

Condominio negli edifici - Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 8252 del 28/03/2025 (Rv. 674214 - 01)

Sottosuolo (cantine, sotterranei) - Parti comuni dell'edificio - Suolo su cui sorge l'edificio condominiale - Nozione - "Vespaio" - Suolo comune - Configurabilità - Esclusione.

Poiché l'edificio condominiale comprende l'intero manufatto che va dalle fondamenta al tetto e quindi anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta, il suolo su cui sorge l'edificio, oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., non è la superficie, a livello del piano di campagna, che viene scavata per la posa delle fondamenta, bensì quella porzione di terreno sulla quale viene a poggiare l'intero edificio, e, immediatamente, la parte infima dello stesso; ne consegue che il vespaio, realizzato con la stesura di uno strato di materiale inerte, sottostante al pavimento del piano terra che vi viene poggiato, non rientra nell'ambito del suolo comune ex art. 1117 c.c., bensì costituisce un manufatto distinto dalle fondazioni - posto a servizio esclusivo dell'unità immobiliare del piano terreno - la cui unica funzione è quella di fare da isolante per la separazione della superficie di sedime dalla soletta inferiore.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 8252 del 28/03/2025 (Rv. 674214 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_0840, Cod_Civ_art_0934, Cod_Civ_art_1117