

Cassazione civile sez. II, 03/03/2025, n. 5637

## Fatto

### FATTI DI CAUSA

1. Gr.Um., nella qualità di proprietario dell'appartamento ubicato in via (Omissis), proponeva ricorso ex art. 700 c.p.c. nei confronti della società APIUM Sas, assumendo che dai locali di proprietà di quest'ultima, adibiti a palestra gestita dalla ASD (Omissis), provenissero rumori molesti.

2. La Sas APIUM di Po.Ro. e C., nel costituirsi eccepiva il difetto di legittimazione passiva, nonché l'improponibilità, l'inammissibilità e, in ogni caso, l'infondatezza della domanda.

3. Il Tribunale adito accoglieva il ricorso, ordinava alla APIUM Sas di porre in opera gli interventi di bonifica disposti dal C.T.U., consistenti nell'apposizione di pannelli fonoassorbenti, assegnando al Gr.Um. termine di 30 gg. per l'instaurazione giudiziale del giudizio di merito.

3.1 L'attore notificava atto di citazione alla s.a.s APIUM di Po.Ro. con il quale chiedeva la conferma del provvedimento cautelare ed agiva per il risarcimento dei danni.

4. Il Tribunale di Torre Annunziata accoglieva la domanda e dichiarava la APIUM Sas responsabile delle immissioni di rumori intollerabili provenienti dalla palestra (Omissis), confermava il provvedimento cautelare e condannava la APIUM Sas al risarcimento in favore del Gr.Um. dei danni.

5. APIUM Sas e Po.Ro. proponevano appello avverso la suddetta sentenza.

6. Gr.Um. nel costituirsi chiedeva il rigetto dell'appello e nel contempo spiegava appello incidentale.

7. La Corte d'Appello di Napoli accoglieva il gravame.

La Corte premetteva in fatto che Gr.Um. aveva dedotto: a) di essere proprietario di un'abitazione in Castellamare di Stabia alla via (Omissis) n. 11 confinante con altro immobile sito alla via De Gasperi n. 179, con annesso lastrico solare ricoprente il terraneo; b) in detto immobile, acquistato nel 2000 dalla società APIUM Sas di Po.Ro. E C., l'Associazione sportiva (Omissis) svolgeva dal 2002 attività sportiva di palestra e piscina; c) a seguito dell'attività svolte dall'immobile derivavano immissioni intollerabili tanto che l'attore si

vedeva costretto a trasferire la propria abitazione familiare sempre in Castellamare di Stabia alla Piazza (Omissis) e il suo studio professionale presso lâ??immobile di sua proprietÃ di via (Omissis), proprio al fine di limitare le conseguenze delle immissioni rumorose;

Il Tribunale, in esito alla fase istruttoria comprensiva di espletamento di consulenza tecnica di ufficio, aveva ordinato alla resistente di â??porre in opera gli interventi di bonifica suggeriti dal CTU onde ricondurre i livelli differenziali di rumori entro il limite consentitoâ??• condannandola a porre in opera sulle pareti laterali e sul soffitto del locale destinato ad â??acquagymâ??• una struttura ancorata per giunti elastici su cui porre pannelli fono assorbenti stratiformi.

**7.1.** Il giudice del gravame accoglieva il primo motivo di ricorso sul difetto di legittimazione passiva della convenuta. Premessa la distinzione tra le azioni in materia di immissioni, ex art. 844 c.c. e art. 2043 c.c., evidenziava, quanto al profilo della legittimazione passiva, che lâ??azione ex art. 844 c.c. puÃ² essere esperita anche nei confronti dellâ??autore materiale delle immissioni, che non sia proprietario dellâ??immobile da cui derivano e, quindi, anche nei confronti del conduttore, quando allo stesso debba essere imposto un facere o un non facere, suscettibile di esecuzione forzata in caso di diniego, o quanto lâ??attore chieda semplicemente la cessazione delle immissioni. Lâ??azione va â?? invece â?? proposta nei confronti del proprietario se mira al conseguimento di un effetto reale, come avviene quando Ã¨ volta a far accertare in via definitiva lâ??illegittimitÃ delle immissioni o ad ottenere il compimento delle modifiche strutturali del bene indispensabili per farle cessare (Cass. 4908/2018; Cass. 13881/2010). Pertanto, lâ??azione ex art. 844 c.c. non ha solo natura reale, rientrando nello schema della negatoria servitutis, ma ha pure natura personale, in quanto intesa a respingere turbative o molestie di fatto.

Nella fattispecie lâ??attore â?? appellato â?? aveva agito a tutela del suo diritto di proprietÃ e nel contempo a tutela del diritto alla salute, tutelato dallâ??art. 32 Cost., chiedendo il risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali ai sensi dellâ??art. 2043 c.c. Detta domanda risarcitoria esulava dalla logica proprietaria sottesa alla disciplina di cui allâ??art. 844 c.c. e la legittimazione passiva spettava esclusivamente allâ??autore materiale delle immissioni sonore asseritamente lesive del benessere psico-fisico del vicino. Dâ??altronde, il consulente tecnico di ufficio aveva accertato solo lâ??idoneitÃ potenziale ma non concreta dellâ??impianto stereo a superare i limiti consentiti dalla legge e a prevedere lâ??installazione di pannelli fono assorbenti. Dunque, lâ??inibizione eventuale allâ??uso dellâ??impianto stereo e lâ??installazione dei pannelli erano entrambe attivitÃ riconducibili al conduttore dellâ??immobile da cui provenivano le immissioni e, dunque, alla societÃ sportiva (Omissis) nÃ© era stata accertata e/o prevista alcuna attivitÃ specifica o obbligo proprio del proprietario dellâ??immobile al fine di evitare il procrastinarsi delle immissioni moleste. In conclusione, andava dichiarato il difetto di legittimazione passiva della societÃ societÃ â??APIUM di Io. e C. Sasâ??• e Po.Ro.

**8.** Gr.Um. ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di un motivo di ricorso.

9. APIUM Sas e Po.Ro. hanno resistito con controricorso.

10. Il ricorrente in prossimità dell'udienza ha depositato memoria con la quale ha insistito nella richiesta di accoglimento del ricorso.

## Diritto

### RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il motivo di ricorso Ã" cosÃ¬ rubricato: NullitÃ del procedimento art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c., in relazione agli artt. 81 e 112 c.p.c., 844 e 2697 c.c.

Il Collegio d'appello ha accolto il gravame sul difetto di legittimazione sul presupposto implicito perchÃ© non espressamente enunciato che la domanda del Dott. Gr.Um. fosse priva di un contenuto reale, avendo l'essenza di una domanda di natura personale e risarcitoria, e comunque reputando che l'esecuzione degli interventi edili individuati dal CTU Ing. St.Sa. fossero a carico del conduttore (Omissis) e non della SocietÃ proprietaria dell'immobile.

La Corte, dunque, sarebbe incorsa in un grave errore laddove nel procedere alla qualificazione della domanda attorea l'ha considerata priva di contenuto reale ritenendo che essa fosse circoscritta alla sola tutela del suo diritto di proprietÃ e nel contempo a tutela del diritto alla salute, tutelato dall'art. 32 Cost., chiedendo il risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali ai sensi dell'art. 2043 c.c.

La Corte non avrebbe considerato che nell'atto di citazione introduttivo del giudizio di merito di primo grado il Gr.Um. aveva chiesto espressamente ed in prima battuta di confermare la condanna della Sas APIUM di Po.Ro. ad eseguire tutte le opere come indicate nella ordinanza resa dal Giudice Designato del 15 gennaio 2004, o in mancanza, condannare la medesima a reintegrare istante di tutte quelle somme, eventualmente spese, nessuna esclusa, necessarie ad eseguire in danno della convenuta le opere tutte come descritte dal c.t.u. e dal Giudice della cautela nella misura che sarÃ determinata in corso di causa, maggiorate di interessi e rivalutazione.

La Corte distrettuale, nel negare la legittimazione passiva di APIUM, avrebbe del tutto trascurato questo essenziale e imprescindibile profilo della domanda attorea, ritenendo che il Gr.Um., pur agendo a tutela della proprietÃ e nel contempo a tutela del diritto alla salute, avesse chiesto unicamente il ristoro dei danni patrimoniali e non patrimoniali ai sensi dell'art. 2043 c.c., nel mentre gli interventi edili erano considerati a carico della conduttrice, con tutta probabilitÃ perchÃ© erroneamente stimati di esigua entitÃ.

D'altra parte, la stessa APIUM avrebbe riconosciuto *expressis verbis* la natura strutturale ed economicamente onerosa degli interventi edili alla cui esecuzione era stata condannata.

La vasta estensione degli interventi edili funzionali all'insonorizzazione del locale e le esplicite ammissioni degli appellanti dimostrerebbero che l'intervento richiesto dall'attore era strutturale perché ricadeva pesantemente sull'immobile di APIUM tanto da comportare un ingente impegno economico di cui gli appellanti avevano dimostrato di essere pienamente consapevoli.

Il Collegio partenopeo avrebbe poi mal governato i criteri di distribuzione dell'onere della prova fissati dall'art. 2697 c.c. circa il fatto che l'immobile era effettivamente condotto in locazione dall'Associazione Sportiva (Omissis).

La Corte territoriale, nel dichiarare la carenza di legittimazione passiva di APIUM, non solo avrebbe male applicato i criteri di distribuzione degli oneri probatori, ma nemmeno avrebbe considerato che era dimostrato per via documentale che solamente il 28 ottobre 2003 era stato redatto dal Notaio Ar.An. un contratto di affitto di azienda tra APIUM e (Omissis). Questa circostanza emergeva univocamente dalla visura camerale aggiornata al 30 settembre 2011 depositata nel processo di primo grado il 5 ottobre 2011.

### 1.1. Il motivo di ricorso "fondato".

La Corte d'Appello ha erroneamente statuito la carenza di legittimazione passiva delle parti convenute in giudizio nella loro qualità di proprietarie dell'immobile da cui provenivano le immissioni.

In particolare, il giudice del gravame non ha applicato correttamente la distinzione tra azione reale ex art. 844 c.c. esperita dal proprietario dell'immobile danneggiato per accertamento dell'illegittimità delle immissioni e per la realizzazione delle modifiche strutturali necessarie al fine di far cessare le stesse che deve essere esperita nei confronti del fondo da cui tali immissioni provengono da quella risarcitoria ex art. 2043 cod. civ., volta ad ottenere il risarcimento del pregiudizio di natura personale da quello cagionato che deve essere esperita nei confronti dell'autore materiale delle immissioni.

Si "infatti affermato nella giurisprudenza di questa Corte che: Nell'ipotesi in cui le immissioni di cui all'art. 844 cod. civ. siano causate dal locatario del fondo contiguo la domanda va proposta nei confronti del proprietario quando contenga una pretesa rivolta all'accertamento negativo del diritto di servitù<sup>1</sup> (servitù di immissione c.d. immateriale, come ad es. "fumi immittendi"), oppure comporti una richiesta di modificazione dello stato dei luoghi; altrimenti, qualora l'azione sia diretta alla mera rimozione di una situazione lesiva o a fare cessare un'attività ed abbia, dunque, natura personale, legittimato passivo "soltanto il locatario quale autore delle immissioni. (Sez. 2, Sentenza n. 15871 del 12/07/2006, Rv. 591525

â?? 01).

Nella specie, tuttavia, sin dal giudizio cautelare gli attori avevano agito ex art. 844 c.c. chiedendo anche la predisposizione di interventi strutturali volti alla cessazione dei rumori provenienti dall'immobile dei convenuti che avevano locato e che era adibito a palestra. Infatti, la sentenza di primo grado aveva confermato il provvedimento cautelare reso tra le parti in data 15 gennaio 2004 con il quale era stato ordinato alla Sas proprietaria dell'immobile di porre in opera gli interventi di bonifica suggeriti dal CTU onde ridurre il livello differenziale di musica entro il limite consentito e in particolare a porre in opera sulle pareti laterali e sul soffitto del locale destinato ad "acquagym" (come individuato dal CTU) una struttura ancorata con giunti elastici su cui porre pannelli fono-assorbenti stratificati.

Dunque, l'intervento richiesto richiedeva necessariamente la realizzazione di modifiche strutturali necessarie al fine di far cessare le immissioni acustiche ed era stata legittimamente proposta nei confronti del proprietario del fondo da cui tali immissioni provenivano.

L'azione esperita dal proprietario del fondo danneggiato per l'eliminazione delle cause delle immissioni che rientra tra quelle negatorie, di natura reale, a tutela della propriet  deve essere proposta nei confronti del proprietario del fondo dal quale le immissioni provengono quando sia volta ad accertare in via definitiva l'illegittimit  delle immissioni e ad ottenere il compimento delle modifiche strutturali del bene indispensabili per far cessare le stesse.

Deve ribadirsi il seguente principio di diritto: L'azione di natura reale, esperita dal proprietario del fondo danneggiato per l'accertamento dell'illegittimit  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 pu  essere cumulata con la domanda verso altro convenuto per responsabilit  aquiliana ex art. 2043 cod. civ., volta ad ottenere il risarcimento del pregiudizio di natura personale da quelle cagionato (Sez. U, Sentenza n. 4848 del 27/02/2013, Rv. 625170 â?? 01).

Si   detto che il proprietario del fondo danneggiato ha anche la facolt  di citare solo l'autore materiale delle immissioni, e quindi anche nei confronti del locatario, qualora si richieda solo la cessazione dell'attivit  molesta con imposizione di un facere o non facere nella disponibilit  di quest'ultimo suscettibile di esecuzione forzata in caso di diniego ma deve agire sempre contro il proprietario del fondo dal quale le immissioni provengono quando sia volta al conseguimento di un effetto reale, all'accertamento cio  in via definitiva dell'illegittimit  delle immissioni e al compimento delle modifiche strutturali del bene indispensabili per far cessare le stesse (Sez. 3, Sentenza n. 8999 del 29/04/2005, Rv. 582329 â?? 01). Infatti,   privo di legittimazione passiva il soggetto che, non essendo proprietario del fondo da cui provengono le immissioni, non   in grado di provvedere a quelle modifiche della propria struttura che sia condannato a effettuare (Sez. 2, Ord. n. 33966 del 05/12/2023, Rv. 669450 â?? 01).

L'azione ex art. 2043 c.c. che cumulativamente in questi casi può proporsi avverso l'autore materiale delle immissioni ove mancante o proposta nei soli confronti del proprietario non può rendere privo di legittimazione il proprietario rispetto all'azione principale ex art. 844 c.c.

2. Il ricorso è fondato, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Napoli in diversa composizione che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Napoli in diversa composizione anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione civile in data 31 gennaio 2025.

Depositato in Cancelleria il 3 marzo 2025.

**Campi meta**

**Massima :** *L'azione di natura reale, esperita dal proprietario del fondo danneggiato per l'accertamento definitivo dell'illegittimità delle immissioni (ex art. 844 c.c.) e per ottenere il compimento delle modifiche strutturali del bene indispensabili per far cessare le stesse, deve essere proposta nei confronti del proprietario del fondo da cui tali immissioni provengono.*

**Supporto Alla Lettura :**

## INQUINAMENTO ACUSTICO

Si tratta di una forma di inquinamento causato soprattutto da un'eccessiva esposizione a suoni e rumori di elevata intensità, e questo può avvenire in grandi città o ambienti naturali. L'inquinamento acustico può causare danni psicologici, di pressione e di stress alle persone che ne sono continuamente sottoposte. Le cause dell'inquinamento acustico possono essere fabbriche, cantieri, aeroporti, autostrade. Gli effetti del rumore sull'uomo sono molteplici e possono essere distinti in:

- **effetti di danno**, ne esistono due forme:

1. **danno specifico**: causato ai soggetti che si espongono per periodi prolungati recando la perdita irreversibile dell'udito (ipoacusia), e si riscontra soprattutto in ambiente lavorativo;
2. **danno non specifico**: causato da un'esposizione sonora non sufficientemente elevata da recare danni specifici, per cui, col tempo, apportare danni al sistema uditivo e causare malesseri di tipo psicofisico, e si riscontra in ambito urbano;

- **effetti di disturbo** (alterazione temporanea di un organo o di un sistema);
- **annoyance** (sensazione di scontento o di fastidio generico).

L'inquinamento acustico urbano, e in particolare quello dovuto a traffico di veicoli in superficie, determina in prevalenza effetti di disturbo, mentre assai raramente si può parlare di danno. La specifica sensibilità individuale fa sì che effetti di disturbo possano essere indotti dal fenomeno di "musicalizzazione" e "sonorizzazione" degli spazi condivisi, pubblici, o aperti al pubblico mondiale, come bar, ristoranti, aeroporti, centri commerciali, piscine, spiagge, ecc.