



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO	Presidente
MARIO BERTUZZI	Consigliere
MAURO CRISCUOLO	Consigliere
LUCA VARRONE	Consigliere
STEFANO OLIVA	Consigliere-Rel.

Oggetto:

PROPRIETA'  
Ud.16/12/202  
2 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 537/2022 R.G. proposto da:

( ) domiciliato presso la cancelleria della Corte di Cassazione e rappresentato e difeso dall'avv. r

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO in in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore, domiciliato presso la cancelleria della Corte di Cassazione e rappresentato e difeso dagli avv.ti C. e

-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO GENOVA n. 599/2021 depositata il 31/05/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16/12/2022 dal Consigliere STEFANO OLIVA.

**FATTI DI CAUSA**

Con sentenza n. 2446/2018 il Tribunale di Genova, in



accoglimento della domanda spiegata dal Condominio di [redacted] (GE), condannava [redacted] a rimuovere le opere realizzate dal convenuto nel sottosuolo del condominio e a ripristinare lo stato dei luoghi anteriore all'esecuzione dei predetti interventi. Rigettava invece la domanda di risarcimento del danno arrecato alle strutture dello stabile.

Con la sentenza impugnata, n. 599/2021, la Corte di Appello di Genova rigettava il gravame interposto dall'Ottonello, confermando la decisione di prima istanza.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione [redacted], affidandosi a due motivi.

Resiste con controricorso il condominio di [redacted] in [redacted] (E).

In prossimità dell'adunanza camerale, la parte ricorrente ha depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Il Relatore ha formulato, ai sensi dell'art. 380-*bis* c.p.c., la seguente proposta:

*"INAMMISSIBILITA' del ricorso.*

*Con sentenza n. 2446/2018 il Tribunale di Genova, in accoglimento della domanda spiegata dal Condominio di Via [redacted] n. 4 in [redacted] (GE), condannava [redacted] a rimuovere le opere realizzate dal convenuto nel sottosuolo del condominio e a ripristinare lo stato dei luoghi anteriore all'esecuzione dei predetti interventi. Rigettava invece la domanda di risarcimento del danno arrecato alle strutture dello stabile.*

*Con la sentenza impugnata, n. 599/2021, la Corte di Appello di Genova rigettava il gravame interposto dall' [redacted] confermando la decisione di prima istanza.*

*Propone ricorso per la cassazione di detta decisione Andrea, affidandosi a due motivi.*

*Con il primo di essi, il ricorrente lamenta che il Tribunale non abbia tenuto conto del fatto che la porzione ricavata dal ricorrente nel sottosuolo dell'edificio condominiale poteva essere destinata ad esclusivo godimento della sua proprietà, con conseguente*



*inoperatività del principio di cui all'art. 1117 c.c. Inoltre, il ricorrente sostiene che i proprietari della colonna interessata dall'edificazione avevano prestato il loro tacito consenso all'esecuzione dell'opera oggetto di causa ed erano comunque edotti della realizzazione dell'opera stessa. Deduce, in proposito, che la costruzione realizzata dal proprietario sul suolo comune diviene, per accessione, di proprietà comune soltanto ove non risulti un accordo contrario, come sarebbe avvenuto nella fattispecie. Infine, l'assenza di evidenza che i lavori eseguiti – come certificato anche dal C.T.U. nominato in corso di causa – non avevano causato alcun danno alle strutture dell'edificio.*

*Con il secondo motivo, il ricorrente si duole del rigetto dell'eccezione riconvenzionale di usucapione dei beni controversi, dei quali egli aveva acquisito il possesso non in modo clandestino, bensì pubblicamente, avendo provveduto a chiedere regolare licenza per la realizzazione degli interventi nel sottosuolo dell'edificio.*

*Le due censure, meritevoli di esame congiunto, sono inammissibili.*

*La Corte di Appello ha affermato che: (1) l'attore non aveva documentato l'esistenza di un titolo contrario, idoneo a vincere la regola di attribuzione della proprietà del sottosuolo dell'edificio condominiale a tutti i partecipanti al condominio, prevista dall'art. 1117 c.c.; (2) la realizzazione di un locale interrato mediante scavo nel sottosuolo dell'edificio condominiale non era avvenuta sulla base di un regolamento negoziale tra l'attore e gli altri partecipanti al condominio; (3) di fronte ad una condotta sostanzialmente appropriativa di una parte di un bene comune – il sottosuolo dell'edificio condominiale – non poteva configurarsi un uso più intenso della cosa comune, ammesso dall'art. 1102 c.c.; (4) non sussistevano, in concreto, i presupposti per il riconoscimento dell'usucapione del locale oggetto di causa in favore dell'Ottonelli, in considerazione della natura non pubblica, ed anzi sostanzialmente clandestina, del possesso; (5) non poteva essere valorizzata, a contrario, la circostanza che il locale interrato fosse*



*stato realizzato sulla base di licenza edilizia, in primis, in quanto la pubblicità legale degli atti autorizzatori è finalizzata alla loro eventuale impugnazione da parte degli aventi diritto, e non rileva in relazione alla notorietà del possesso, peraltro di opere non ancora realizzate; ed in secundis in considerazione del fatto che, in concreto, il locale non era stato realizzato sulla base dei titoli autorizzatori conseguiti dall' , bensì abusivamente, dopo la decadenza dei titoli predetti, e fosse stato poi oggetto di ordinanza di demolizione, allorquando il condominio aveva appreso della sua esistenza e segnalato alla P.A. l'intervenuta realizzazione dello spazio interrato.*

*Tale articolata motivazione, di per sé sufficiente ad integrare il cd. minimo costituzionale, e certamente non affetta da vizio di irriducibile contrasto logico tra le diverse affermazioni che la compongono, è coerente con l'insegnamento di questa Corte, secondo cui "In tema di condominio degli edifici, qualora non intervenga una volontà derogatoria degli interessati sul regime di appartenenza, i beni e i servizi elencati dall'art. 1117 c.c. [tra i quali rientrano anche il suolo su cui sorge l'edificio e le relative fondazioni, posto che "la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15383 del 13/07/2011, Rv. 618792)], in virtù della relazione di accessorietà o di collegamento strumentale con le singole unità immobiliari, sono attribuiti ex lege in proprietà comune per effetto dell'acquisto della proprietà dei piani o porzioni di piano" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27363 del 08/10/2021, Rv. 662361).*

*In applicazione di tale principio, si è affermato che "In materia di condominio, la zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiaria che è alla base dell'edificio, in mancanza di un titolo che ne attribuisca ad alcuno di essi la proprietà esclusiva, rientra per presunzione in quella comune tra i condomini. Nessuno di costoro, pertanto, può, senza il consenso degli altri, procedere all'escavazione del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune*



*nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, limiterebbe l'altrui uso e godimento ad essa pertinenti" (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 29925 del 18/11/2019, Rv. 656251).*

*Pertanto, poiché "Lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, va considerato di proprietà comune, ... ove il singolo condomino proceda, senza il consenso degli altri partecipanti, a scavi in profondità del sottosuolo, così attraendolo nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, si configura uno spoglio denunciabile dall'amministratore con l'azione di reintegrazione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6154 del 30/03/2016, Rv. 639400). L'appropriazione di uno spazio comune da parte di un comproprietario o condomino, infatti, "... integra una turbativa dei condomini dissenzienti ai fini dell'azione di manutenzione, senza che possa utilmente opporsi l'eccezione feci sed iure feci, quando la modifica operata sia in contrasto con l'esercizio attuale e limiti i poteri corrispondenti ai diritti spettanti sulla cosa comune" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4909 del 15/05/1998, Rv. 515489).*

*Del pari condivisibile è la parte della motivazione che esclude la natura pubblica del possesso, e dunque la sua rilevanza ai fini dell'acquisto della proprietà per usucapione.*

*Il giudice di merito ha infatti accertato che al locale di cui è causa si accede soltanto dalla proprietà mediante botola posta a livello del pavimento, dotata di scala retrattile non visibile all'esterno; ed inoltre, che l'odierno ricorrente aveva realizzato lo scavo senza alcuna autorizzazione degli altri partecipanti al condominio e lo aveva utilizzato clandestinamente.*

*Sul punto, questa Corte ha affermato che "In tema di possesso utile per l'usucapione, ai fini dell'accertamento della mancanza di clandestinità, è necessario che il possesso sia acquistato ed esercitato pubblicamente in modo visibile a tutti o almeno ad un'apprezzabile ed indistinta generalità di soggetti e non solo dal precedente possessore o da una limitata cerchia di persone che abbiano la possibilità di conoscere la situazione di fatto soltanto*



*grazie al proprio particolare rapporto col possessore" (Cass. Sez. 3  
 Sentenza n. 11624 del 09/05/2008, Rv. 603421, relativa ad una  
 fattispecie del tutto simile a quella oggetto del presente giudizio, in  
 cui è stata cassata la sentenza di secondo grado, che aveva  
 ritenuto pubblico il possesso in un vano accessibile solo mediante  
 una botola d'ingresso, situata in un retrobottega, visibile solo a chi  
 avesse la possibilità di entrare nel locale)".*

Il Collegio condivide la proposta del Relatore.

La memoria depositata dalla parte ricorrente in prossimità dell'adunanza camerale è tardiva e dunque inammissibile.

In definitiva, il ricorso va dichiarato inammissibile.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto –ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002– della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

### **PQM**

la Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in € 2.700, di cui € 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva, cassa avvocati ed accessori tutti come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sesta Sezione Civile, in data 16 dicembre 2022.

Il Presidente  
 (L.G. Lombardo)

