

Lo spazio tra le travi del solaio è di esclusiva utilizzazione da parte del proprietario del piano sottostante

Cassazione civile, sez. II, 14/02/2017, n. 3893. Presidente Migliucci. Relatore Guido.

Condominio – Parti comuni dell’edificio – Solaio – Spazio esistente tra le travi – Utilizzo esclusivo del proprietario sottostante

Nel caso di solaio sostenuto da travi che fanno parte della struttura portante del solaio stesso, la comunione tra i proprietari dei rispettivi appartamenti non si estende allo spazio esistente tra le travi che costituisce volumetria di esclusiva utilizzazione da parte del proprietario del piano sottostante.

Di conseguenza, la ristrutturazione del solaio che comprometta l'utilizzo di detto spazio (e l'abbassamento sino all'intradosso delle travi) determina un pregiudizio in capo al proprietario del vano sottostante che è di per sè risarcibile.

(Massima a cura di Franco Benassi - Riproduzione riservata)

ESPOSIZIONE DEL FATTO

Con ricorso per denuncia di nuova opera P.G. deduceva che R.E., nel corso della ristrutturazione dei locali, posti al piano superiore rispetto a quello in cui si trovava una stanza di sua proprietà, nel sostituire il vecchio solaio con travi di legno a vista che divideva le due proprietà con un nuovo solaio in latero - cemento, aveva abbassato il livello del soffitto della stanza di sua proprietà, rendendola inabitabile.

Il Tribunale disponeva la sospensione dei lavori.

Costitutosi in giudizio, T.L. ammetteva di aver proceduto al rifacimento del solaio tra i due appartamenti, ma negava di aver ridotto l'altezza dell'immobile di proprietà dell'attore, atteso che il nuovo solaio era andato unicamente a riempire gli spazi vuoti esistenti tra le precedenti travi a vista, senza determinare alcun abbassamento del solaio del ricorrente.

Espletata tutu il Tribunale revocava la disposta sospensione dei lavori e, con sentenza n. 581/2008, rigettava la domanda del P.

La Corte di Appello, con la sentenza n. 85/2013 depositata il 30 aprile 2013 confermava la sentenza di primo grado.

La Corte, in particolare, affermava l'insussistenza della lesione, in quanto il nuovo solaio posto in essere dal T. aveva occupato il solo spazio delle travi lignee e lo spazio vuoto tra una trave e l'altra, vale a dire spazi che non facevano parte della volumetria del vano di proprietà del P., costituendo invece elementi integranti la struttura composita tipica del solaio in legno e compresi nella proprietà comune dei due piani.

Quanto alla domanda risarcitoria, e fermo l'accertamento che l'intradosso del solaio comune era stato impostato alla stessa quota dell'intradosso

delle travi esistenti, evidenziava che il P., nel corso del giudizio, aveva indicato quale altezza originaria della stanza misure diverse, indicando, tra le altre, un'altezza di m. 2,60, inferiore a quella richiesta per l'abitabilità del locale D.M. 5 luglio 1975, ex art. 1, onde nessun pregiudizio era in ogni caso configurabile nei suoi confronti.

Avverso detta sentenza propone ricorso per cassazione. con sei motivi il P.

Il T. resiste con controricorso.

CONSIDERATO IN DIRITTO

Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 110 c.p.c., dell'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 4, lamentando che il T., costituitosi nel giudizio di primo grado in qualità di tutore della interdetta R.E., nel giudizio di appello aveva resistito quale proprietario dell'immobile, senza fornire alcuna prova della propria legittimazione a stare in giudizio.

Con il secondo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione dei criteri ermeneutici di interpretazione, ed in particolare di quello dell'intenzione delle parti e dell'interpretazione complessiva ex artt. 1361 e 1363 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3) e 5).

Con il terzo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 832, 840, 1117 e 1125 c.c., in relazione all'art. 360, n. 3), codice di rito, per aver affermato che lo spazio esistente tra le travi in legno che sostenevano il solaio fosse parte integrante del solaio stesso e dunque parte comune, escludendo dunque che detti spazi vuoti facessero parte della volumetria del suo vano.

Con il quarto motivo il ricorrente censura il capo della sentenza che ha escluso il diritto del P. al risarcimento dei danni, denunciando l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ex art. 360 c.p.c., n. 5), per l'omessa valutazione degli accertamenti della Ctù da cui risultava un abbassamento del soffitto del P. in misura almeno pari all'altezza delle travi sommata allo spessore del nuovo solaio, con la conseguenza che l'altezza originaria dell'appartamento era facilmente desumibile, corrispondendo ad un'altezza di oltre 2,70.

Con il quinto motivo il ricorrente censura il medesimo capo della sentenza, deducendo la violazione del D.M. 5 luglio 1975, art. 1, nonché la violazione e falsa applicazione degli artt. 832, 1043, 2727 e 2729 c.c. e art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 3) codice di rito, in forza del rilievo che la domanda risarcitoria era comunque correlata all'abbassamento del soffitto, a prescindere dall'abitabilità o meno della stanza di sua proprietà, onde, nel caso in cui non fosse stata possibile la rimessione in pristino, il P. avrebbe avuto comunque diritto al risarcimento dei danni.

Con il sesto motivo si denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio e la nullità della sentenza impugnata, per omessa dichiarazione di nullità della Ctù espletata nel giudizio di secondo grado.

Conviene per ragioni di priorità logica esaminare preliminarmente il sesto motivo di ricorso con il quale si denuncia la nullità della sentenza impugnata per l'omesso rilievo della nullità della Ctù di secondo grado, per mancata convocazione di esso appellante, del suo difensore e del consulente di parte da esso nominato.

Il motivo è infondato.

Ed invero, a parte la genericità del motivo, posto che non viene specificato se l'omessa convocazione si riferisca all'inizio delle operazioni peritali, si osserva che il principio fissato dall'art. 159 c.p.c., comma 2, in forza del quale la nullità parziale di un atto non colpisce le altre parti che ne siano indipendenti, trova applicazione anche con riguardo agli atti processuali che siano il risultato di una pluralità di distinte ed autonome attività.

Pertanto, sulla validità della relazione del consulente tecnico d'ufficio non incide l'eventuale nullità di alcune rilevazioni od accertamenti compiuti dal consulente medesimo, per violazione del principio del contraddittorio e conseguente pregiudizio del diritto di difesa delle parti, ove tali rilevazioni od accertamenti non abbiano spiegato alcun effetto sul contenuto della consulenza e sulle relative conclusioni finali (Cass. 4981/1977).

L'invalidità dell'attività compiuta dal consulente tecnico, perchè svolta in violazione del principio del contraddittorio e al di fuori del necessario controllo delle parti, dunque, qualora la suddetta lesione non si sia riverberata sull'atto conclusivo, consistente nella relazione di consulenza, con esiti che è onere del ricorrente mettere in evidenza, non si traduce in una nullità che possa assumere rilevanza (Cass. 16441/2011).

Passando all'esame degli altri motivi, il primo motivo è infondato, atteso che il resistente si è costituito in giudizio non già in qualità di successore a titolo universale ex art. 110 c.p.c. della R., ma quale proprietario dell'immobile, qualità già affermata nel giudizio di primo grado.

Il secondo motivo è inammissibile in quanto con tale motivo si tende a censurare l'interpretazione da parte del giudice non già di atti negoziali, ma di atti ed allegazioni processuali delle parti, apparendo dunque del tutto improprio ed inammissibile il riferimento ai criteri di cui agli artt. 1361 e 1363 c.c., fermo che l'interpretazione del contenuto della domanda e delle allegazioni delle parti integra un accertamento di fatto riservato al giudice di merito, insindacabile in cassazione, salvo che sotto il profilo della congruità della motivazione del relativo apprezzamento.

Il terzo motivo è fondato.

Ed invero, come questa Corte ha già affermato, il solaio esistente fra i piani sovrapposti di un edificio è oggetto di comunione fra i rispettivi proprietari per la parte strutturale che, incorporata ai muri perimetrali, assolve alla duplice funzione di sostegno del piano superiore e di copertura di quello inferiore, mentre gli spazi pieni o vuoti che accedono al soffitto od al pavimento, e non sono essenziali all'indicata struttura rimangono esclusi dalla comunione e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale (Cass. 2868/1978).

Deve dunque escludersi che la comunione si estenda oltre che alle travi, aventi funzione di sostegno del solaio e che, pacificamente, fanno parte di detta struttura portante (Cass., 13606/2000), allo spazio esistente tra le stesse, integrante volumetria di esclusiva utilizzazione da parte del proprietario del piano sottostante.

Ed invero, come dal solaio deve essere distinto il pavimento che poggia su di esso, che appartiene esclusivamente al proprietario dell'abitazione sovrastante e che può essere, quindi, da questo liberamente rimosso o sostituito secondo la sua utilità e convenienza (Cass. 7464/1994), così pure dev'essere distinto il volume esistente tra le travi, che costituisce il

soffitto dell'appartamento sottostante ed è dunque liberamente utilizzabile dal proprietario di questo.

Pure il quarto e quinto motivo, aventi ad oggetto la domanda risarcitoria sono fondati.

Va preliminarmente disattesa l'eccezione di novità della questione, sollevata del controricorrente.

La Corte d'Appello ha infatti pronunciato nel merito della domanda di risarcimento dei danni del P., rigettandola per carenza dei presupposti e ritenendola dunque tempestiva.

Il giudice del gravame ha pertanto implicitamente respinto la censura di novità della domanda nel, giudizio di appello ex art. 345 c.p.c., sollevata in quel giudizio dal controricorrente, e tale rigetto implicito non è stato censurato nel presente giudizio, nè, ai fini della necessaria valutazione della sua fondatezza da parte di questa Corte, risulta l'allegazione o lo specifico richiamo, da parte del controricorrente, dell'atto introduttivo e dei successivi atti difensivi del P.

Ciò posto, le censure sono fondate anche nel merito.

Ed invero, dall'accertata riduzione della cubatura utilizzabile nell'appartamento sottostante a quello in cui sono stati eseguiti i lavori di sostituzione del solaio, discende ex se (quale danno conseguenza), l'esistenza di un danno per la riduzione del godimento del bene quale conseguenza del restringimento della cubatura, nonchè per riduzione del valore commerciale del locale (Cass. 3178/1991), indipendentemente dal fatto che, prima dell'abbassamento del soffitto, detto locale possedesse o meno l'altezza minima sufficiente ai fini dell'abitabilità.

Risulta inoltre, avuto riguardo alla determinazione della misura dell'abbassamento del soffitto del ricorrente in conseguenza dei lavori effettuati sul solaio, che la sentenza impugnata abbia omissis di prendere specificamente in esame le risultanze della ctu, al fine di determinare, sulla base dei relativi rilievi, l'altezza iniziale del soffitto del ricorrente. In accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata va dunque cassata, con rinvio, anche per la regolazione delle spese del presente giudizio, alla Corte di appello di Campobasso, in diversa composizione, che farà applicazione del seguente principio di diritto:

"nel caso di solaio sostenuto da travi che fanno parte della struttura portante del solaio stesso, la comunione tra i proprietari dei rispettivi appartamenti non si estende allo spazio esistente tra le travi che costituisce volumetria di esclusiva utilizzazione da parte del proprietario del piano sottostante.

Di conseguenza, la ristrutturazione del solaio che comprometta l'utilizzo di detto spazio (e l'abbassamento sino all'intradosso delle travi) determina un pregiudizio in capo al proprietario del vano sottostante che è ex se risarcibile".

P.Q.M.

La Corte, respinti il primo, il secondo e sesto motivo di ricorso, accoglie il terzo, quarto e quinto motivo.

Cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia per nuovo esame alla Corte di appello di Campobasso in diversa composizione, che procederà alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, il 10 gennaio 2017.

Depositato in Cancelleria il 14 febbraio 2017.