

## Il sottosuolo appartiene al condominio

Alessandra curatolo

---

*L'area di sedime <sup>1</sup>del fabbricato rappresenta il limite oltre il quale la proprietà individuale non può essere estesa anche nel caso in cui questa sia posta nel piano più basso di un 'edificio.*

La Cassazione con sentenza n. 5085 del 9 marzo 2006 ha affermato che, in materia di condominio, non può trovare applicazione il principio secondo cui, estendendosi la proprietà del suolo anche al sottosuolo, viene data la possibilità al proprietario del sottosuolo medesimo di eseguire qualsiasi opera purché la stessa non rechi danno al vicino. Infatti l'articolo 1117 del Codice civile include anche il suolo su cui sorge l'edificio, nell'elenco dei beni che, in difetto di diversa convenzione, devono presumersi comuni. <sup>2</sup>

Con la sentenza in questione viene di fatto proibito al proprietario esclusivo del piano cantinato di effettuare, senza il consenso unanime di tutti i condomini, qualsiasi scavo od opera che porti alla creazione di locali destinati a un ampliamento e a un maggiore godimento della sua unità immobiliare, in quanto costituirebbe un'innovazione vietata e lesiva del diritto di comproprietà<sup>3</sup>.

Tale opera priverebbe infatti gli altri condomini dell'uso e del godimento, anche se virtuale, di una parte comune dell'edificio.

Per stabilire pertanto a chi spetti la proprietà del suolo viene fatto riferimento alle norme che disciplinano la proprietà condominiale ovvero ai regolamenti condominiali ed ai titoli di proprietà dei singoli condomini.

L'amministratore che riceve comunicazione da parte di un condomino ad eseguire lavori nel sottosuolo dell'edificio, deve accertare che lo stesso ne abbia in via esclusiva la proprietà, a tutela dell'interesse degli altri condomini.

In mancanza di un titolo di acquisto dovrà verificare se la proprietà spetti invece al condominio o addirittura all'originario venditore dell'edificio, in forza di espressa riserva di proprietà. Anche l'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni dell'edificio condominiale e la prima soletta del piano interrato, in relazione alla predetta sentenza, deve quindi ritenersi proprietà

---

<sup>1</sup> Il sedime è la superficie su cui insiste un edificio, cioè l'area delimitata orizzontalmente dalle mura perimetrali e sulla quale poggia il pavimento del piano più basso, sia questo emergente rispetto al terreno circostante, sia interrato.

<sup>2</sup> " sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo sui cui sorge l'edificio, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale.....omissis

<sup>3</sup> Art. 1120 C.C.....omissis .... Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

comune, in quanto destinata all'aerazione e alla coibentazione dell'intero fabbricato.

Non così può dirsi invece per il "vespaio" che non rientra tra le parti comuni<sup>4</sup>. Ciò comporta che il condomino proprietario dei piani terranei può eseguire gli scavi occorrenti a pavimentare a regola d'arte i vani stessi in quanto tali opere non pregiudicano la funzione del sottosuolo rispetto all'edificio stesso e, secondariamente, di installarvi tubi, canali e quant'altro, ovvero eliminare eventuale presenza di umidità .

E' pertanto consentita una modesta escavazione nei limiti consentiti ad una migliore utilizzazione delle cose proprie e sempre che non pregiudichi il bene comune e che non leda il pari diritto d'uso da parte degli altri condomini<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Il vespaio consiste in una particolare opera pavimentale ben distinta dalle fondazioni, sito al piano di calpestio del piano terraneo o posto generalmente al piano più basso di un edificio, a tutela dell'umidità proveniente dallo stesso sottosuolo, ovvero posto a servizio esclusivo dell'unità immobiliare ubicata allo stesso piano.

<sup>5</sup> L'art. 1122 del C.C, prescrive che ciascun condomino nel piano o porzione di piano di sua proprietà non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.