

N. R.G. 3257/2013

Sentenza n. 1040/2014 pubbl. il 10/07/2014

RG n. 3257/2013

Repert. n. 2770/2014 del 11/07/2014



TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA

SEZIONE SECONDA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 3257/2013

CONDOMINIO [REDACTED]

tra

PARTE ATTRICE

e

S. [REDACTED] ISTRIBUZIONE SRL

PARTE CONVENUTA

Oggi **10 luglio 2014** ad ore 13 innanzi al dott. Luca Ramponi, sono comparsi:

Per parte attrice l'avv. [REDACTED] sostituzione dell'avv. [REDACTED]

Per parte convenuta l'avv. [REDACTED] NINI in sostituzione [REDACTED]

Dopo breve discussione orale di repliche, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice
dott. Luca Ramponi





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Luca Ramponi ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3257/2013** promossa da:

CONDOMINIO [redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. [redacted]
elettivamente domiciliato in [redacted] il
difensore avv. [redacted]

PARTE ATTRICE

contro

S. DISTRIBUZIONE SRL (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. [redacted]
[redacted] dell'avv. [redacted]
elettivamente domiciliato in via [redacted]
presso il difensore avv. [redacted]

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Il Condominio [redacted] ha proposto domanda *ex art. 844 c.c.* nei confronti di S. Distribuzione, conduttore dell'immobile sito in via [redacted] libito a centro commerciale [redacted] confinante con il condomino volta ad ottenere l'inversione del senso di marcia dei veicoli in accesso e uscita dall'area cortiliva del centro commerciale e al diverso posizionamento dei parcheggi pubblici nonché alla chiusura notturna dei cancelli carrai esistenti; ovvero in subordine la apposizione di barriere antirumore sul lato ovest dell'area cortiliva dell'esercizio commerciale in questione.

Parte convenuta eccepiva in primo luogo la carenza di legittimazione passiva e comunque adduceva l'infondatezza della domanda attorea.

Risulta assorbente alla luce della istruttoria condotta con riferimento alla domanda principale di condanna alla esecuzione di un *facere* consistente in modifiche dell'assetto viario della circolazione e



dei parcheggi la carenza di titolarità passiva del rapporto dell'autore materiale delle immissioni, quanto alle specifiche pretese della attrice, del conduttore odierna parte convenuta.

In effetti, quanto alla legittimazione passiva della azione ex art. 844 c.c. nel caso di specie esperita, occorre considerare che la natura reale della tutela approntata da tale disposizione rende ordinariamente legittimati rispettivamente dal lato attivo e dal lato passivo del rapporto sostanziale (e quindi processuale) esclusivamente i proprietari dei fondi finitimi ovvero i titolari di diritti reali limitati sugli stessi.

Nondimeno non può sottacersi come la Giurisprudenza abbia esteso la legittimazione passiva consentendo anche nei confronti dell'autore materiale delle immissioni, che non sia proprietario dell'immobile da cui derivano e, quindi, anche nei confronti del locatario di questo stesso immobile quando soltanto a costui debba essere imposto un "facere" o un "non facere", suscettibile di esecuzione forzata in caso di diniego (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8999 del 29/04/2005). Infatti in tal caso, come pure qualora l'azione sia diretta alla mera rimozione di una situazione lesiva o a fare cessare un'attività ed abbia, la pretesa assume natura personale, risultando legittimato passivo (anche e) soltanto il locatario quale autore delle immissioni (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 15871 del 12/07/2006).

In altri termini è la concreta configurazione della domanda, sia sotto il profilo della tipologia di fonte del lamentato pregiudizio, sia sotto il profilo dei rimedi richiesti come oggetto della pretesa azione, a connotare in concreto la catalogazione della medesima come azione reale (esperibile esclusivamente nei confronti del proprietario o titolare di diritto reale) ovvero personale (esperibile nei confronti dell'autore materiale delle immissioni a prescindere dal rapporto giuridico di questi con il fondo finitimo da cui provengano le stesse).

L'azione, riveste quindi natura reale sia quando la pretesa sia rivolta all'accertamento negativo del diritto di servitù (servitù di immissione c.d. immateriale, come ad es. "fumi immittendi"), sia allorché comporti una richiesta di modificazione dello stato dei luoghi (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 15871 del 12/07/2006), ovvero e al compimento delle modifiche strutturali del bene indispensabili per far cessare le propalazioni nocive o fastidiose (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8999 del 29/04/2005).

Sicché da ultimo anche le Sezioni Unite hanno avuto modo recentemente di precisare che l'azione mantiene appunto natura reale e deve essere proposta nei confronti del proprietario del fondo dal quale le immissioni provengono quando sia volta ad accertare in via definitiva l'illegittimità delle immissioni e ad ottenere il compimento delle modifiche strutturali del bene indispensabili per far cessare le stesse (Cass., Sez. U, Sentenza n. 4848 del 27/02/2013).

Nel caso di specie invero, in primo luogo, per come già prospettata in atto di citazione, la pretesa attorea consisterebbe in una modifica permanente dello stato dei luoghi: ossia nella inversione della direzione di marcia degli autoveicoli nonché nello spostamento degli stalli di parcheggio: tale modifica di per sé stessa si appalesa perciò come caratterizzata dalla natura strutturale della modifica proposta, se ed in quanto correlata alla tipologia di immobile che dovrebbe interessare (spazio cortilivo adibito a transito d'accesso-uscita e parcheggio) visto il totale stravolgimento – preteso da parte attrice per ovviare alle immissioni assunte come non tollerabili di rumori e fumi di scarico – della situazione organizzativa degli spazi.

Inoltre dalle informazioni assunte dal Comune di Reggio Emilia va osservato come non sembrerebbe impossibile la modificazione/inversione del senso di marcia della viabilità sia pure da valutarsi "previa



verifica del rispetto degli standard urbanistici" posto che "i due accessi carrai presentano una distanza sufficiente" (v. risposta alle richieste di informazioni ex art. 213 c.p.c. in data 30-1-14):

Peraltro risulta consustanziale alle specifiche esigenze soddisfatti della pretesa attorea anche la modifica dell'assetto dei parcheggi, nonché la chiusura degli spazi pubblici di sosta in ore notturne, essendo evidente come un mera modifica della viabilità sarebbe del tutto irrilevante onde evitare o anche solamente per diminuire le immissioni fastidiose.

Orbene, riguardo a tale ultimo profilo, il Comune di Reggio Emilia ha chiarito che "la chiusura dei parcheggi ad uso pubblico nelle ore notturne è subordinata all'accertamento dell'esistenza di una oggettiva situazione di pericolosità, nei modi riportati dalla delibera di Giunta Comunale n. 13119 del 6 maggio 2013".

In ogni caso peraltro l'istanza per il riposizionamento degli stalli di parcheggio e la modifica della viabilità interna al parcheggio pubblico deve essere presentata, secondo quanto chiarito dall'Ente Comunale, dagli "aventi titolo come disposto dall'art. 1 dell'allegato C del vigente regolamento urbanistico ed edilizio", in quanto intervento comportante una modifica del titolo edilizio a suo tempo rilasciato di cui sarebbe occorsa comunque una verifica di compatibilità con le norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

Posto che peraltro la viabilità interna era stata stabilita dal titolo edilizio e dalla Dia richieste entrambe dalla [REDACTED] S.P.A., proprietaria dell'immobile, quest'ultima ai sensi dell'art. 1 allegato C del regolamento edilizio è anche l'unico soggetto legittimato a presentare le relative istanze.

Inoltre in ogni caso l'intervento, quantomeno in ordine alla diversa localizzazione dei parcheggi pubblici, risulta giuridicamente irrealizzabile essendo (alla luce delle informazioni pervenute nella integrazione delle risposte alla richiesta del Giudice Istruttore in data 28-3-2014) non concedibile il relativo provvedimento autorizzativo: assume infatti l'Ufficio del Servizio Edilizia competente che "l'inversione della localizzazione dei parcheggi pubblici dal lato ovest al lato est del fabbricato non appare ... fattibile in quanto la nuova localizzazione porterebbe ad avere una interconnessione tra parcheggi privati e parcheggi pubblici non funzionale dovendosi prevedere una viabilità a doppio senso di marcia che non consentirebbe di avere le dimensioni minime di conformità (strada di 4.55 mt. di larghezza) per garantire la sicurezza della circolazione dovuta per tale diversa localizzazione".

In definitiva, quand'anche suscettibile di positivo provvedimento permissivo della Pubblica Amministrazione (molto improbabile per quanto appena esposto), il *facere* oggetto della domanda principale attorea: se inteso sotto l'aspetto della attività materiale di riposizionamento dei parcheggi, è consistente in una modifica strutturale dell'area cortiliva rispetto alla quale legittimato passivo non può che valutarsi la sola società proprietaria; se inteso sotto l'aspetto della proposizione delle correlate istanze agli organi Comunali competenti sulle autorizzazioni in materia urbanistica (imprescindibile per l'attuazione legittima delle esigenze modificative prospettate dal Condominio) è parimenti costituito da una attività giuridica cui è legittimata esclusivamente la proprietaria dell'immobile.

Del pari anche la pretesa oggetto della domanda subordinata (installazione di pannelli antirumore) comporta una modifica strutturale che (a prescindere dalla compatibilità con gli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti) risulta importante una immutazione definitiva dello stato dei luoghi per la quale deve necessariamente essere convenuto il proprietario unico legittimato passivo.

La domanda è quindi infondata e va respinta le spese potendosi compensare tenuto conto della sussistenza di gravi motivi rappresentati dalla non prevedibilità *ex ante*, almeno in parte, delle risposte del Comune in ordine a legittimazione a proporre le istanze e fattibilità delle prospettate modifiche.



Sentenza n. 1040/2014 pubbl. il 10/07/2014

RG n. 3257/2013

P.Q.M. Repert. n. 2770/2014 del 11/07/2014

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

1. Rigetta ogni domanda principale e subordinata di parte attrice.
2. Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Reggio Emilia, 10 luglio 2014

Il Giudice
dott. Luca Ramponi

