

Cass., civ. sez. II, del 11 gennaio 2016, n. 234

I — Con il primo motivo di ricorso viene denunciata la violazione degli artt. 1117 e 1102 cod. civ. assumendosi che sarebbe mancata ogni indagine in merito all'effettiva destinazione dello spazio sottostante l'abitazione della ricorrente a servizio dell'edificio condominiale ed a vantaggio dei singoli condomini che comunque non avrebbero avuto la possibilità di utilizzare l'area in questione.

II — Con il secondo motivo si fa valere un vizio di omessa e contraddittoria motivazione — vizi disciplinati dall'art 360, I comma n.5 cpc, anteriormente alle modifiche apportate dal d.l. 83/2012 , convertito nella legge 134/2012 - in cui sarebbe incorsa la Corte distrettuale giudicando, da un lato, legittima l'immutazione della cosa comune laddove sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non ne possano fare uso ; dall'altro omettendo di motivare da quali circostanze avesse tratto la, invece implicitamente dedotta, "prevedibilità dell'uso comune"; censura altresì la ricorrente la interpretazione che il giudice dell'impugnazione aveva fornito della propria condotta processuale, allorchè aveva ritenuto che essa ricorrente non avesse contestato la illiceità delle opere intraprese, sotto il profilo della compressione del pari diritto degli altri condomini, dunque non ponendo a mente che l'intera propria linea difensiva era stata diretta a dimostrare l'assenso, sia pure implicito, degli altri partecipanti al condominio alle contestate immutazioni.

X — Il primo ed il secondo mezzo, laddove sottolineano la necessità che, in caso di uso della cosa comune da parte di uno solo dei partecipanti alla comunione, debba indagarsi se gli effetti di esso si riverberino sul pari uso degli altri, enunciano un principio corretto in astratto ma non risolutivo della res controversa — in ciò essendo incorsa la Corte territoriale in un'erronea identificazione dei confini applicativi delle suindicate norme alla fattispecie — in quanto la edificazione di un locale suscettibile di autonomo sfruttamento economico al di sotto del sedime ove sorge il fabbricato , sottrae per definizione a qualunque utilizzo collettivo parte rilevante della cosa comune.

X.a — L'accento posto sulla possibilità di autonomo sfruttamento economico del locale ricavato dall'area di sedime e la sua preclusione all'utilizzo degli altri condomini, trovano presupposto logico nelle argomentazioni svolte nella recente sentenza di questa Corte n. 19915/2014 — secondo la quale "In tema di condominio negli edifici, non è automaticamente configurabile un uso illegittimo della parte comune costituita dall'area di terreno su cui insiste il fabbricato e posano le fondamenta dell'immobile, in ipotesi di abbassamento del pavimento e del piano di calpestio eseguito da un singolo condomino, dovendosi a tal fine accertare o l'avvenuta alterazione della destinazione del bene, vale a dire della sua funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio, o l'idoneità dell'intervento a pregiudicare l'interesse degli altri condomini al pari uso della cosa comune. " - ; tale decisione invero aveva ritenuto necessaria un'ulteriore verifica della incidenza sull'utilizzo potenziale della parte di sedime per effetto dell'escavazione di una porzione di 60 centimetri di altezza la quale, se aveva consentito un diverso sfruttamento dell'interpiano, non aveva però creato un locale autonomo: dunque, nonostante i differenti esiti decisorii (in questa sede: di rigetto del ricorso; in quel

procedimento, di accoglimento del gravame) si dà continuità al principio di base espresso dal predetto indirizzo interpretativo, innovativo rispetto a quello, richiamato da Cass. Sez. II n. 8119 del 2004, con il quale ogni e qualunque utilizzo del sottosuolo da parte di uno dei condomini, configurava per se, uso non consentito, dovendosi invece ribadire la natura funzionale della proprietà comune ex art 1117 cod civ. che verrebbe incisa per la assoluta preclusione di utilizzo del sottosuolo per passaggio di servizi ad uso comune.