

Corte di cassazione, Sezione II civile

Ordinanza 23 luglio 2026, n. 23936

Ricorso r.g. n. 4295/2022 — camera di consiglio del 3 luglio 2026 — data di pubblicazione 23 luglio 2026

ORDINANZA

sul ricorso n. 4295/2022 proposto da:

Immobiliare Artemide snc di _____ & C, in persona del legale rappresentante p.t.,
rappresentata e difesa dagli Avv.ti _____ e _____ di Patti;

- ricorrente -

contro

Condominio _____ in _____ - 2175, in persona del legale rappresentante p.t.,
rappresentato e difeso dagli Avv.ti _____ e _____;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2962/2021 emessa dalla Corte d'Appello di Venezia il 25.11.2021

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 3 luglio 2026 dal Consigliere _____.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La società Immobiliare Artemide s.n.c. di _____ & C. (di seguito, Artemide) ha convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Venezia il Condominio _____ (di seguito, il Condominio) ex art. 702 bis c.p.c., impugnando la delibera condominiale del 6 giugno 2019, come precisata dalla successiva assemblea condominiale del 29 ottobre 2019, perché venisse dichiarata nulla o annullabile.

Parte ricorrente ha affermato di essere proprietaria del piano terra dell'edificio sito in _____ - 2175, denominato Condominio _____ e che intendeva adibire l'immobile di sua proprietà a ristorante, mutandone la destinazione dall'attuale laboratorio artigianale; a tale scopo, ha dedotto che si rendeva necessaria la realizzazione di una fossa settica ed una vasca condensa grassi nel sottosuolo dell'edificio.

A fronte dei rischi connessi, il Condominio si sarebbe espresso, nell'assemblea impugnata, per vietare "ogni scavo e realizzazione di opere che compromettano la massima sicurezza dell'edificio e non consentano il pari uso del sottosuolo da parte di tutti i condomini".

Il Tribunale di Venezia, nel contraddittorio delle parti, ha respinto la domanda di parte ricorrente con ordinanza motivata depositata il 26 giugno 2020.

Contro l'ordinanza del Tribunale di Venezia ha proposto appello Immobiliare Artemide.

La Corte d'appello di Venezia, nel contraddittorio delle parti, con sentenza n. 2962/2021, ha rigettato l'appello, ritenendo infondate le eccezioni di rito e giustificata la delibera condominiale, in ragione degli accertati pericoli concernenti la statica dell'edificio.

Immobiliare Artemide ha proposto ricorso per cassazione con quattro motivi.

Il Condominio si e' difeso con controricorso.

Le parti hanno depositato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Con il primo motivo parte ricorrente lamenta la nullita' della sentenza o del procedimento per violazione dell'art. 112 c.p.c. in quanto la corte territoriale avrebbe errato nel dare rilievo alla capacita' statica dell'immobile e alla possibilita' dei condomini di fare pari uso della cosa comune, incorrendo, cosi', in un vizio di extrapetizione.

La censura e' infondata.

Infatti, il deliberato condominiale e' fondato proprio sulla pericolosita' degli interventi richiesti per la statica dell'edificio e sulla circostanza che l'intervento domandato dalla parte ricorrente avrebbe comportato l'impossibilita' di utilizzo del sottosuolo comune per tutti gli altri condomini.

Di conseguenza, nessuna extrapetizione vi e' stata nella specie.

2) Con il secondo motivo parte ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 1102, 1135 e 1138 c.c. e la presenza di una motivazione apparente.

Rappresenta che le delibere contestate sarebbero illegittime perche' non sarebbe stato possibile impedire ai singoli condomini di avvalersi del bene comune tramite il regolamento condominiale, che poteva solo organizzarne l'uso.

Sostiene che il riferimento al criterio della massima sicurezza, richiamato dal Condominio, non avrebbe avuto fondamento normativo.

La censura e' infondata.

Indubbiamente, per cause relative alle modalita' di uso dei servizi di condominio di case devono intendersi quelle concernenti i limiti qualitativi di esercizio di facolta' contenute nel diritto di comunione, nelle quali, cioe', si controverte sul modo piu' conveniente ed opportuno in cui tali facolta' devono essere esercitate, mentre le cause relative alla misura di detti servizi s'identificano con quelle riguardanti una limitazione o riduzione quantitativa del diritto dei singoli condomini. Da queste cause, attribuite entrambe alla competenza per materia del giudice di pace, vanno tenute distinte, poi, le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore (Cass., Sez. 2, n. 4030 del 25 febbraio 2005).

Questa distinzione, menzionata da parte ricorrente, non comporta, pero', di per se', l'illegittimita' delle delibere condominiali contestate.

Nella presente vicenda, infatti, deve tenersi conto che, in tema di condominio, la fossa settica posta nel sottosuolo dell'edificio, nella quale confluiscono i liquami provenienti dagli scarichi dei sovrastanti appartamenti, rientra tra le parti comuni, in forza della presunzione di condominialita' di cui all'art. 1117, n. 1, c.c., salvo che il contrario non risulti da un titolo (Cass., Sez. 2, n. 22179 del 20 ottobre 2014).

Stando cosi' le cose, allora, le delibere criticate sono, se intese nel loro insieme, legittime, poiche' si sono limitate a riprodurre, con riguardo a un bene condominiale, il contenuto dell'art. 1102 c.c.,

che vieta al partecipante di servirsi della cosa comune ove, in questo modo, impedirebbe agli altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto, e a richiamare la necessita' di garantire la statica dell'immobile. A sua volta, l'art. 1138, comma 1, c.c., affida al potere regolamentare dell'assemblea l'approvazione delle norme circa l'uso delle cose comuni.

D'altronde, la giurisprudenza, in materia di comunione dei beni, ha gia' espresso il condivisibile principio per il quale, ove la natura di un immobile oggetto di comunione non ne permetta un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune puo' realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento (Cass., Sez. 2, n. 1738 del 20 gennaio 2022).

Nella specie, la corte territoriale ha accertato, con una valutazione di merito, che l'intervento progettato da parte ricorrente avrebbe reso impossibile il pari uso ad opera degli altri comproprietari in condizioni di sicurezza, non essendo ipotizzabile la coesistenza di una fossa settica sia del Condominio sia di parte ricorrente, ne' e' in questione l'eventualita' di un uso indiretto o alternato.

3) Con il terzo motivo il Condominio si duole dell'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, in quanto, dalla documentazione agli atti, non si sarebbe potuto evincere un pericolo per la statica dell'edificio.

La censura e' inammissibile perche' mira a chiedere a questa Suprema Corte una nuova valutazione delle risultanze istruttorie, alternativa a quella del giudice del merito, che da detta documentazione ha ricavato l'esistenza dei citati rischi statici.

4) Con il quarto motivo parte ricorrente contesta la violazione o falsa applicazione dell'art. 1102, comma 1, c.c. e l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, atteso che l'art. 1102 c.c. non imporrebbe di garantire agli altri condomini la possibilita' di un uso identico e coevo.

La censura e' infondata.

La decisione della corte d'appello non si fonda sul fatto che il principio del pari uso imponga un'identita' di utilizzazione del bene comune, ne' il giudice di secondo grado ha escluso, in astratto, che ciascun condomino possa trarne utilita' diverse, purché compatibili con la destinazione della cosa.

Piuttosto, occorre considerare che, in tema di condominio negli edifici, non e' 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 stabilita' dell'edificio, o l'idoneita' dell'intervento a pregiudicare l'interesse degli altri condomini al pari uso della cosa comune (Cass., Sez. 2, n. 19915 del 22 settembre 2014).

Infatti, il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondita' al di sotto dell'area superficiaria che e' alla base dell'edificio condominiale, e' di proprieta' comune fra i condomini. Ciascuno di costoro puo' usarne ed apportare anche modificazioni per il migliore godimento della sua proprieta' esclusiva, purché rispetti la destinazione naturale della cosa, il diritto degli altri a godere convenientemente di essa, la sicurezza e l'estetica dell'edificio e la disciplina eventualmente stabilita dal regolamento di condominio e dalle deliberazioni assembleari. Il condomino,

proprietario dei vani terranei, se non può, senza il consenso degli altri, procedere all'escavazione in profondità nel sottosuolo per ingrandirli o per ricavare nuovi locali, può, invece, legittimamente eseguire le opere di scavo occorrenti per provvedere alla pavimentazione a regola d'arte dei vani stessi, in quanto tali opere non pregiudicano la funzione del sottosuolo rispetto all'edificio che è, principalmente, quella di sostenere l'edificio e, secondariamente, di installarvi tubi e canali, né alterano l'equilibrio giuridico ed economico della comunione (Cass., Sez. 2, n. 1323 del 13 giugno 1967).

Pertanto, il singolo condomino non può procedere, senza il consenso degli altri condomini, all'escavazione in profondità nel sottosuolo, atteso che detta opera costituisce innovazione lesiva del diritto di comproprietà, in quanto priva i condomini medesimi dell'uso e del godimento di una parte comune dell'edificio (Cass., Sez. 2, n. 4965 del 2 marzo 2010).

Nella specie, il giudice del merito ha accertato in concreto che l'intervento programmato da parte ricorrente farebbe venire meno la possibilità per chiunque di un uso, di qualsiasi tipo, del bene comune, sorgendo, in ipotesi contraria, problemi statici.

5) Il ricorso è respinto.

Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono liquidate come in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, ad opera di parte ricorrente, dell'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.

P.Q.M.

La Corte,

- rigetta il ricorso;

- condanna parte ricorrente a rifondere le spese di lite, che liquida in complessivi euro 5.500,00 per compenso ed euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%;

- ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, ad opera di parte ricorrente, dell'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 II Sezione Civile, il 3 luglio 2026.

Il Presidente _____