

Condominio –parti comuni -- sottosuolo - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 22720 del 25 settembre 2018 - commento

Sottosuolo – intercapedine - ripartizione spese in mancanza di autorizzazione dell'assemblea – ratifica successiva – ammissibilità - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 22720 del 25 settembre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Nella nozione di parte comune dell'edificio, in base al principio di presunzione di comproprietà stabilito dall'art. 1117 c.c., rientra la superficie sulla quale poggia l'edificio e tutta l'area sottostante sulla quale appoggia il pavimento del piano terreno e non solo l'area nella quale sono infisse le fondazioni dello stabile. Su questa premessa la Corte ha confermato precedenti decisioni (per tutte da ultimo Cass. n. 18216/2017 non massimata) secondo le quali *“l'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni di un edificio condominiale – che costituisce il suolo di esso – e la prima soletta del piano interrato, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, ed anzi in quelli del piano terreno e seminterrato non è neppure menzionata tra i confini, è comune in quanto destinata alla aerazione o coibentazione del fabbricato”*.

Trattandosi di parte comune, l'amministratore può erogare direttamente le relative spese ordinarie e straordinarie, anche se non urgenti o indifferibili, purché non voluttuarie o gravose, senza preventiva autorizzazione dell'assemblea che è pienamente legittimata a ratificare l'operato del rappresentante dell'Ente.

CONDOMINIO

PARTI COMUNI