

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ORILIA Lorenzo - Presidente

Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere

Dott. CASADONTE Annamaria - Consigliere

Dott. DONGIACOMO Giuseppe - Consigliere

Dott. OLIVA Stefano - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 2690-2014 proposto da:

(.....), elettivamente domiciliato in (.....), presso lo studio dell'avvocato (.....), rappresentato e difeso dall'avvocato (.....);

- ricorrente -

contro

(.....), e (.....), elettivamente domiciliati in (.....), presso lo studio dell'avvocato (.....), rappresentati e difesi dall'avvocato (.....);

- controricorrenti -

avverso la sentenza n..... della CORTE D'APPELLO
....., depositata il 25/10/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 18/07/2018 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA.

FATTI DI CAUSA

Con distinti ricorsi depositati il ed il
(.....) e (.....), nella loro qualita' di proprietari di un appartamento sito all'interno del condominio di via (.....),

impugnavano le delibere rispettivamente adottate dall'assemblea condominiale in data e in data, aventi entrambe ad oggetto la ripartizione, in base alle tariffe millesimali, delle spese sostenute per i lavori di risanamento del sottosuolo dello stabile.

I due procedimenti venivano riuniti e decisi con sentenza n., con la quale il Tribunale di respingeva l'impugnazione condannando i ricorrenti alle spese del grado. Riteneva il primo giudice, in particolare, che i lavori de quo si erano sostanziati nell'asportazione di parte del sottosuolo dell'edificio, da cui proveniva umidità che interessava gli alloggi siti al piano terreno dell'edificio, e quindi avevano interessato una parte comune del fabbricato.

Interponevano appello i due originari ricorrenti e la Corte di Appello di, sezione distaccata di, con la sentenza oggi impugnata n. 494/2013 accoglieva l'appello annullando le due delibere assembleari impuginate. La Corte territoriale riteneva, in particolare, che il vespaio sottostante l'edificio non rappresentasse una parte comune, posto che l'articolo 1117 c.c. si riferirebbe soltanto al suolo su cui sorge l'immobile, ovvero sia all'area sulla quale in concreto quest'ultimo poggia. Inoltre, la Corte tarantina riteneva che non fosse stata dimostrata adeguatamente l'urgenza dell'intervento e che le due deliberazioni fossero comunque da ritenere invalide poiché, escludendo dal calcolo della maggioranza i millesimi dei

condomini interessati alle opere, non si raggiungevano le maggioranze previste dalla legge.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione il (.....), in qualita' di condomino, affidandosi a tre motivi. Resistono con controricorso (.....) e (.....). Il condominio di via (.....) in non ha svolto attivita' difensiva in questo grado ed e' rimasto intimato. Ambedue le parti costituite hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'articolo 1117 c.c. e l'omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, in relazione all'articolo 360 c.p.c., nn. 3 e 5, perche' la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che il sottosuolo delle unita' al piano terreno non costituisse parte comune. Ad avviso del ricorrente, nell'ambito dei beni comuni di cui all'articolo 1117 c.c. rientrano anche le intercapedini esistenti tra fondazioni e piano terreno dell'edificio. Sul punto, la C. Testa Unico esperita nel corso del giudizio di merito aveva evidenziato che l'intervento era stato realizzato tra pavimentazione del piano terreno e piano di campagna e che i muri perimetrali erano stati realizzati con appoggio diretto su detto piano di campagna, il che confermerebbe che l'intervento ha interessato parti comuni dello stabile.

Con il secondo motivo, il ricorrente lamenta la violazione dell'articolo 1134 c.c. in relazione all'articolo 360 c.p.c., n. 3 in quanto la Corte territoriale avrebbe errato nel ritenere non sufficientemente provata l'urgenza, posto che quest'ultima va ravvisata in relazione a qualsiasi spesa non differibile senza danno o pericolo per l'edificio o le sue parti.

Con il terzo motivo, il ricorrente lamenta infine la violazione dell'articolo 1135 c.c. in relazione all'articolo 360 c.p.c., n. 3 perche' la Corte avrebbe errato nel non ritenere comunque valida la ratifica operata dall'assemblea circa l'operato dell'amministratore.

Le tre doglianze possono essere esaminate congiuntamente, per la loro intima connessione, e sono fondate nei limiti di quanto segue.

L'articolo 1117 c.c. stabilisce una presunzione di comproprietà sulla porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio: in tale nozione rientrano la superficie e tutta l'area sottostante sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, e non solo l'area sulla quale sono infisse le fondazioni dello stabile.

In argomento, va ribadito che "L'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni di un edificio condominiale - che costituisce il suolo di esso - e la prima soletta del piano interrato, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, ed anzi in quelli del piano terreno e seminterrato non è neppure menzionata tra i confini, e' comune, in quanto

destinata alla aerazione o coibentazione del fabbricato" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2395 del 17/03/1999, Rv. 524203; conformi, Cass. Sez. 2, Sentenza n.3854 del 15/02/2008, Rv. 602023; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2157 del 14/02/2012, Rv. 621478; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23304 del 30/10/2014, non massimata; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 18216 del 24.7.2017, non massimata).

Da quanto precede consegue che la Corte territoriale ha errato nel ritenere che l'area sottostante al pavimento del piano terreno dell'edificio non fosse ricompresa nell'ambito delle parti comuni dello stabile. Di qui la fondatezza del primo motivo.

Parimenti fondato e' il terzo motivo, posto che "A differenza di quanto previsto dall'articolo 1134 c.c. - che consente il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza - l'articolo 1135 c.c. non contiene analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune; ne consegue che l'assemblea di condominio puo' ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilita' ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera di esecuzione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18192 del 10/08/2009, Rv. 609158; conforme, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2864 del 07/02/2008, Rv. 601813).

L'assemblea condominiale, quindi, era pienamente legittimata a ratificare l'operato dell'amministratore, anche in difetto del requisito dell'urgenza dell'intervento, posto che esso aveva avuto ad oggetto parti comuni dell'edificio.

Il secondo motivo e' assorbito dall'accoglimento del terzo.

In definitiva, vanno accolti il primo e terzo motivo, dichiarato assorbito il secondo, e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di anche per le spese del presente grado.

P.Q.M.

la Corte accoglie il primo e terzo motivo di ricorso e dichiara assorbito il secondo. Cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del presente grado, ad altra sezione della Corte di Appello di