Centro Studi Regione Emilia Romagna

**Cass. civ., Sezione II, ordinanza 22 settembre 2014 n. 19915**

***“In tema di condominio negli edifici, non è automaticamente configurabile un uso illegittimo della parte comune costituita dall’area di terreno su cui insiste il fabbricato e posano le fondamenta dell’immobile, in ipotesi di abbassamento del pavimento e del piano di calpestio eseguito da un singolo condomino, dovendosi a tal fine accertare o l’avvenuta alterazione della destinazione del bene, vale a dire della sua funzione di sostegno alla stabilità dell’edificio, o l’idoneità dell’intervento a pregiudicare l’interesse degli altri condomini al pari uso della cosa comune*”.**

**Sentenza che si pone in contrasto con altre precedenti pronunce che avevano ritenuto sempre ed in ogni caso illegittima l’escavazione sotto il piano di calpestio infimo di proprietà esclusiva, in quanto accorpante in modo definitivo ed irreversibile il suolo comune.**

**Con la decisione in commento, invece, la S.C. ha ritenuto legittimo tale accorpamento a condizione che vengano rispettati il imiti di cui all’art. 1102 c.c.: nel caso di specie, evidentemente, non quello inerente il rispetto del decoro architettonico dell’edificio, ma quelli afferenti l’integrità e la sicurezza statica del fabbricato ed la salvaguardia del pari uso degli altri condòmini (in relazione a quest’ultimo aspetto assumerebbe rilievo, ad esempio, la possibilità di eventuale utilizzazione futura della parte di suolo comune accorpata dal singolo per opere o servizi di utilità personale di altri condòmini, oppure di interesse condominiale).**

**Il Direttore**

**Avv. Gabriele Monari**