

Rgac n. 2408/2017



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

Nella persona del Giudice Dott. Daniele Sodani ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al Rgac n. 2408/2017

**TRA**

[REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e lo difende in virtù di procura in atti;

**ATTORE**

**CONTRO**

[REDACTED] quale titolare dell'omonima ditta individuale, elettivamente domiciliata presso lo studio [REDACTED] che la rappresenta e la difende in virtù di procura in atti;

**CONVENUTA**

**E**

**CLAUDIO MALSERVIGI**, rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] in virtù di procura in atti;

**CONVENUTO**

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione, regolarmente notificato, il CONDOMINIO [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] e [REDACTED] il primo quale conduttore ed il secondo quale proprietario del locale adibito a forno sito al civico n. 123 di Viale [REDACTED], al fine di sentirli condannare alla rimozione della canna fumaria ivi apposta, giacché non autorizzata e causa di fumi ed esalazioni intollerabili per i condomini che vi abitano al di sopra.

Deduceva, in particolare, che Sorrentino era titolare del "Bar" [REDACTED]; che lo sfogo della tubazione era stato creato sulla facciata dello stabile del condominio aggettante su via del Bricchetto; che la canna fumaria era illegittima ed abusiva e, soprattutto, produttrice di esalazioni ed odori intollerabili, costituenti danno e turbativa per tutti i condomini.

Chiedeva ancora, oltre alla rimozione della canna, ordinarsi il ripristino dello stato dei luoghi ed il risarcimento del danno da liquidarsi in via equitativa.



2.Si costituiva in giudizio [REDACTED] chiedendo il rigetto della domanda in quanto infondata in fatto ed in diritto. La canna, infatti, era del tutto regolare e munita delle autorizzazioni, nonché era carente la prova del superamento delle immissione del limite della normale tollerabilità.

3.Si costituiva in giudizio [REDACTED] deducendo la propria estraneità alla controversia; quale proprietario del locale aveva, tra l'altro, diffidato la conduttrice alla cessazione delle immissioni intollerabili.

4.Assegnati i termini di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c., svolta la prova orale e la consulenza tecnica, la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

5.Va, anzitutto, premesso che la realizzazione della canna fumaria all'interno dei locali condotti dalla convenuta [REDACTED] non risulta avere modificato parti comuni dell'edificio. La manomissione dei beni condominiali non si evince né dall'atto di citazione, né dalla consulenza dell'ausiliario del giudice, laddove, invece, nella relazione si legge che *"Dopo aver attraversato la centralina filtrante i fumi vengono espulsi tramite un condotto metallico avente diametro 40 cm da un'apertura praticata nella superficie finestrata con un gomito in PVC a 90 ° rivolto verso il basso che sporge lievemente dalla facciata"* ed ancora *"Il condotto di scarico di detto forno consistente in un gomito in PVC di diametro 40 cm che sfocia attraverso un'apertura nella vetrata affacciante su via del Bricchetto. Prima della loro espulsione i fumi passano attraverso una centralina di filtraggio costituita da ventilatore di aspirazione, pre - filtro in acciaio, e batteria di filtraggio con filtri a carboni attivi che servono ad adsorbire le sostanze che darebbero luogo ad intollerabili emissioni odorose"*.

6.Sotto il profilo amministrativo la consulenza ha dato conto della regolarità della canna fumaria, accertando che il sistema di scarico con filtrazione costituisce un'alternativa all'esecuzione di una canna fumaria sfociante al di sopra della sommità dell'edificio laddove, come nel caso di specie, ciò non sia possibile ed è consentito ex art. 12 della Legge Regionale n.1 del 19 gennaio 2009. Sulla base della documentazione visionata dal ctu la centralina di filtraggio dei fumi della pizzeria è stata realizzata ed installata in maniera conforme alle norme tecniche applicabili (Direttive Europee di settore).

Secondo il consulente la piena efficacia di detta apparecchiatura è garantita a condizione che vi sia manutenzione periodica consistente nella sostituzione dei filtri a carboni attivi e nel lavaggio del pre filtro in acciaio con la periodicità minima indicata dal costruttore. L'ufficio edilizia del Comune ha altresì confermato che, pur essendo la pratica a loro inoltrata dal SUAP andata smarrita, non vi sono vincoli urbanistici di alcun tipo che ostino alla realizzazione del condotto di scarico così come rinvenuto nel corso dei sopralluoghi.

7.Dalla relazione, invece, si apprende l'avvenuto superamento del limite della normale tollerabilità, circostanza desumibile già solo per l'omessa attivazione degli obblighi di manutenzione del sistema di filtraggio da parte della conduttrice. Il consulente, al riguardo, ha rilevato che *"non ritiene di proporre rimedi aggiuntivi a quelli raccomandati dalla Locale Asl alla titolare del Locale (CFR ALL N^12) consistenti nella sostituzione dei filtri a carboni attivi come minimo ogni sei mesi e nel lavaggio del pre filtro in acciaio della centralina di filtraggio fumi con frequenza minima bi settimanale mantenendo aggiornato il relativo registro di manutenzione. Questo sembra essere infatti stato istituito solo di recente (1/2019) e la causa delle numerose doglianze che hanno portato al presente ricorso è attribuibile alla assente o scarsa manutenzione dell'apparato filtrante in precedenza effettuata"*.



Tra l'altro, il superamento del limite di tollerabilità delle immissioni si può desumere dalla relazione della Asl del 4.12.2015 laddove riporta *"Nel corso dei sopralluoghi del 28 febbraio 2014 e del 23 maggio 2014 il personale del SIAN ha potuto verificare che l'attività di forno, adiacente quella del bar, è dotata di una cappa e che è presente un impianto a carboni attivi. La titolare è stata invitata, tra le varie prescrizioni, a presentare la documentazione relativa all'impianto e a tenere presso l'attività un registro di manutenzione che dimostrasse il periodico controllo di una ditta di manutenzione e la sostituzione dei carboni attivi quando necessario (circa ogni 6 mesi come tempo medio)".* Tale documentazione non veniva fornita ed infatti la Asl evidenziava che *"Nel corso dei sopralluoghi il personale del SIAN ha speso un tempo non indifferente nell'attività di educazione e sensibilizzazione della titolare sull'argomento dello smaltimento dei fumi".*

Dunque, l'assenza o la carente opera di manutenzione del sistema di filtraggio non può che costituire valido riscontro della generazione di fumi maleodoranti superiori alla normale tollerabilità.

8. Tuttavia, in seguito alla corretta manutenzione, sopraggiunta nel corso del giudizio, la relazione del ctu ha riscontrato immissioni discontinue e *"perfettamente tollerabili"* solo stando esternamente sui balconi aventi lo stesso affaccio del condotto mentre all'interno, con porte finestre rimaste aperte durante la permanenza dello scrivente e delle parti sui balconi, non sono stati percepibili gli odori.

In conclusione, deve condannarsi [REDACTED] all'osservanza delle prescrizioni raccomandate dal ctu e dalla Asl alla titolare del locale consistenti *"nella sostituzione dei filtri a carboni attivi come minimo ogni sei mesi e nel lavaggio del pre filtro in acciaio della centralina di filtraggio fumi con frequenza minima bi settimanale mantenendo aggiornato il relativo registro di manutenzione"*.

9. La domanda risarcitoria va, invece, respinta in quanto deve ritenersi genericamente allegata e provata in relazione alla ridotta utilizzabilità degli spazi condominiali, se non in termini di disagio e fastidio.

10. In ordine alla posizione del proprietario [REDACTED] deve affermarsi la propria legittimazione passiva in ordine alla domanda ex art. 844 c.c..

Deve premettersi che l'art. 844 c.c. fornisce la regola per la risoluzione di controversie che si pongono sul piano dei rapporti fra proprietari confinanti.

Quando il fondo da cui provengono le immissioni è dato in locazione, la giurisprudenza consolidata precisa che: *"L'azione di cui all'articolo 844 del c.c. può essere proposta anche nei confronti dell'autore materiale delle immissioni e quindi anche del conduttore quando allo stesso debba essere imposto un facere o un non facere suscettibile di esecuzione forzata in caso di diniego o l'attore chieda puramente e semplicemente la cessazione delle immissioni, mentre va proposta nei confronti del proprietario o di tutti i proprietari se mira al conseguimento di un effetto reale, come quando è diretta a far accertare in via definitiva l'illegittimità delle immissioni o a ottenere il compimento delle modifiche strutturali del bene indispensabili per farle cessare"* (cfr Cass. civ. Sez. III, 29/04/2005, n. 8999; Cass. civ. Sez. II, 22/12/1995, n. 13069; Cass. civ. Sez. II, 09/05/1997, n. 4086; Cass. civ. Sez. II, 12/07/2006, n. 15871; Cass., ss. uu., 27.2.2013 n. 4848).

Del pari, è possibile cumulativamente ad essa introdurre l'azione per la responsabilità aquiliana prevista dall'art. 2043 c.c., per ottenere il risarcimento del pregiudizio che sia derivato dalle immissioni stesse.

In particolare, costituisce orientamento della Suprema Corte il principio secondo cui *"In materia di immissioni intollerabili, allorché le stesse originino da un immobile condotto in locazione, la responsabilità ex art. 2043 c.c. per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del proprietario, locatore del bene, soltanto quando*



*si accerti in concreto che, al momento della stipula del contratto di locazione, il proprietario avrebbe potuto prefigurarsi, impiegando la diligenza di cui all'art. 1176 c.c., che il conduttore avrebbe certamente recato danni a terzi con la propria attività"* (cfr Cass. civ. Sez. VI - 3 Ord., 01/03/2018, n. 4908; Cass. civ. Sez. III Sent., 28/05/2015, n. 11125).

In specie, risulta che la domanda proposta ex art. 844 c.c. era volta, nella prospettazione attorea, ad ottenere la dichiarazione di illegittimità delle immissioni provenienti dal locale di proprietà di [REDACTED] in quanto l'apertura dello scarico dei fumi abusiva e non autorizzata e perché le immissioni superanti il limite della normale tollerabilità, nonché si è chiesto il ripristino (e quindi modificazione) dello stato dei luoghi. Inoltre, che per la riconduzione delle immissioni entro la soglia della normale tollerabilità era sufficiente la corretta manutenzione da parte del solo conduttore del sistema di smaltimento dei fumi "a carboni attivi" è stato possibile accertarlo solo in seguito alla ctu.

Dunque, benché l'ordine a porre in essere gli accorgimenti di manutenzione evidenziati dal ctu possa destinarsi al conduttore, per le ragioni appena spiegate, le spese di lite vanno compensate con riferimento al convenuto [REDACTED]. Mentre con riferimento alla posizione della convenuta [REDACTED], le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo. Pone definitivamente le spese di ctu, già liquidate, a carico di E [REDACTED].

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

Il Tribunale di Civitavecchia, definitivamente pronunciando, così provvede:

-ACCOGLIE parzialmente la domanda, DICHIARA illegittime le immissioni lamentate e descritte dal Condominio con l'atto introduttivo, provenienti dal locale di proprietà di [REDACTED] in Civitavecchia, e CONDANNA [REDACTED], quale conduttore, all'osservanza delle prescrizioni raccomandate dalla Asl alla titolare del locale consistenti "nella sostituzione dei filtri a carboni attivi come minimo ogni sei mesi e nel lavaggio del pre filtro in acciaio della centralina di filtraggio fumi con frequenza minima bi settimanale mantenendo aggiornato il relativo registro di manutenzione";

-RIGETTA la domanda risarcitoria;

-CONDANNA [REDACTED] al pagamento delle spese di lite in favore del [REDACTED] CIVITAVECCHIA da liquidarsi nella somma complessiva di euro 5.065,00 di cui euro 265,00 per spese vive ed euro 4.800,00 per compensi oltre iva, cassa e rimborso forfettario come per legge da distrarsi in favore del difensore dichiaratosi antistatario;

-COMPENSA le spese di lite tra il CONDOMINIO DI [REDACTED]

-PONE le spese di ctu, già liquidate, a carico di [REDACTED]

Si comunichi.

Civitavecchia 28.07.2021

Il giudice  
Daniele Sodani

