

Articolo 1117 **Parti comuni dell'edificio**

“1. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche”.

SENTENZE

- Il principio per cui essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso, non trova applicazione nei riguardi delle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quelle relative alla gestione di un servizio comune, tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che in tale controversia la legittimazione ad agire e quindi ad impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino (Nel caso di specie, applicando il principio espresso nella massima e ritenendo fondata l'eccezione di difetto di legittimazione ad impugnare sollevata dal ricorrente, la Suprema Corte ha cassato la decisione della corte di merito la quale non aveva dichiarato inammissibile l'appello proposto da taluni condomini avverso la pronuncia di primo grado dichiarativa della nullità della delibera assembleare di nomina dell'amministratore condominiale). (Corte di Cassazione, Sezione II, sentenza 21 settembre 2011, n. 19223 - conf. Cassazione civile, Sez. II, sentenza 29 gennaio 2009, n. 2396, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 29 agosto 1997, n. 8257, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 12 marzo 1994, n. 2393).
- In tema di condominio - a prescindere dal rilevare che in generale l'acquisto della proprietà immobiliare richiede la forma scritta *ad substantiam* del relativo atto traslativo - titolo contrario alla presunzione di comproprietà di cui all'art. 1117 c.c. è l'atto relativo alla prima vendita di una unità immobiliare a seguito della quale viene a costituirsi una situazione di

condominio, situazione che è determinata dal frazionamento dell'edificio conseguente all'alienazione dall'originario unico proprietario. Il titolo deve contenere una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri (cass. 27-05-2011, n. 11820).

- Per l'esclusione della presunzione di proprietà comune, di cui all'art. 1117 c.c., non è necessario che il contrario risulti in modo espresso dal titolo, essendo sufficiente che da questo emergano elementi univoci che siano in contrasto con la reale esistenza di un diritto di comunione, dovendo la citata presunzione fondarsi sempre su elementi obiettivi che rivelino l'attitudine funzionale del bene al servizio o al godimento collettivo, con la conseguenza che, quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, ovvero risulti comunque essere stato a suo tempo destinato dall'originario proprietario dell'intero immobile ad un uso esclusivo, in guisa da rilevare - in base ad elementi obiettivamente rilevabili, secondo l'incensurabile apprezzamento dei giudici di merito - che si tratta di un bene avente una propria autonomia ed indipendenza, non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale, viene meno il presupposto per l'operatività della detta presunzione. (Corte di Cassazione, Sezione II, sentenza 21 settembre 2011, n. 19213 – conf. Cassazione civile, Sez. II, sentenza 28 aprile 2004, n. 8119, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 27 dicembre 2004, n. 24015).
- Per vincere in base al titolo contrario la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate dall'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti e se, dunque, da esso emerga o meno l'inequivocabile volontà delle parti di riservare al costruttore - venditore la proprietà di quei beni che, per ubicazione e struttura, siano potenzialmente destinati all'uso comune. Pertanto - proprio perché la questione relativa alla superabilità o meno della presunzione di proprietà comune su un'area destinata a verde antistante la facciata di un edificio condominiale, implica l'interpretazione della volontà contrattuale - essa si colloca in relazione agli artt. 1362 seg. c.c. e non all'art. 1117 c.c. (Corte di Cassazione, Sezione II, sentenza 21 settembre 2011, n. 19213 - conf. Cassazione civile, Sez. II, sentenza 14 novembre 2002, n. 16022).
- Il sottosuolo costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente nell'articolo 1117 del c.c., va considerato di proprietà comune, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini; e ciò anche con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato. Ne discende che un condomino non può senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli esistenti, giacché, con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, viene a ledere il diritto di proprietà dei condomini su una parte comune dell'edificio (Cass. civ., sez. II, 27 luglio 2006, n. 17141).
- In tema di condominio negli edifici, al singolo condomino è consentito servirsi in modo esclusivo di parti comuni dell'edificio soltanto alla duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perda la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi. (Corte di Cassazione, Sezione II, sentenza 21 settembre 2011, n. 19207 - conf. Cassazione civile, Sez. VI-2, ordinanza 18 gennaio 2011, n. 1062, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 14 giugno 2006, n. 13752, Cassazione civile, Sez. II,

sentenza 19 gennaio 2006, n. 972, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 28 gennaio 2005, n. 1737).

- In tema di condominio negli edifici, al singolo condomino è consentito servirsi in modo esclusivo di parti comuni dell'edificio soltanto alla duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perda la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi. (Nel caso di specie, alla luce del principio espresso nella massima, la Suprema Corte ha cassato con rinvio la pronuncia della corte di merito la quale, rigettando la domanda avanzata da alcuni condomini e diretta alla rimozione di una caldaia appoggiata al muro del vano scale, si era limitata a verificare solo la prima delle due anzidette condizioni, ossia la potenziale fruizione del vano scala da parte degli altri partecipanti al condominio "per le loro esigenze", omettendo parimenti di accertare se l'allocazione non di una sola ma di tante caldaie quanto fossero i condomini risultasse non solo e non tanto materialmente possibile, ma anche compatibile con l'originaria destinazione, che nasce per la diversa finalità di dare accesso alle proprietà individuali. (Corte di Cassazione, Sezione II, sentenza 21 settembre 2011, n. 19205 - conf. Cassazione civile, Sez. VI-2, ordinanza 18 gennaio 2011, n. 1062, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 14 giugno 2006, n. 13752, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 19 gennaio 2006, n. 972, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 28 gennaio 2005, n. 1737).
- In tema di condominio, il «suolo su cui sorge l'edificio», al quale fa riferimento l'art. 1117 c.c., è quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto, rientrano in tale nozione l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo. Ne consegue che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna, bensì dell'area di terreno sita in profondità - sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato - sulla quale posano le fondamenta dell'immobile (Cass. civ., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8119).
- Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c. lo spazio sottostante al suolo su cui sorge un edificio in condominio, in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, deve considerarsi di proprietà comune, indipendentemente dalla sua destinazione. Ne deriva che il condomino non può, senza il consenso degli altri, procedere ad escavazioni in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o ad ingrandire quelli preesistenti, comportando tale attività l'assoggettamento di un bene comune a vantaggio del singolo. (In applicazione di tale principio, la Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva considerato lesivo del diritto di comproprietà l'opera di escavazione di cm. 40, eseguita dalla proprietaria del piano terreno, in profondità del sottosuolo, per ingrandire il suo locale (Cass. civ., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8119).
- In tema di condominio, il "suolo su cui sorge l'edificio", al quale fa riferimento l'art. 1117 c.c., è quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto, rientrano in tale nozione l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo. Ne consegue che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna, bensì dell'area di terreno sita in profondità - sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato - sulla quale posano le fondamenta dell'immobile (Cass. civ., sez. II, 19 dicembre 2002, n. 18091).
- In un condominio la presunzione di comproprietà, prevista anche dall'articolo 1117, comma 3, del c.c., dell'impianto di scarico delle acque, opera con riferimento alla parte di impianto che raccoglie le acque provenienti dagli appartamenti e che, quindi, presenta l'attitudine all'uso e al godimento collettivo, con esclusione delle condutture (ivi compresi i raccordi di

collegamento) che, diramandosi da detta colonna condominiale di scarico, servono un appartamento di esclusiva proprietà (Cass. civ. sent. 583/01).

- In caso di balconi aggettanti dai singoli piani di un condominio e in immediata consecuzione verticale la titolarità del piano di calpestio (pavimento) e del soffitto sottostante, costituenti le due facce opposte dell'unica soletta, fa capo a soggetti diversi, rispettivamente in proprietà superficaria ai proprietari dei due piani o porzioni di piano di immediata consecuzione verticale. Esattamente, pertanto, il giudice del merito rigetta la domanda proposta dal proprietario dell'appartamento dal quale si accede a un tale balcone per sentire dichiarare che lo stesso non è gravato da alcuna servitù in favore dell'appartamento sottostante, in relazione all'aggancio di una tenda parasole (Cass. civ. sent. 1101/01).
- Qualora l'assemblea dei condomini abbia validamente deliberato l'uso indiretto del bene comune e abbia disposto la locazione non a favore di uno dei condomini ma di un terzo, il condomino pretermesso non può dolersi della scelta dell'assemblea, a meno che questa non sia contraria a legge o al regolamento di condominio (Cass. civ. sent. 4131/01).
- Qualora non sia possibile l'uso diretto della cosa comune da parte di tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla quota di ciascuno, ovvero promiscuamente oppure con sistemi di turni temporali o frazionamenti degli spazi, l'uso indiretto della cosa comune può essere deliberato dall'assemblea dei condomini a maggioranza, costituendo l'indivisibilità del godimento o l'impossibilità dell'uso diretto il presupposto per l'insorgere del potere assembleare circa l'uso indiretto (Cass. civ. sent. 4131/01).
- La non comoda divisibilità di un immobile si verifica ove il frazionamento non ne sia possibile senza spese rilevanti o imposizione di pesi e limitazioni sulle singole quote o realizzazione di opere complesse o di notevole costo. Tali presupposti devono essere oggetto di rigoroso accertamento, poiché l'assegnazione a uno solo dei dividendi o la vendita che ne conseguono rappresentano non la regola ma l'eccezione al principio generale, posto dal legislatore con l'articolo 718 del c.c., del diritto di ciascun partecipante alla comunione a ricevere una parte dei beni in natura e della ripartizione *pro quota* dell'intero compendio tra tutti i dividendi. (Nella specie, la Suprema corte ha cassato la decisione del giudice di merito che aveva ritenuto non essere comodamente divisibile un immobile per il quale il progetto di divisione prevedeva la costruzione di una scala d'accesso tra il piano terreno e il primo piano) (Cass. civ. sent. 4813/01).
- In materia di condominio si deve distinguere tra le controversie per le quali è prevista una competenza funzionale, da un lato, e sono quelle concernenti le modalità d'uso dei servizi condominiali o la misura dei servizi stessi, nelle quali si discute, rispettivamente, dei limiti qualitativi d'esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e delle riduzioni o limitazioni quantitative del diritto dei singoli condomini, e, dall'altro, le controversie per le quali si deve far riferimento all'ordinaria competenza per valore, e sono quelle nelle quali si discute dell'esistenza stessa del diritto del condomino a fruire della cosa o del servizio comune. L'assicurare cavi elettrici ai muri condominiali e l'installare sui muri stessi o su tetti o terrazze pure comuni centraline elettroniche e antenne televisive configura una modalità d'uso dei detti beni, onde la controversia nella quale si discute della legittimità o meno di tale forma di utilizzazione concerne non il diritto di comproprietà o il diritto di esercitarne in generale le relative facoltà, ma soltanto il limite qualitativo o quantitativo della particolare facoltà di utilizzare in tal guisa i beni comuni (Cass. civ. sent. 14527/01).
- Per suolo di un edificio condominiale deve intendersi l'area di terreno sita in profondità su cui posano le fondamenta dell'immobile. Pertanto se questo è costruito su un pendio, le superfici situate a piano terra sono necessariamente sfalsate, e quindi è suolo comune non soltanto l'area ove poggia il vano più basso, ma anche quella coperta da ciascun locale posto al piano terra. Ne deriva che il terrapieno su cui è costruito un vano a piano terra, è comune e come tale non può essere attratto nella disponibilità esclusiva di condomino, ancorché la

sua proprietà sia situata ad un livello ad esso inferiore (Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 2000, n. 855).

- In tema di parti comuni di un immobile in condominio (art. 1117 c.c.) la locuzione “suolo su cui sorge l’edificio” deve intendersi quella porzione di terreno sul quale poggia l’intero edificio, id est l’intera area delimitata dalle mura perimetrali dell’edificio stesso, sicché è inibito al singolo condomino, in difetto di prova di avere acquistato in base a valido titolo porzioni di esso, di assoggettarlo a proprio uso esclusivo impedendone il pari uso agli altri condomini senza il consenso di costoro (Cass. civ., sez. II, 3 novembre 2000, n. 14350).
- La sostituzione della caldaia termica, obsoleta e guasta, dell’impianto di riscaldamento di un edificio condominiale costituisce atto di straordinaria manutenzione e non dà luogo ad alcuna innovazione o addizione patrimoniale, nel caso in cui sia diretta a ripristinare la consistenza e funzionalità originaria dell’impianto, senza creare un *quid novi* ovvero apportare modifiche sostanziali, quantitative e funzionali, dell’impianto medesimo (Cass. Civ. sent. 293/00).
- In tema di parti comuni di un immobile soggetto al regime del condominio, il termine «edificio» designa l’intero manufatto, dalle fondamenta al tetto, inclusi anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse, mentre la proposizione «suolo su cui sorge l’edificio» deve intendersi non come superficiale a livello del piano di campagna scavata per la posa delle fondamenta, ma come porzione di terreno sul quale viene a insistere l’intero fabbricato e, più specificamente, la parte inferiore di esso, secondo un’accezione diversa da quella di cui all’articolo 840 del c.c.. Con la conseguenza che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna, bensì dell’area di terreno sita in profondità – sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato – sulla quale posano le fondamenta dell’immobile. Pertanto, se l’edificio è costruito su un pendio, per cui il piano terra presenta superfici ad altezze diverse, come «suolo comune» deve intendersi l’area coperta da ciascun locale e, non soltanto, l’area sulla quale poggia il vano al livello più basso (Cass. Civ. sent. 855/00).
- Il cortile, contemplato dall’articolo 1117 del c.c., è costituito dall’area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica dell’edificio (o di più edifici), che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti, o anche a dare loro accesso. Ai fini dell’attribuzione della proprietà comune del cortile ai titolari delle unità immobiliari, che vi si affacciano, è sufficiente che queste da esso traggano aria e luce, posto che la *ratio* della norma si fonda sul nesso materiale e sulla destinazione obiettiva del cortile: ovverosia sull’idoneità e sull’attitudine in concreto a servire le unità immobiliari comprese nell’edificio soggetto al regime del condominio (Cass. Civ. sent. 4350/00).
- Il diritto di ciascun condomino ha per oggetto la cosa comune nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui, di conseguenza ciascun condomino può legittimamente proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune senza che si renda necessaria l’integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini (Cass. Civ. sent. 3807/00).
- I balconi, non avendo una funzione portante, non costituiscono parti comuni anche se sono inseriti nella facciata, in quanto formano parte integrante dell’appartamento, cui accedono. Salvo che il rivestimento e gli elementi decorativi del fronte (parapetto) o della parte sottostante della soletta assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l’edificio, giacché in questo caso debbono essere considerati di proprietà comune dei condomini (Cass. civ. sent. 637/00).
- Negli edifici in condominio, a differenza del solaio divisorio fra due piani dell’edificio in proprietà comune ai due rispettivi proprietari, il solaio del piano terreno sottostante al relativo pavimento, costruito al livello della superficie di campagna, in quanto parte integrante del solo piano terreno, appartiene in proprietà esclusiva al proprietario del piano, alla stessa stregua del pavimento. Ne consegue che la responsabilità per i danni derivanti

dall'omessa manutenzione del solaio è esclusivamente del proprietario del piano con esclusione di ogni responsabilità del condominio e dei singoli condomini (Cass. civ. sent. 1249/00).

- Al fine di stabilire, nei casi dubbi, se la proprietà del sottotetto di un edificio costituito in condominio sia esclusiva ovvero condominiale, si può ritenere lo stesso di proprietà esclusiva del condomino proprietario dell'ultimo piano – quale pertinenza del suo appartamento – nel caso in cui, per le sue caratteristiche strutturali, assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento del piano più alto dal caldo, dal freddo e dall'umidità mediante la creazione di una camera d'aria; nel caso in cui, invece, il sottotetto abbia caratteristiche strutturali e dimensioni tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo da adibire, ad esempio, a soffitta, stenditoio ovvero sia addirittura abitabile, la titolarità dovrà essere accertata, in assenza di titolo, in base alla sua destinazione oggettiva (Cass. civ. sent. 6661/00).
- Nel caso di edifici, costituiti in altrettanti condomini, legati tra loro, tramite la relazione di accessorio a principale a talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, la guardiola del portiere, le zone verdi, il servizio di portierato ecc.), a queste cose, impianti e servizi si applicano le norme sul condominio negli edifici (Cass. civ. sent. 9096/00).
- La semplice limitazione al godimento degli immobili, senza la determinazione di un peso o di prestazioni positive, non raffigura né una servitù né un onere reale. In particolare, il divieto di svolgere una determinata attività negli appartamenti costituisce un rapporto obbligatorio reale di *non facere*; precisamente, un'obbligazione *propter rem* con contenuto negativo di non conferire all'immobile una certa destinazione. Posto che il divieto di esercitare negli appartamenti l'attività scolastica non si qualifica come servitù o come onere reale, il vincolo esistente in concreto non può considerarsi estinto per le cause idonee a incidere sulle servitù o sugli oneri reali e, precisamente, per il mancato esercizio dello *ius prohibendi* nell'arco del tempo utile (Cass. civ. sent. 11684/00).
- In mancanza di un titolo che consenta di determinare l'appartenenza del bene, opera la presunzione di comunione prevista dall'articolo 1117 del c.c. allorché il bene sia suscettibile, per le sue caratteristiche oggettive, di utilizzazione comune, cosicché in tale ipotesi resta irrilevante la circostanza che il vano sottotetto sia anche destinato a servire da protezione all'appartamento dell'ultimo piano dal caldo, dal freddo o dall'umidità, trattandosi di funzione non esclusiva (Cass. civ. sent. 14160/00).
- Destinare una parte del cortile comune a posti di parcheggio auto e quindi prevedere l'assegnazione in uso esclusivo a ciascun condomino di questo o quel posto non significa trasmettergli la proprietà esclusiva del suolo corrispondente, ma solo consentire all'assegnatario un uso più intenso e specifico, in modo esclusivo, della porzione di cosa comune. A tal riguardo il fatto che per indicare tale area se ne traccino i confini non significa con ciò solo trasmettere la proprietà (Cass. civ. sent. 15108/00).
- I locali destinati a negozi o autorimessa costituiscono un cosiddetto «condominio parziale», per cui correttamente è elaborata una tabella avente a oggetto la ripartizione delle spese che li riguardano specificamente; e degli stessi, in quanto facenti parte del condominio, si deve tener conto anche ai fini della ripartizione delle cosiddette «spese generali». (Nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza del giudice di merito che aveva ritenuto irrilevante la mancata considerazione dei locali in oggetto nella tabella millesimale in base alla quale le spese generali venivano ripartite (Cass. civ. sent. 13290/00).
- La terrazza a livello, consistendo in una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, ed essendo destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto e soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale rappresenta una proiezione verso l'esterno, può essere equiparata al lastrico solare o al tetto, inteso quale parte comune dell'edificio condominiale ex articolo 1117 del

c.c., e ai fini della ripartizione delle relative spese di riparazione o ricostruzione, soltanto quando assolve anche all'essenziale e imprescindibile funzione di copertura dell'edificio stesso (Cass. civ. sent. 16067/00).

- L'escavazione del sottosuolo condominiale da parte di un condomino per collegare con una scala le unità immobiliari al piano terreno con quelle poste al seminterrato, tutte di sua proprietà esclusiva, non comporta appropriazione del bene comune e non costituisce innovazione vietata, perché non determina l'inservibilità del bene comune all'uso e al godimento a cui è destinato (Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1999, n. 5546).
- Ricorre l'ipotesi di innovazione lesiva del diritto degli altri condomini nella escavazione da parte di uno o più di essi nel sottosuolo comune, allorché vengano realizzate opere che ne limitino l'uso ed il godimento da parte degli altri condomini (Cass. civ., sez. II, 5 maggio 1981, n. 2805).
- L'immissione di tiranti, nel sottosuolo di proprietà condominiale, da parte del proprietario confinante, che proceda ad escavazioni nel suolo di sua proprietà, costituendo uno dei migliori accorgimenti tecnici per irrigidire la paratia di contenimento dello scavo necessario alla costruzione di un nuovo edificio, non integra molestia possessoria, ma uno dei rimedi della tecnica per esercitare la facoltà, di cui all'art. 840 c.c., senza danni per il vicino (Trib. civ. Milano, ord. 14 settembre 1999).
- Lasciare in sosta un'autovettura negli spazi comuni condominiali configura una modalità d'uso dei detti beni, per cui la controversia nella quale si discute della legittimità o meno di tale forma di utilizzazione, perché contraria a un'espressa esclusione posta dal regolamento condominiale o da una deliberazione assembleare, ovvero perché incompatibile con l'esercizio da parte degli altri condomini di loro concorrenti facoltà della stessa natura sul medesimo bene, concerne non il diritto di comproprietà o il diritto di esercitarne in generale le relative facoltà, ma soltanto il limite qualitativo o quantitativo, a seconda della contestazione sollevata, della particolare facoltà di utilizzare in tal guisa il bene comune (Cass. civ. sent. 2402/99).
- L'appartenenza esclusiva o comune delle porzioni di un edificio dipende, anzitutto, dal titolo e, in via sussidiaria, dal collegamento materiale e funzionale delle cose, degli impianti e dei servizi rispetto ai piani e agli appartamenti. Per decidere in merito all'appartenenza esclusiva o comune di una determinata porzione di immobile occorre aver riguardo al titolo o, sussidiariamente, alla sua precisa funzione (Cass. civ. sent. 2973/99).
- Il principio secondo cui la presunzione legale di proprietà comune sancita dall'articolo 1117 del c.c. viene meno allorché si tratti di cose che servano al godimento esclusivo di una parte dell'edificio in condominio formante oggetto di un autonomo diritto di proprietà è inapplicabile con riferimento a quelle strutture essenziali specificamente indicate al n. 1 dell'articolo 1117 del c.c., che condizionano l'esistenza stessa dell'edificio e alla cui conservazione quindi sono tenuti tutti i condomini indipendentemente dalla concreta utilizzazione che ciascuno ne possa fare, come, ad esempio, dell'unica scala dell'edificio diviso per piani (ancorché le parti di essa, destinate a raggiungere i piani superiori, non siano normalmente usate dai condomini dei piani inferiori) (Cass. civ. sent. 1568/99).
- Il godimento degli spazi da utilizzare come parcheggio a servizio delle singole unità immobiliari, nell'ipotesi di fabbricato condominiale, deve essere assicurato in favore del proprietario del singolo appartamento. Ciascun condomino può proporre l'azione giudiziaria contro il costruttore-venditore per rivendicare il suo esclusivo diritto d'uso sull'area dell'edificio destinata a parcheggio con atto d'obbligo, senza che dalla relativa pronuncia possano venir pregiudicati gli altri condomini ai quali sia stata concessa una superficie dell'area assegnata ad autorimessa di estensione superiore a quella legislativamente imposta con riferimento alla cubatura della corrispondente unità immobiliare. Nulla impedisce al venditore di concedere a singoli condomini uno spazio da destinare a parcheggio di superficie eccedente quella prevista per legge. Tale facoltà non può però essere esercitata in

danno degli altri condomini ciascuno dei quali ha diritto al rispetto della superficie – nell'intera misura legislativamente fissata – di area da utilizzare come auto-rimessa in favore della propria unità immobiliare sita nel fabbricato condominiale (Cass. civ. sent. 973/99).

- In tema di sopraelevazione sul lastrico solare, se le condizioni statiche non la consentano, si verifica un divieto assoluto di realizzarla. Tale divieto può essere superato dal consenso degli altri aventi diritto (e sempre che colui che voglia eseguire la sopraelevazione sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere l'edificio idoneo a sopportare il peso della nuova costruzione) (Cass. Civ. sent. 6215/99).
- La presunzione di condominialità stabilita per talune parti dell'edificio dall'articolo 1117 del c.c., può esser vinta non solo dal titolo convenzionale in virtù del quale si dà formalmente vita al condominio, che espressamente o implicitamente attribuisca una determinata parte dell'edificio alla proprietà esclusiva di uno o più condomini, bensì anche dal primo atto di trasferimento dell'originario unico proprietario di unità immobiliari facenti parte dell'edificio, quando da esso risulti la volontà delle parti di sottrarre alla collettività dei condomini la proprietà di una parte dell'edificio potenzialmente destinata all'uso comune (Cass. Civ. sent. 5442/99).
- Benché sia ammissibile l'estensione analogica alla materia condominiale del principio dettato dall'articolo 2373 del c.c. per le società, tuttavia il conflitto di interessi può essere ravvisato solo allorché il singolo condomino si configuri apertamente quale centro di interessi contrapposto alla restante collettività condominiale e non laddove il dibattito assembleare registri semplicemente un variegato ventaglio di posizioni in cui le motivazioni individuali reagiscono naturalmente anche sull'atteggiamento dei condomini. Infatti, discende proprio dalla coesistenza di proprietà esclusive nello stesso stabile la possibilità di situazioni di conflitto intersoggettive di cui la sede assembleare rappresenta il momento istituzionalmente compositivo (Trib. Torino sent. 3423/99).
- Investendo il diritto di ciascun condomino la cosa comune nella sua interezza, sia pure con il limite del concorrente diritto degli altri condomini, anche uno solo di essi può proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti al condominio. Tuttavia, quando il convenuto in rivendicazione eccepisca, per contrastare la domanda dei condomini attori, che la proprietà del bene rivendicato non è comune, ai sensi dell'articolo 1117 del c.c., ma appartiene a lui soltanto, e occorre, per valutare la fondatezza della domanda di rivendicazione, l'accertamento del titolo di proprietà opposto dal convenuto, si configura un'ipotesi di litisconsorzio necessario, e il contraddittorio deve essere integrato nei confronti di tutti i comproprietari, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile, e potendo la sentenza conseguire un risultato utile solo se pronunciata in contraddittorio di tutti i soggetti attivi e passivi del rapporto (Cass. Civ. sent. 8119/99).
- L'*actio negatoria servitutis*, con conseguente domanda di chiusura delle vedute a distanza irregolare, deve essere proposta esclusivamente nei confronti del proprietario delle vedute stesse e non sussiste un'ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti di tutti i condomini dell'edificio, nel cui muro perimetrale insistono tali aperture le quali, a differenza del muro perimetrale nel quale si aprono, non costituiscono beni condominiali (Cass. Civ. sent. 7745/99).
- La veduta, in quanto comportante ulteriore utilità, è tutelabile anche nel condominio negli edifici a favore e a carico delle proprietà individuali (Cass. Civ. sent. 13196/99).
- Il rivestimento e gli elementi decorativi del fronte e della parte sottostante della soletta dei balconi degli appartamenti di un edificio debbono essere considerati di proprietà comune dei condomini, in quanto destinati all'uso comune, ai sensi dell'articolo 1117 del c.c., in tutti i casi in cui assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio. Devono, infatti, considerarsi di proprietà comune anche tutte quelle parti di un

edificio che assolvono a una funzione di utilità per tutti i proprietari dei diversi piani o porzioni di piano. I frontalini dei balconi e la parte inferiore degli stessi, anche per il solo fatto di essere costruiti con caratteristiche uniformi, hanno una funzione ben precisa nell'estetica e nel decoro architettonico di un edificio, che può essere esclusa solo in presenza di una precisa prova contraria, da cui risulti che trattasi di un fabbricato privo di qualsiasi uniformità architettonica, o che trovasi in uno stato di scadimento estetico tale da rendere irrilevante l'arbitrarietà costruttiva o di manutenzione dei singoli particolari (Cass. Civ. sent. 7603/99).

- Il principio secondo cui la presunzione legale di proprietà comune sancita dall'articolo 1117 del c.c. viene meno allorché si tratti di cose che servano al godimento esclusivo di una parte dell'edificio in condominio formante oggetto di un autonomo diritto di proprietà è inapplicabile con riferimento a quelle strutture essenziali specificamente indicate al n. 1 dell'articolo 1117 del c.c., che condizionano l'esistenza stessa dell'edificio e alla cui conservazione quindi sono tenuti tutti i condomini indipendentemente dalla concreta utilizzazione che ciascuno ne possa fare, come, ad esempio, dell'unica scala dell'edificio diviso per piani (ancorché le parti di essa, destinate a raggiungere i piani superiori, non siano normalmente usate dai condomini dei piani inferiori) (Cass. civ. sent. 1568/99).
- L'utilizzazione, con impianti a servizio esclusivo di un appartamento, di parti comuni dell'edificio condominiale, comporta non solo il rispetto delle regole dettate dall'articolo 1102 del c.c., ma anche l'osservanza delle norme del codice in tema di distanze, onde sia evitata la violazione dei diritti degli altri condomini sulla parte d'immobile di loro esclusiva proprietà. Tale disciplina, tuttavia, non opera nell'ipotesi di installazione, sia pure in favore di un'unità immobiliare, di proprietà esclusiva, di impianti che possano considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile; tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene (Cass. civ. sent. 8801/99).
- Per stabilire se in un edificio in condominio ricorra un'innovazione vietata dall'articolo 1120 del c.c., occorre accertare non solo se l'utilizzazione delle parti comuni effettuata dal singolo condomino rechi pregiudizio alla sicurezza o alla stabilità del fabbricato o ne alteri il decoro architettonico, ma anche se il particolare uso fattone dal singolo non renda la cosa comune inservibile all'uso e al godimento degli altri condomini. Essendo la finalità della norma quella di garantire che il diritto, riconosciuto a ciascun condomino, di trarre dalle cose comuni il più ampio godimento, non limiti né impedisca a ciascun condomino l'esercizio di un pari diritto di godimento, si deve ritenere consentito l'uso particolare delle parti comuni, effettuato dal singolo condomino, se la natura e le caratteristiche della cosa sono tali da escludere qualsivoglia possibilità di utilizzazione a opera degli altri condomini (Cass. civ. sent. 5546/99).
- In un edificio di più piani appartenenti a proprietari diversi, l'appartenenza del sottotetto, che non figura indicato dall'articolo 1120 del c.c. tra le parti comuni, si determina in base al titolo e, in mancanza, in base alla funzione a cui esso è destinato in concreto. Se si tratta di vano destinato esclusivamente a servire da protezione e isolamento all'appartamento dell'ultimo piano, esso ne costituisce pertinenza e deve perciò considerarsi di proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano stesso. Va, invece, annoverato tra le parti comuni se, anche solo potenzialmente, è utilizzabile per usi comuni, dovendosi in tal caso applicare la presunzione di comunione prevista dalla norma citata. Tale presunzione va applicata, infatti, ogni qual volta, nel silenzio del titolo, il bene sia suscettibile, per le sue caratteristiche, di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi (Cass. civ. sent. 7764/99).
- La prova della proprietà esclusiva o condominiale di un sottotetto, qualora non sia desumibile con sicurezza da un titolo, può essere ottenuta valutando una serie di elementi fra i quali l'accesso, l'ampiezza, la sussistenza o meno di elementi di autonomia tali da

escludere la semplice natura di camera d'aria pertinente alla porzione sottostante, l'esistenza o meno di parti costitutive dell'impianto di riscaldamento o dell'ascensore (Cass. civ. sent. 8387/99).

- Il sottosuolo costituito dalla zona esistente in profondità, al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente dall'articolo 1117 del c.c. tra le cosiddette «parti comuni», per il combinato disposto di questa norma e dell'articolo 840 dello stesso codice e con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato, va considerato di proprietà comune (con conseguente divieto per il condomino, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, di procedere all'escavazione in profondità per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti) soltanto in mancanza di un titolo (atto scritto, ovvero maturata usucapione) che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini (Cass. civ. sent. 9842/99).
- Il sottotetto di un edificio in condominio può essere considerato pertinenza dell'appartamento all'ultimo piano a esso direttamente sottostante solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare detta unità immobiliare dal caldo, dal freddo e dall'umidità mediante la creazione di una camera d'aria; viceversa, quando abbia caratteristiche, dimensioni e funzioni tali da evidenziarne l'utilizzazione, o anche solo l'utilizzabilità, da parte di tutti i condomini, sempre che il contrario non risulti da uno specifico titolo, deve presumersene la riducibilità nel novero delle parti comuni del fabbricato, in ragione, ex articolo 1117 del c.c., della relativa oggettiva destinazione al godimento e all'uso collettivi (Cass. civ. sent. 13555/99).
- La presunzione di proprietà condominiale delle scale non viene superata dal mero fatto per cui il regolamento condominiale, tra varie scale esistenti per l'accesso al lastrico di copertura, ne privilegia una, espressamente indicandola come normale via di accesso a esso (Cass. civ. sent. 13200/99).
- La facciata di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri e, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato sicché, nell'ipotesi della condominalità del fabbricato, ai sensi dell'articolo 1117 del c.c., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà (Cass. civ. sent. 945/98).
- È lecita l'apposizione di insegne nei muri perimetrali di edifici in condominio, anche nelle parti di muro che non corrispondono alle proprietà esclusive dei singoli condomini, e pure da parte di conduttori (Cass. civ. sent. 1046/98).
- Il sottotetto di un edificio può considerarsi una pertinenza dell'appartamento (o degli appartamenti) dell'ultimo piano quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento (o gli appartamenti) dal caldo, dal freddo e dall'umidità, mediante creazione di una camera d'aria, non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentire l'utilizzazione da parte di tutti i condomini come vano autonomo (ad esempio, come deposito, stenditoio, ecc.). In quest'ultima ipotesi, poiché il sottotetto non si comprende tra le parti indicate dall'articolo 1117 del c.c., la sua appartenenza deve essere determinata in base al titolo: in mancanza l'appartenenza comune si desume dall'oggettiva destinazione all'uso comune, anche solo in via potenziale e l'accertamento della funzione in concreto del sottotetto costituisce un giudizio di fatto, rimesso al giudice del merito, insindacabile in sede di legittimità se motivato in modo logicamente corretto e sufficiente. Deriva, da quanto precede, pertanto, che correttamente il giudice del merito ritiene comune un sottotetto allorché accerti che per l'altezza (variabile da mt. 2,20 al perimetro a mt. 3,00 alla mezzeria) e per le dimensioni, per la funzione

obiettiva di passaggio obbligato per tutti i condomini per raggiungere i quattro terrazzi posti ai quattro angoli dell'edificio, accerti che lo stesso non costituisce una camera d'aria, ma raffigura un vano autonomo, utilizzabile da tutti i condomini (Cass. civ. sent. 1303/98).

- In tema di condominio negli edifici ciascun partecipante è legittimato a proporre le azioni a difesa della proprietà della cosa comune senza necessità di chiamare in giudizio gli altri condomini, salvo che la controparte opponga la proprietà esclusiva in forza del titolo di acquisto contestando il diritto dei condomini perché in questo caso, riguardando la controversia l'esistenza stessa della condominialità, si configura un'ipotesi di litiscontorzio necessario e il contraddittorio deve essere integrato nei confronti di tutti i condomini, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile (Cass. civ. sent. 3238/98).
- Negli edifici condominiali le norme sulle distanze legali non sono applicabili, nei rapporti tra proprietà singole, allorché il rispetto di esse sia incompatibile con la concreta struttura dell'edificio e l'installazione di impianti sia da considerare – secondo l'incensurabile apprezzamento del giudice del merito – indispensabile ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene (Cass. civ. sent. 11677/98).
- Le delibere dell'assemblea che dispongono l'esecuzione di lavori riguardanti i balconi dell'edificio condominiale (sebbene questi appartengano in modo esclusivo ai proprietari dei rispettivi appartamenti), quando le opere deliberate incidano sull'armonia architettonica della facciata, interessano il bene comune del decoro estetico dell'edificio medesimo e comportano la legittimazione dell'amministratore nella relativa controversia (Cass. civ. sent. 11888/98).
- Le norme sulle distanze legali, le quali sono rivolte a regolare i rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra i condomini di un edificio soggetto al regime del condominio quando siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (articolo 1102 del c.c.): cioè nel caso in cui l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime. Nel caso di contrasto, invece, prevalgono le norme relative all'uso delle cose comuni, con la conseguenza dell'inapplicabilità delle norme relative alle distanze legali, che nel condominio negli edifici e nei rapporti tra i condomini si trovano in relazione di subordinazione rispetto alle prime (Cass. civ. sent. 9995/98).
- Un condominio viene a esistere per volontà esplicita o implicita delle parti o con la costruzione su un unico comune suolo; oppure quando l'unico originario proprietario di un edificio ne distribuisce i piani o frazioni di piano tra due o più soggetti (Corte Appello Roma, sez. IV, sent. 2827/98).
- L'articolo 1102 del c.c. vieta al singolo partecipante di attrarre la cosa comune o una sua parte nell'orbita della propria disponibilità esclusiva e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri contitolari, estendendosi il diritto di ciascuno nei limiti della quota su tutta la cosa. L'utilizzazione della cosa comune o di una sua porzione da parte di uno o di alcuni dei partecipanti deve ritenersi legittima solo nel caso in cui sia attuata in esecuzione di uno specifico accordo concluso tra tutti i titolari del diritto (Cass. civ. sent. 10175/98).
- Ciascun condomino può agire a tutela delle parti comuni dell'edificio, senza necessità di integrare il contraddittorio nei confronti degli altri condomini (Cass. civ. sent. 8546/98).
- La disciplina ordinaria, concernente l'estensione della proprietà del suolo al sottosuolo stabilita dall'articolo 840 del c.c., è inapplicabile in materia di condominio, dove il suolo su cui sorge l'edificio, in proprietà a tutti i condomini secondo l'articolo 1117 del c.c., va identificato con la porzione di terreno su cui poggia l'intero edificio, cioè con la parte inferiore della costruzione posta al di sotto del piano cantinato più basso (Cass. civ. sent. 8346/98).

- Ai sensi dell'articolo 1117 del c.c. costituiscono oggetto di proprietà comune, in favore dei proprietari dei piani o delle porzioni di piano siti nell'edificio, le cose, gli impianti e i servizi, elencati specificamente o enunciati *per relationem*, che sono necessari per l'esistenza o funzionalmente sono destinati all'uso o al servizio delle loro unità immobiliari. L'attribuzione al condominio *ex lege* non opera quando un bene indicato nell'articolo 1117 del c.c., per le sue caratteristiche materiali e funzionali, si presenti dotato di una propria individualità economica e, quindi, non risulti legato dalla relazione di accessorietà rispetto ai piani e alle porzioni di piano (Cass. civ. sent. 8346/98).
- La trasformazione di parte del giardino condominiale in parcheggio, determinando un'alterazione nella destinazione del detto bene, provoca un'effettiva menomazione dell'utilità che il condomino può trarre dal bene comune sotto il profilo della salubrità e del decoro; costituisce pertanto un'innovazione che non può essere deliberata a maggioranza, ma solo con il consenso di tutti i condomini (Tribunale Napoli, sez. III, sent. 6945/98).
- Ai fini della determinazione dell'equo canone di immobili con destinazione abitativa deve essere computata nella superficie convenzionale ai sensi dell'art. 13 legge 27 luglio 1979 n. 392 la quota della cantina, quando sussista un rapporto pertinenziale a norma dell'art. 817 c.c. - non escluso dall'esistenza di contratti di locazione autonomi con lo stesso conduttore - tra la cantina e l'immobile principale (Cass. civ., sez. III, 6 marzo 1998, n. 2480).
- In riferimento al rivestimento della fronte della soletta dei balconi di un edificio in condominio, la loro natura di beni comuni in quanto destinati all'uso comune ovvero pertinenze a ornamento dell'appartamento di proprietà esclusiva, ove i balconi sono siti, va accertata in base al criterio della loro precipua e prevalente funzione in rapporto all'appartamento di proprietà esclusiva e alla struttura e caratteristica dell'intero edificio (nella specie, la Corte ha riconosciuto la prevalente natura condominiale degli sporti dei balconi in considerazione della loro forma, valenza architettonica, integrazione cromatica nella struttura dell'immobile e, soprattutto, dell'omogeneizzazione degli stessi nella linea del disegno dell'intero palazzo, anche considerando che non tutte le unità immobiliari dell'edificio erano fornite di balcone) (Cass. civ. sent. 2047/97).
- In tema di condominio negli edifici, il terrazzo a livello può ritenersi di uso esclusivo dei proprietari di quegli appartamenti che ad esso hanno accesso, se risulti che faccia parte integrante, da un punto di vista strutturale e funzionale, del piano cui è annesso, e serva solo ed esclusivamente a dare accesso a detti appartamenti (Cass. civ. sent. 2976/97).
- Per decidere dell'appartenenza, in proprietà comune oppure esclusiva di un condomino, di un locale sito nel perimetro dell'edificio in condominio e non incluso tra quelli di proprietà comune elencati nell'articolo 1117 del c.c. o nel regolamento condominiale contrattuale, acquistano rilievo decisivo le vicende attinenti all'appartenenza, in comunione *pro indiviso* ovvero in proprietà esclusiva, del suolo e di quanto sopra vi si costruisce, essendo onere del condomino che pretende la proprietà esclusiva del locale, di per sé non destinato a uso comune, fornire la prova del suo titolo di acquisto originario o derivativo (Cass. civ. sent. 2267/97).
- La presunzione di comunione del tetto di un edificio condominiale può ritenersi esclusa allorché nel regolamento condominiale contrattuale predisposto dall'unico originario proprietario e richiamato nei singoli di acquisto sia previsto che «i locali sottotetto, siano essi accessibili o meno, e la copertura del fabbricato, sono di proprietà esclusiva dei proprietari del piano ultimo, rispettivamente per la porzione sovrastante ciascuna unità (Cass. civ. sent. 2880/97).
- Il sottotetto di un edificio condominiale può essere ritenuto pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano soltanto se assolve, mediante la creazione di una camera d'aria, all'esclusiva funzione di isolamento e di protezione dell'appartamento stesso del caldo, dal freddo o dall'umidità e non anche nella diversa ipotesi che esso abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da permettere l'utilizzazione come vano autonomo; in

- quest'ultima ipotesi, l'appartenenza deve essere stabilita in forza di idoneo titolo e, in mancanza di questo, sulla base della presunzione di comunione di cui all'articolo 1117 del c.c. – pur non comprendendo questa norma esplicitamente il sottotetto nell'elencazione delle cose comuni dell'edificio – allorquando esso risulti oggettivamente destinato, anche soltanto in via potenziale, all'uso comune o all'esercizio di un uso comune (Cass. civ. sent. 9788/97).
- Nel rapporto fra condomini, il superamento dei limiti stabiliti dal D.p.c.m. 1° marzo 1991 in materia di immissioni rumorose non è di per sé solo sufficiente a giustificare la richiesta di risarcimento danni in mancanza di ulteriori elementi probatori (quali durata dell'immissione rumorosa, tempi in cui essa avveniva, ripetizione della stessa) atti a convalidare l'esistenza di un pregiudizio concreto e reale degli attori sotto il profilo delle voci di danno lamentate (Tribunale Belluno sent. 516/97).
 - L'azione a tutela di un diritto comune, come l'impugnazione di una sentenza di condanna emessa nei confronti dell'intero condominio, può essere esercitata anche da un singolo condomino senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti dei condomini non appellanti né intervenienti in appello senza che ciò determini passaggio in giudicato della sentenza di primo grado nei confronti di quest'ultimi, dato che l'interesse per il quale il singolo agisce è comune a tutti i condomini, dovendo in tal caso ravvisarsi nei rapporti tra i condomini una forma di rappresentanza reciproca, attribuita a ciascuno di una legittimazione sostitutiva nascente dal fatto che ogni partecipante non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri (Cass. civ. sent. 2995/97).
 - È da ritenersi valido il principio secondo il quale una cosa non può rientrare nel novero delle cose comuni se essa serve, per le sue caratteristiche strutturali, soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile, oggetto di un autonomo diritto di proprietà; la destinazione particolare, in verità, esclude già all'origine che il bene rientri nella categoria delle cose comuni e che a esso possa riferirsi la norma dell'articolo 1117 del codice civile (Cass. civ. sent. 3752/97).
 - La deliberazione dell'assemblea condominiale, ponendo a carico di un condomino le spese di manutenzione relative a parte dell'edificio non appartenente in proprietà comune al predetto, incide sui diritti individuali dello stesso condomino ed è quindi affetta da nullità, con la conseguenza che l'impugnazione non è soggetta al termine di decadenza di cui al comma 2 dell'articolo 1137 del c.c., ma, essendo imprescrittibile, può essere fatta valere in ogni tempo (Cass. civ. sent. 1037/97).
 - Il locale autorimessa, anche se situato (come nella specie) nel perimetro dell'edificio condominiale non è incluso fra quelli di proprietà comune elencati nell'articolo 1117 del c.c. (neppure sotto l'aspetto di «parte dell'edificio necessaria all'uso comune») e il condominio non può giovare della relativa presunzione al fine di pretendere il contributo di ogni condomino alle relative spese di manutenzione, così come al condomino, che adduca di non essere tenuto al detto contributo per non essere comproprietario del locale, non incombe l'onere della relativa prova negativa: al fine di accertare l'obbligo del condomino di sostenere (in misura proporzionale) le spese di manutenzione di un locale non incluso fra quelli di proprietà comune elencati nell'articolo 1117 del c.c., occorre quindi che sia data la prova dell'appartenenza di detto locale in proprietà comune e al fine anzidetto determinante è l'esame del titolo di acquisto del condomino (Cass. civ. sent. 10371/97).
 - Quando alcuni condomini decidono, unilateralmente, di distaccare le proprie unità immobiliari dall'impianto centralizzato di riscaldamento, i medesimi non possono sottrarsi al contributo per le spese di conservazione del predetto impianto, non essendo configurabile una rinuncia alla proprietà dello stesso, ma, ove i loro appartamenti non siano più riscaldati, non sono tenuti a sostenere le spese per l'uso (ad esempio, quelle per l'acquisto del carburante), in quanto il contributo per queste ultime è adeguato al godimento che i condomini possono ricavare dalla cosa comune (Cass. civ. sent. 11152/97).

- Ai sensi degli articoli 1117 e 840 del c.c., il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficaria che sta alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente dall'articolo 1117, va considerato di proprietà comune in mancanza di un titolo, che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini, e ciò anche con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato. Pertanto, il condomino, proprietario esclusivo dei locali sotterranei, non può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ingrandire quelli preesistenti (o per ricavarne dei nuovi), giacché con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, viene a ledere il diritto di proprietà dei condomini su una parte comune dell'edificio (Cass. civ. sent. 12102/97).
- Il condominio negli edifici viene a esistenza, e resta assoggettato alla disciplina per esso prevista dall'ordinamento giuridico, per la sola circostanza che la proprietà dei piani, o di porzioni di piano, di un medesimo fabbricato venga ad appartenere in proprietà esclusiva a diversi titolari indipendentemente dalla creazione delle strutture organizzative dirette alla gestione degli interessi comuni (Cass. civ. sent. 13109/97).
- Il sottotetto di un edificio condominiale, costituito da un ambiente autonomo situato sotto il tetto all'ultimo piano del fabbricato, deve considerarsi di proprietà comune non costituendo pertinenza degli appartamenti situati all'ultimo piano dello stabile, allorché la destinazione naturale del suddetto vano è quella di poter accedere principalmente al tetto condominiale, essendo dotato di accesso autonomo mediante scala di disimpegno dal pianerottolo del vano scala dello stabile (Tribunale Firenze, sez. III, sent. 3925/97).
- La deliberazione dell'assemblea condominiale, ponendo a carico di un condomino le spese di manutenzione relative a parte dell'edificio non appartenente in proprietà comune al predetto, incide sui diritti individuali dello stesso condomino ed è quindi affetta da nullità, con la conseguenza che l'impugnazione non è soggetta al termine di decadenza di cui al comma 2 dell'articolo 1137 del c.c., ma, essendo imprescrittibile, può essere fatta valere in ogni tempo (Cass. Civ. sent. 10371/97).
- Le aperture lucifere che si trovano all'interno di un edificio condominiale o comunque all'interno di un complesso immobiliare integrante una proprietà condominiale, a differenza di quelle che si aprono su un fondo aperto altrui, alle quali fa riferimento l'articolo 900 del c.c., sono prive di quella connotazione di precarietà e di mera tolleranza che caratterizza le luci contemplate negli articoli da 901 a 904 del c.c., con la conseguenza che esse sono sottratte alla disciplina predisposta da tali norme, e che in ordine ad esse è ipotizzabile, in favore di chi ne beneficia, la possibilità di acquisto della relativa servitù per usucapione o per destinazione del padre di famiglia (Cass. Civ. sent. 12125/97).
- Quando alcuni condomini decidono, unilateralmente, di distaccare le proprie unità immobiliari dell'impianto centralizzato di riscaldamento, i medesimi non possono sottrarsi al contributo per le spese di conservazione del predetto impianto, non essendo configurabile una rinuncia alla proprietà dello stesso, ma, ove i loro appartamenti non siano più riscaldati, non sono tenuti a sostenere le spese per l'uso (ad esempio, quelle per l'acquisto del carburante), in quanto il contributo per queste ultime è adeguato al godimento che i condomini possono ricavare dalla cosa comune (Cass. Civ. sent. 11152/97).
- Per suolo su cui sorge l'edificio, con riferimento al quale l'art. 1117 c.c. stabilisce una presunzione di comunione, deve intendersi quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio ed, immediatamente, la parte infima di esso. Pertanto, rientrano in tale nozione la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno e l'area dove sono infisse le fondazioni (Cass. civ., sez. II, 22 marzo 1996, n. 246).
- Per suolo su cui sorge l'edificio, con riferimento al quale l'art. 1117 c.c. stabilisce una presunzione di comunione, deve intendersi quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio ed, immediatamente, la parte infima di esso. Pertanto, rientrano in tale

nozione la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno e l'area dove sono infisse le fondazioni (Cass. civ., sez. II, 22 marzo 1996, n. 2469).

- Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c. lo spazio sottostante al suolo su cui sorge un edificio in condominio, in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, deve considerarsi di proprietà comune, indipendentemente dalla sua destinazione. Ne deriva che il condomino non può, senza il consenso degli altri, procedere ad escavazioni in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali ad ingrandire quelli preesistenti, comportando tale attività l'assoggettamento di un bene comune a vantaggio del singolo (Cass. civ., sez. II, 19 marzo 1996, n. 2295).
- Poiché l'edificio condominiale comprende l'intero manufatto che va dalle fondamenta al tetto e, quindi, anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse ed il suolo su cui sorge l'edificio, costituisce oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non la superficie a livello del piano di campagna che viene scavata per la posa delle fondamenta, bensì quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero edificio ed immediatamente, la parte infima di esso. Di conseguenza, per stabilire a chi spetti la proprietà di un locale dell'edificio condominiale sottostante al piano terreno deve farsi riferimento alle norme che regolano la proprietà condominiale per piani orizzontali e, perciò, con riguardo ai piani o porzioni di piano che siano o meno sotto il livello del circostante piano di campagna, agli atti di acquisto dei singoli appartamenti e delle altre unità immobiliari ed al regolamento di condominio allegato agli atti di acquisto o in essi richiamato (cosiddetto regolamento contrattuale) (Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1994, n. 6884).
- Le spese di riparazione e conservazione delle sottofondazioni di un fabbricato condominiale debbono essere sostenute da tutti i condomini in proporzione delle quote di ciascuno, non rilevando la circostanza che il cedimento e le lesioni riguardino in diversa misura alcune parti dell'edificio (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 1 marzo 1993).
- In tema di condominio di edifici l'innalzamento del solaio concordato fra i proprietari dei piani interessati non può valere a trasformare in proprietà esclusiva del titolare del locale sottostante la zona di proprietà comune corrispondente al solaio preesistente in difetto di un atto scritto di trasferimento della proprietà a norma dell'art. 1350 n. 1 c.c., onde la permanenza nella stessa zona di proprietà comune della tubatura fognaria che in precedenza vi si trovava, sia pure incorporata nel solaio, non può essere qualificata nuova servitù, per la cui costituzione sia necessaria la forma scritta a norma dell'art. 1350 n. 4 c.c. (Cass. civ. sent. 143/93).
- Il regolamento di condominio qualora abbia natura contrattuale (in quanto accettato da tutti i condomini), può imporre restrizioni anche ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà. Tali limitazioni vincolano anche gli acquirenti dei singoli appartamenti, indipendentemente dalla trascrizione, qualora essi nell'atto di acquisto, facendo espresso riferimento al regolamento, dimostrino di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto (nella specie la S.C. ha confermato la decisione dei giudici di merito, i quali avevano ritenuto che la clausola del regolamento, richiamato negli atti di acquisto, che faceva divieto di effettuare qualunque modifica o variazione esterna all'edificio, costituiva titolo per l'esclusione del diritto di sopraelevazione riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano dell'art. 1127 c.c.) (Cass. civ. sent. 395/93).
- Negli edifici in condominio poiché la funzione dei cortili comuni è quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, lo spazio aereo ad essi sovrastante non può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie in aggetto, non essendo consentito a terzi, anche se comproprietari insieme ad altri, ai sensi dell'art. 840 comma terzo c.c., l'utilizzazione ancorché parziale a proprio vantaggio della colonna d'aria sovrastante ad area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa. Ne discende il diritto degli altri condomini di opporsi, ai sensi dell'art. 840

comma terzo cit., a siffatta utilizzazione esclusiva dello spazio aereo, senza necessità di chiamare in causa altri condomini al di fuori di quelli cui s'addebita la responsabilità della violazione che s'intende eliminare, non ricorrendo una ipotesi di litisconsorzio necessario (Cass. civ. sent. 966/93).

- Nel condominio degli edifici, il godimento delle cose comuni da parte dei singoli condomini assurge ad oggetto di tutela possessoria quando uno di essi abbia alterato e violato, senza il consenso ed in pregiudizio degli altri partecipanti, lo stato di fatto o la destinazione della cosa oggetto del comune possesso, in modo da impedire o restringere il godimento spettante a ciascun compossessore «pro indiviso» sulla cosa medesima. Pertanto, con riguardo al lastrico solare, cui è connaturata la funzione di copertura delle parti sottostanti dell'edificio condominiale, commette spoglio il condomino che ne muti lo stato di fatto o ne alteri la destinazione, con l'effetto di escludere o ridurre apprezzabilmente, anche soltanto sul piano delle possibilità o modalità di esercizio (accessibilità, ispezionabilità del manufatto), le precedenti facoltà di utilizzazione e godimento del lastrico stesso – riguardato in questa specifica funzione – degli altri condomini, restando irrilevante, in tale ipotesi, che l'eventuale fine della immutazione sia quella di consentire o rendere più agevole allo «spoliator» l'utilizzazione del lastrico solare come piano di calpestio, non astrattamente incompatibile con la sua funzione di copertura (Cass. civ. sent. 2947/93).
- La disposizione dell'art. 844 c.c., è applicabile anche negli edifici in condominio nell'ipotesi in cui un condomino nel godimento della propria unità immobiliare o delle parti comuni dia luogo ad immissioni moleste o dannose nella proprietà di altri condomini. Nell'applicazione della norma deve aversi riguardo, peraltro, per desumerne il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni, alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari. In particolare, nel caso in cui il fabbricato non adempia ad una funzione uniforme e le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti, ad un tempo ad abitazione ed ad esercizio commerciale, il criterio dell'utilità sociale, cui è informato l'art. 844 cit., impone di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condomini, privilegiando, alla luce dei principi costituzionali (v. Cost. artt. 14, 31, 47) le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali; (nella specie la S.C. ha confermato la decisione di merito la quale aveva ordinato la rimozione dal muro perimetrale comune di una canna fumaria collocata nella parte terminale a breve distanza dalle finestre di alcuni condomini, destinata a smaltire le esalazioni di fumo, calore e gli odori prodotti dal forno di un esercizio commerciale ubicato nel fabbricato condominiale (Cass. civ. sent. 3090/93).
- L'art. 62 della disposizione di attuazione del c.p.c., che nel caso di sostituzione di più condomini separati ad un unico preesistente condominio, assoggetta alla disciplina del condominio negli edifici (piuttosto che alle norme sulla comunione) quelle, tra le cose indicate dall'art. 1117 c.c., rimaste in comunione, al servizio di tutti, deve ritenersi applicabile anche nei casi in cui in seguito allo scioglimento della comunione i singoli immobili siano rimasti in proprietà solitaria. Pertanto, nel caso di divisione di un edificio soggetto al regime del condominio in porzioni aventi le caratteristiche di edifici autonomi, sulle parti rimaste in comproprietà degli originari partecipanti nonostante lo scioglimento del condominio, in difetto di espresso mutamento del titolo continua ad applicarsi la disciplina del condominio di edifici con la conseguenza che, il tratto di accesso racchiuso dalle costruzioni in proprietà esclusiva e destinato a dare ad esse il passaggio, in quanto compreso nella comproprietà ex art. 1117 c.c., viene usato «jure proprietaris» e non «jure servitutis» dai comproprietari, che possono procedere all'apertura di nuove porte attraverso il muro delimitante i fabbricati insistenti sull'accesso medesimo, quale legittima utilizzazione della cosa comune a norma dell'art. 1102 c.c. (Cass. civ. sent. 3102/93).

- Negli edifici in condominio, a differenza del solaio divisorio tra due piani dell'edificio, in proprietà comune ai due rispettivi proprietari, il solaio del piano terreno sottostante al relativo pavimento, costruito a livello della superficie di campagna, in quanto parte integrante del solo piano terreno, appartiene in proprietà esclusiva al proprietario del piano, alla stessa stregua del pavimento. Ne consegue che in caso di vizio costruttivo del solaio, rivelatosi inidoneo a svolgere autonomamente la funzione di sostenere l'unità immobiliare, la responsabilità per i danni che ne siano derivati alle singole proprietà individuali deve ascriversi al proprietario del piano con esclusione di ogni responsabilità del condominio (Cass. civ. sent. 3642/93).
- Per il disposto dell'art. 1108, comma 3 c.c., applicabile anche al condominio di edifici per il rinvio contenuto nell'art. 1139 alle norme sulla comunione, la costituzione di una servitù sulle parti comuni dell'edificio richiede il consenso unanime di tutti i condomini. Pertanto, in mancanza di un tale consenso non è valida la deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini, che abbia approvato i lavori eseguiti, su autorizzazione dell'amministratore, dalla S.I.P., di posa di un cavo telefonico sull'edificio condominiale, in guisa da creare una situazione di fatto corrispondente ad una servitù di passaggio di conduttura di cavo telefonico, suscettibile di far maturare con il tempo l'usucapione di tale diritto (Cass. civ. sent. 3865/93).
- La presunzione legale di comunione di talune parti dell'edificio condominiale, stabilita dall'art. 1117 c.c., deve ritenersi applicabile, per analogia, anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, oggettivamente e stabilmente destinate alla conservazione, all'uso od al servizio di detti edifici, ancorché insistenti sull'area appartenente al proprietario (od ai proprietari) di uno solo degli immobili, in simili ipotesi, però, la presunzione è invocabile solo se l'area e gli edifici siano appartenuti ad una stessa persona – o a più persone *pro indiviso* – nel momento della costruzione della cosa o del suo adattamento o trasformazione all'uso comune, mentre, nel caso in cui l'area sulla quale siano state realizzate le opere destinate a servire i due edifici sia appartenuta sin dall'origine ai proprietari di uno solo di essi, questi ultimi acquistano per accessione la proprietà esclusiva delle opere realizzate sul loro fondo, anche se poste in essere per un accordo intervenuto tra tutti gli interessati e o con il contributo economico dei proprietari degli altri edifici (Cass. civ. sent. 4881/93).
- In tema di condominio di edifici le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio «accessorium sequitur principale», alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria, ma non anche alle cose legate all'edificio da mera relazione spaziale, costituenti beni ontologicamente diversi suscettibili di godimento fine a se stesso che si attua in modo indipendente da quello delle unità abitative (nella specie la S.C. ha ritenuto corretta l'interpretazione di un contratto di vendita di un appartamento da parte dei giudici di merito i quali, nel silenzio del titolo, avevano escluso che le parti avessero inteso ricomprendere nel trasferimento la quota millesimale di comproprietà di un'area condominiale scoperta (Cass. civ. sent. 4931/93).
- Ai sensi dell'art. 1117 n. 1 c.c. deve intendersi per «suolo su cui sorge l'edificio», oggetto di proprietà comune, il terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile e quindi quello sottostante alle strutture più profonde dello stesso, sicché i vani scantinati, anche i più bassi, non possono mai presumersi comuni per loro natura, in mancanza di un titolo contrario, ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza impugnata la quale aveva escluso che il piano scantinato di un edificio fosse destinato all'uso ed al godimento comune, in quanto in base al regolamento di condominio il cantinato «de quo» era suddiviso in cinque distinte unità immobiliari con destinazione a box o a deposito, ciascuna avente una propria millesimazione) (Cass. civ. sent. 4934/93).

- Le spese di rifacimento di un edificio diviso in più piani sono sostenute dai condomini, ai sensi degli artt. 1117 e 1123 c.c. in proporzione al valore del piano o della porzione di piano appartenente a ciascuno in via esclusiva, salvo diversa convenzione, senza che sia applicabile il principio dell'art. 1101 in materia di comunione (in base al quale le spese debbono gravare su tutti i partecipanti in eguale misura, ove non risulti una diversa entità delle quote), trovando spiegazione la detta deroga nella funzione strumentale delle parti comuni dell'edificio in condominio rispetto alle parti in proprietà esclusiva dei singoli condomini, delle quali esse sono a servizio, consentendone la esistenza e l'uso (Cass. civ. sent. 5064/93).
- In tema di condominio di edifici la competenza per la controversia avente ad oggetto non già le modalità e la misura dell'uso di un servizio condominiale, ma il pagamento di una somma di danaro per violazione di una disposizione del regolamento condominiale contrattuale, si determina non in base al criterio della materia, ma in base a quello del valore della causa, le cui regole dettate dagli artt. 10 e 14 c.p.c. impongono di avere riguardo al «quantum» richiesto (Cass. civ. sent. 5069/93).
- L'assemblea del condominio con la maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 5 c.c. può deliberare la modificazione (o anche la soppressione) del servizio di portierato, sempre che vengano osservati i principi in materia di innovazioni posti dall'art. 1120 c.c. e non ne derivino per taluno dei condomini vantaggi o svantaggi diversi rispetto agli altri. Pertanto, è nulla per violazione dell'art. 1120 citato, la deliberazione assunta a maggioranza che, conservando la proporzionalità di spesa sulla collettività condominiale, attui in un condominio costituito da più edifici la «centralizzazione» del servizio di portierato, in guisa da lasciare immutata la situazione per i condomini dell'edificio presso il quale il servizio viene svolto, mentre i condomini degli altri edifici vengono a trarre dal servizio una utilità minore (Cass. civ. sent. 5083/93).
- Ai fini dell'individuazione delle parti comuni negli edifici in condominio e della applicazione della relativa disciplina giuridica, sono giuridicamente irrilevanti le circostanze che la cosa comune appartenga o meno a tutti i condomini dell'edificio e sia destinata all'uso ed al godimento di tutti gli appartamenti in esso esistenti o che i condomini abbiano determinato le rispettive quote di proprietà sulla stessa cosa comune, essendo, invece, sufficiente che quest'ultima appartenga a due o più di detti condomini e sia legata agli appartamenti di costoro da un vincolo funzionale di pertinenza (Cass. civ. sent. 5224/93).
- In tema di spazi riservati a parcheggio secondo quanto prescrive, per le nuove costruzioni, l'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, il riconoscimento in via giudiziaria del diritto dei proprietari acquirenti degli appartamenti dell'immobile di usufruire dell'area di parcheggio nonostante la riserva di proprietà a favore dell'alienante, originario proprietario dell'edificio, non presuppone né è condizionato al previo accordo sulla misura della integrazione del corrispettivo della vendita degli appartamenti, né all'accertamento giudiziale di tale integrazione, che può essere anche successivo ed indipendente dal predetto riconoscimento (Cass. civ. sent. 5979/93).
- Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione stabilita dall'art. 1117 c.c. occorre far riferimento all'atto costitutivo del condominio, cioè al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se da esso emerga o meno la volontà delle parti di riservare ad uno dei condomini la proprietà dei beni che per ubicazione e struttura siano potenzialmente destinati all'uso comune (Cass. civ. sent. 6103/93).
- In tema di ripartizione delle spese del servizio condominiale di riscaldamento, i criteri stabiliti dai commi primo e secondo dell'art. 1123 c.c. possono essere derogati, secondo quanto sancisce detta norma, soltanto da una convenzione sottoscritta da tutti i condomini o da una deliberazione presa dagli stessi in sede assembleare con l'umanità dei consensi dei partecipanti al condominio (Cass. civ. sent. 6231/93).

- L'ambiente ricavato sotto il tetto dell'edificio in condominio, in modo da formare una camera d'aria limitata, in alto, dalla struttura del tetto ed, in basso, dal solaio che copre i vani dell'ultimo piano (cosiddetto sottotetto), assolve, di regola, ad una funzione isolante e protettiva di questi vani e, quando non risulti una diversa destinazione o non sia diversamente disposto dal titolo, non è, quindi, oggetto di comunione ma costituisce pertinenza dell'appartamento dell'ultimo piano (Cass. civ. sent. 6640/93).
- L'azione a tutela di un diritto comune, come l'impugnativa di una sentenza di condanna emessa nei confronti dell'intero condominio, può essere esercitata anche da un singolo condomino, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti dei condomini non appellanti, né intervenienti in appello e senza che ciò determini passaggio in giudicato della sentenza di primo grado nei confronti di questi ultimi, dato che l'interesse per il quale il singolo agisce è comune a tutti i condomini, dovendo in tal caso ravvisarsi nei rapporti fra i condomini una forma di rappresentanza reciproca, attribuita a ciascuno di una legittimazione sostitutiva nascente dal fatto che ogni partecipante non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri (Cass. civ. sent. 6856/93).
- Riguardo ai danni che una porzione di proprietà esclusiva in edificio condominiale subisca per vizi delle parti comuni, imputabili all'originario costruttore-venditore, deve riconoscersi al titolare di detta porzione la possibilità di esperire azione risarcitoria contro il condominio, non in forza dell'art. 1669 c.c., dato che il condominio quale successore a titolo particolare di detto costruttore non subentra nella responsabilità posta a suo carico da detta norma, ma in base all'art. 2051 in relazione alla ricollegabilità di quei danni all'inosservanza da parte del condominio medesimo dell'obbligo di provvedere quale custode ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa (Cass. civ. sent. 6856/93).
- In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come le terrazze di copertura, risultante dall'art. 1117 c.c. – il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria – può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (Cass. civ. sent. 7449/93).
- In tema di condominio di edifici, l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo «pro quota» nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera. (Fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini) (Cass. civ. sent. 8746/93).
- In tema di condominio di edifici, è nulla (e non soltanto annullabile) la deliberazione dell'assemblea presa a maggioranza che approvi una utilizzazione particolare da parte di un singolo condomino di un bene comune, qualora tale diversa utilizzazione – senza che sia dato distinguere tra parti principali e secondarie dell'edificio condominiale – rechi pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti altrui, quali asservimenti, immissioni, o molestie lesivi del diritto degli altri condomini alle cose e servizi comuni o su quelle di proprietà esclusiva di ognuno di essi (nella specie la C.S. ha annullato la decisione del merito che aveva ritenuto la validità della deliberazione presa a maggioranza che aveva autorizzato un condomino ad appoggiare sul muro perimetrale comune una canna fumaria destinata a smaltire le esalazioni prodotte dal forno di un esercizio commerciale ubicato a piano terra, collocata nella parte terminale a breve distanza dalle finestre di altro condominio) (Cass. civ. sent. 9130/93).

- In tema di condominio di edifici, i partecipanti con voto unanime possono sottoporre a limitazioni, nell'ambito dell'autonomia negoziale, l'esercizio dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà sulle cose comuni, vertendosi in materia disponibile, con la conseguenza che con regolamento contrattuale possono vietare l'apposizione di insegne, targhe e simili sui muri perimetrali comuni, ovvero subordinarla al consenso dell'amministrazione (Cass. civ. sent. 9311/93).
- Ai sensi dell'art. 1117 n. 1 c.c. deve intendersi per «suolo su cui sorge l'edificio», oggetto di proprietà comune, il terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile e quindi quello sottostante alle strutture più profonde dello stesso, sicché i vani scantinati, anche i più bassi, non possono mai presumersi comuni per loro natura, in mancanza di un titolo contrario, ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza impugnata la quale aveva escluso che il piano scantinato di un edificio fosse destinato all'uso ed al godimento comune, in quanto in base al regolamento di condominio il cantinato de quo era suddiviso in cinque distinte unità immobiliari con destinazione a box o a deposito, ciascuna avente una propria millesimazione) (Cass. civ., sez. II, 27 aprile 1993, n. 4934).
- L'azione diretta ad ottenere l'attribuzione, ai sensi dell'art. 938 c.c., della proprietà dell'edificio e del suolo occupato deve essere proposta nei confronti di tutti i condomini da quest'ultimo, in quanto tale attribuzione dà luogo ad una modificazione della situazione giuridica del suolo operata da una sentenza avente carattere costitutivo (Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 1992, n. 1005).
- L'impianto centralizzato dell'acqua calda è compreso fra le parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117, nn. 2 e 3 c.c., per modo che la deliberazione di soppressione di detto servizio richiede, per poter essere validamente approvata, l'unanimità dei condomini, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c., il quale vieta tutte le innovazioni che rendano parti comuni inservibili all'uso, al godimento anche di un solo condomino dissenziente, senza che possa rilevare la mancanza di assoluta irreversibilità della adottata decisione e la particolare onerosità del mantenimento e adeguamento degli impianti (Cass. civ., 23 marzo 1991, n. 3186).
- La sostituzione, ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale, del tetto con una diversa copertura (terrazza) che, pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso, valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della destinazione della cosa comune in violazione del primo comma dell'art. 1102 c.c., e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano (Cass. civ. sent. 3369/91).
- In tema di condominio negli edifici, oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., è quella porzione di terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile, cioè la parte infima di questo, esistente sotto il piano cantinato più basso, per cui i vani scantinati possono presumersi comuni non in quanto facenti parte del «suolo su cui sorge l'edificio» ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune. (Nell'affermare il suddetto principio la S.C. ha ritenuto corretta la decisione del giudice di merito che aveva ritenuto superata la presunzione di comunione nel caso di un locale seminterrato comunicante, attraverso una botola, unicamente con un negozio sito al piano terreno, sicché per la sua struttura non poteva considerarsi tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune ovvero tra le cose destinate ad un servizio o al godimento comune, bensì destinato ad uso esclusivo di quel negozio) (Cass. civ., sez. III, 17 agosto 1990, n. 8376).
- Per terrazza a livello deve intendersi, in un edificio condominiale, una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e, nel contempo, sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante strutturalmente e funzionalmente, tal che deve ritenersi, per il

modo in cui è stata realizzata, che è destinata non solo e non tanto a coprire una parte di fabbricato, ma soprattutto a dare possibilità di espansione e di ulteriore comodità all'appartamento del quale è contigua, costituendo di esso una proiezione all'aperto; quando ricorre tale situazione dei luoghi, la funzione della terrazza, quale accessorio rispetto all'alloggio posto allo stesso livello, prevale su quella di copertura dell'appartamento sottostante e, se dal titolo non risulta il contrario, la terrazza medesima deve ritenersi appartenente al proprietario del contiguo alloggio, di cui strutturalmente e funzionalmente è parte integrate (Cass. civ. sent. 8394/90).

- Pur essendo interdetto al singolo condomino di effettuare opere nel sottosuolo tali da compromettere il diritto degli altri condomini di servirsi di esso e di trarne le utilità che questo è, per sua natura e destinazione, capace di offrire, tuttavia è legittima una modesta escavazione che, mentre da un lato consente una migliore utilizzazione delle cose proprie e di quelle comuni da parte del singolo, non pregiudica il pari diritto di tutti gli altri partecipanti (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 6 luglio 1989).
- Per «suolo su cui sorge l'edificio», con riferimento al quale l'art. 1117 n. 1 cod. civ. stabilisce una presunzione di comunione, deve intendersi quell'area dove sono infisse le fondazioni che si trova sotto il piano cantinato più basso. Ne consegue che i vani ubicati sopra il «suolo», nel senso indicato, ancorché sotto il livello del circostante piano di campagna, possono presumersi comuni non in forza della estensibilità al sottosuolo della disciplina relativa al suolo, ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso e al godimento comune secondo le altre previsioni contenute nel citato articolo (Cass. civ., sez. II, 28 maggio 1988, n. 3663).
- L'impianto idrico condominiale svolge una funzione comune, generale ed è una tipica struttura condominiale, anche se realizzato con un fascio di tubi distinti invece che con una condotta collettiva unica, fino all'ingresso nella singola unità immobiliare privata, dove cioè il tubo passa al servizio esclusivo della porzione di proprietà individuale: fino a quel punto l'impianto è di proprietà del condominio che infatti può modificarne il percorso, la consistenza e il servizio, frazionandolo, unificandolo, allacciandovi derivazioni, o apportando altre variazioni di interesse comune, naturalmente assicurandone la funzione a tutti i condomini (Trib. civ. Roma, 17 marzo 1988, n. 4112, Colelli e altri c. Condominio di via Acqua Bulicante, n. 369, Roma, in Arch. loc. e cond. 1988, 423).
- In tema di condominio di edifici, poiché la naturale e principale funzione dei cortili (cose comuni ex art. 1117 c.c.) è quella di dare aria e luce ai locali prospicienti di proprietà esclusiva e di consentire il libero transito per accedere ai medesimi, l'assemblea condominiale, con deliberazione presa a maggioranza, ha il potere di predeterminare, nel cortile comune, le aree destinate a parcheggio delle automobili e di stabilire, la loro interno, le porzioni separate di cui ciascun condominio può disporre, ma non quello di deliberare la trasformazione in un'area edificabile destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse, a beneficio di alcuni soltanto dei condomini, configurandosi una innovazione vietata a norma del comma ultimo dell'art. 1120 c.c., in ragione, oltre che del venir meno della stessa funzione della detta area comune, della sua utilizzazione esclusiva da parte di alcuni dei condomini, con la sottrazione all'uso ed al godimento anche di un solo condomino (Cass. civ. sent. 6673/88).
- Gli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio (nella specie, aggiunte sovrapposte con malta cementizia, viti di ottone e piombi ai pilastri della balaustra) svolgendo una funzione decorativa estesa all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono come tali parti comuni ai sensi dell'art. 1117 n. 3 c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini (Cass. civ. sent. 176/86).
- Per il combinato disposto degli artt. 1117 e 840 cod. civ., il sottosuolo costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio

condominiale, ancorché non menzionato espressamente da detto art. 1117, va considerato di proprietà comune in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini, e ciò anche con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato. Pertanto, un condomino non può senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione procedere alla escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, giacché con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, viene a ledere il diritto di proprietà dei condomini su una parte comune dell'edificio (Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1986, n. 6587, Conforme, Cass. civ., 23 dicembre 1994, n. 11138).

- Il suolo su cui sorge l'edificio, che a norma dell'art. 1117 n. 1 cod. civ. è presunto comune tra i condomini di un edificio, è soltanto quello occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali esterni, mentre il suolo adiacente o circostante può rientrare tra le cose comuni unicamente per diverso titolo (Cass. civ., sez. II, 13 gennaio 1984, n. 273).
- La condominalità negli edifici discende dalla particolare destinazione di una pluralità di cose comuni ai proprietari di singole unità immobiliari (Cass. civ. sent. 6575/84).
- Poiché l'edificio condominiale comprende l'intero manufatto che va dalle fondamenta al tetto, e quindi anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse, ed il suolo su cui sorge l'edificio, oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. è non la superficie, a livello del piano di campagna, che viene scavata per la posa delle fondamenta, bensì quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero edificio, e, immediatamente, la parte infima dello stesso. Di conseguenza, anche per stabilire a chi spetti la proprietà di un locale dell'edificio condominiale, sottostante al piano terreno, deve farsi riferimento, non alle ordinarie norme poste dagli artt. 840 e 934 cod. civ., ma a quelle che regolano la proprietà condominiale, divisa per piani orizzontali, gradatamente accertandosi al predetto fine: a) se il titolo, esplicitamente o implicitamente, attribuisca a taluno la proprietà esclusiva; b) se, tacendo il titolo, la proprietà esclusiva possa riconoscersi ugualmente in quanto acquisita per usucapione; c) se, non potendo neanche accamparsi l'usucapione, il locale, per la sua struttura, non possa considerarsi tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune o tra le cose destinate ad un servizio o al godimento comune, e debba viceversa considerarsi destinato ad uso esclusivo (Cass. civ., sez. II, 4 marzo 1983, n. 1632).
- La comunione, anche del suolo, di cui all'art. 1117 cod. civ., postula che su uno stesso suolo insistano diversi piani o porzioni di piani costituenti un unico edificio, onde le costruzioni fra loro separate, ancorché su suolo originariamente del medesimo proprietario, non rientrano nella previsione della citata norma e delle presunzioni di comunione ivi poste con la conseguenza che con il loro trasferimento viene alienato pure il suolo sul quale esse sorgono, a meno che l'alienante non costituisca soltanto un diritto di superficie in favore dell'acquirente (ai sensi dell'art. 952 cod. civ.) riservandosi, al momento della vendita, la proprietà del suolo su cui l'immobile insiste. (Nella specie, il S.C., enunciando il surriportato principio, ha cassato la decisione di merito che aveva ritenuto operante la presunzione di comunione del suolo ex art. 1117 cod. civ. nel caso di appartamenti costruiti su suolo originariamente comune, ma reciprocamente del tutto autonomi, avendo ciascuno di essi propri accessi, proprie scale, propri muri maestri e propri tetti) (Cass. civ., sez. II, 26 aprile 1983, n. 2864).
- L'asservimento compiuto da uno dei comproprietari di parte del sottosuolo del terreno comune per suo uso esclusivo (nella specie, mediante la costruzione di una fossa di latrina), non costituisce un uso più intenso, ma appropriazione della parte stessa, vietata dall'art. 1102 cod. civ., poiché rimane precluso agli altri comproprietari di farne pari uso (Cass. civ., sez. II, 12 giugno 1982, n. 3599).
- Per stabilire se, in base al titolo, una determinata parte dell'edificio condominiale sia esclusa dal novero di quelle comuni, non è necessario che nel titolo vi sia un'espressa dichiarazione

di volontà in tal senso, ma è sufficiente che esso offra elementi di significato inequivoco che facciano ritenere che la parte immobiliare di cui si tratta, diversamente da quanto sarebbe desumibile dalla sua destinazione di fatto, sia proprietà esclusiva di un determinato soggetto. (Cass. civ. sent. 3965/80).

- Il proprietario di vani terranei in un edificio condominiale non può abbassare il livello dei relativi pavimenti per ingrandire il volume dei vani stessi o per ricavarne altri di sua esclusiva proprietà neppure ove esistano, sotto i pavimenti, massetti e vespai, destinati all'utilità dei vani cui sottostanno poiché anche ove risulti provata l'appartenenza di tali manufatti al proprietario dei vani sovrastanti, non diviene, per questo fatto, di proprietà singola l'area condominiale in cui i manufatti stessi si trovano immersi (Cass. civ., sez. II, 4 aprile 1978, n. 1524).
- Il singolo condomino non può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere alla escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti di proprietà singola giacché l'attrazione della cosa comune nell'ambito della proprietà esclusiva di uno dei comunisti e la conseguente sottrazione di essa, alla possibilità di sfruttamento collettivo, comportano una lesione del diritto di proprietà degli altri condomini sulle parti comuni dell'edificio (Cass. civ., sez. II, 20 gennaio 1977, n. 297).
- Nel caso di fondi separati per piani orizzontali e poggianti sullo stesso suolo (nella specie: scala comune e sottoscala appartenente in via esclusiva ad uno dei comproprietari della scala medesima) il suolo deve presumersi comune a norma dell'art. 1117 c.c., salvo che risulti provata l'esistenza di un rapporto di superficie, o di altro rapporto giuridico in base al quale il suddetto suolo ed il sottosuolo appartengano esclusivamente al proprietario del sottoscala (Cass. civ., sez. II, 20 gennaio 1977, n. 297).
- Dovendosi, ai fini della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., considerare come suolo su cui poggia l'edificio la superficie sulla quale è collocato il pavimento del piano terra, per il combinato disposto di detta norma e dell'art. 840 dello stesso codice devono ritenersi di proprietà comune, indipendentemente dalla loro attuale destinazione a servizi di interesse collettivo o dalla possibilità di siffatta utilizzazione, ed in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a singoli condomini, i vani e gli spazi, posti tra i muri perimetrali del fabbricato condominiale, sottostanti al piano terreno o, nel caso di vani di pianterreno ad altezza diversa tra loro, sottostanti ai singoli vani a piano terra (e non già, in questa seconda ipotesi, solo lo spazio sottostante al vano dell'edificio posto a quota più bassa) (Cass. civ., sez. II, 27 maggio 1977, n. 2183).
- La presenza su un'area condominiale (nella specie, cortile) di un manufatto legittimamente riservato all'uso particolare ed esclusivo del singolo partecipante non è di per sé elemento sufficiente, in difetto di specifica prova, a far ritenere che anche il suolo sottostante a quel manufatto sia sottratto al godimento degli altri partecipanti (nella specie, con riguardo all'utilizzazione di un canale di scarico) (Cass. civ., sez. II, 4 gennaio 1977, n. 14).
- Un gruppo di edifici, facente parte di un unico condominio, ben può essere diviso in più condomini, anche se restano in comune tra gli originari condomini alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., la cui disciplina può formare oggetto di particolare regolamentazione in ordine alle spese ed agli oneri relativi (Cass. civ. sent. 2132/75).
- Il suolo ed il sottosuolo, che a norma dell'art. 1117 n. 1 c.c. è presunto comune tra i condomini di un edificio - salvo titolo contrario - è soltanto quello occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali esterni dell'edificio; il suolo adiacente o circostante può rientrare fra le cose comuni soltanto per diverso titolo, potendo trovarsi in rapporto di accessorietà o di pertinenza con l'edificio stesso (Cass. civ., sez. II, 26 marzo 1974, n. 841).
- A norma dell'art. 1117 c.c., si presumono di proprietà comune, tra l'altro, gli anditi, i portici e i cortili se il contrario non risulta dal titolo (Cass. civ. sent. 3771/71).

- Il condominio è un ente di gestione senza personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti (Cass. civ. sent. 3235/71).
- Agli effetti della presunzione di cui all'art. 1117 c.c., per suolo su cui sorge l'edificio deve intendersi la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, con la conseguenza che, per il combinato disposto di detta norma e dell'art. 840 c.c., i vani e gli spazi sottostanti al pianterreno e posti tra i muri maestri dell'edificio condominiale debbono, di norma, in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, considerarsi di proprietà comune, indipendentemente dalla loro attuale destinazione a servizio di interesse collettivo o dalla possibilità di siffatta utilizzazione (Cass. civ., 6 novembre 1971, n. 3139).
- Suolo su cui sorge l'edificio è unicamente quello occupato e circondato dalle fondamenta e dai muri perimetrali del fabbricato stesso ovvero, in contrapposto al sottosuolo, l'area, delimitata nelle sue dimensioni di lunghezza e larghezza, sulla quale poggia il pavimento del pianterreno ed insiste, sviluppandosi in altezza, la parte fuori terra dell'edificio (Cass. civ., sez. II, 5 settembre 1970, n. 1224).
- Gli ascensori e gli impianti di riscaldamento, comprese le caldaie ed i bruciatori, sono parti integranti degli edifici nei quali sono installati e non semplici pertinenze (Cass. civ. sent. 654/70).
- È da ritenersi consentito il collegamento dei propri scantinati con il cortile comune, attuato mediante «bocche di lupo» (varchi di aria-luce nel muro perimetrale e feritoie munite di solide griglie metalliche sul piano di calpestio del cortile), in quanto non pregiudica la destinazione del cortile o l'essenza strutturale e funzionale delle cose comuni, né il pari uso da parte degli altri condomini, né il loro diritto di comproprietà sul sottosuolo e costituisce espressione del potere di modificazione consentita ad ogni condomino per il miglior godimento delle cose comuni in funzione della proprietà solitaria (Cass. civ., sez. II, 9 settembre 1970, n. 1378).
- La funzione del sottosuolo (e quindi, di un terrapieno sottostante ad un fabbricato), rispetto all'edificio comune, quando non sia anche quella di sostenere quest'ultimo, è di consentire il passaggio di tubi e canali nell'interesse di tutti i comproprietari dell'edificio ed il singolo condomino non può materialmente inserire nell'ambito del proprio dominio esclusivo parte della detta cosa comune, sottraendola correlativamente ad ogni possibilità di utilizzazione da parte degli altri condomini. (Nella specie, un condomino proprietario del piano più basso di un edificio in condominio, dopo avere rimosso, senza, peraltro, pregiudicare la statica del fabbricato, un terrapieno sottostante alla sua proprietà, aveva ricavato uno spazio, che aveva recintato di pareti, in muratura, ed utilizzato per proprio conto) (Cass. civ., 11 ottobre 1969, n. 3285).
- Il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale, è di proprietà comune fra i condomini. Ciascuno di costoro può usarne ed apportare anche modificazioni per il migliore godimento della sua proprietà esclusiva, purché rispetti la destinazione naturale della cosa, il diritto degli altri a godere convenientemente di essa, la sicurezza e l'estetica dell'edificio e la sua disciplina eventualmente stabilita dal regolamento di condominio e dalle deliberazioni assembleari. Il condomino, proprietario dei vani terranei, se non può, senza il consenso degli altri, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ingrandirli o per ricavare nuovi locali, può, invece, legittimamente eseguire le opere di scavo occorrenti per provvedere alla pavimentazione a regola d'arte dei vani stessi, in quanto tali opere non pregiudicano la funzione del sottosuolo rispetto all'edificio, che è, principalmente, quella di sostenere l'edificio e, secondariamente, di installarvi tubi e canali, né alterano l'equilibrio giuridico ed economico della comunione (Cass. civ., 13 giugno 1967, n. 1323)
- Per stabilire in concreto se una determinata area adiacente all'edificio in condominio, o situata fra le parti di esso, sia comune o appartenga esclusivamente all'appartamento che ad

esso ha accesso o è situato allo stesso livello, è necessaria una valutazione dello stato effettivo dei luoghi e di rapporti strutturali e funzionali intercorrenti tra l'edificio condominiale e lo spazio in questione. Tale valutazione si traduce in un apprezzamento di fatto insindacabile in cassazione, quando sia stato congruamente motivato. (Nella specie, è stato ritenuto che una chiostrina, situata poco al disotto del livello di un appartamento, sito al piano terreno, dovesse considerarsi bene comune per le sue caratteristiche e per la sua destinazione ed utilizzazione) (Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1966, n. 2290).

- Se un unico edificio abbia più ingressi e più scale, destinati ciascuno, strutturalmente e funzionalmente, a servire esclusivamente parti distinte dell'edificio, l'ambito condominiale, entro il quale la cosa è comune, va limitato a tale rapporto obiettivo di destinazione, ossia a quella parte dei condomini al cui uso comune la cosa o il servizio è funzionalmente e strutturalmente destinato, con esclusione di tutti gli altri comproprietari dell'edificio, serviti da analoghi autonomi servizi (Cass. civ., 26 gennaio 1965, n. 147).
- La presunzione di comunione dell'impianto idrico di un immobile in condominio (art. 1117, n. 3) non può estendersi a quella parte dell'impianto stesso ricompresa nell'ambito dell'appartamento dei singoli condomini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva – anche se questo sia allacciato a quello comune – servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri condomini (Cass. civ., 23 luglio 1963, n. 2043).
- Il termine «suolo», menzionato dall'art. 1117, n. 1, in conformità del significato suo specifico, sia nel linguaggio comune che in quello proprio, designa l'area delimitata dalle sue dimensioni (larghezza e lunghezza), sulla quale insiste, sviluppandosi in altezza, la parte fuori terra dell'edificio, sicché il livello di tale area corrisponde a quello del terreno o piano di campagna, circostante l'edificio, ed è immediatamente sottostante o adiacente al livello del pavimento, o piano artificiale di calpestio dei vani terranei. Ne consegue che i locali e gli spazi dell'edificio condominiale, esistenti sotto il livello del terreno sottostante, sono di proprietà comune, salvo che il contrario non risulti dal titolo (Cass. civ., 23 maggio 1962, n. 1194).
- L'ipotesi prevista dal n. 3 dell'art. 1117 può ricorrere anche nel caso di impianti (nella specie, di riscaldamento o di erogazione di acqua) installati in locali o spazi che, in virtù del titolo, siano di pertinenza esclusiva di uno dei condomini, purché concorra il nesso oggettivo di accessorietà, in dipendenza della destinazione degli impianti stessi al servizio dell'intero edificio; se esula questo estremo e si tratta di installazioni che formano parte integrante del cespite di proprietà esclusiva in cui sono poste, il diritto all'uso di esse da parte degli altri partecipanti al condominio potrebbe sussistere soltanto in funzione di un titolo che, neutralizzando le conseguenze giuridiche che, di regola, dovrebbero derivare dal principio dell'accessione (art. 934) e dal rapporto pertinenziale (artt. 817 e 818), costituisca in relazione a tali opere un «condominio superficario» o assoggetti a servitù parte dell'immobile in cui si trovano (Cass. civ., 23 aprile 1960, n. 913).
- Per parti comuni di un edificio devono intendersi non solo quelle che siano di proprietà comune del condominio, ma anche quelle che, pur appartenendo ad estranei, siano comprese nell'edificio condominiale e siano adibite all'uso comune di tutti i partecipanti alla comunione (Cass. civ. sent. 3944/58).
- Il proprietario di un'unità immobiliare situata in un condominio ha diritto di costruire una nuova fossa biologica nell'ingresso comune del vano scale per allacciare a essa il servizio igienico realizzato all'interno del proprio appartamento con conseguente transito delle tubature all'interno dei muri perimetrali. Infatti, ciascun condomino può servirsi dei muri perimetrali dell'edificio condominiale per quelle utilità accessorie che ineriscono al godimento della sua proprietà esclusiva, quale è la possibilità di far transitare tubature all'interno dei medesimi. Ne consegue che, poiché l'utilizzazione del muro comune per il transito di una tubatura non ne altera la naturale e precipua destinazione di sostegno

dell'edificio condominiale, l'utilizzazione stessa, ove non impedisce l'esercizio concorrente del diritto degli altri partecipanti di fare uguale uso del muro e dell'androne, costituisce normale esercizio del diritto di usare la cosa comune (Tribunale Firenze sent. 3475/47)

- Le cose che servono all'uso di tutta la costruzione ricadono nella comunione (Cass. civ. sent. 2094/35).