

Cass., civ. sez. II, del 16 dicembre 2019, n. 33163

MI primo motivo di ricorso di MC deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 840, 922, 934, 939 e 1117 c.c., sostenendo che "indipendentemente ... dal momento in cui il locale di che trattasi è venuto ad esistenza lo stesso era comunque della cooperativa", originaria proprietaria del fabbricato. Trovandosi il vano in questione al di sotto del terrapieno condominiale, esso doveva essere riconosciuto di proprietà del condominio per accessione.

I. Il primo motivo di ricorso è fondato, nei termini di seguito specificati, e l'accoglimento della prima censura comporta l'assorbimento dei restanti motivi, i quali perdono di immediata rilevanza decisoria, in quanto involgono questioni che potranno essere nuovamente esaminate in sede di rinvio.

La Corte d'appello di Roma ha ritenuto accertata la proprietà esclusiva del locale sottostante all'appartamento 2, ricavato mediante scavo nel terrapieno dell'edificio condominiale, sulla base delle risultanze della delibera di assegnazione adottata dalla cooperativa in favore di AC, dante causa di GI, nonché della scrittura privata intercorsa tra la AC e GL.

In tal modo, la sentenza impugnata non 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).

L'errore della Corte d'appello di Roma è consistito nel non aver accertato quando fosse sorto il Condominio di via B, momento che, in ipotesi di edificio costruito da un solo soggetto, coincide con quello in cui l'originario unico proprietario ne operi il frazionamento, alienando ad un terzo la prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione, mentre, ove si tratti di edificio costruito da più soggetti su suolo comune, coincide con l'assegnazione in proprietà esclusiva dei singoli appartamenti.

L'edificio condominiale comprende, invero, 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 costituiscono, di regola, oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., salvo che non sussista un titolo contrario alla "presunzione" di condominialità sancita da tale norma, occorrendo a tal fine fare riferimento all'atto costitutivo del condominio, cioè, come detto, al primo atto di trasferimento di una unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto.

In particolare, in ipotesi di controversia circa la titolarità di un locale, come nella specie, 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 innanzitutto 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. 24 marzo 2015, n. 5895; Cass. 23 luglio 1994, n. 6884; Cass. 4 marzo 1983, n. 1632).

Allorché, invece, in occasione del primo atto di frazionamento della proprietà di un edificio, la proprietà comune del sottosuolo non è contrastata dal titolo, tale bene nasce di proprietà comune, e la comunione del suolo non può più venire meno per effetto di un successivo negozio di alienazione compiuto dall'originario unico titolare dell'immobile, né il nuovo manufatto di seguito ivi realizzato mediante escavazione in profondità, seppure posto al servizio della unità immobiliare al piano terreno, può farsi rientrare nella titolarità esclusiva del proprietario di quest'ultima.

Una volta, infatti, sorti i presupposti per l'operatività della presunzione di proprietà comune al momento della nascita del condominio, la costruzione realizzata su area condominiale non determina l'attribuzione della proprietà dello spazio occupato all'autore dell'opera, giacché trovano piuttosto applicazione - in difetto di apposita convenzione scritta, o di maturata usucapione - le norme relative all'accessione e alla forma richiesta ad substantiam per il trasferimento dei diritti reali immobiliari (arg. da Cass. 25 giugno 2019, n. 17022; Cass. 14 giugno 2019, n. 16070).