

Proprietà e diritti reali

Non è consentito ad uno dei due proprietari occupare gli spazi vuoti limitando o restringendo la proprietà dell'altro

di Saverio Luppino

[Cass. Civ., Sez II - ord. su ricorso 27848/2013- depositata l' 11 giugno 2018- Pres. Matera- Rel. Giannaccari](#)

Domanda di reintegrazione e manutenzione del possesso – Parti comuni dell'edificio - Possesso - Manutenzione e ricostruzione dei soffitti (cod. civ. artt. 1102, 1117, 1125, 1140, riforma condominio n.220/2012)

“In materia condominiale, è pacifico che il solaio esistente, che separa il piano sottostante da quello sovrastante di un edificio appartenente a proprietari diversi, deve ritenersi, salvo prova contraria, di proprietà comune dei due piani perché ha la funzione di sostegno del piano superiore e di copertura del piano inferiore. Esso infatti costituisce l'inscindibile struttura divisoria tra le due proprietà, con utilità ed uso uguale per entrambe e correlativa inutilità per altri condomini”.

CASO

In un condominio, il proprietario dell'appartamento sottostante, durante la rimozione della controsoffittatura, si accorge che il proprietario dell'appartamento sovrastante aveva installato **tubi e condutture nello spazio vuoto tra solaio e controsoffitto.**

Quanto occorso può accadere non di rado, ove si pensi alle differenti esigenze di ricavare spazi ed eliminare problemi di distanze e/o come nel caso di specie di “comunione” tra proprietà confinanti.

Il condomino “leso” invocava **tutela possessoria**, in quanto dalla rimozione della controsoffittatura, si era accorto dell'invasione della sua proprietà con tubi e cavi del pavimento soprastante; tuttavia entrambi i giudizi di merito rigettavano la domanda di reintegra, sia facendo erronea applicazione dei limiti alla proprietà individuale (la corte territoriale asseriva che: il soffitto dell'appartamento sottostante è rappresentato dal controsoffitto...) che degli elementi costitutivi del possesso, assumendo che la reintegra sia violata quando vi siano in capo a colui che invoca tutela sia l'animus che il corpo e che difettando uno dei due elementi la violazione del possesso non potrebbe ricevere tutela.

Il condomino proponeva ricorso per cassazione, invocando la tutela delle norme 1102, 117,1125 c.c. e dell'art. 1140 c.c.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione, riformava e cassava la sentenza della corte d'appello, accogliendo il ricorso in quanto: *“La presunzione di condominialità riguarda il solaio in se stesso considerato e **non anche lo spazio pieno o vuoto che esso occupa**, con la conseguenza che non è consentito al proprietario di uno degli appartamenti limitare o restringere la proprietà esclusiva dell'altro appartamento occupando gli spazi vuoti”*.[\[1\]](#)

QUESTIONI

Nel provvedimento giurisdizionale in esame, emerge l'analisi di una parte strutturale condominiale, **lo spazio interpiano** e di come tale spazio, non possa essere considerato condominiale, ma in **proprietà esclusiva** dei soggetti coinvolti: proprietario dell'appartamento sottostante e sovrastante, con ogni conseguente ricaduta in ordine all'esercizio e tutela del possesso.

La Corte chiarisce la netta distinzione tra il solaio, la sua struttura e lo spazio vuoto o interpiano, ribadendo come la presunzione iuris tantum di proprietà comune di solai divisori tra un piano e l'altro, riguarda tutte le strutture che hanno funzione di sostegno e copertura, non potendo estendersi allo spazio pieno o che esso occupa, che rimane in proprietà esclusiva.[\[2\]](#)

Da tale assunto, la Corte ribadisce che: *“va pertanto escluso che tra il soffitto del piano inferiore e il pavimento del piano superiore possano esistere altre opere le quali non facciano parte del solaio e delle quali bisogna accertare di volta in volta la destinazione al fine di verificare a chi appartengono”*[\[3\]](#).

Facendo applicazione dei ridetti principi e censurando il ragionamento del giudice d'appello, la Corte specifica che l'art. 1125 c.c. disciplina il regime delle spese per la manutenzione dei soffitti prevedendone la suddivisione in parti uguali dei proprietari dei due piani, a carico del piano superiore la copertura del pavimento ed a carico del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Di interesse anche l'analisi dell'art. 1140 c.c., con cui la Corte in accoglimento delle tesi del ricorrente si sforza di giustificare la sussistenza di un possesso, quantomeno animus e senza corpo, di quest'ultimo, ricordando come per: *“la conservazione del possesso, non occorre la materiale continuità dell'uso né l'esplicazione di continui e concreti atti di godimento, essendo sufficiente che la cosa possa ritenersi rimasta nella virtuale disponibilità del possessore”*.

Il richiamo della Corte al “possesso virtuale”, solo animus, consente di conferire sostanziale tutela a tutte quelle situazioni di violazione che possono scontrarsi nelle specifiche realtà dei condomini, laddove quindi il possesso possa essere mantenuto anche solo animo, purchè il soggetto, come nella fattispecie in esame, abbia sempre la possibilità di ripristinare il corpus in ogni momento.

Si rimarca quindi il concetto che il possesso si configura in una *res facti*, questione di fatto, la quale si oggettivizza nella disponibilità materiale del bene.

L'ausilio dell'interpretazione chiarificatrice della giurisprudenza in tutte le questioni che attengono la materia condominiale, aiuta a fornire definitiva chiarezza alle questioni dubbie ed irrisolte, che altrimenti lascerebbero l'interprete in balia di analisi giuridiche foriere di gravi equivoci ed errori.

[1] Cass. 23.03.1991 n. 3178, Cass. 23.3.1995 n. 2286

[2] Cass. civile, sez. II 07.06.1978 n. 11119

[3] Cass. Civ. 21.10.1976 n.3715

