

*REPUBBLICA ITALIANA*  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO di AVELLINO  
SEZIONE PRIMA CIVILE

In composizione monocratica e in persona del dottor Pasquale Russolillo  
ha emesso la seguente

*SENTENZA*

nella causa civile iscritta al n. **837** del Ruolo Generale degli Affari Civili  
Contenziosi dell'anno **2010 R.G.**

Oggetto: rapporti condominiali

vertente

tra

**CONDOMINIO I. - VIA S. N. 8 DI S.**

*parte attrice*

e

**EDIL G. DI ANTONIO D. & C. S.N.C.**

*parte convenuta*

e

**G. DI GA. LUIGI & C. S.A.S.**

*parte convenuta*

e nei confronti di

**D. ANNA ASSUNTA e GA. ANTONIO**

*parte terza intervenuta*

Conclusioni delle parti: all'udienza del 7 ottobre 2016 le parti hanno  
precisato le conclusioni di seguito trascritte:

**Condominio I.:** *“reitera la più ampia impugnativa di tutto quanto ex  
adverso dedotto, allegato e prodotto, incluse le odierne avverse  
conclusioni; si riporta alle difese, deduzioni ed istanze tutte in atti, che si  
abbiano per riproposte, nonché alle già precisate conclusioni (come da  
atto introduttivo della controversia) che si abbiano per trascritte. L'avv.  
Benigni insiste dunque per l'accoglimento della domanda come proposta,  
con vittoria di spese e competenze di lite”;*

**Edil G.** *“richiamata ogni precedente deduzione, impugnativa e richiesta,  
conclude come da atti nei confronti delle arti originarie del giudizio; nei  
confronti dell'intervenuto, chiede preliminarmente dichiararsi  
l'inammissibilità dell'intervento, tardivamente spiegato e comunque per  
il rigetto nel merito della domanda, in quanto inammissibile, infondata e  
priva di prova. Sempre ed in ogni caso, con vittoria di spese e funzioni del  
giudizio, con tutti gli accessori di legge”;*

**G.** *“si riporta integralmente alle proprie difese, impugna e contesta tutto quanto prodotto, dedotto ed excepto da parte avversa, si riporta alle conclusioni rassegnate nel verbale del 29.01.2016 e qui insiste per il rigetto della domanda formulata dal condominio per mancanza di legittimazione attiva dello stesso e/o difetto di rappresentanza e comunque per assoluta infondatezza della medesima, con vittoria di spese e competenze come per legge anche del procedimento ex art. 700 c.p.c. Chiede, altresì, il rigetto della domanda proposta dagli intervenuti per tardività della stessa e comunque, nel merito, per infondatezza in fatto e in diritto. Con vittoria di spese e competenze come per legge”;*

**D. – Ga.** *“reitera la più ampia impugnativa di tutto quanto ex adverso dedotto, allegato e prodotto, incluse le odierne avverse conclusioni; si riporta alle difese, deduzioni ed istanze tutte in atti, che si abbiano per riproposte, e segnatamente, per quanto attiene alla ammissibilità dei proposti interventi, alle note autorizzate, ritualmente depositate. L’avv. Rossano si riporta alle già precisate conclusioni (come da comparsa per intervento ritualmente depositata) che si abbiano per ripetute e trascritte, ed insiste dunque per l’accoglimento della domanda come proposta, con vittoria di spese e competenze di lite”*

#### **ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELLA DECISIONE**

Il Condominio I. di S. ha convenuto in giudizio il condomino Edil G. di Antonio D. e C. s.a.s. e il conduttore dei locali di proprietà di quest’ultimo, la G. di Lauro T. & C. S.a.s., contestando ad entrambe le società la violazione dell’art. 3 del regolamento condominiale, nella parte in cui vieta di adibire gli alloggi dell’edificio a *“scuola di musica o di canto o di ballo”* o comunque di destinarli a *“qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contraria all’igiene al decoro dell’edificio od alla morale e al buon costume”*; l’esponente ha al riguardo dedotto che, giusta contratto di locazione del 16 settembre 2008, la G. aveva intrapreso nei locali di proprietà della Edil G. attività di palestra, da ritenersi senza dubbio assimilabile a quella definita *“scuola di ballo”* stante lo svolgimento di esercizi motori con accompagnamento musicale, aggiungendo che, in ogni caso, la rumorosità delle lezioni, l’orario di apertura dei locali prolungato per l’intero arco della giornata e fino alle ore 23.00, l’uso indiscriminato del parcheggio condominiale da parte dell’utenza e la condotta di quest’ultima, non rispettosa della quiete, arrecavano evidente disturbo alla vita dei condomini; ha soggiunto che l’esercizio in questione non rispetta le norme di sicurezza e di igiene previste dalla normativa in materia e che tali circostanze avevano generato un ampio contenzioso anche in sede di giurisdizione amministrativa; ha precisato che i lavori effettuati all’interno dei locali ubicati a piano terra e la presenza di pesanti macchinari ed attrezzature per l’attività fisica, in assenza di presidi minimi previsti dalle vigenti norme, costituiscono senza dubbio innovazioni vietate perché incidenti sulla statica dell’edificio.

Alla luce delle superiori deduzioni il condominio istante ha chiesto dichiararsi la nullità del contratto di locazione concluso fra le parti convenute per violazione delle norme condominiali; in via subordinata adottare la medesima declaratoria per violazione dell’art. 1120 e 1122 c.c.; in via ulteriormente subordinata accertarsi l’esistenza di immissioni sonore

eccedenti i limiti di tollerabilità ai sensi dell'art. 844 c.c.; in ogni caso condannarsi la G. alla chiusura dell'attività nonché entrambe le parti convenute in via solidale, essendo il locatore proprietario dell'immobile tenuto per colpa in eligendo e/o in vigilando a far rispettare dall'inquilino le richiamate norme, a risarcire al condominio i danni patrimoniali e non patrimoniali conseguenti alle citate violazioni, al risarcimento dell'ulteriore futuro danno nella misura di € 200,00 per ogni giorno di inottemperanza all'ordine giudiziale di chiusura, a distrarre in favore dell'ente di gestione i canoni maturandi fino alla cessazione dell'attività a compensazione del maggior danno quantificato in corso di causa, ovvero in via subordinata, a costituire in garanzia queste somme mediante deposito su libretto di risparmio infruttifero intestato alla Edil G. e riscuotibile solo dopo l'effettiva chiusura della palestra.

Si è costituita la Edil G. S.n.c. chiedendo il rigetto della domanda poiché infondata in fatto ed in diritto nonché, in via subordinata e riconvenzionale, di essere comunque manlevata per tutti danni eventualmente accertati dalla società conduttrice, unica responsabile dei fatti di causa.

Si è costituita altresì la G. di Ga. Luigi & C. S.a.s. rivendicando l'assoluta regolarità del proprio operato, avendo l'autorità amministrativa rilasciato tanto l'attestato di agibilità quanto le autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività di palestra nei locali siti al piano terra del fabbricato condominiale; ha inoltre negato la sussistenza di qualsivoglia illecito o danno conseguente ai fatti di causa.

L'istruttoria è consistita nell'espletamento di c.t.u. e nell'escussione di testi.

In corso di causa si sono costituiti i condomini D. Anna Assunta e Ga. Antonio, proprietari di un'appartamento ubicato al primo piano ed interessato dalle immissioni rumorose denunciate dal condominio; gli intervenuti hanno aderito alle domande attoree nonché chiesto, in proprio, il risarcimento del danno non patrimoniale conseguente ai fatti di causa, da liquidarsi in € 12.000,00 per ciascun istante.

Le conclusioni delle parti sono riportate in epigrafe.

Occorre esaminare la domanda principale proposta dal condominio attore con adesione degli intervenuti, con la quale si è chiesta: l'inibitoria dell'attività svolta nei locali di proprietà del condomino Edil G. S.n.c. per violazione dell'art. 3 del regolamento condominiale, la declaratoria conseguente di nullità del contratto di locazione ed il risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali arrecati all'ente di gestione.

L'art. 3 del regolamento di condominio, accettato dalla Edil G. s.n.c. (nuova denominazione della Edile Immobiliare 2000 di Antoni D. e C. S.a.s., a seguito di fusione per incorporazione con la Conceria G. di Nicola D. e C. s.n.c.) con atto di compravendita del 1° dicembre 1998 (v. nota di trascrizione agli atti R.P. n. 16037 R.G. n. 18777), prevede la seguente clausola invocata dal condominio attore: *“è vietato destinare gli alloggi dell'edificio ad uso sanatorio, gabinetto di cura od ambulatorio per malattie contagiose od infettive, scuole di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei*

*condomini, o sia contraria all'igiene ed al decoro dell'edificio od alla morale o al buon costume”.*

La disposizione, avente carattere contrattuale in quanto imponente precise limitazioni all'esercizio del diritto dominicale spettante ai singoli condomini, va interpretata secondo i criteri ermeneutici codicistici (cfr. ex plurimis Cass. 31 luglio 2009, n. 17893; Cass. 23 gennaio 2007, n. 1406).

La giurisprudenza ha chiarito, con riferimento alle clausole che limitano la destinazione delle cose di proprietà individuale, che esse possono essere predisposte sia mediante specifica indicazione delle attività vietate, sia mediante più generale riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare, precisando che nella prima ipotesi è sufficiente verificare, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, se la stessa sia inclusa nell'apposito elenco; nella seconda ipotesi è necessario invece accertare l'effettiva capacità della destinazione contestata a produrre gli inconvenienti che si intendono evitare (così Cass. 4 giugno 1981, n. 3629).

Nella fattispecie in esame la clausola è mista, essendo per un verso previste specifiche tipologie di attività vietate e per altro verso individuati i beni della vita da proteggere, e cioè la tranquillità dei condomini, l'igiene ed il decoro dell'edificio, la morale e il buon costume.

Ciò posto, pur non essendovi dubbio circa la possibilità di far ricorso nel regolamento di condominio ad indicazioni esemplificative laddove non sia possibile prevedere ogni singola attività lesiva dei beni ed interessi protetti dalla norma regolamentare, non può tuttavia trovare pedissequa applicazione l'art. 1365 c.c. - secondo cui non è consentito in via ermeneutica presumere l'esclusione di casi non espressamente previsti - occorrendo dare una lettura della norma codicistica che sia coordinata con i principi comunemente dettati in tema di clausole limitative del diritto dominicale dei singoli condomini.

E' infatti consolidata la tesi, qui condivisa, secondo cui le restrizioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva devono essere formulate in modo espresso e comunque non equivoco, in modo cioè che non sia lasciato alcun margine di incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni, ragion per cui *“i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze e non possono quindi dar luogo ad un'interpretazione estensiva delle relative norme”.* (Cass. 20 luglio 2009, n. 16832 e Cass. 1 ottobre 1997, n. 9564).

Coerente con l'indirizzo sopra esposto è l'adozione di criteri ermeneutici restrittivi, sia per quanto concerne il novero delle attività astrattamente esercitabili nella proprietà individuale a cui si applicano le limitazioni regolamentari, *“sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti”* (Cass. 20 ottobre 2016, n. 21307 *“Nella specie, la S.C. ha riformato la decisione impugnata che, dalla presenza di una clausola del regolamento di condominio espressamente limitativa della destinazione d'uso dei soli locali cantinati e terranei a specifiche attività non abitative, aveva tratto l'esistenza di un vincolo implicito di destinazione, a carattere esclusivamente abitativo, per gli appartamenti sovrastanti, uno dei quali*

*era stato invece adibito a ristorante-pizzeria, mediante scala di collegamento interna ad un vano ubicato al piano terra”*).

Nella fattispecie in esame hanno dunque ragione le società convenute nel far rilevare che il termine “alloggi” utilizzato dall’art. 3 del regolamento non si sposa con la destinazione commerciale impressa, all’epoca della redazione del regolamento, ai locali del piano terra di proprietà della Edil G. S.n.c., e cioè C1 (negozi e botteghe).

Occorre infatti tener conto sia del peculiare significato che ordinariamente viene dato alla parola alloggio, vale a dire “*luogo destinato o adatto a dimora stabile o temporanea*” ovvero “*abitazione*”, sia del valore interpretativo che deve essere desunto, ex art. 1363 c.c., dal raffronto fra la parola alloggio utilizzata nella citata norma e le altre, pure identificative di piani o porzioni di piano, contenute nel testo del medesimo articolo e negli altri articoli del regolamento condominiale.

E’ così agevole comprendere che il termine “*alloggio*”, utilizzato alla lettera A dell’art. 3, ha una portata identificativa diversa dal termine “*negozi*” utilizzato alla successiva lettera D, avendo il redattore ben presente l’autonomia concettuale fra i due termini; va inoltre evidenziato che, in altre parti del testo normativo (artt. 1 e 2) in cui si parla indistintamente delle unità private senza tener conto della loro destinazione, il regolamento non utilizza il termine “*alloggio*” - a cui deve essere dunque data necessariamente una notazione specifica rispetto al *genus* delle proprietà individuali presenti nel fabbricato condominiale - bensì i termini “*appartamenti*” o “*locali*”.

In conclusione ed alla luce delle superiori notazioni, non solo è del tutto impossibile assimilare l’attività di palestra esercitata nell’immobile oggetto di causa a quella denominata “*scuola di danza*”, essendo in quest’ultima prevalente la specifica finalità artistica piuttosto che la generica cura del corpo e dell’estetica, ma, più a monte, non possono essere annoverati fra i beni di proprietà individuale soggetti alla restrizione prevista dall’art. 3 del regolamento i locali di piano terra a destinazione commerciale, ai quali non si adatta la nozione di alloggio.

Va dunque esaminata la prima domanda subordinata, con la quale il condominio attore e gli intervenuti ribadiscono il medesimo *petitum*, ma sul diverso presupposto della violazione del divieto sancito dagli artt. 1120 e 1122 c.c.

La giurisprudenza ha da tempo evidenziato la differente portata del divieto in questione rispetto a quello contenuto nel regolamento condominiale di destinare una proprietà individuale ad una determinata attività.

E’ stato infatti statuito che “*in mancanza di norme limitative della destinazione e dell’uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale, derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condomini, la norma dell’art. 1122 cod. civ. non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare lo parti comuni dell’edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune*” (Cass. 27 ottobre 2011, n. 22428).

Si arguisce che non vi è, nel disposto dell'art. 1122 c.c., una generale limitazione del diritto dominicale dei singoli condomini al cambio di destinazione dell'immobile, occorrendo ai fini dell'applicazione del divieto codicistico un *quid pluris*, consistente nell'esecuzione di opere edili che siano idonee a minare la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio.

L'estraneità all'art. 1122 c.c. del solo mutamento di destinazione d'uso è del resto confermata anche dalle modifiche apportate dalla l. 220/2012, avendo il legislatore imposto specifici vincoli nel caso in cui ad essere interessate da una siffatta variazione, pur senza esecuzione di modifiche strutturali, siano parti comuni dell'edificio.

Nella fattispecie in esame il condominio attore ha chiesto la cessazione dell'attività di palestra esercitata nei locali posti al piano terra dell'edificio basando la pretesa su un duplice presupposto: a) il mutamento di destinazione d'uso ha inciso sulla statica dell'edificio avendo richiesto l'esecuzione di opere, anche murarie, di adattamento degli spazi ; b) l'attività svolta deve ritenersi comunque vietata in quanto svolta in assenza dei requisiti di legge richiesti per il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative.

Il motivo sub b) non è fondato su evidenze documentali, atteso che ad oggi, per un verso, risulta valido ed efficace il provvedimento di autorizzazione all'esercizio dell'attività di palestra concesso dal Comune di S. in data 10 marzo 2009, per altro verso è stata annullata dal TAR Campania (Sezione Salerno) l'ordinanza sospensiva adottata dal medesimo ente in data 25 giugno 2014 (cfr. sentenza n. 2414/2015 agli atti).

La doglianza è inoltre del tutto inconferente ai fini della presente decisione, dovendo ritenersi irrilevanti, nell'ambito di rapporti eminentemente privatistici, aspetti che attengono alla regolarità amministrativa delle attività svolte dai condomini negli immobili di esclusiva proprietà ed all'operatività o validità delle licenze a tal fine necessarie (cfr. sul punto Cass. 7 agosto 1989, n. 3625).

Quanto all'ulteriore motivo di contestazione (sub a), spettava evidentemente al condominio fornire la prova dell'incidenza sulla staticità dell'edificio delle opere edili poste in essere dalla G. per il riattamento dei locali all'attività di palestra.

Non è infatti sufficiente la generica allegazione del rischio per dar corso ad eventuale prova tecnica, occorrendo invece che i timori espressi dall'ente di gestione fossero sotto il profilo indiziario basati su elementi concreti.

Nel caso in esame, per contro, sono emersi elementi di segno contrario, sicché non vi erano i presupposti per dar luogo ad una c.t.u. che avrebbe avuto carattere esplorativo: ed infatti la dia in sanatoria recepita dal Comune di S. e con la quale si è provveduto al cambio di destinazione dell'immobile da C1 a D6 (palestra), conteneva asseverazione del tecnico incaricato di conformità delle opere realizzate a strumenti urbanistici e norme di sicurezza; la tipologia delle opere edili richiamate nella stessa dichiarazione (tramezzi interni) appare *prima facie* tale da avere un'incidenza minima sulle strutture portanti dell'edificio condominiale; non sono stati individuati dalla parte attrice elementi fattuali (es. piccole

lesioni, danni alle opere comuni) tali da supportare in via indiziaria il temuto rischio di crollo dello stabile.

Deve a questo punto procedersi all'esame dell'ultima domanda subordinata, con la quale il condominio ha ribadito il medesimo *petitum* sul diverso presupposto del superamento del limite di tollerabilità delle immissioni sonore provocate dalla palestra.

Quanto dedotto dalla parte attrice ha trovato in questo caso conferma negli esiti della c.t.u. disposta in corso di causa.

Le conclusioni dell'ausiliario devono essere integralmente condivise in quanto basate sulla miglior scienza del settore e congruamente motivate; è stato al riguardo accertato che *“le immissioni provenienti dalla palestra provengono, per lo più, dalle emissioni di apparecchiature elettroacustiche la cui intensità è stata misurata ed opportunamente documentata”*, con l'aggiunta che *“la tipologia, identificata nel suono che viene trasmesso dalla palestra alle abitazioni soprastanti attraverso le strutture orizzontali e verticali del fabbricato”* eccede *“il limite di normale tollerabilità che viene ampiamente superato, in media, di 8,5 dB”*.

La G. ha contestato le risultanze della prova tecnica sia con riferimento al metodo utilizzato, sia in quanto il valore delle immissioni in dB è del tutto coerente con i limiti stabiliti dalla normativa pubblicistica (d.p.c.m. 14.11.1997) in materia, posto che la tabella C (valori limiti assoluti di immissione - leq in dB (a)) ha previsto che per le aree prevalentemente residenziale il limite diurno è di 55 dB (a) e quello notturno è di 45 dB, valori all'evidenza inferiori a quello massimo accertato dal c.t.u., pari a 37.4 dB (a).

Il c.t.u. ha tenuto conto dei principi comunemente espressi in materia per l'accertamento dell'intollerabilità delle immissioni sonore.

Al fine di valutare la concreta intollerabilità delle immissioni, la giurisprudenza di merito e di legittimità fanno riferimento al cosiddetto *“criterio comparativo”*, consistente nel confrontare il livello medio dei *“rumori di fondo”* - costituiti dalla somma degli effetti acustici prodotti dalle sorgenti sonore esistenti e interessanti una determinata zona - con quello del rumore rilevato sul luogo che subisce le immissioni, e nel ritenere intollerabili, sulla scorta degli studi scientifici e tecnici di settore, quelle immissioni che abbiano una intensità superiore di oltre 3 decibel al livello sonoro di fondo (cfr. *ex plurimis* Cass. 1° febbraio 2011, n. 2319).

Del tutto condivisibile è stata la scelta dell'ausiliario di misurare il rumore di fondo nella giornata del sabato, in cui la palestra rimane chiusa, atteso che in tal modo è stato possibile stabilire con precisione l'entità delle immissioni sonore che sono sempre presenti nei luoghi di causa al netto del rumore incriminato. Non vi è infatti ragione di ritenere, né la parte convenuta ha indicato i motivi di una siffatta ipotesi, che nel giorno in questione, in cui notoriamente le altre attività commerciali restano aperte, la rumorosità dei luoghi dovuta a cause alternative sia inferiore.

Quanto all'asserito rispetto della normativa pubblicistica è sufficiente richiamare la copiosa giurisprudenza in materia secondo cui i criteri stabiliti dalla disciplina di settore applicabile a livello nazionale, benché

dettati per la tutela generale del territorio, possono esser utilizzati come parametro di riferimento per stabilire l'intensità, e di riflesso, la soglia di tollerabilità delle immissioni rumorose nei rapporti tra privati purché, però, considerati come un limite il cui superamento è sempre causa di illecito, e non già come parametro unico di valutazione, essendo meno rigoroso di quello che va invece applicato nei rapporti fra privati ai sensi dell'art. 844 c.c. (da ultima Cass. 18 gennaio 2017, n. 1069).

E' stato inoltre precisato che, anche a seguito dell'entrata in vigore dello art. 6-ter del d.l. n. 208 del 2008, convertito con modificazioni in l. n. 13 del 2009, la situazione è rimasta immutata.

La citata norma, infatti, nel richiamare le singole discipline di settore per l'accertamento della tollerabilità immissioni acustiche non deroga all'art. 844 c.c., ma fa appunto salva l'applicazione della disposizione codicistica nei rapporti fra privati, distinguendola ancora dalla disciplina pubblicistica e limitandosi solo a richiedere che sia verificata la concreta incidenza della rumorosità di una certa attività in rapporto non già a criteri tabellari uniformi, bensì allo specifico e mutevole contesto in cui la stessa è esercitata (Cass. 16 ottobre 2015, n. 20927).

Nella specie, considerato che l'attività di palestra è stata pacificamente intrapresa tempo dopo la realizzazione dello stabile condominiale, che il regolamento di condominio prevedeva espressamente la tutela della quiete, che l'entità delle immissioni rilevate è assai superiore al limite comunemente adottato di 3dB, non si nutrono dubbi sull'intollerabilità in concreto delle immissioni provocate dall'attività della società convenuta.

Né le modifiche apportate in corso di causa ai luoghi, consistite in lavori di fonoassorbimento nei locali della sala aerobica ed in una parte della sala attrezzi per una superficie pari ad un sesto del soffitto, possono dirsi sufficienti alla cessazione della materia del contendere.

Ben più rilevanti sono infatti le opere indicate dal c.t.u. al fine di eliminare le contestate immissioni.

Dovendo essere temperate le esigenze della produzione con la tutela della salute degli abitanti del condominio, così come richiesto dall'art. 844 c.c., occorre dunque disporre - pur in assenza di espressa domanda in tal senso da parte del condominio, stante la necessaria inclusione del meno, consistente nell'esecuzione di lavori di riduzione della rumorosità, nel più richiesto, è cioè la chiusura dell'attività - la realizzazione delle opere descritte a pag. 31 della relazione del c.t.u. alle lettere A, B, C, D ed E.

Spetta, infatti, al giudice che accerta le illecite immissioni sonore *“adottare quei rimedi tecnici che consentano l'esercizio della attività produttiva nel rispetto del diritto dei vicini a non subire immissioni superiori alla normale tollerabilità”* (Cass. 8 marzo 2010, n. 5564).

All'esecuzione dei lavori in questione sono tenuti in solido il conduttore ed il locatore, atteso che anche quest'ultimo è responsabile delle molestie provocate dal primo quando non abbia assunto opportune iniziative a tutela degli altri condomini.

Pacifica infatti la responsabilità del conduttore nei confronti degli inquilini dello stabile, essendo egli l'autore delle attività rumorose che hanno



provocato le immissioni illecite (Cass. 28 novembre 1981, n. 6356), non può neppure dubitarsi delle necessità di coinvolgimento del locatore, atteso che solo il proprietario, salva ogni ulteriore conseguenza nei rapporti interni con il conduttore, può procedere all'esecuzione di interventi di insonorizzazione che assumono natura straordinaria e vanno ad incidere sulle strutture dell'immobile concesso in godimento a terzi (Cass. 28 maggio 2015, n. 11125, che esclude un diretto ed immediato coinvolgimento del proprietario nella causa delle immissioni solo ai fini della responsabilità risarcitoria per equivalente).

Stante l'illiceità delle immissioni sonore accertate, occorre esaminare da ultima la domanda di danni proposta tanto sia dal condominio attore sia dagli intervenuti D. Anna e Ga. Antonio.

La domanda di risarcimento danni subiti in proprio da questi ultimi è senz'altro ammissibile, non estendendosi le preclusioni processuali in cui incorre il terzo che si costituisce tardivamente nel processo, alle attività di tipo assertivo. Ed infatti *"con il termine "atti" utilizzato dal citato art. 268 c.p.c. il legislatore ha inteso certamente fare riferimento esclusivamente all'attività istruttoria che l'interveniente dovrebbe svolgere, in conseguenza della domanda proposta, a dimostrazione del diritto vantato, nel senso che, avvenuta la formulazione definitiva delle richieste istruttorie delle parti originarie del processo, resta preclusa all'interveniente la facoltà di espletare ulteriore e diversa attività istruttoria"*. (Cass. 16 ottobre 2008, n. 25264).

Entrambe le domande risarcitorie sono tuttavia infondate nel merito.

L'amministratore del condominio, privo di legittimazione rispetto alla richiesta di danni non patrimoniali sofferti dai singoli condomini, non ha neppure provato l'esistenza di pregiudizi di tipo patrimoniale subiti dalle parti comuni dell'edificio in conseguenza dei fatti di causa.

Gli intervenuti, dal canto loro, non avendo potuto formulare richieste istruttorie, non hanno fornito prova della lesione di interessi afferenti alla loro sfera soggettiva.

Con particolare riferimento al danno non patrimoniale, la Suprema Corte ha evidenziato che non si tratta di un pregiudizio in *re ipsa*, ma di una conseguenza degli illeciti accertati, sicché spetta al danneggiato fornire la rigorosa prova non solo della serietà della lesione in concreto sofferta, ma anche della gravità delle conseguenze che ne sono derivate.

Nel caso in esame oltre ad essere l'atto di intervento del tutto carente sotto il profilo descrittivo dei pregiudizi sofferti, nessuno degli elementi istruttori *aliunde* acquisiti consente di stabilire con adeguata certezza che i condomini intervenuti hanno in concreto subito un significativo sconvolgimento delle proprie abitudini di vita in conseguenza delle immissioni rumorose provenienti dalla palestra.

Si osserva da ultimo quanto segue in ordine alla richiesta di una sanzione privata per la violazione degli obblighi derivanti dall'odierna pronuncia.

Poiché le opere da eseguire rappresentano un *facere* fungibile, ben potendo il condominio ottenere il risultato atteso in forma specifica con anticipazione dei costi, non può trovare accoglimento la richiesta di

applicazione di una sanzione pecuniaria per ogni giorno di inottemperanza, essendo ammissibile la tutela sancita dall'art. 614 bis c.p.c. nel solo caso di violazione di obblighi infungibili.

La reciproca soccombenza delle parti, dovuta all'accoglimento parziale delle plurime domande svolte dal condominio attore e dei terzi intervenuti, giustifica la compensazione delle spese di lite.

I costi della c.t.u. vanno posti tuttavia a carico della G. S.a.s. nella misura liquidata con separato decreto in data odierna.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Avellino, in composizione monocratica e in persona del dott. Pasquale Russolillo, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda disattesa e respinta:

- a) Accerta e dichiara che le immissioni rumorose provenienti dalla palestra di proprietà della G. di Ga. Luigi & C. S.a.s. superano i limiti di normale tollerabilità e per l'effetto;
- b) Condanna la Edil G. di Antonio D. & C. S.n.c. e la G. di Ga. Luigi & C. S.a.s., in solido fra loro ed in persona dei rispettivi legali rappresentanti, ad eseguire tutti i lavori descritti a pag. 31 (lettere A, B, C, D ed E) della relazione a firma del c.t.u. , ing. Vincenzo Biondo, depositata in data 26 settembre 2011;
- c) Compensa integralmente fra le parti le spese di lite.

Così deciso in Avellino il 24/02/2017

il giudice

(dott. *Pasquale Russolillo* )