

Civile Ord. Sez. 6 Num. 4908 Anno 2018

Presidente: AMENDOLA ADELAIDE

Relatore: ROSSETTI MARCO

Data pubblicazione: 01/03/2018

### ORDINANZA

sul ricorso 5182-2016 proposto da:

in persona del legale rappresentante pro tempore,  
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA ANASTASIO II 80, presso  
lo studio dell'avvocato ADRIANO BARBATO, che la rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato FILIPPO GERMINETTI;

M

*- ricorrente -*

*contro*

A,

elettivamente domiciliati in ROMA, VIA  
ENNIO QUIRINO VISCONTI 103, presso lo studio dell'avvocato  
LUISA GOBBI, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
PAOLA MARIA D'AMELIO;

*- controricorrenti -*

12303

17

*contro*

*- intimati -*

avverso la sentenza n. 4745/2015 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 11/12/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 14/12/2017 dal Consigliere Dott. MARCO ROSSETTI.

**Rilevato che:**

nel 2010 L. \_\_\_\_\_ le

convennero dinanzi al Tribunale di Milano le società \_\_\_\_\_ s.r.l. e \_\_\_\_\_ s. (che in seguito si fonderà per incorporazione nella \_\_\_\_\_ come tale sarà d'ora innanzi sempre indicata), esponendo che:

(-) erano condòmini del fabbricato sito a Milano, via \_\_\_\_\_ 18;

(-) al piano terra del fabbricato esisteva un locale, di proprietà della \_\_\_\_\_ e concesso in locazione alla \_\_\_\_\_ s.r.l., adibito a bar;

(-) da questo bar, nel quale si eseguivano intrattenimenti musicali, provenivano immissioni sonore intollerabili;

chiesero pertanto la condanna di ambedue le convenute ~~alla cessazione~~ a cessare le suddette immissioni, ad insonorizzare il locale ed a risarcire i danni patiti dagli attori;

con sentenza 5.4.2013 n. 4717 il Tribunale dichiarò cessata la materia del contendere relativamente alla domanda di cessazione delle immissioni moleste; condannò la \_\_\_\_\_ al pagamento in favore degli

attori, complessivamente, di 309.600 euro; condannò la ..... a rivalere la ..... R di quanto pagato agli attori;

la sentenza venne appellata dalla ..... con sentenza 11.12.2015 n. 4745 la Corte d'appello di Milano accolse parzialmente il gravame, rigettando la domanda risarcitoria proposta dai soli ..... i, e per l'effetto riducendo la complessiva condanna della ..... e 232.200 euro;

la sentenza d'appello è stata impugnata per cassazione dalla ..... r.l. con ricorso fondato su tre motivi ed illustrato da memoria;

hanno resistito con controricorso unitario, illustrato da memoria,

**Considerato che:**

col primo motivo di ricorso la F ..... lamenta, ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 2043 c.c.;

espone a tal riguardo una tesi così riassumibile:

(-) la Corte d'appello ha ravvisato una colpa aquiliana della ..... nella mancata adozione degli interventi necessari ad impedire il verificarsi del danno, ed in particolare nel non avere vigilato sull'uso che della cosa locata faceva il conduttore, in modo da evitare che provocasse danno agli altri condòmini;

(-) il locatore d'un immobile, tuttavia, non è affatto tenuto a garantire che il conduttore non arrechi danni a terzi, e non può rispondere verso questi ultimi dei fatti illeciti commessi dal conduttore, per la ragione che non ha alcun obbligo di prevenirli;

il motivo è fondato;

M

la Corte d'appello ha ritenuto che la [redacted] dovesse rispondere ai sensi dell'art. 2043 c.c. dei danni lamentati dagli attori, per avere tenuto una condotta colposa;

l'elemento oggettivo dell'illecito (la condotta) è stato ravvisato nel *“non essere intervenuta né avere vigilato sull'uso che della cosa locata facevano i conduttori, in modo da evitare che provocasse danno agli altri proprietari”*;

l'elemento soggettivo dell'illecito (la colpa) è stata ravvisata nella circostanza che la [redacted] *“fosse a conoscenza, sin dalla proposizione del ricorso ex art. 700 c.p.c. da parte degli odierni appella[ti], delle immissioni (...), sebbene il ricorso nei suoi confronti sia stato respinto, non avendo il giudice ritenuto necessari interventi strutturali”*;

quest'ultima statuizione non è corretta, e costituisce effettivamente una violazione dell'art. 2043 c.c., nella parte in cui tale norma esige l'accertamento in concreto della colpa;

le Sezioni Unite di questa Corte, già da molti anni, hanno stabilito che nell'ipotesi in cui le immissioni moleste siano prodotte dal detentore d'un immobile, l'eventuale sussistenza della legittimazione passiva del proprietario di questo, non ne comporta l'automatica responsabilità per il risarcimento dei danni, essendo, all'uopo, necessaria la sussistenza dell'elemento soggettivo della colpa e del nesso oggettivo di causalità (e non di mera occasionalità) fra la concessione dell'immobile al terzo ed i danni subiti dal fondo contiguo (Sez. U, Sentenza n. 2711 del 21/07/1969);

in applicazione di questo principio, questa Corte ha già affermato che *“in materia di immissioni intollerabili, allorché le stesse originino da un immobile condotto in locazione, la responsabilità ex art. 2043 cod. civ. per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del proprietario, locatore dell'immobile, solo se il medesimo abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso, e non già per avere ommesso di rivolgere al conduttore una formale diffida*



potrebbe che consistere in due atti: o rifiutare la locazione, o recedere dal contratto, posto che sarebbe inesigibile dal locatore, obbligato a garantire il pacifico godimento della cosa locata, una *manus iniectio* sul conduttore volta ad impedirgli di far chiasso;

la conclusione è che, per potere affermare la sussistenza d'una colpa aquiliana della si sarebbe dovuto accertare in punto di fatto se, al momento in cui questa concesse in locazione il proprio immobile alla potesse o non potesse prevedere con l'ordinaria diligenza, alla luce di tutte le circostanze del caso concreto, che la società conduttrice avrebbe *con ragionevole certezza* arrecato danni a terzi, provocando immissioni intollerabili;

tale accertamento, tuttavia, nel nostro caso è mancato: la Corte d'appello si è limitata ad accertare che la *l, due anni prima* dell'introduzione del presente giudizio, fosse a conoscenza dell'esistenza di immissioni moleste, provocate però dal precedente conduttore dell'immobile (la società );

pertanto, affermando la sussistenza d'una colpa aquiliana senza avere previamente accertato in fatto la sussistenza d'una condotta imprevidente, la Corte d'appello ha falsamente applicato l'art. 2043 c.c.;

la sentenza va dunque cassata con rinvio alla Corte d'appello di Milano, la quale nel riesaminare l'appello della applicherà il seguente principio di diritto:

*“il proprietario d'un immobile concesso in locazione non risponde dei danni provocati dal conduttore in conseguenza di immissioni sonore intollerabili, a meno che non 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”;*

il secondo ed il terzo motivo di ricorso restano assorbiti;  
le spese del presente giudizio di legittimità saranno liquidate dal giudice del rinvio;

**P.q.m.**

(-) accoglie il primo motivo di ricorso; dichiara assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sesta Sezione civile della Corte di cassazione, addì 14 dicembre 2017.