

Civile Ord. Sez. 2 Num. 18216 Anno 2017

Presidente: MAZZACANE VINCENZO

Relatore: GIUSTI ALBERTO

Data pubblicazione: 24/07/2017

ORDINANZA

sul ricorso proposto da:

GENOVESE Carmelo, rappresentato e difeso dagli Avvocati Ettore Di Giovanni, Umberto Di Giovanni e Matilde Di Giovanni, con domicilio eletto nello studio dell'Avvocato Itala Mannias in Roma, viale delle Medaglie d'Oro, n. 169 (studio legale Di Giovanni-Mannias);

- *ricorrente* -

contro

CONDOMINIO NEAPOLIS VIA BROGGI, 4 - SIRACUSA, in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocato Sebastiano Leone, con domicilio eletto nello studio dell'Avvocato Augusto D'Ottavi in Roma, via Banco di Santo Spirito, n. 48;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania in data 12 marzo 2013.

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13 giugno 2017 dal Consigliere Alberto Giusti;



lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Corrado Mistri, che ha chiesto l'accoglimento del primo motivo di ricorso, con assorbimento dei restanti motivi.

FATTI DI CAUSA

1. – Con ricorso depositato il 6 aprile 2000 Carmelo Genovese ha adito il Tribunale di Siracusa per ottenere la declaratoria di nullità della deliberazione adottata in data 2 marzo 2000 dall'assemblea del condominio Neapolis di via Broggi, n. 4, a Siracusa. Deduceva di essere proprietario di un appartamento sito al piano terra dello stabile del detto condominio; che, verificatosi il cedimento del sottosuolo, il proprio appartamento aveva subito ingenti danni; che la deliberazione impugnata, in violazione del disposto dell'art. 1123 cod. civ., aveva stabilito la partecipazione del condominio, alle spese necessarie ad ovviare a tali danni, nella limitata misura del 50%.

Il condominio si costituiva, resistendo.

2. – Con sentenza in data 10 luglio 2008 il Tribunale di Siracusa dichiarava nulla la deliberazione impugnata.

Il Tribunale riteneva: che nella specie era da escludere un cedimento di natura fondazionale; che le cause dei danni riscontrati erano riconducibili al riempimento con materiale limo-argilloso della zona compresa fra le fondazioni e il massetto, sul quale poggiava direttamente la pavimentazione dell'unità immobiliare di proprietà del Genovese; che, dunque, le lesioni riscontrate erano dovute al cedimento del vespaio posto all'interno dei cordoli in cemento armato di collegamento dei plinti fondazionali, su cui poggiavano le pareti perimetrali, addebitabile ai vuoti nel materiale di riempimento sottostante.

Da ciò il primo giudice traeva la conseguenza per la quale, dovendosi ritenere di proprietà comune il suolo su cui sorge l'edificio, ed in particolare la sezione di terreno che faceva da base al pavimento del



pianterreno, il condominio era tenuto nella sua totalità a rispondere delle spese per le opere di ripristino dell'appartamento dell'attore.

Di qui la nullità della deliberazione adottata: sia per la violazione dei criteri di ripartizione delle spese comuni, sia perché comportava una illecita compromissione del diritto di proprietà esclusiva del condomino.

3. – La Corte d'appello di Catania, con sentenza depositata il 12 marzo 2013, ha accolto l'appello del condominio e, in riforma della gravata sentenza, ha rigettato la domanda del Genovese.

La Corte d'appello ha escluso che i danni siano dovuti a cedimenti di natura strutturale, ovvero al cedimento delle fondazioni, e ha affermato che il cedimento è avvenuto in corrispondenza della pavimentazione e delle tramezzature dell'immobile del Genovese, come conseguenza del cedimento del sottostante materiale di riempimento.

Dato atto che la controversia riguarda la natura condominiale o meno di tale zona di riempimento, la Corte di Catania – richiamata la funzione dei vespaio, consistente nel creare un sistema di isolamento del piano terra dalla umidità ascendente dal sottosuolo – ha rilevato che nella specie tale strato, costituito da materiale di natura limo-argillosa, che ha avuto l'effetto di colmare l'alto dislivello compreso tra le fondazioni ed il massetto sottostante la pavimentazione dell'appartamento del Genovese, non può essere compreso tra i beni condominiali di cui all'art. 1117 cod. civ., essendo estraneo al suolo su cui sorge l'edificio, siccome manufatto distinto dalle fondazioni ed al servizio esclusivo dell'unità immobiliare al piano terreno e poggiante sul suolo comune.

4. – Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello, notificata il 22 maggio 2013, il Genovese ha proposto ricorso, con atto notificato il 2 luglio 2013, sulla base di quattro motivi.

L'intimato condominio ha resistito con controricorso.



Il pubblico ministero ha depositato conclusioni scritte, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. cod. proc. civ., chiedendo l'accoglimento del primo motivo di ricorso, con assorbimento delle restanti censure.

Entrambe le parti – il ricorrente Genovese e il controricorrente condominio Neapolis – hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. – Con il primo motivo (nullità della sentenza per violazione ed errata interpretazione e disapplicazione degli artt. 1117 e 1123 cod. civ.) il ricorrente deduce che anche il vespaio rientra tra le parti comuni dell'edificio, giacché per suolo su cui sorge l'edificio, con riferimento al quale l'art. 1117 cod. civ. stabilisce una presunzione di comproprietà, deve intendersi quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio ed immediatamente la parte infima di esso, e pertanto rientrano in tale nozione la superficie (e tutta l'area sottostante) sulla quale poggia il pavimento del pianterreno e non solo l'area dove sono infisse le fondazioni. La Corte d'appello avrebbe dovuto quindi considerare di proprietà comune anche la sezione di terreno che faceva da base al pavimento del pianterreno, sicché l'inconveniente verificatosi nel materiale di riempimento, causa del danno all'appartamento del ricorrente, avrebbe dovuto essere eliminato ad opera del condominio, afferendo a parti comuni, così come del pari a carico del condominio nella sua totalità dovevano essere le spese per le opere di ripristino dell'appartamento del ricorrente.

Con il secondo mezzo (nullità della sentenza e del procedimento per violazione ed errata interpretazione ed applicazione degli artt. 345, 112 e 115 cod. proc. civ., in relazione all'art. 167 cod. proc. civ.) si rileva che, avendo il condominio "confessato" la proprietà condominiale del suolo su cui si erano determinati i vuoti e gli "ingrotramenti" causativi dei danni, oggetto del giudizio era esclusivamente la legittimità o meno della riduzione dell'onere risarcitorio a carico del condominio, essendo "inammissibile ex art. 167 cod. proc. civ. ogni



diversa eccezione del convenuto, ed in particolare ogni tergiversazione sulla proprietà”.

Con il terzo motivo il ricorrente lamenta omesso esame del fatto decisivo oggetto di discussione del riconoscimento confessorio contenuto nella delibera condominiale della proprietà del suolo e della responsabilità risarcitoria e ripristinatoria del condominio, nonché per l’omesso esame del valore confessorio della detta deliberazione condominiale e della circostanza relativa alla inesistenza di qualsiasi manufatto “vespaio” sotto l’appartamento del Genovese e invece della sussistenza dei cordoli in cemento armato di collegamento delle strutture e pilastri in calcestruzzo delle fondazioni nella superficie del piano di calpestio e della presenza degli “ingrottamenti” e vuoti in corrispondenza degli scavi di incasso di tali cordoli nella superficie del terreno di proprietà del condominio su cui poggiava l’intero edificio e subito in corrispondenza di pavimenti degli appartamenti di piano terra e dei muri perimetrali dell’edificio e dell’appartamento su tali cordoli appoggiati.

Con il quarto motivo si denuncia nullità della sentenza per avere la Corte d’appello, in violazione dell’art. 92 cod. proc. civ., condannato ingiustamente il Genovese alle spese dei giudizi.

2. – Il primo motivo è scrutinabile nel merito, essendo articolato nel rispetto delle prescrizioni formali dettate dall’art. 366 cod. proc. civ., avuto riguardo alla specificità della doglianza, formulata attraverso l’indicazione dei punti della sentenza per i quali viene prospettata la denuncia di violazione di legge. Va pertanto respinta l’eccezione di inammissibilità sollevata dal controricorrente.

La censura è fondata.

E’ rimasto accertato in punto di fatto dall’apprezzamento in proposito compiuto dai giudici del merito che la causa delle lesioni subite dall’appartamento del Genovese è riconducibile al cedimento del vespaio, a sua volta addebitabile ai vuoti nel materiale di riempimento.



La Corte d'appello – dopo avere rilevato che siffatto accertamento non è messo in discussione dalle parti – ha sottolineato che l'oggetto della controversia verte sulla natura condominiale o meno di tale zona di riempimento.

La Corte di Catania, nel riformare la sentenza di primo grado, si è attenuta al principio secondo cui, attesa la funzione del vespaio (che è quella di creare un sistema di isolamento del piano terra dalla umidità ascendente dal sottosuolo), tale strato non può essere compreso fra i beni condominiali di cui all'art. 1117 cod. civ., essendo estraneo al suolo sul quale sorge l'edificio, siccome manufatto distinto dalle fondazioni ed al servizio esclusivo dell'unità immobiliare al piano terreno e poggiante sul suolo comune.

Così decidendo in punto di diritto, la Corte territoriale si è discostata dal principio, costante nella giurisprudenza di questa Corte di cassazione (Cass., Sez. II, 17 marzo 1999, n. 2395; Cass., Sez. II, 15 febbraio 2008, n. 3854; Cass., Sez. II, 14 febbraio 2012, n. 2157; Cass., Sez. II, 31 ottobre 2014, n. 23304), secondo cui l'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni, costituente il suolo dell'edificio, e la superficie del piano terra, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, appartiene, come parte comune, a tutti i condomini, in quanto destinata all'aerazione e alla coibentazione del fabbricato.

Ha pertanto errato la Corte d'appello di Catania a ritenere il vespaio sottostante alla superficie dell'unità immobiliare al piano terreno come bene di proprietà esclusiva del proprietario del piano terreno e ad escludere che i danni lamentati dal proprietario di tale unità immobiliare causati dal cattivo stato del vespaio non dovessero essere sopportati per l'intero dal condominio.

3. – L'accoglimento del primo motivo determina l'assorbimento dell'esame delle altre censure.

La sentenza impugnata è cassata.



La causa è rinviata ad altra sezione della Corte d'appello di Catania.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso, dichiara assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Catania.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 13 giugno 2017.

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 24 LUG. 2017