

Condominio – in generale – immissioni sonore - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 16407 del 04 luglio 2017 - commento

Immissioni provenienti da esercizio commerciale – immobile locato – responsabilità del proprietario – esclusione - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 16407 del 04 luglio 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Il caso: alcuni condomini agivano in giudizio nei confronti del proprietario di un locale ad uso commerciale (ove si svolgeva attività di birreria) e della società conduttrice, lamentando che i rumori provenienti da detto esercizio superavano la normale tollerabilità e chiedendo la condanna dei due soggetti, in via solidale, all'esecuzione delle opere necessarie per la messa a norma dell'immobile al fine di evitare la produzione delle immissioni. Il tutto oltre il risarcimento del danno biologico e morale.

La sentenza di secondo grado, da un lato, dichiarava la cessazione della materia del contendere per essere stato il pub-birreria chiuso prima della notifica dell'atto di citazione e, dall'altro, rigettava la domanda risarcitoria nei confronti del proprietario, ritenuto non responsabile delle immissioni sonore.

Dalla CTU, infatti, era emerso che la fonte di inquinamento acustico andava individuata nelle modalità di gestione del locale (vociare degli avventori che si intrattenevano all'esterno dell'esercizio, diffusione della musica ad alto volume), là dove il proprietario aveva messo in atto tutte le iniziative in suo potere per ricondurre il proprio conduttore ad un comportamento rispettoso della quiete comune e degli impegni contrattualmente previsti.

Tra i vari motivi del ricorso per cassazione assume particolare rilevanza, anche per una valenza della decisione in via generale, quello concernente la distribuzione della responsabilità tra le due parti del contratto nel caso in cui le immissioni intollerabili provengano da un immobile concesso in locazione.

Ha ritenuto la Corte (in linea con la sua stessa giurisprudenza) che la responsabilità ex art. 2043 c.c. per i danni derivanti da immissioni può essere affermata nei confronti del proprietario/locatore solo allorché questi abbia concorso alla realizzazione del fatto e non anche quando abbia omesso di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi necessari ad impedire pregiudizi a carico dei terzi (vedi Cass. n. 11125/2015).

In buona sostanza, quindi, non è sufficiente, ai fini dell'imputazione di responsabilità a carico del locatore, il solo fatto di essere proprietario del bene e consapevole del fatto dannoso, ma occorre una sua partecipazione attiva al fatto stesso.