

CEDIMENTO DEL VESPAIO CONDOMINIALE: CHI PAGA?

(Cass. 24.7.17 n.18216)

Nel caso in cui ceda il vespaio sottostante l'edificio condominiale, causando danni agli alloggi del piano terreno, come sarà da ripartire la spesa per i lavori di ripristino?

La questione è stata recentemente affrontata dalla Cassazione, in una vicenda che ha visto pronunce opposte nei due gradi di merito.

Nel caso in esame, l'assemblea condominiale aveva deciso di ripartire la spesa per metà a carico dell'intero condomino e per metà a carico del proprietario dell'appartamento danneggiato al piano terreno che impugnava la delibera.

In primo grado, il Tribunale annullava la delibera. Ritenendo di proprietà comune il suolo su cui sorge l'edificio, compreso il terreno che faceva da base al pavimento del pianterreno, il Giudice di primo grado stabiliva che il condominio nella sua totalità doveva pagare le spese per le opere di ripristino dell'appartamento.

La decisione veniva tuttavia ribaltata in appello: richiamata la funzione del vespaio (consistente nel creare un sistema di isolamento del piano terra dalla umidità ascendente dal sottosuolo) la corte d'appello osservava che esso non può essere compreso tra i beni condominiali elencati all'art. 1117 c.c., in quanto estraneo al suolo su cui sorge l'edificio, essendo un manufatto distinto dalle fondazioni ed al servizio esclusivo dell'unità immobiliare al piano terreno.

Il proprietario del piano terreno ricorreva quindi in Cassazione, sostenendo che nella nozione di "suolo su cui sorge l'edificio" (che l'art.1117 c.c. fa rientrare tra le parti comuni) rientra tutta l'area su cui poggia il pavimento del pianterreno e non solo l'area dove sono infisse le fondazioni.

La Suprema Corte ha accolto il motivo di ricorso.

Essendo stato accertato, nei gradi di merito che la causa delle lesioni subite dall'appartamento era riconducibile al cedimento del vespaio, a sua volta addebitabile ai vuoti nel materiale di riempimento, ha osservato il Collegio che l'oggetto della controversia verte sulla natura condominiale o meno di tale zona di riempimento; aveva quindi errato la Corte d'Appello ritenendo che tale strato non potesse essere compreso fra i beni condominiali di cui all'art. 1117 c.c..

La Cassazione ha perciò ribadito il principio già espresso in alcune occasioni (Cass., Sez. 2, 15 febbraio 2008, n. 3854; Cass., Sez. 2, 14 febbraio 2012, n. 2157; Cass., Sez. 2, 31 ottobre 2014, n. 23304) ovvero che *"l'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni, costituente il suolo dell'edificio, e la superficie del piano terra, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, appartiene, come parte comune, a tutti i condomini, in quanto destinata all'aerazione e alla coibentazione del fabbricato"*.

d.m.

