenzionale ai sensi dell'art. 13 legge 27 luglio 1979 n. 392 la quota della cantina, quando sussista un rapporto pertinenziale a norma dell'art. 817 c.c. - non escluso dall'esistenza di contratti di locazione autonomi con lo stesso conduttore - tra la cantina e l'immobile principale.

* *Cass. civ., sez. III, 6 marzo 1998, n. 2480, Fimpa Spa c. Boscaro ed altro.*

c) Costruzioni autonome

La comunione, anche del suolo, di cui all'art. 1117 cod. civ., postula che su uno stesso suolo insistano diversi piani o porzioni di piani costituenti un unico edificio, onde le costruzioni fra loro separate, ancorché su suolo originariamente del medesimo proprietario, non rientrano nella previsione della citata norma e delle presunzioni di comunione ivi poste con la conseguenza che con il loro trasferimento viene alienato pure il suolo sul quale esse sorgono, a meno che l'alienante non costituisca soltanto un diritto di superficie in favore dell'acquirente (ai sensi dell'art. 952 cod. civ.) riservandosi, al momento della vendita, la proprietà del suolo su cui l'immobile insiste. (Nella specie, il S.C., enunciando il surriportato principio, ha cassato la decisione di merito che aveva ritenuto operante la presunzione di comunione del suolo ex art. 1117 cod. civ. nel caso di appartamenti costruiti su suolo originariamente comune, ma reciprocamente del tutto autonomi, avendo ciascuno di essi propri accessi, proprie scale, propri muri maestri e propri tetti).

* *Cass. civ., sez. II, 26 aprile 1983, n. 2864, Tanini c. Soc. Ed. Lucia.*

d) Edificio costruito su piloni (piano in pilotis)

La previsione di proprietà comune dei condomini, di cui all'art. 1117 cod. civ., si estende allo spazio a livello del suolo su cui insiste un edificio condominiale costruito su piloni (c.d. piano in pilotis).

* *Trib. civ. Casale Monferrato, 24 febbraio 1984, Francia ed altri c. Francia, in Arch. civ. 1984, 1035.*

e) Effettuazione di opere nel sottosuolo

Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c. lo spazio sottostante al suolo su cui sorge un edificio in condominio, in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, deve considerarsi di proprietà comune, indipendentemente dalla sua destinazione. Ne deriva che il condomino non può, senza il consenso degli altri, procedere ad escavazioni in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o ad ingrandire quelli preesistenti, comportando tale attività l'assoggettamento di un bene

comune a vantaggio del singolo. (In applicazione di tale principio, la Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva considerato lesivo del diritto di comproprietà l'opera di escavazione di cm. 40, eseguita dalla proprietaria del piano terreno, in profondità del sottosuolo, per ingrandire il suo locale).

* *Cass. civ., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8119, Polli c. Cond. via Garibaldi 3 Settala.*

Per il combinato disposto degli artt. 1117 e 840 cod. civ., il sottosuolo costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente da detto art. 1117, va considerato di proprietà comune in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini, e ciò anche con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato. Pertanto, un condomino non può senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione procedere alla escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, giacché con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, viene a ledere il diritto di proprietà dei condomini su una parte comune dell'edificio.

* *Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1986, n. 6587, Bertante c. Pini. Conforme, Cass. civ., 23 dicembre 1994, n. 11138.*

L'escavazione del sottosuolo condominiale da parte di un condomino per collegare con una scala le unità immobiliari al piano terreno con quelle poste al seminterrato, tutte di sua proprietà esclusiva, non comporta appropriazione del bene comune e non costituisce innovazione vietata, perché non determina l'inservibilità del bene comune all'uso e al godimento a cui è destinato.

* *Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1999, n. 5546, Taras c. Ceccarelli.*

Ricorre l'ipotesi di innovazione lesiva del diritto degli altri condomini nella escavazione da parte di uno o più di essi nel sottosuolo comune, allorché vengano realizzate opere che ne limitino l'uso ed il godimento da parte degli altri condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 5 maggio 1981, n. 2805, Gargiulo c. Esposito.*

Il proprietario di vani terranei in un edificio condominiale non può abbassare il livello dei relativi pavimenti per ingrandire il volume dei vani stessi o per ricavarne altri di sua esclusiva proprietà neppure ove esistano, sotto i pavimenti, massetti e vespai, destinati all'utilità dei vani cui sottostanno poiché anche ove risulti provata l'appartenenza di tali manufatti al proprietario dei vani sovrastanti, non diviene, per questo fatto, di proprietà singola l'area condominiale in cui i manufatti stessi si trovano immersi.

* *Cass. civ., sez. II, 4 aprile 1978, n. 1524.*

Il singolo condomino non può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere alla escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti di proprietà singola giacché l'attrazione della cosa comune nell'ambito della proprietà esclusiva di uno dei comunisti e la conseguente sottrazione di essa, alla possibilità di sfruttamento collettivo, comportano una lesione del diritto di proprietà degli altri condomini sulle parti comuni dell'edificio.

* *Cass. civ., sez. II, 20 gennaio 1977, n. 297.*

L'immissione di tiranti, nel sottosuolo di proprietà condominiale, da parte del proprietario confinante, che proceda ad escavazioni nel suolo di sua proprietà, costituendo uno dei migliori accorgimenti tecnici per irrigidire la paratia di contenimento dello scavo necessario alla costruzione di un nuovo edificio, non integra molestia possessoria, ma uno dei rimedi della tecnica per esercitare la facoltà, di cui all'art. 840 c.c., senza danni per il vicino.

* *Trib. civ. Milano, ord. 14 settembre 1999, Condominio di C.so di Porta Ticinese 80 c. Soc. Afinbrera 2000 e Soc. So.Ge.Ma, in Arch. loc. e cond. 2000, 102.*

Pur essendo interdetto al singolo condomino di effettuare opere nel sottosuolo tali da compromettere il diritto degli altri condomini di servirsi di esso e di trarne le utilità che questo è, per sua natura e destinazione, capace di offrire, tuttavia è legittima una modesta escavazione che, mentre da un lato consente una migliore utilizzazione delle cose proprie e di quelle comuni da parte del singolo, non pregiudica il pari diritto di tutti gli altri partecipanti.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 6 luglio 1989, Condominio di via Pier Luigi da Palestrina n. 18, Milano e Denti e altri c. Immobiliare Palestrina Sas e altro, in Arch. loc. e cond. 1990, 315.*

f) Fondi separati per piani orizzontali e poggianti sullo stesso suolo

Nel caso di fondi separati per piani orizzontali e poggianti sullo stesso suolo (nella specie: scala comune e sottoscala appartenente in via esclusiva ad uno dei comproprietari della scala medesima) il suolo deve

presumersi comune a norma dell'art. 1117 c.c., salvo che risulti provata l'esistenza di un rapporto di superficie, o di altro rapporto giuridico in base al quale il suddetto suolo ed il sottosuolo appartengano esclusivamente al proprietario del sottoscala.

* *Cass. civ., sez. II, 20 gennaio 1977, n. 297.*

g) Nozione di suolo

In tema di condominio, il «suolo su cui sorge l'edificio», al quale fa riferimento l'art. 1117 c.c., è quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto, rientrano in tale nozione l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo. Ne consegue che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna, bensì dell'area di terreno sita in profondità - sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato - sulla quale posano le fondamenta dell'immobile.

* *Cass. civ., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8119, Polli c. Cond. via Garibaldi 3 Settala.*

In tema di condominio, il «suolo su cui sorge l'edificio», al quale fa riferimento l'art. 1117 c.c., è quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto, rientrano in tale nozione l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo. Ne consegue che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna, bensì dell'area di terreno sita in profondità - sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato - sulla quale posano le fondamenta dell'immobile.

* *Cass. civ., sez. II, 19 dicembre 2002, n. 18091, Sartania Costr. Srl c. Fin Capitolina Srl ed altri.*

Per suolo su cui sorge l'edificio, con riferimento al quale l'art. 1117 c.c. stabilisce una presunzione di comunione, deve intendersi quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio ed, immediatamente, la parte infima di esso. Pertanto, rientrano in tale nozione la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno e l'area dove sono infisse le fondazioni.

* *Cass. civ., sez. II, 22 marzo 1996, n. 2469, Serafini c. Paolucci, in Arch. loc. e cond. 1996, 921.*

Per suolo di un edificio condominiale deve intendersi l'area di terreno sita in profondità su cui posano le fondamenta dell'immobile. Pertanto se questo è costruito su un pendio, le superfici situate a piano terra sono necessariamente sfalsate, e quindi è suolo comune non soltanto l'area ove poggia il vano più basso, ma anche quella coperta da ciascun locale posto al piano terra. Ne deriva che il terrapieno su cui è costruito un vano a piano terra, è comune e come tale non può essere attratto nella disponibilità esclusiva di condomino, ancorché la sua proprietà sia situata ad un livello ad esso inferiore.

* *Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 2000, n. 855, Schiano c. Cacace.*

Per «suolo su cui sorge l'edificio», con riferimento al quale l'art. 1117 n. 1 cod. civ. stabilisce una presunzione di comunione, deve intendersi quell'area dove sono infisse le fondazioni che si trova sotto il piano cantinato più basso. Ne consegue che i vani ubicati sopra il «suolo», nel senso indicato, ancorché sotto il livello del circostante piano di campagna, possono presumersi comuni non in forza della estensibilità al sottosuolo della disciplina relativa al suolo, ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso e al godimento comune secondo le altre previsioni contenute nel citato articolo.

* *Cass. civ., sez. II, 28 maggio 1988, n. 3663, Cerullo c. Cosimo.*

In tema di parti comuni di un immobile in condominio (art. 1117 c.c.) la locuzione «suolo su cui sorge l'edificio» deve intendersi quella porzione di terreno sul quale poggia l'intero edificio, id est l'intera area delimitata dalle mura perimetrali dell'edificio stesso, sicché è inibito al singolo condomino, in difetto di prova di avere acquistato in base a valido titolo porzioni di esso, di assoggettarlo a proprio uso esclusivo impedendone il pari uso agli altri condomini senza il consenso di costoro.

* *Cass. civ., sez. II, 3 novembre 2000, n. 14350, Pietragalla c. Lauro.*

Per suolo su cui sorge l'edificio, con riferimento al quale l'art. 1117 c.c. stabilisce una presunzione di comunione, deve intendersi quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio ed, immediatamente, la parte infima di esso. Pertanto, rientrano in tale nozione la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno e l'area dove sono infisse le fondazioni.

* *Cass. civ., sez. II, 22 marzo 1996, n. 2469, Serafini c. Paolucci.*

In tema di parti comuni di un immobile in condominio (art. 1117 c.c.), il termine «edificio» va interpretato nel senso che, per esso, si intende l'intero manufatto, dalle fondamenta al tetto, inclusi, quindi, anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse, mentre la locuzione «suolo su cui sorge l'edificio» deve intendersi non come superficie a livello del piano di campagna scavata per la posa delle fondamenta, ma

come porzione di terreno su cui viene ad insistere l'intero fabbricato e, più specificamente, la parte inferiore di esso, secondo una accezione diversa da quella di cui all'art. 840 c.c. (il cui riferimento è, invece, alla sola superficie esposta all'aria), con la conseguenza che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna (che, a causa dello sbancamento e della costruzione del fabbricato, è venuta a mancare) bensì dell'area di terreno sita in profondità - sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato - sulla quale posano le fondamenta dell'immobile.

* Cass. civ., sez. II, 24 agosto 1998, n. 8346, *Cauti c. Immobiliare Imac Srl*.

Dovendosi, ai fini della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., considerare come suolo su cui poggia l'edificio la superficie sulla quale è collocato il pavimento del piano terra, per il combinato disposto di detta norma e dell'art. 840 dello stesso codice devono ritenersi di proprietà comune, indipendentemente dalla loro attuale destinazione a servizi di interesse collettivo o dalla possibilità di siffatta utilizzazione, ed in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a singoli condomini, i vani e gli spazi, posti tra i muri perimetrali del fabbricato condominiale, sottostanti al piano terreno o, nel caso di vani di pianterreno ad altezza diversa tra loro, sottostanti ai singoli vani a piano terra (e non già, in questa seconda ipotesi, solo lo spazio sottostante al vano dell'edificio posto a quota più bassa).

* Cass. civ., sez. II, 27 maggio 1977, n. 2183.

Suolo su cui sorge l'edificio è unicamente quello occupato e circondato dalle fondamenta e dai muri perimetrali del fabbricato stesso ovvero, in contrapposto al sottosuolo, l'area, delimitata nelle sue dimensioni di lunghezza e larghezza, sulla quale poggia il pavimento del pianterreno ed insiste, sviluppandosi in altezza, la parte fuori terra dell'edificio.

* Cass. civ., sez. II, 5 settembre 1970, n. 1224.

Agli effetti della presunzione di cui all'art. 1117 c.c., per suolo su cui sorge l'edificio deve intendersi la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, con la conseguenza che, per il combinato disposto di detta norma e dell'art. 840 c.c., i vani e gli spazi sottostanti al pianterreno e posti tra i muri maestri dell'edificio condominiale debbono, di norma, in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, considerarsi di proprietà comune, indipendentemente dalla loro attuale destinazione a servizio di interesse collettivo o dalla possibilità di siffatta utilizzazione.

* Cass. civ., 6 novembre 1971, n. 3139.

Il termine «suolo», menzionato dall'art. 1117, n. 1, in conformità del significato suo specifico, sia nel linguaggio comune che in quello proprio, designa l'area delimitata dalle sue dimensioni (larghezza e lunghezza), sulla quale insiste, sviluppandosi in altezza, la parte fuori terra dell'edificio, sicché il livello di tale area corrisponde a quello del terreno o piano di campagna, circostante l'edificio, ed è immediatamente sottostante o adiacente al livello del pavimento, o piano artificiale di calpestio dei vani terranei. Ne consegue che i locali e gli spazi dell'edificio condominiale, esistenti sotto il livello del terreno sottostante, sono di proprietà comune, salvo che il contrario non risulti dal titolo.

* Cass. civ., 23 maggio 1962, n. 1194.

h) Occupazione di porzione di fondo attiguo

L'azione diretta ad ottenere l'attribuzione, ai sensi dell'art. 938 c.c., della proprietà dell'edificio e del suolo occupato deve essere proposta nei confronti di tutti i condomini da quest'ultimo, in quanto tale attribuzione dà luogo ad una modificazione della situazione giuridica del suolo operata da una sentenza avente carattere costitutivo.

* Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 1992, n. 1005, *Fontenova c. Caon*.

i) Permuta di terreno contro parte dell'edificio da costruire

Nella permuta - ancorché realizzata attraverso vendita con riserva di parte dell'area ed appalto - di terreno contro parte dell'edificio da costruire, il trasferimento immediato del dominio del suolo non realizza alcuna deroga alla disciplina della proprietà condominiale che verrà a costituirsi con l'edificazione ed alle presunzioni di cui all'art. 1117 cod. civ., salvo che tanto non risulti in concreto da specifiche pattuizioni delle parti, comunque ricavabili dal negozio concluso.

* Cass. civ., sez. II, 29 luglio 1981, n. 4857, *Bonaccorsi c. Massari*.

j) Riserva della proprietà del piano in pilotis

Se la riserva della proprietà del c.d. piano in pilotis è contenuta nel regolamento condominiale, redatto dal costruttore dopo la vendita di alcuni appartamenti, non è opponibile agli acquirenti degli appartamenti stessi.

* *Trib. civ. Casale Monferrato, 24 febbraio 1984, Francia ed altri c. Francia, in Arch. civ. 1984, 1035.*

k) Sottofondazioni

Le spese di riparazione e conservazione delle sottofondazioni di un fabbricato condominiale debbono essere sostenute da tutti i condomini in proporzione delle quote di ciascuno, non rilevando la circostanza che il cedimento e le lesioni riguardino in diversa misura alcune parti dell'edificio.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 1 marzo 1993, Maturi e altro c. Condominio di Via Barigozzi 22, Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 319.*

l) Sottosuolo di una strada comune

L'interramento di un serbatoio per nafta in una strada comune non è astrattamente idoneo a violare il diritto di ciascun condomino di usare della cosa comune, ove il giudice del merito non abbia accertato che tale uso non consenta il passaggio sulla strada o che impedisca agli altri condomini di utilizzare analogamente il sottosuolo, secondo il loro diritto; il che non comporta che gli altri partecipanti debbano utilizzare quello stesso spazio occupato dal serbatoio, dal momento che lo spazio del sotto-suolo non è oggetto del diritto, ma il luogo ove il diritto viene esercitato.

* *Cass. civ., sez. II, 26 aprile 1978, n. 1951.*

m) Spese di manutenzione di locale sotterraneo

È esclusa, salvo patto contrario, l'applicazione analogica della norma dell'art. 1125 cod. civ. in materia di soffitti, solai o volte negli edifici condominiali, al fine di ripartire le spese per la manutenzione o il rifacimento delle strutture di copertura di un locale sotterraneo la cui proprietà appartenga ad un soggetto diverso dal proprietario del fondo sovrastante, non avendo dette strutture alcuna funzione di sostegno né risultando dal titolo la comunione sulle stesse con il proprietario del suolo (nella specie, trattavasi di un'autorimessa sottostante ad un'area adibita a giardino ed accesso al vicino fabbricato).

* *Cass. civ., sez. II, 18 marzo 1989, n. 1362, Condominio S. Vittore 38/A, Milano c. Magenta Prima Srl.*

n) Spessore del piano di calpestio

Le modifiche apportate dal condomino al vano terraneo in sua proprietà esclusiva, sotto forma di consolidamento e rafforzamento del piano di calpestio con massicciata più profonda, e perfino con creazione di camere isolanti, in relazione alla struttura, funzione e destinazione di siffatto vano, sono ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., pienamente legittime, salvo che, determinando un abbassamento del livello di pavimentazione (per l'utilizzazione della maggior cubatura conseguente), diano luogo ad invasione del suolo comune. Ai fini della relativa indagine, occorre accertare in concreto se tale suolo condominiale si identifichi con il piano di posa delle fondazioni dell'edificio, ovvero il livello del piano comune sia più elevato rispetto a tale piano di posa per la struttura delle medesime, comportante la configurazione dello spessore del piano di calpestio come manufatto distinto dalle fondazioni e di proprietà (esclusiva) dei condomini dei piani terranei.

* *Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1984, n. 2206, Sansalone c. Cond. Somma Dona.*

o) Uso del sottosuolo

Il sottosuolo costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente nell'articolo 1117 del c.c., va considerato di proprietà comune, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini; e ciò anche con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato. Ne discende che un condomino non può senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli esistenti, giacché, con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, viene a ledere il diritto di proprietà dei condomini su una parte comune dell'edificio.

* *Cass. civ., sez. II, 27 luglio 2006, n. 17141, Mazzella c. Tricoli, in Arch. loc. e cond. 2007, 158.*

L'asservimento compiuto da uno dei comproprietari di parte del sottosuolo del terreno comune per suo uso esclusivo (nella specie, mediante la costruzione di una fossa di latrina), non costituisce un uso più intenso, ma appropriazione della parte stessa, vietata dall'art. 1102 cod. civ., poiché rimane precluso agli altri comproprietari di farne pari uso.

* *Cass. civ., sez. II, 12 giugno 1982, n. 3599, Perotti F. c. Perotti U.*

Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c. lo spazio sottostante al suolo su cui sorge un edificio in condominio, in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, deve considerarsi di proprietà comune, indipendentemente dalla sua destinazione. Ne deriva che il condomino non può, senza il consenso degli altri, procedere ad escavazioni in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali ad ingrandire quelli preesistenti, comportando tale attività l'assoggettamento di un bene comune a vantaggio del singolo.

* *Cass. civ., sez. II, 19 marzo 1996, n. 2295, Tavani c. Di Meglio.*

La presenza su un'area condominiale (nella specie, cortile) di un manufatto legittimamente riservato all'uso particolare ed esclusivo del singolo partecipante non è di per sé elemento sufficiente, in difetto di specifica prova, a far ritenere che anche il suolo sottostante a quel manufatto sia sottratto al godimento degli altri partecipanti (nella specie, con riguardo all'utilizzazione di un canale di scarico).

* *Cass. civ., sez. II, 4 gennaio 1977, n. 14.*

La funzione del sottosuolo (e quindi, di un terrapieno sottostante ad un fabbricato), rispetto all'edificio comune, quando non sia anche quella di sostenere quest'ultimo, è di consentire il passaggio di tubi e canali nell'interesse di tutti i comproprietari dell'edificio ed il singolo condomino non può materialmente inserire nell'ambito del proprio dominio esclusivo parte della detta cosa comune, sottraendola correlativamente ad ogni possibilità di utilizzazione da parte degli altri condomini. (Nella specie, un condomino proprietario del piano più basso di un edificio in condominio, dopo avere rimosso, senza, peraltro, pregiudicare la statica del fabbricato, un terrapieno sottostante alla sua proprietà, aveva ricavato uno spazio, che aveva recintato di pareti, in muratura, ed utilizzato per proprio conto).

* *Cass. civ., 11 ottobre 1969, n. 3285.*

Il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale, è di proprietà comune fra i condomini. Ciascuno di costoro può usarne ed apportare anche modificazioni per il migliore godimento della sua proprietà esclusiva, purché rispetti la destinazione naturale della cosa, il diritto degli altri a godere convenientemente di essa, la sicurezza e l'estetica dell'edificio e la sua disciplina eventualmente stabilita dal regolamento di condominio e dalle deliberazioni assembleari. Il condomino, proprietario dei vani terranei, se non può, senza il consenso degli altri, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ingrandirli o per ricavare nuovi locali, può, invece, legittimamente eseguire le opere di scavo occorrenti per provvedere alla pavimentazione a regola d'arte dei vani stessi, in quanto tali opere non pregiudicano la funzione del sottosuolo rispetto all'edificio, che è, principalmente, quella di sostenere l'edificio e, secondariamente, di installarvi tubi e canali, né alterano l'equilibrio giuridico ed economico della comunione.

* *Cass. civ., 13 giugno 1967, n. 1323.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [**Banche dati CONFEDILIZIA.**](#)