

**Proprietà - fondiaria: estensione - sottosuolo – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 6470 del 24/04/2012**

Art. 840 cod. civ. - Estensione della proprietà del suolo al sottosuolo - Applicabilità - Limiti - Soggetti non legati da vincolo contrattuale - Conseguenze - Volontà negoziale di disporre separatamente delle parti orizzontali - Configurabilità - Fattispecie in tema di vendita di fabbricato con esclusione dei piani interrati.

In tema di estensione della proprietà immobiliare, la disposizione dell'art. 840 cod. civ. è estranea allo statuto del contratto e della relativa ermeneutica, in quanto svolge la funzione di risolvere il conflitto tra soggetti terzi, non legati, cioè, da inerente vincolo contrattuale, attribuendo la proprietà del sottosuolo, salvi i limiti di ordine pubblico previsti dal primo comma dello stesso articolo, al soggetto titolare del suolo. Ne consegue che il venditore di un fabbricato elevato fuori terra non risponde dell'altruità dei vani interrati, se il contratto, interpretato ai sensi degli artt. 1362 e segg. cod. civ., non faccia espressamente o implicitamente riferimento anche ad essi come oggetto di cessione.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 6470 del 24/04/2012