

*Danno da immissioni e condominio*

Cass. Civ., sez. III, sentenza 28 maggio 2015, n. 11125 (Pres. Segreto, rel. D'Amico)

**Immissioni originanti da immobile locato – Responsabilità del proprietario – Sussiste – Condizioni**

*In materia di immissioni intollerabili, allorché le stesse originino da un immobile condotto in locazione, la responsabilità ex art. 2043 cod. civ. per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del proprietario, locatore dell'immobile, solo se il medesimo abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso, e non già per avere omesso di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi necessari ad impedire pregiudizi a carico di terzi.*

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TERZA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. SEGRETO Antonio - Presidente -  
Dott. AMENDOLA Adelaide - Consigliere -  
Dott. SESTINI Danilo - Consigliere -  
Dott. D'AMICO Paolo - rel. Consigliere -  
Dott. CIRILLO Francesco Maria - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 28835/2011 proposto da:

RUSSO GIUSEPPE, MICCADEI FIORELLA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 34, presso lo studio dell'avvocato DE LUCA DANIELA, rappresentati e difesi dall'avvocato DEL PINTO MAURIZIO con studio in VIA AUSTRALIA 13 PAL. A/1 - L'AQUILA giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrenti -

contro

RAPONE MARIA LORETA RPNMLR49P43I804O, considerata domiciliata ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato COLAIACOVO

VINCENZO con studio in VIA CARRESE 32 - SULMONA giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 792/2011 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, depositata il 09/09/2011 R.G.N. 540/08;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 03/03/2015 dal Consigliere Dott. PAOLO D'AMICO;

udito l'Avvocato VINCENZO COLAIACOVO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. BASILE Tommaso che ha concluso per l'accoglimento del 1 motivo del ricorso.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Ferri Giacomo, Di Placido Giuseppina e Rapone Maria convennero in giudizio, dinanzi al Tribunale di Sulmona, Russo Giuseppe e Miccadei Fiorella al fine di sentir condannare questi ultimi all'inibizione di immissioni di fumi, odori e rumori intollerabili provenienti dalla proprietà dei convenuti.

Esponevano gli attori che Russo e Miccadei erano proprietari di un locale affittato ad altro soggetto che vi aveva installato un ristorante e che, attraverso una canna fumaria in Eternit, da tale locale fuoriuscivano fumi ed altri odori di cucina, intollerabili per l'abitabilità del loro appartamento, oltre ai rumori del motore di aspirazione.

I medesimi attori chiedevano l'eliminazione di tali immissioni intollerabili a norma dell'art. 844 c.c. ed il risarcimento dei danni.

Russo Giuseppe si costituì chiedendo il rigetto della domanda attrice e precisando che l'immobile gli era stato venduto, dagli stessi attori, nello stato in cui si trovava.

In via riconvenzionale il medesimo convenuto chiese la condanna di Ferri Giacomo, quale suo dante causa, al risarcimento dei danni per i vizi e per il minor valore dell'immobile compravenduto, nonché per la minore godibilità dello stesso. Chiese inoltre la condanna di Di Placido Giuseppina e Rapone Maria alla chiusura di ogni illecita apertura sulla sua chiostrina ed alla eliminazione delle immissioni illecite provenienti dalla proprietà attrice.

Il Tribunale di Sulmona dichiarò cessata la materia del contendere in relazione alla domanda proposta da Ferri nei riguardi del convenuto, essendo intervenuta rinuncia all'azione. Nel merito accolse la domanda ordinando ai convenuti di sostituire un tratto di Eternit della canna fumaria e di provvedere al suo smaltimento; di adeguare lo scarico condensa della canna fumaria dotandolo di dispositivo idoneo ad allontanare i fumi di scarico dalla chiostrina, di elevare la canna fumaria di oltre 1,5 metri rispetto al colmo del tetto e di sostituire l'attuale

impianto di smaltimento con un impianto di smaltimento approvato dalla Asl. Liquidò infine in Euro 30.000,00 il danno per la ridotta godibilità dell'immobile.

Interposero appello entrambi i convenuti.

Si costituirono gli appellati chiedendo il rigetto dell'appello ed insistendo affinché fosse disposta una ctu per la liquidazione del danno in termini reali e non equitativi.

La Corte d'appello ha dichiarato cessata la materia del contendere per la pacifica dismissione dell'attività di pizzeria e ristorante ed ha rigettato l'appello ritenendo che anche i proprietari potevano essere condannati al risarcimento dei danni, non avendo impedito al conduttore di effettuare le immissioni e, quindi di produrre il danno liquidato.

Propongono ricorso per cassazione Russo Giuseppe e Miccadei Fiorella con quattro motivi assistiti da memoria.

Resiste con controricorso Rapone Maria Loreta.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo parte ricorrente denuncia "nullità della sentenza e del procedimento (art. 360 c.p.c., n. 4).

Violazione o falsa applicazione degli artt. 844, 2043 e 2051 c.c.. Art. 360 c.p.c., n. 3)".

Sostengono i ricorrenti che la Corte d'appello avrebbe dovuto rigettare la domanda risarcitoria, atteso che, come afferma la stessa sentenza, essi non erano i gestori dell'attività commerciale fonte del preteso danno. Dunque, ad avviso dei medesimi ricorrenti, la sentenza impugnata è viziata sotto il profilo processuale per avere eluso il loro specifico motivo d'appello pronunciando su una censura non proposta (legittimazione passiva sulla domanda di indennizzo ex art. 844 c.c.), anziché sulla censura effettivamente sollevata dagli appellanti, attuali ricorrenti (legittimazione passiva sulla domanda risarcitoria).

L'impugnata sentenza, sempre ad avviso dei ricorrenti, è inoltre errata sotto il profilo sostanziale per avere erroneamente interpretato ed applicato le richiamate norme e principi in tema di responsabilità civile (artt. 2043 e 2051 c.c., nonché art. 844 c.c.), affermando una responsabilità risarcitoria dei proprietari per un danno che andrebbe semmai imputato ai gestori dell'esercizio commerciale.

Il motivo è fondato nei termini che seguono.

L'azione di natura reale, esperita dal proprietario del fondo danneggiato per l'accertamento dell'illegittimità delle immissioni e per la realizzazione delle modifiche strutturali necessarie al fine di far cessare le stesse, deve essere proposta nei confronti del proprietario del fondo da cui tali immissioni provengono e può essere cumulata con la domanda verso

altro convenuto, per responsabilità aquiliana ex art. 2043 cod. civ., volta ad ottenere il risarcimento del pregiudizio di natura personale da quelle cagionato (Cass., Sez. Un., 27 febbraio 2013, n. 4848). Quest'ultima domanda risarcitoria va proposta secondo i principi della responsabilità aquiliana e cioè nei confronti del soggetto individuato dal criterio di imputazione della responsabilità; quindi nei confronti dell'autore del fatto illecito (materiale o morale), allorché il criterio di imputazione è la colpa o il dolo (art. 2043) e nei confronti del custode della cosa (nella specie l'immobile) allorché il criterio di imputazione è il rapporto di custodia ex art. 2051 c.c..

Nella fattispecie, pertanto, la domanda risarcitoria poteva essere proposta nei confronti dei proprietari solo se essi avessero concorso alla realizzazione del fatto dannoso, quale autori o coautori dello stesso, mentre il solo fatto di essere proprietari, ancorché consapevoli, ma senza alcun apporto causale al fatto dannoso, non è idoneo, neppure in astratto, a realizzare una loro responsabilità o corresponsabilità aquiliana.

A tal fine va rilevato che questa corte ha affermato, sia pure con riferimento alla fattispecie di cui all'art. 2051 c.c., un principio applicabile anche in tema di responsabilità aquiliana ex art. 2043 c.c. e cioè che il proprietario di un immobile concesso in locazione non può essere chiamato a rispondere dei danni a terzi causati da macchinari utilizzati dal conduttore, quando non abbia avuto alcuna possibilità concreta di controllo sull'uso di essi, non potendo detta responsabilità sorgere per il solo fatto che il proprietario medesimo ometta di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi del caso al fine di impedire il verificarsi di danni a terzi, giacché essi costituirebbero atti inidonei ad incidere sul funzionamento della cosa dannosa (nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata la quale aveva affermato la responsabilità del proprietario di un immobile adibito a ristorante, gestito dal conduttore dell'immobile stesso, per i danni causati all'appartamento sottostante, di proprietà di un terzo, dalle infiltrazioni d'acqua provocate dall'impianto di condensa dei frigoriferi e dall'idrante per la pulizia dei pavimenti in uso al gestore del ristorante medesimo) (Cass., 1 aprile 2010, n. 8006). Con il secondo motivo si denuncia "violazione o falsa applicazione degli artt. 2043 e 2051 c.c. (art. 360 c.p.c., n. 3). Nullità della sentenza e del procedimento (art. 360 c.p.c., n. 4 in relazione all'art. 112 c.p.c.)".

Ad avviso dei ricorrenti la motivazione della sentenza impugnata ruota intorno ad una ritenuta responsabilità dei proprietari che si erano spogliati della detenzione e della custodia della cosa, sul presupposto che fosse loro onere vigilare sull'uso che della stessa avrebbero fatto i conduttori. A tale proposito essi evidenziano due profili di censure.

In primo luogo i ricorrenti rilevano nella sentenza impugnata un vizio di ultrapetizione giacché il giudice d'appello ha travisato la causa petendi sulla quale gli attori avevano fondato la loro domanda risarcitoria. Lamentano inoltre l'erronea applicazione degli artt. 2043 e 2051 c.c..

In secondo luogo, sotto il profilo della colpa, la sentenza d'appello ha richiamato un precedente di legittimità (Cass., 318/1985) che ad avviso

dei ricorrenti si pone in contrasto con altra giurisprudenza di questa Corte (Cass. 8006/2010).

Con il terzo motivo parte ricorrente denuncia "violazione o falsa applicazione dell'art. 2043 c.c. (art. 360 c.p.c., n. 3). Insufficiente motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360 c.p.c., n. 5)".

Ad avviso dei ricorrenti, la particolarità delle prove testimoniali, vertente su percezioni del tutto soggettive ed il suo elevato grado di opinabilità imponeva al giudice del merito una rafforzata cautela ed un più stringente obbligo di motivazione.

La Corte d'appello, a loro avviso, avrebbe dovuto escludere che fosse stata raggiunta la prova in ordine alle immissioni intollerabili. Con il quarto motivo si denuncia "violazione o falsa applicazione dell'art. 1227 c.c., comma 1, (art. 360 c.p.c., n. 3). Omessa motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360 c.p.c., n. 5). Nullità della sentenza e del procedimento (art. 360 c.p.c., n. 4)".

I ricorrenti evidenziano che, anche in assenza delle pretese immissioni dai locali di loro proprietà, l'appartamento degli attori sarebbe stato comunque pesantemente attinto da altri odori, provenienti dalla fabbrica di confetti degli stessi attori. I suddetti motivi devono essere considerati assorbiti a seguito dell'accoglimento del primo motivo.

In conclusione, nel caso in esame, in accoglimento del primo motivo di ricorso, va cassata l'impugnata sentenza che ha affermato la responsabilità aquiliana dei ricorrenti sul solo presupposto che essi erano i proprietari del locale adibito a ristorante, mentre, per poter affermare tale responsabilità avrebbe dovuto accertare se i proprietari dello stesso avessero concorso, con il conduttore titolare del ristorante, alla realizzazione del fatto dannoso, dando un apporto causale allo stesso. Cioè occorre che i proprietari siano qualificabili come autori o coautori del fatto causativo del danno. Il solo fatto che essi sapessero dell'esercizio dell'attività lecita di ristorazione al momento della conclusione del contratto, ovvero successivamente che il ristoratore conduttore effettuava immissioni intollerabili in danno di terzi non comporta una responsabilità dei proprietari locatori per tali danni.

Tale accertamento dovrà essere effettuato dal giudice del rinvio. L'accoglimento del primo motivo comporta l'assorbimento dei restanti. L'impugnata sentenza va quindi cassata con rinvio alla Corte d'appello di L'Aquila che, in diversa composizione, deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo, assorbiti i restanti. Cassa e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di L'Aquila in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 3 marzo 2015.

Depositato in Cancelleria il 28 maggio 2015