

Il sottosuolo di un immobile di proprietà esclusiva è anch'esso di proprietà esclusiva del medesimo proprietario, salvo diverso titolo. In mancanza del titolo suddetto, pertanto, non ha fondamento alcuno la pretesa giudizialmente dedotta dalla parte venditrice che, reputando il sottosuolo di proprietà del complesso condominiale di cui fa parte l'immobile compravenduto, pretenda di procedere alla collocazione nel sottosuolo della proprietà dell'acquirente di cavi per l'allacciamento di una linea telefonica, al fine di adempiere, in tal modo, agli obblighi assunti verso altri condomini.

Trib. Trieste, 04/04/2011

.....
L'azione ex art. 911 c.c., come tutte le azioni in materia di distanze, è modellata sullo schema della actio negatoria servitutis essendo rivolta a respingere l'imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dar luogo a servitù, sicché integra un'azione di tipo petitorio. Allorquando vengano scavati dei pozzi per estrarre acqua dal sottosuolo occorre che il pozzo mantenga la distanza di due metri dal confine (art. 889 c.c.) e non tanti metri quanto è la sua profondità (art. 891 c.c.) posto che, sebbene l'art. 911 c.c. richiami le distanze dettate dall'art. 891 c.c., le stesse riguardano i canali o i fossi, mentre per i pozzi le distanze da osservarsi sono quelle di cui all'art. 891 c.c. Chi esegue opere per estrarre acque dal sottosuolo, oltre a rispettare la distanza di cui si è detto, deve osservare il dettato dell'art. 911 c.c. che è diretto a tutelare il proprietario del fondo che già usi delle acque (non pubbliche) di falda, accordando protezione all'utilizzazione cronologicamente prioritaria che ne abbia fatto, mediante il divieto, imposto al proprietario del fondo vicino, di eseguire opere che determinino l'emungimento o la recisione della vena acquifera oggetto dello sfruttamento già in atto.

Trib. Ariano Irpino, 01/04/2009

FONTI

Rass. Foro Arianese, 2009, 3, 116

RIFERIMENTI NORMATIVI

CC Art. 889

CC Art. 891

CC Art. 911

Nell'azione di revindica di beni archeologici promossa dall'amministrazione statale, il ritrovamento o la scoperta dei beni stessi in data anteriore all'entrata in vigore della legge n. 364 del 1909, non è fatto costitutivo negativo del diritto azionato, ma fatto impeditivo che deve essere provato da chi l'eccepisce: dal complesso delle disposizioni, contenute nel codice civile e nella legislazione speciale, regolante i ritrovamenti e le scoperte archeologiche, ed il relativo regime di appartenenza, si ricava il principio generale della proprietà statale delle cose d'interesse archeologico, e della eccezionalità delle ipotesi di dominio privato sugli stessi oggetti, onde qualora l'amministrazione intenda rientrare in possesso dei beni detenuti da soggetti privati, incombe al possessore l'onere della prova, e della dedotta scoperta, e appropriazione, anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 364 del 1909, a partire dalla quale le cose ritrovate nel sottosuolo appartengono allo Stato.

Trib. Bologna Sez. I, 18/09/2008

FONTI

Massima redazionale, 2008

RIFERIMENTI NORMATIVI

L 20/06/1909, n. 364

.....
Atteso che già sotto il vigore del codice civile del 1865 era da ritenersi legittimo il frazionamento dell'approprietà del suolo rispetto a quella relativa al sottosuolo (e al sovrasuolo) e premesso che, secondo il codice vigente, il proprietario del suolo non può opporsi ad attività che si svolgano a profondità tale che egli non abbia interesse ad escludere, deve ritenersi ammissibile l'acquisto a titolo originario, per effetto del possesso utile all'usucapione, della proprietà di una grotta -

costituente entità autonoma sotto il profilo materiale e funzionale - disgiunta dalla proprietà del suolo sovrastante. (Rigetta, App. Napoli, 13 Novembre 2001)

Cass. civ. Sez. II, 15/11/2006, n. 24302

FONTI

Mass. Giur. It., 2006

CED Cassazione, 2006

RIFERIMENTI NORMATIVI

CC Art. 840

CC Art. 952

CC Art. 955

CC Art. 1158

.....
Nel caso in cui l'unitarietà del bene giuridico costituito dal suolo e dal sottosuolo viene meno per la presenza nel sottosuolo di un bene oggetto autonomo del diritto di proprietà (come una grotta), l'estensione delle rispettive proprietà delle parti, in mancanza di precisazioni del titolo, non può che essere funzionale all'interesse di ciascun proprietario dei beni separati (suolo e grotta), in relazione alla destinazione attuale di detti beni ed alla possibile utilizzazione economica di essi.

Cass. civ. Sez. II Sent., 27/07/2006, n. 17091

.....
Il principio sancito dall'art. 840 c.c., secondo cui "la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino", non è applicabile nei condomini, poiché "il suolo su cui sorge l'edificio", per il disposto dell'art. 1117 c.c., è "oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani". Il sedime del fabbricato costituisce dunque il limite ultimo delle proprietà individuali, le quali non si espandono usque ad infera, neppure se sono ubicate nel piano più basso (o in una sua porzione).

Cass. civ. Sez. II, 09/03/2006, n. 5085

.....
In tema di proprietà degli oggetti archeologici rinvenuti nel sottosuolo, la semplice appartenenza del bene alla categoria delle cose di interesse archeologico ne comporta l'assegnazione al patrimonio indisponibile dello Stato, non essendo necessario l'espreso riconoscimento dell'interesse culturale dell'oggetto di cui si tratta, da parte dell'autorità. Tale riserva allo Stato, sancita dagli artt. 822 e 826 c.c., non esclude la possibilità che il privato che legittimamente possieda le cose devoltegli in premio per il ritrovamento, o cedutegli dallo Stato, ovvero acquisite in data anteriore alla data di entrata in vigore della legge n. 364 del 1909, superi la presunzione di proprietà pubblica delle stesse, fornendo la prova del titolo o del fatto costitutivo del suo diritto.

Cass. civ. Sez. I, 10/02/2006, n. 2995

RIFERIMENTI NORMATIVI

CC Art. 822

CC Art. 826

L 20/06/1909, n. 364

.....
Per definire il concetto di «cosa altrui», contemplato dall'art. 624 c.p., deve farsi riferimento ad una cosa nei confronti della quale la persona offesa, al momento del fatto di reato, sia legata da una effettiva relazione d'interesse. Ne consegue che, posta la necessità di una apposita autorizzazione amministrativa per la coltivazione e lo sfruttamento di una cava, nonché per il godimento dei «frutti» da questa estratti, il proprietario confinante con l'agente, titolare di autorizzazione alla coltivazione e che abbia sconfinato nell'altrui sottosuolo, non può lamentare alcuna sottrazione ai danni della sua proprietà, a meno che non possa dimostrare di essere egli stesso in possesso dell'autorizzazione a sfruttare il giacimento sotterraneo.

Trib. Massa, 18/07/2003

RIFERIMENTI NORMATIVI
CP Art. 624