

Può il singolo condomino appropriarsi del sottosuolo?

Data: 4 aprile 2016 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 4 APRILE - Secondo la Corte di Cassazione, sez. II Civile, con la sentenza n. 6154/2016, depositata il 30 marzo, il singolo condomino non può appropriarsi del sottosuolo, senza il consenso degli altri condomini e privando gli stessi della pari possibilità, anche solo teorica, di utilizzo, in quanto di natura condominiale in forza di esplicita disposizione del regolamento di condominio.
[MORE]

Il caso de quo riguardava l'utilizzo del sottosuolo da parte di un singolo condomino che aveva intrapreso opere di scavo senza alcuna preventiva autorizzazione da parte del Condominio. Avverso tale comportamento, ritenuto illegittimo, si rivolgeva al Tribunale competente il Condominio, in persona del suo amministratore I.r.p.t., con ricorso possessorio con il quale veniva richiesta la cessazione dello spoglio e la conseguente reintegrazione nel possesso.

Sia il Tribunale che la Corte di Appello accoglievano tale ricorso rilevando, in particolare, che il regolamento di condominio, opponibile alle parti in quanto richiamato negli atti di compravendita, prevedeva letteralmente: "costituiscono proprietà comune... il terreno sul quale sorgono gli edifici, le loro fondazioni, strutture portanti..." .

I Giudici di merito avevano osservato che il suolo sul quale era stato eseguito lo scavo, per quanto "parte di un edificio separato da quello diviso in più porzioni esclusive", doveva ritenersi condominiale in virtù della disposizione del regolamento di condominio, il che significava che un singolo condomino non poteva appropriarsene eseguendo degli scavi a proprio piacere.

La decisione dei Giudici di merito veniva confermata dalla Suprema Corte, la quale, nel respingere il ricorso del condomino soccombente, rilevava che un bene anche se non ricompreso nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c. poteva, comunque, essere considerato comune in virtù di un titolo (nel caso de quo, il regolamento condominiale).

Altresì, la Corte di Cassazione rilevava che, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il sottosuolo, da intendersi quale zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiaria che è alla base dell'edificio, andava considerato di proprietà condominiale. Pertanto, non era permesso ad alcun condomino appropriarsi del bene in questione (nel caso di specie compiendovi uno scavo) privandone gli altri condomini di pari possibilità, anche solo teorica, di utilizzo. Ma ancora. La condotta del condomino, che senza il consenso degli altri partecipanti, effettuava a scavi in profondità nel sottosuolo acquisendone la proprietà, avrebbe finito con «l'attrarre la cosa comune nell'ambito della disponibilità esclusiva», il che era vietato in quanto costituiva uno spoglio di un bene comune continuato da un singolo.

Infine, gli Ermellini, così come i Giudici di merito, una volta acclarato che il suolo in questione, per diposizione del regolamento condominiale era di proprietà condominiale, ha ritenuto illegittimo e, dunque, sanzionato l'attività del singolo condomino che se ne era appropriato considerandolo come un bene in esclusiva proprietà.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/puo-il-singolo-condomino-appropriarsi-del-sottosuolo/87731>