

Condominio – in generale – parti comuni - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 18216 del 24 luglio 2017 - commento

Vespaio – parte comune – cedimento sottosuolo – condominio - risarcimento danni – sussistenza - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 18216 del 24 luglio 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

La Suprema Corte ha ribadito il principio costantemente affermato dalla giurisprudenza secondo il quale *“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’aereazione e coibentazione dell’edificio”* (Conf. Cass. nn. 23304/2014; 2157/2012 ed altre).

E’ stata, così, cassata la sentenza di secondo grado con la quale il vespaio era stato ritenuto di proprietà esclusiva del proprietario dell’immobile situato al piano terreno, con la conseguenza che il risarcimento dei danni causati a detto appartamento dal cedimento del sottosuolo era stato addebitato solo in parte al condominio.

Erroneamente, infatti, il giudice di appello aveva ritenuto che il vespaio, avendo la funzione di isolare il piano terreno dall’umidità proveniente dal sottosuolo, non potesse essere considerato bene comune ai sensi dell’art. 1117 c.c., trattandosi di manufatto distinto dalle fondazioni e ad esclusivo servizio della/e unità immobiliari che poggiano direttamente sul suolo comune.

CONDOMINIO

PARTI COMUNI