

Tribunale di Taranto, 6 marzo 2013. Estensore Casarano.

Omissis

MOTIVI DELLA DECISIONE

IL FONDAMENTO DELLE DOMANDE

I sig.ri Francesco V., Fernando D., Nicola F. e Teresa S. affermavano di essere proprietari delle singole unità immobiliari dello stabile condominiale di via omissis (Ta).

Del predetto stabile, precisavano gli istanti, fa parte il locale a piano terra, di proprietà del condomino sig. Giovanni Termete, ma destinato a locazione commerciale, per essere stato concesso in godimento alla sig.ra Concetta Laterza allo scopo di permetterle di gestire una pizzeria da asporto.

Gli attori aggiungevano che il predetto locale commerciale era sottostante l'appartamento sito al primo piano, destinato ad abitazione e di proprietà del suddetto condomino sig. Francesco V.; gli altri attori invece sostenevano di essere i proprietari degli appartamenti dei piani superiori, pure destinati ad abitazione.

Gli istanti lamentavano l'apposizione nell'infisso esterno del locale - pizzeria di una sezione di sfiato, di forma circolare, della cappa situata al suo interno e destinata ad aspirare verso l'esterno le esalazioni provenienti dalla cottura dei cibi per la ristorazione d'asporto(e si vedano le foto allegate, che meglio descrivono lo stato dei luoghi).

Sostenevano l'illiceità dell'opera sotto diversi profili, ma soprattutto due di essi meritano di essere vagliati, posto che gli altri si rivelavano da subito infondati, tanto da non essere più sviluppati nelle difese successive.

In primo luogo lamentavano, sotto il profilo della manutenzione del possesso ex art. 1170 c.c., la violazione delle distanze prescritte dalla disciplina regolamentare applicabile in materia (si legga il punto n. 5 del ricorso).

In secondo luogo i ricorrenti evocavano una forma di illecito di natura aquiliana, perché le esalazioni provenienti dal locale - pizzeria pregiudicavano in ogni caso la salute ovvero il godimento sereno dell'abitazione(punto n. 13 del ricorso); anche in questo caso chiedevano una tutela in forma specifica, ossia ogni provvedimento opportuno

idoneo a neutralizzare la fonte del pregiudizio lamentato.

L'esercizio dell'azione avveniva da parte degli attori sia nella forma del ricorso per denuncia di nuova opera e di danno temuto, avuto riguardo al pregiudizio possessorio lamentato; sia in termini di ricorso d'urgenza ex art. 669 bis, avuto riguardo, si deve ritenere(iura novit curia), alla tutela obbligatoria ex art. 2043 c.c..

LA DIFESA DEI RESISTENTI(E L'IMPROPONIBILITÀ IN SEDE DI COGNIZIONE ORDINARIA DELLA QUESTIONE DEI PRESUPPOSTI DI AMMISSIBILITÀ DELLE AZIONI D'URGENZA)

In primo luogo i resistenti sostenevano l'assenza dei presupposti di ammissibilità delle azioni esperite in via d'urgenza.

Ma siffatte questioni – può affermarsi sin d'ora - non c'è più motivo di esaminarle, dal momento che il giudice della prima fase sommaria rigettava tutte le domande proposte dagli attori in via d'urgenza e disponeva quindi, tenuto presente il regime del rito allora vigente, i provvedimenti per l'istruzione della causa nel merito.

Ed in sede di cognizione piena, come pure ha avuto occasione di precisare il S.C., non possono più essere prese in considerazione le questioni relative all'ammissibilità della tutela d'urgenza, bensì il merito delle domande.

Al più le predette questioni potranno essere prese in considerazione sul piano della individuazione della regola finale del riparto delle spese del giudizio.

Nel merito invece i resistenti incentravano le loro difese in primo luogo sul rilievo assorbente che l'attività commerciale svolta nel locale al piano terra non era affatto pregiudizievole per i proprietari delle unità immobiliari sovrastanti, dal momento che il sistema di aspirazione adottato ed in particolare l'uso di idoneo filtro non consentiva l'emissione di fumi nocivi per gli attori; aveva infatti il suo produttore fornito apposita garanzia di una resa in termini di abbattimento degli odori del 90%.

Sul piano possessorio i resistenti negavano che fossero state violate le prescrizioni, anche in termini di distanze, imposte dalla normativa secondaria evocata dagli stessi ricorrenti.

Al riguardo, ricordavano, si doveva considerare che la conformazione strutturale dell'immobile non avrebbe consentito la realizzazione di una

canna lungo la facciata esterna dello stabile, con comignolo posto sopra il suo tetto; quindi l'unica soluzione praticabile e tuttavia conforme a legge, per permettere l'esercizio dell'impresa, era quella prescelta e non a caso regolarmente assentita dalla p.A. competente. I resistenti concludevano dunque per il rigetto delle domande.

L'ISTRUTTORIA

Il giudice della prima fase sommaria, come sopra accennato, rigettava le domande proposte in via d'urgenza e quindi concedeva i termini per la precisazione delle difese e quelli per l'integrazione delle richieste istruttorie.

Escludeva poi il giudice la prova sulle domande nuove, rappresentate dalla denuncia di immissioni sonore moleste; e sulla ricorrenza della novità e quindi sull'inammissibilità delle domande correlative, può dirsi sin d'ora, non vi possono essere dubbi.

L'istruttoria svolta poi s'incentrava sulle deposizioni dei carabinieri, il cui intervento sul posto periodicamente veniva sollecitato dal proprietario del primo piano, sovrastante il locale commerciale, allo scopo di far acclarare la provenienza di odori nauseabondi dalla cucina sottostante.

Si sentivano anche alcuni avventori, che escludevano di contro che vi fosse un ambiente insalubre nel locale commerciale e nelle vicinanze.

Negava il giudice l'acquisizione dei rapporti redatti dai carabinieri; ma non c'era in realtà motivo di non acquisirli, trattandosi di documenti sopravvenuti nella loro formazione rispetto al maturarsi delle preclusioni istruttorie. La questione in ogni caso perdeva di significato processuale, se si considera che venivano chiamati a deporre, sulle circostanze rilevanti, i componenti le diverse pattuglie allertate dal proprietario del primo piano.

Non veniva poi ammessa l'CTU, e la decisione va condivisa potendosi il giudice in materia formarsi un convincimento senza l'ausilio di un tecnico.

All'udienza del 24-10-2012 la causa veniva riservata per la decisione, con la concessione dei termini di rito per il deposito di comparse e repliche.

IL PROFILO POSSESSORIO — PETITORIO DELLA SITUAZIONE GIURIDICA SOGGETTIVA FATTA VALERE - L'ART. 890 C.C. E

LE NORME REGOLAMENTARI INTEGRATIVE — IL PROFILO CONFORMATIVO DELLA PROPRIETÀ E QUINDI LA DELINEAZIONE DEL CONTENUTO DEL POSSESSO ACCAMPATO — SANZIONE EX ART. 872, II CO., C.C.

Come reso evidente dalla piega che prendeva il contraddittorio sviluppatosi dalle parti, centrale importanza, per la individuazione della corretta regola giuridica risolutiva della controversia, assume il profilo delle prescrizioni imposte dalla normativa secondaria, quando la proprietà individuale viene in conflitto con la presenza di canne fumarie, od anche, come nel caso in esame, con l'equiparabile ventola di sfianto di esalazioni provenienti da cucina commerciale.

Il legislatore in materia ha dettato la regola generale ex art. 890 c.c., il quale impone che i camini ed opere simili a confine della proprietà devono rispettare le distanze prescritte dai regolamenti ed in mancanza quelle necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza.

In virtù di siffatta norma la proprietà risulta conformata nel suo contenuto, nel senso che i camini ed opere similari, come in questo caso lo sfianto di areazione di cucina commerciale, devono trovarsi alle prescritte distanze.

Con la conseguenza che la violazione di dette prescrizioni regolamentari sulle distanze, comporta una lesione petitoria e quindi anche, ricorrendone i presupposti anche soggettivi, una lesione al possesso.

Pregiudizio che ai sensi dell'art. 872, II co., c.c. comporterà la riduzione in pristino e, per effetto del richiamo espresso alla fonte di normazione secondaria contenuta nell'art. 890 c.c., non occorre che sia stabilita la ricorrenza o meno della loro natura integrativa(in conformità alla S.C. sul punto).

Bene hanno fatto allora i ricorrenti ad agire ex art. 1170 c.c., dal momento che il mancato rispetto delle prescrizioni regolamentari tipizzate nel posizionamento di camini ed opere simili, può integrare una molestia possessoria.

Sul punto peraltro si è già espressa la Cassazione, secondo la quale la violazione ex art.

890 c.c. e delle norme regolamentari sulle distanze configura una molestia possessoria.

L'INDIVIDUAZIONE DELLA REGOLA CHE RISOLVE IL CONFLITTO INTERSOGETTIVO IN PAROLA: LA PRESCRIZIONE REGOLAMENTARE SPECIFICA SULLA DISTANZA DI M. 2,5 DALLA PROPRIETÀ CONFINANTE E QUELLA CHE, COSTITUENDONE LOGICO SVILUPPO IN MATERIA DI CONDOMINIO, IMPONE LA REALIZZAZIONE DI CANNA CON COMIGNOLO CHE FUORIESCE DAL TETTO: PRESUNZIONE IURIS ET DE IURE DELLA NOCIVITÀ

Occorre ora verificare quale sia la conformazione data alla proprietà individuale dalla normazione secondaria ex art. 890 c.c., se cioè i resistenti in concorso violavano le prescrizioni imposte per evitare l'intuibile pregiudizio che i fumi provenienti da un locale pizzeria avrebbero potuto arrecare al proprietario vicino.

E' utile precisare al riguardo che in caso di condotta che viola le prescrizioni regolamentari sulle distanze non è necessario accertare la ricorrenza in concreto della nocività per il vicino delle esalazioni; infatti imponendo la norma applicabile una certa distanza o una certa conformazione dell'impianto di aerazione, quando si tratta di edificio condominiale, è il legislatore che ha già operato la valutazione di pericolosità.

La ricorrenza della nocività integra cioè una presunzione iuris et de iure.

Viceversa sul piano della tutela personale – obbligatoria ex art. 2043 o ex 844 c.c., il pregiudizio va dimostrato in concreto.

Rileva allora l'evocato art. 71 del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica.

In primo luogo tale articolo al comma 3 equipara le cappe di esalazione, quelle cioè normalmente in uso per l'allontanamento di odori, vapori e fumi (nella quale categoria può farsi rientrare lo sfiato apposto sull'infilso della pizzeria qui in esame) alle canne fumarie.

Al comma 4) invece enuncia la regola limitativa a favore della proprietà: "...le emissioni (odori, vapori o fumi) provenienti dalle cotture dei cibi devono essere captate ed allontanate per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con apposito comignolo".

Il comma 6 prende in considerazione le esalazioni provenienti dalla ristorazione e detta una regola analoga a quella fissata dal predetto comma 4"; e non poteva essere altrimenti, anzi a fortiori rispetto a quanto prescritto il suddetto comma per le stesse abitazioni.

Il regolamento inoltre rafforza la tutela della proprietà prevedendo al successivo comma 16 il divieto dello "sbocco di camini o canne fumarie su terrazzi agibili. In caso di impedimenti tecnico - strutturali ...il comignolo dovrà comunque essere ubicato a quota non inferiore a 2,5 m. dalla quota del pavimento del tetto o del terrazzo agibile".

Stando così le cose è evidente come la realizzazione dello sfiato a servizio dell'impianto di aerazione della pizzeria viola in primo luogo la prescrizione che impone che l'esalazione sia convogliata in canne ed in modo che trovino sicuro sfogo con apposito comignolo al di là del tetto; in secondo luogo quella sulla distanza minima di metri 2,5.

Osserva però la difesa resistente, con riguardo alla prima limitazione regolamentare, che nella fattispecie la conformazione strutturale della facciata impediva la realizzazione di canne utili a disperdere al di là del tetto le esalazioni provenienti dalla cucina commerciale.

E la difesa della Laterza soprattutto ricordava che in questo caso opera il comma 17 del citato Regolamento di Igiene del Comune di Massafra, ai sensi del quale "qualora sussistano impedimenti tecnico - strutturali e/o vincoli di altra natura (urbanistici, architettonici, condominiali) potranno essere adottate per l'allontanamento dei prodotti della combustione soluzioni diverse da quelle previste dal presente articolo. Tali soluzioni dovranno comunque essere conformi alla normativa vigente e non essere causa di danno o molestia alle persone".

Non può però essere condivisa l'opinione espressa dalla difesa resistente.

Non è stato infatti dimostrata la impossibilità di realizzazione di una canna esterna per tutta l'altezza dell'edificio; anzi vengono evocati due ordini di ostacoli che non hanno ragione di essere.

In primo luogo viene allegato come impedimento alla realizzazione di siffatto impianto l'estetica dell'immobile; tuttavia non trattandosi di edificio storico, per quanto ben realizzato, non è affatto escluso che la realizzazione di una canna dello stesso colore della facciata e quindi a scomparsa o posizionata ad arte, escluda la ricorrenza del pregiudizio al decoro architettonico.

Non può poi costituire un ostacolo all'applicazione anche in questo caso di una canna che porti lo sfiato al di là del tetto, la circostanza che la cucina sia elettrica e non ci trovi quindi di fronte a veri e propri fumi. Parimenti siffatta circostanza non preclude l'operatività del rispetto della distanza di m. 2,5 dai balconi sopra ricordata.

Infatti non considera la difesa istante che ai fumi devono necessariamente essere equiparate le esalazioni provenienti dall'ambiente cucina, come previsto dal comma III dell'art. 71 del regolamento comunale di igiene e sanità.

Peraltro trattandosi delle esalazioni che accompagnano l'uso della cucina in forma commerciale (pizze, piadine, etc.), è plausibile ipotizzare che quei cattivi odori che avrebbero reso insalubre l'ambiente interno, in mancanza di aerazione, finiscono per pregiudicare evidentemente la vivibilità della vicina terrazzino che su di esso si affaccia.

Né l'uso del filtro può impedire l'accoglimento della domanda possessoria, trattandosi, come sopra si è precisato, di pericolosità presunta dalla normazione regolamentare evocata.

Se non si fosse ritenuto illecita l'opera denunciata sotto il profilo della non corretta realizzazione dell'impianto con riguardo agli edifici condominiali, per come sopra precisato, certamente, avuto riguardo alla proprietà del primo piano, risulterebbe violata, come sopra accennato, la distanza minima di 2,5 metri dal piano di calpestio del terrazzino prescritta dalla norma regolamentare, posto che in materia deve pure ritenersi che le esalazioni provenienti dalla cucina commerciale siano da equiparare ai fumi ed esalazioni di cui fa parola il regolamento sopra citato.

In questo caso, a differenza della prima violazione nella quale sono coinvolti come soggetti passivi tutti i condomini ricorrenti, la posizione soggettiva lesa è solo quella del proprietario dell'appartamento al primo piano. La sezione di sfiato posizionata sull'infisso della pizzeria al piano terra va dunque asportata in quanto pregiudizievole per il possesso a titolo di proprietà individuale di tutti i condomini ricorrenti.

Potrà essere realizzato secondo le modalità sopra descritte, ossia realizzando una canna lungo la facciata.

Nessun dubbio poi che ricorra anche l'elemento soggettivo dell'abuso possessorio in parola, dal momento che il proprietario della res concessa in locazione commerciale e lo stesso conduttore, non potevano non sapere che, data anche la conformazione dei luoghi, estrema vicinanza della presa d'aria agli appartamenti dello stesso stabile, non rispettando le prescrizioni di legge, evidentemente poste nell'interesse dei proprietari confinanti, si finisce con il ledere la proprietà altrui e quindi anche il possesso che ne riproduce il contenuto.

Del resto in materia è noto che non occorra il dolo specifico, ma è sufficiente che l'evento lesivo si sia rappresentato come conseguenza probabile della condotta lesiva.

La condanna al facere colpirà il proprietario ed il conduttore in solido.

Le spese del giudizio in considerazione dell'esito della prima fase sommaria, e tenendo conto della problematicità della questione è giusto che siano compensate per intero.

P.T.M.

Definitivamente pronunciando sulle domande proposte con ricorso del 28-07-2005 dai sig.ri Francesco V., Fernando D., Nicola F., Teresa S. nei confronti del sig. Giovanni Termite e Concreta Laterza, rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

Accoglie parzialmente la domanda ed ordina ai resistenti in solido di eliminare la sezione finale di sfiato della cappa aspirante a servizio del locale commerciale, situato al piano terra di Via Ado Moro n. 2, in Massafra;
Compensa integralmente le spese del giudizio.
Provvedimento depositato il 6 marzo 2013.

*