



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche riunito in camera di consiglio nelle persone dei Sigg.ri:

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa in sede di legittimità iscritta al n. 62 del Registro Generale dell'anno 2025, proposta
da

contro

per l'annullamento

- dell'autorizzazione escavazione pozzo trivellato n. 5 del 18 febbraio 2025, rilasciata dal Comune di Capo D'Orlando;
- della nota prot. n. 8919 del 17 marzo 2025 a firma del Responsabile Ufficio Edilizia dell'Area Urbanistica/Edilizia del Comune di Capo D'Orlando.



Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Capo D'Orlando;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, nell'udienza pubblica del 25 marzo 2026, il Cons. Giorgio Manca e uditi per le parti gli avvocati come dal verbale di udienza;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. - Con il ricorso, il Condominio chiede l'annullamento dell'autorizzazione alla escavazione e trivellazione di un pozzo, rilasciata il 18 febbraio 2025 dal Comune di Capo d'Orlando ai signori Mangano Basilio e Galipò Daniela *«per la captazione di acque sotterranee per uso domestico non potabile e/o igienico/sanitario nel fondo sito in via Piave di questo Comune, sull'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 20 part. 214 [...]»*. Con atto del 17 marzo 2025 il Comune avrebbe ampliato l'oggetto dell'autorizzazione, disponendo, in accoglimento della relativa istanza dei signori Mangano e Galipò, che: *«Nel caso le acque non si rinvenissero nel sito indicato, codesta ditta ha la facoltà di provare a rinvenire nelle aree circostanti, purché siano sempre di proprietà e non ricadano in aree di salvaguardia di acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano [...]»*.

2. - Avverso gli atti impugnati il Condominio, sulla premessa che l'area in cui dovrebbe eseguirsi l'escavazione del pozzo costituisce anche area di sedime del fabbricato condominiale e che la trivellazione crea una potenziale interferenza con le relative fondazioni, che costituiscono parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c., deduce plurimi motivi.

2.1. - Con il primo, denuncia l'illegittimità dei provvedimenti impugnati per violazione dell'art. 9-bis del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, per la mancata prova del titolo di disponibilità degli immobili sui quali effettuare la ricerca, nonché eccesso di potere per difetto di istruttoria, carenza dei presupposti e travisamento dei fatti. Nell'istanza di autorizzazione edilizia il Mangano si sarebbe dichiarato *«proprietario del fondo ricadente in Via Piave n°111, di cui al foglio di mappa n° 20 part. n° 214»* del Comune di Capo D'Orlando, domandando l'autorizzazione per l'escavazione di un pozzo *«sulla particella di cui in oggetto di proprietà dello scrivente»*. Tuttavia, l'istante non avrebbe dimostrato il titolo di proprietà dell'area o altro titolo abilitativo, nemmeno a seguito di richiesta di integrazione documentale da parte dell'Amministrazione; inoltre, il Condominio rileva che il Mangano non sarebbe proprietario esclusivo della "particella 214" del foglio di mappa 20 del Comune di Capo D'Orlando, posto che sulla stessa insisterebbe un fabbricato costituito da n. 14 unità immobiliari e, tra queste, il Mangano sarebbe comproprietario (unitamente al coniuge Galipò Daniela) solo



dell'immobile a piano terra categoria C/2 (magazzino/cantina/rimessa attrezzi), di 42 m² di consistenza. Il Mangano, inoltre, è proprietario delle limitrofe particelle 516 e 561 del foglio di mappa n. 20, su cui sono state autorizzate eventuali ulteriori escavazioni laddove non fosse stata rinvenuta acqua nella particella 214, ma queste sarebbero destinate a pertinenza a parcheggio del medesimo fabbricato condominiale, come previsto dalla concessione edilizia in sanatoria n. 50 del 14.04.1983, e pertanto non ne potrebbe disporre ai fini della escavazione di pozzi (essendo anche parti comuni dell'edificio ex art. 1117, comma 1, n. 2), c.c.). Ne deriverebbe anche il difetto di istruttoria e di motivazione sul punto, dal momento che l'amministrazione non avrebbe effettuato alcuna verifica.

2.2. - Con il secondo motivo, il ricorrente denuncia la violazione dell'art. 33 della legge Regione Sicilia 19 maggio 2003, n. 7 e dell'art. 93 del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, che presupporrebbero il possesso di un "fondo" (*«Il proprietario di un fondo, anche nelle zone soggette a tutela della pubblica amministrazione, a norma degli articoli seguenti, ha facoltà, per gli usi domestici, di estrarre ed utilizzare liberamente, anche con mezzi meccanici, le acque sotterranee [...]»*), mentre la consistenza immobiliare di cui sono proprietari i coniugi Mangano-Galipò non costituirebbe un «fondo» o «unità colturale familiare» bensì un'unità immobiliare. Non ricorrerebbe pertanto nemmeno un «uso domestico», quale ambito di utilizzo delle acque sotterranee prelevate dal pozzo.

2.3. - Con il terzo motivo, il ricorrente lamenta la violazione dell'art. 9-bis del testo unico edilizia, sotto altro profilo, nonché dei richiamati art. 33 della legge regionale n. 7 del 2003 e art. 7 del RD n. 1775/1933, per difetto di istruttoria e carenza dei presupposti di fatto per la mancanza di documentazione amministrativa a corredo dell'istanza e per la mancata effettuazione della valutazione geologica ed idrogeologica della potenziale interferenza dello scavo sulle condizioni statiche dell'edificio condominiale e sulla stabilità del terreno, posto che l'escavazione del pozzo avverrebbe nel sottosuolo di proprietà condominiale (in difetto del relativo consenso) in cui insistono anche le fondazioni dell'edificio (con potenziale interferenza sulle condizioni statiche del fabbricato e sulla stabilità del terreno), senza che tale profilo sia stato minimamente rappresentato né valutato dall'amministrazione.

2.4. - Con il quarto motivo, deduce ulteriori vizi di eccesso di potere per difetto di istruttoria e travisamento dei fatti, in relazione alla norma di cui all'art. 93 del R.D. n. 1775 del 1933 che impone il rispetto delle distanze (anzitutto quelle delle cc.dd. «aree di salvaguardia» previste dall'art. 94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152) distinte in «zone di tutela assoluta» e «zone di rispetto», istituite per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse.



2.5. - Con il quinto motivo, il Condominio estende le censure sopra esposte all'autorizzazione rilasciata per effettuare ricerche anche su aree vicine (nota prot. n. 8919 del 17 marzo 2025 a firma del Responsabile Ufficio Edilizia dell'Area Urbanistica/Edilizia del Comune di Capo D'Orlando).

Richiama altresì la violazione dell'art. 41-sexies della legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150, perché l'esecuzione di tali opere di escavazione eluderebbe l'applicazione del vincolo di destinazione (di natura pubblicistica) impresso alle particelle 516 e 561 del foglio di mappa n. 20 a pertinenza a parcheggio del medesimo fabbricato identificato con la particella 214.

3. - Non si sono costituiti in giudizio né il Comune né i controinteressati.

4. - All'udienza del 25 marzo 2026, la causa è stata trattenuta in decisione.

5. - Il primo motivo è fondato, sia sotto il profilo della mancata prova del titolo idoneo per ottenere l'autorizzazione ad eseguire i lavori di ricerca e di trivellazione, non essendo sufficiente la proprietà del solo immobile dei signori Mangano-Galipò; sia sotto il profilo del difetto di istruttoria sul punto. Dalla documentazione in atti (e in particolare dalle visure tratte dal Catasto fabbricati riferite al fg. 20, part. 214) risulta infatti che il Mangano non è proprietario esclusivo dell'area sulla quale effettuare la ricerca e la trivellazione, trattandosi di un'area che costituisce il sedime di un edificio composto da 14 unità immobiliari. Su tale area insistono, inoltre, come esattamente dedotto dal Condominio ricorrente, anche quelle parti comuni dell'edificio (ai sensi dell'art. 1117 c.c.) costituite dalle fondazioni, per la cui disponibilità è comunque necessario il consenso dei condomini.

Secondo la giurisprudenza consolidata della Cassazione, posto che l'art. 1117 c.c. ricomprende fra le parti comuni del condominio *"il suolo su cui sorge l'edificio"*, l'oggetto della proprietà comune (ex art. 1117 c.c.) è, quindi, non solo la superficie a livello del piano di campagna, bensì tutta quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero fabbricato e dunque immediatamente pure la parte sottostante di esso. Il termine "suolo", adoperato dall'art. 1117, assume un significato diverso e più ampio di quello supposto dall'art. 840 c.c., dove esso indica soltanto la superficie esposta all'aria; e anzi «l'art. 1117 c.c., letto sistematicamente con l'art. 840 dello stesso codice, implica che il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiaria che è alla base dell'edificio (seppure non menzionato espressamente dall'elencazione esemplificativa fatta dalla prima di tali disposizioni), va considerato di proprietà condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini. Pertanto, nessun condomino può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, verrebbe a ledere il diritto di proprietà degli altri partecipanti su una parte comune dell'edificio, privandoli dell'uso e del godimento ad essa pertinenti» (Cass., sez. II, n. 29925/2019; in senso conforme anche sez. II, n. 10869/2023).



Inoltre è fondata anche la censura, sostanzialmente del medesimo tenore, riferita alle ulteriori particelle (*circostanti* alla particella n. 214 di cui all'autorizzazione) in relazione alle quali è stata prevista l'estensione della ricerca e della eventuale trivellazione. Anche queste, infatti, almeno in parte, risultano destinate a parti comuni del fabbricato in questione, per le quali il Mangano non ha dimostrato il possesso di un titolo di disponibilità o l'assenso del condomino (ai sensi dell'art. 1117 c.c.).

Sui diversi punti segnalati l'Amministrazione comunale non ha condotto una istruttoria procedimentale completa e adeguata, con la conseguenza che i provvedimenti impugnati sono illegittimi anche per il difetto di istruttoria e di motivazione.

Anche il terzo motivo è fondato.

La censura investe un diverso profilo di eccesso di potere per difetto di istruttoria, rilevante anche per l'eventualità che il procedimento sia rinnovato a seguito della presente sentenza, concernente la mancata effettuazione di indagini di natura geologica o idrogeologica necessarie al fine di escludere che l'attività di ricerca e di trivellazione incida sulla stabilità strutturale dell'intero edificio.

In conclusione, il ricorso è fondato e va accolto.

Le restanti censure rimangono assorbite, in ragione della qualità dei vizi di legittimità accolti, che impongono non solo l'annullamento ma incidono in radice sui presupposti di diritto e di fatto dei provvedimenti impugnati.

La disciplina delle spese giudiziali segue la regola della soccombenza, nei termini di cui al dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche, decidendo sul ricorso in epigrafe, lo accoglie e, per l'effetto, annulla i provvedimenti impugnati.

Condanna, in solido, il Comune di Capo D'Orlando e i signori Mangano Basilio e Galipò Daniela al pagamento delle spese giudiziali in favore del Condominio Via Piave 107 (Capo D'Orlando), liquidate in euro 6.000,00 (seimila/00), oltre accessori di legge.

Così deciso nella camera di consiglio del Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche, in data 25 marzo 2026.

IL RELATORE

Giorgio Manca

IL PRESIDENTE

Antonio M. Pietro Lamorgese

