

Appartamento locato e legittimazione all'azione per immissioni moleste - Cass. sez. II, 5 dicembre 2023, n. 33966

Se l'appartamento è locato ed il livello delle propagazioni sonore provenienti dal vicino è eccessivo anche il locatore può chiedere la cessazione della molestia - Cass. sez. II, 5 dicembre 2023, n. 33966 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

L'azione volta all'accertamento dell'illegittimità delle immissioni e alla richiesta di realizzazione di modifiche strutturali necessarie al fine di far cessare le stesse ha natura reale e deve essere esperita dal proprietario (Conf. Cass. sez. II, 15 novembre 2016, n. 23245; Cass. Sez. Un. 27 febbraio 2013, n. 4848).

L'art. 844 c.c. - il quale riconosce al proprietario il diritto di far cessare le propagazioni derivanti dal fondo del vicino che superino la normale tollerabilità - deve essere interpretato estensivamente, nel senso di legittimare all'azione anche il titolare di un diritto reale o personale (nella specie, il conduttore) di godimento sul fondo. Tuttavia, nel caso in cui gli accorgimenti tecnici da adottare per ricondurre le immissioni nei limiti della normale tollerabilità comportino la necessità di modificazioni di strutture dell'immobile da cui le propagazioni derivano, si deve escludere che il titolare di diritto personale di godimento sia legittimato a chiedere le modificazioni medesime, così come è privo di legittimazione passiva alla stessa azione il soggetto che, non essendo eventualmente proprietario del fondo da cui provengono le immissioni, non è in grado di provvedere a quelle modifiche della propria struttura che sia condannato a effettuare (Conf. Cass. Sez. II, 22 dicembre 1995, n. 13069).

I principi di cui all'ordinanza in esame sono attinenti all'azione intentata da un Condominio e da una condomina nei confronti di altra condomina per ottenere una sentenza che accertasse il superamento della soglia di tollerabilità delle immissioni sonore causate dall'utilizzo di due pianoforti ed altri strumenti musicali, con conseguente ordine alla convenuta di cessazione immediata dell'attività esercitata o, in via alternativa, condanna della stessa all'esecuzione delle opere di insonorizzazione dell'appartamento di sua proprietà.

Una volta che il Tribunale, in sede di appello, aveva riconosciuto in capo alla sola condomina la legittimazione attiva a chiedere la cessazione delle immissioni l'ordinanza, per quanto di specifico interesse, è stata oggetto di ricorso sul punto se – come nella fattispecie trattata – tale legittimazione sussista anche nel caso in cui l'appartamento non sia abitato dalla proprietaria, ma sia stato dato in locazione. Ovvero se, piuttosto, non sia il conduttore a dover lamentare immissioni che superino la normale tollerabilità.

La questione si risolve con il coordinamento di due norme di legge: da un lato l'art. 844 c.c. che, in materia di immissioni, riconosce al proprietario del fondo il diritto di tutelarsi dalle emissioni di rumori scuotimenti e simili propagazioni che superino il livello della normale tollerabilità; dall'altro lato l'art. 1585 c.c. che ha rilevanza nell'ambito del rapporto interno tra locatore e conduttore.

In particolare, se il primo è tenuto a garantire il secondo dalle molestie che diminuiscono l'uso od il godimento del bene da parte di terzi (comma 1) è rilevante, per il caso concreto, il secondo

Appartamento locato e legittimazione all'azione per immissioni moleste - Cass. sez. II, 5 dicembre 2023, n. 33966

comma della disposizione, per la quale il locatore non è tenuto a garantire il locatario “dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio”.

Le due disposizioni non sono tra di loro incompatibili e, soprattutto, la seconda non esclude la prima.