

Fatto Diritto P.Q.M.

PROPRIETA' E CONFINI

Immissioni

in genere

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott. Andrea VELA Presidente

" Filippo ANGLANI Consigliere

" Mauro SAMMARTINO Rel. "

" Vincenzo DI CIÒ "

" Antonio PATIERNO "

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

da

SANTOSUOSSO MARIA - nata a Faeto il 20.1.1930 e residente a Foggia, Viale Kennedy 4 - e da MANCINI PAOLO - nato a Foggia il 20.5.65 ed ivi residente, viale Kennedy 4 - difesi dall'avv. Carlo Maria Barone e dall'avv. Carmine Battiante e presso lo studio del primo elettivamente domiciliati in Roma, via di Porta Pinciana 6.

Ricorrenti

contro

CARBONARA FRANCESCO PAOLO e GENZANO RITA, difesi dall'avv. Natalino Irti, presso il cui studio sono elettivamente domiciliati in Roma, viale G. Rossini 9.

Controricorrenti

e nei confronti di

MUCIACCIA GIOVANNI, non costituitosi

per la cassazione

della sentenza della corte d'appello di Bari depositata il 16.9.1988.

Udita la relazione della causa, svolta nella pubblica udienza del 6.12.1991 dal consigliere Sammartino;

uditi gli avvocati Barone ed Irti;

udito il P.M. - nella persona del sostituto procuratore generale Vincenzo Marinelli - che ha concluso per l'accoglimento del ricorso per quanto di ragione.

Svolgimento del processo

1. I coniugi Carbonara / Genzano - ai quali Muciaccia aveva promesso di vendere un appartamento al primo piano dell'edificio in via Smaldone 28 di Foggia, dandone loro consegna anticipata - chiesero al Tribunale di Foggia (fra l'altro) di condannare Santosuosso (anche quale esercente la patria potestà sul figlio minore Paolo Mancini) a far cessare le immissioni nel loro appartamento di rumori provenienti dai locali al pian terreno adibiti a forno che Santosuosso e Mancini avevano acquistato dallo stesso Muciaccia (previo accertamento che tali immissioni superavano la normale tollerabilità) "con rimozione dell'attività svolta o con l'adozione dei rimedi da suggerirsi da un C.T.U."

2. Il Tribunale (fra l'altro) accertata a mezzo di consulente tecnico d'ufficio l'intollerabilità dei rumori, condannò Santosuosso e Mancini ad effettuare **l'isolamento acustico** del soffitto nel locale - forno secondo le modalità suggerite dal consulente tecnico e ad applicare ruote in gomma ai carrelli e rivestimenti in gomma o feltro alla base dei cavalletti.

3. In appello, la Corte di Bari confermò la sentenza del Tribunale, e, in relazione ai motivi di gravame, osservò che gli attori, possessori dell'appartamento da essi occupato in quanto promissari acquirenti, erano legittimati "ad causam";

che "l'esauriente e precisa C.T.U." aveva giudicato come oltrepassanti i limiti della normale tollerabilità i rumori provenienti dal forno (che non erano soltanto quelli dovuti a "episodi di spostamento di cavalletti o carrelli" ma anche i rumori causati dalle macchine, come la "spezzatrice e il tubo di raccordo della canna fumaria con il forno"; che l'imposizione dei rimedi suggeriti dal consulente tecnico d'ufficio rientrava nei poteri del giudice chiamato ad applicare [l'art. 844 c.c.](#), poiché altrimenti il "fatto lesivo" sarebbe perdurato nel tempo;

che, d'altra parte, il non avere il Tribunale ordinato la cessazione dell'attività svolta nel locale - forno ma soltanto l'adozione di accorgimenti atti a permetterne la continuazione dell'esercizio nei limiti della normale tollerabilità, rispondeva all'obbligo del giudice di temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà; che non era a parlare di priorità d'uso a favore dei proprietari del forno, in quanto ciò era smentito dalle date dei rispettivi preliminari di vendita (quello riguardante l'appartamento al primo piano era di data anteriore: in esso, poi, i confinanti locali a pian terreno erano indicati come destinati a "negozi");

che, quanto al giudizio sul superamento dei limiti di normale tollerabilità espresso dal consulente tecnico d'ufficio non poteva dubitarsi della sua correttezza poiché basato sul riscontro fonometrico dei rumori stessi considerati sia per la loro natura ("rumori impulsivi e fluttuanti con pause irregolari": spezzatrice a mano, cavalletti in ferro trascinati sul pavimento) sia per la loro intensità ("debole o media" nelle ore diurne ma "forte" nelle ore notturne).

4. Il ricorso si articola nei seguenti motivi:

I - Violazione degli [artt. 844, 949 1168 e 1172 c.c.](#), degli [artt. 75, 99 e 345 c.p.c.](#) nonché difetto di motivazione:

a) gli attori, quali possessori dell'appartamento invaso, non erano legittimati all'azione ex art. 844 (anche sotto il profilo della tutela del diritto alla salute); essi avrebbero potuto proporre solamente un'azione possessoria;

b) non è accettabile la qualificazione, come azione personale contro gli autori delle molestie, data dalla Corte, poiché quella promossa dagli attori è azione destinata ad incidere "sulla materialità del bene del vicino, attraverso l'adozione di modifiche che intaccano il diritto di proprietà";

II - Violazione degli [artt. 844, 2043, 2046, 2055 c.c.](#), degli [artt. 62, 194, 196 c.p.c.](#) nonché difetto di motivazione:

a) a torto la Corte attribuì i rumori alla spezzatrice ed al tubo di raccordo della canna fumaria con il forno: il C.T.U. aveva accertato che la prima era silenziosa e priva di vibrazioni e aveva del tutto taciuto quanto al secondo, né il giudice indicò le ragioni per le quali ritenne il contrario;

b) inoltre la Corte omise di precisare che cosa i convenuti avrebbero commesso oppure omesso sì da poter essere considerati responsabili dei rumori;

III - Violazione degli [artt. 844, 1140, 1147 c.c.](#) e difetto di motivazione:

a) la Corte non dimostrò di avere operato il comportamento delle esigenze della produzione con le ragioni "della proprietà";

b) quanto alla priorità d'uso, invocata dai convenuti, ciò che contava, era il fatto che nel preliminare da essi stipulato con Muciaccia l'immobile promesso era indicato come destinato "a panificio", mentre non era rilevante la diversa destinazione "a negozio" indicata nel preliminare concluso dagli attori;

IV - Violazione [dell'art. 844 c.c.](#), degli artt. 62, 194 e 195 c.p.c. nonché difetto di motivazione: non sussistevano gli estremi per ritenere che i rumori superassero i limiti della normale tollerabilità; il rumore non aveva mai raggiunto i 50 decibel se non in concomitanza con lo spostamento di un cavalletto; indimostrata rimaneva l'intollerabilità del rumore nelle ore notturne;

V - Violazione degli [artt. 62, 115, 116, 192, 193 c.p.c.](#) e difetto di motivazione: la Corte non dimostrò che i rumori provenivano anche dai carrelli: il C.T.U. non aveva espresso alcun giudizio al riguardo.

5. Carbonara e Genzano hanno depositato controricorso.

Motivi della decisione

Il ricorso è infondato.

I - Se il contenuto del diritto di proprietà è il godimento (e la disposizione) "in modo pieno" (ed esclusivo) - entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico - di una determinata cosa ([art. 832 c.c.](#)) il proprietario, il quale agisca per ottenere la cessazione delle propagazioni, derivanti dal fondo del vicino, che superino la normale tollerabilità, fa valere il suo diritto di godere "in modo pieno" del proprio fondo e quindi all'azione da lui spiegata ex [art. 844 c.c.](#) non può non riconoscersi natura reale (resa peraltro evidente dalla lettera della norma, in cui si parla esplicitamente di "proprietario" e ragioni della "proprietà").

Ma proprio perché dette propagazioni colpiscono precipuamente e direttamente il godimento del fondo, la norma è da intendere estensivamente, fino a legittimare all'azione (oltre - com'è ovvio - il superficiario e l'enfiteuta) il titolare di un diritto reale di godimento (di usufrutto, di uso o di abitazione; quanto al primo, l'azione "negatoria servitutis" accordata [dall'art. 1012, comma 2, c.c.](#) è stata intesa comprendere anche l'azione ex [art. 844 c.c.](#) da Cass. n. 1404 del 1979).

Quindi - in sostanza - [l'art. 844 c.c.](#) è posto a tutela del diritto (reale) di godimento di un fondo, sia questo compreso nel fascio di facoltà di cui è costituito il dominio ovvero costituisce specifico oggetto di un "jus in re aliena" (nel senso dell'applicabilità [dell'art. 844 c.c.](#) ad "altri rapporti che

hanno per oggetto diritti diversi da quelli di proprietà" - e ciò "per ragioni di necessità sociale" -: Cass. n. 1465 del 1959).

Ora, nel ricercare se nel nostro ordinamento giuridico - oltre al principio generale, sotteso alla natura stessa del diritto soggettivo, per cui non può esservi diritto senza tutela (non può esservi diritto di godimento di un bene senza possibilità per il titolare di agire per la sua conservazione o reintegrazione) - esista una normativa che appresti un particolare rimedio per fattispecie come l'attuale, in cui le propagazioni interessano un fondo, a usare o a godere del quale si trova un soggetto non titolare di un diritto reale, il pensiero corre spontaneamente all'art. 1585, comma 2, c.c., alla stregua del quale il conduttore ha la facoltà di agire in nome proprio contro i terzi che, senza pretendere di avere diritti sulla cosa locata, arrecano molestie che ne diminuiscono l'uso o il godimento. E se la cosa è un fondo, sono senza dubbio molestie di tal genere le immissioni di fumo, di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti "et similia" indicate nell' [art. 844 c.c.](#): norma applicabile, quindi, per analogia.

In tal caso - infatti - anche se il conduttore agisce a tutela di un diritto personale di godimento, mentre la normativa dell'art. 844 c.c. è dettata - come si è visto - per i diritti reali di godimento, l'applicazione analogica deve ritenersi legittima, sussistendo l'identica ragione di tutela (con la sola differenza di cui appresso, derivante dalla diversa soggettività giuridica). In altre parole, è legittimo, in base all'art. 12 delle preleggi (disposizioni sulla legge in generale), applicare la normativa [dell'art. 844 c.c.](#) per quel che di simile hanno i due casi o, meglio, per quel che di analogo hanno le due materie, cioè l'uso e il godimento di un immobile.

Detta differenza - che è il nodo della questione sollevata col primo motivo di ricorso - tra l'azione che sia instaurata dal (proprietario o dal) titolare di un diritto reale di godimento e quella che sia instaurata dal titolare di un diritto personale di godimento (ad esempio il conduttore) entrambe dirette alla cessazione delle propagazioni intollerabili - identica rimanendo in entrambi i casi la casistica molestatoria e il criterio della normalità di uso - riguarda il modo nel quale, ove sia superata la soglia della normale tollerabilità, debbano contemperarsi le esigenze della produzione con le ragioni, rispettivamente, dell'una o dell'altra situazione soggettiva attiva.

E infatti, in quanto tale contemperamento implichi l'adozione di accorgimenti tecnici comportanti modificazione delle strutture dell'immobile da cui le propagazioni derivano e delle sue pertinenze e cioè incidano sull'oggetto e perciò sull'essenza stessa del diritto reale immobiliare del vicino, è evidente che il titolare di un diritto personale di godimento non ha sufficiente legittimazione a chiedere l'adozione di tali modifiche (salvo il diritto dell'indennizzo, commisurato alla temporaneità dell'uso).

Se - invece - gli accorgimenti tecnici da apportare per ricondurre le immissioni nei limiti della normale tollerabilità non abbiano tale portata, la legittimazione è piena.

A questo punto, dall'applicabilità della normativa delle immissioni alla situazione soggettiva del promissario di vendita immobiliare il passo è breve.

Il promissario non è - data la natura obbligatoria del preliminare - proprietario, ma nemmeno possessore (e perciò la sentenza impugnata, per avere erroneamente ritenuto i Carbonara possessori dell'appartamento al primo piano, va corretta nella motivazione sul punto, a norma [dell'art. 384, comma 2, c.p.c.](#)) anche se ha avuto la consegna in anticipo rispetto alla conclusione del contratto definitivo, consegna che - a ben vedere - lo costituisce solo come detentore (il potere di fatto che gli viene trasferito con la consegna non è tale che con esso si manifesti un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale) sia pure "qualificato" - come si usa dire, con riferimento [all'art. 1168, comma 2, c.c.](#) (il promittente / proprietario continua a possedere l'immobile per mezzo del promissario / detentore: questi detiene la cosa nel proprio interesse).

Essendo i Carbonara titolari di un diritto personale di godimento, loro conferito per contratto dal proprietario, non poteva negarsi loro la legittimazione attiva "ad causam" (trovandosi essi in una situazione soggettiva identica se non per certi aspetti peggiore rispetto a quella di un semplice locatario) considerando che gli accorgimenti tecnici domandati per la riconducibilità dei rumori nei limiti del tollerabile non toccavano le strutture dell'immobile in cui il forno era esercitato.

Essendo le argomentazioni che precedono sufficienti per ritenere infondato il primo motivo, non occorre occuparsi della statuizione sul diritto alla salute fatta dalla Corte d'Appello, anch'essa impugnata dal ricorrente (non senza aggiungere, per completezza, che alla conclusione cui è pervenuto il Collegio non osta quanto affermato con la sent. n. 247 del 1974 dalla Corte costituzionale - chiamata a decidere su di una questione d'incostituzionale [dell'art. 844 c.c.](#), sollevata dal giudice "a quo" in una controversia fra proprietari di fondi vicini - sotto il profilo che tale articolo non è dettato a tutela del diritto alla salute umana - o all'integrità dell'ambiente naturale -: la Corte, nel dichiarare infondata la questione, sottolineò che alla tutela di quei beni è rivolto tutt'un altro ordine di norme di natura repressiva e preventiva, facendo in ogni caso salva l'applicabilità del principio generale di cui [all'art. 2043 c.c.](#)).

II - IV - V - Motivi inaccoglibili poiché investono apprezzamenti di fatto, giustificati dal giudice di merito, con motivazione sufficiente e non contraddittoria, sulla base proprio del giudizio espresso dal C.T.U., il quale aveva concluso la sua relazione nel senso che il rumore prodotto dalla spezzatrice e dallo spostamento dei cavalletti, facendone strisciare i piedi a terra, era intollerabile: tanto bastava ai fini dell'accoglimento della domanda, la riferibilità ai convenuti, come proprietari del forno, della causa del rumore stesso involgendo una questione, di fatto, nuova in questa sede.

Quanto ai cavalletti, la Corte motivò congruamente la statuizione di conferma della sentenza di primo grado, col ritenere idonea, allo scopo di ridurre il rumore globale nei limiti della normale tollerabilità, l'adozione di ruote in gomma per i carrelli e di rivestimenti in gomma o feltro alla base dei cavalletti di ferro invece della più gravosa imposizione, nei corridoi del forno, di un tappeto in gomma. Né, a ritenere necessaria l'adozione delle ruote ai carrelli, era di ostacolo l'assenza di un preciso suggerimento del C.T.U. in tal senso, posto che - contribuendo la manovra dei carrelli alla produzione del rumore globale - non era inibito al giudice di appello discostarsi dalle conclusioni del C.T.U., dandone - come effettivamente dette - congrua giustificazione.

III - a) La dimostrazione del contemperamento delle esigenze della produzione (forno) con l'esercizio del diritto alla cui tutela gli attori avevano agito è "in re ipsa", dal momento che dalla decisione impugnata può agevolmente desumersi che con l'adozione di quegli accorgimenti la produzione poteva continuare, causando rumori ormai sopportabili dagli attori.

b) Censura infondata perché non tocca un punto decisivo. Ciò che può influire sulla comparazione che il giudice deve fare tra le situazioni rispettive delle parti è la concreta ed effettiva utilizzazione in un determinato modo di uno dei due immobili prima dell'altro, non la conoscenza, attraverso i rispettivi strumenti d'acquisto, dell'uso a cui gli immobili siano destinati (il che, invece, può essere rilevante nei rapporti interni tra ciascuna delle parti ed i propri danti causa).

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna Maria Santosuosso e Paolo Mancini - in solido - al pagamento, in favore di Francesco Paolo Carbonara e Rita Genzano, delle spese di questo procedimento, liquidate in complessive lire 3.123.900, di cui lire 3 milioni di onorari.

Così deciso in Roma il 6 dicembre 1991.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA L'11 NOVEMBRE 1992.