



## **PROPRIETÀ - IMMISSIONI (DI FUMO, DI RUMORI, DI ODORI, ETC.).**

**CASS. CIV., SEZ. VI, 5 GIUGNO 2012, N. 9094.**

Le immissioni di rumori e di gas provocati dall'uso del garage da parte dei condomini e che derivano dalla sosta dei veicoli in caso di incrocio e dall'utilizzo in salita della rampa non possono ritenersi tali da risultare intollerabili, attesa la non frequenza della prima ipotesi e la velocità comunque moderata dei veicoli imposta dallo stato dei luoghi (respinta, nella specie, la domanda di ripristino dello stato dei luoghi avanzata da un condomino che lamentava un aggravamento apprezzabile delle condizioni abitative in seguito ai lavori effettuati dal condominio per regolarizzare l'accesso ai box).

### **LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SESTA CIVILE SOTTOSEZIONE 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GOLDONI Umberto	- Presidente -
Dott. BUCCIANTE Ettore	- Consigliere -
Dott. BIANCHINI Bruno	- Consigliere -
Dott. PETTITI Stefano	- Consigliere -
Dott. BERTUZZI Mario	- rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

#### **ordinanza**

sul ricorso proposto da:

C.P., residente in (OMISSIS), rappresentata e difesa per procura in calce al ricorso dall'Avvocato Monno Francesco Saverio, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, via G. Pallavicini n. 19;  
- ricorrente -

contro

Condominio via (OMISSIS), in persona dell'amministratore dott. A.A., rappresentato e difeso per procura a margine del controricorso dall'Avvocato Capecci Francesco, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, piazza della Libertà n. 10;  
- controricorrente -

e



C.G., residente in (OMISSIS), rappresentata e difesa  
per procura a margine del controricorso dagli Avvocati Gabriele Morales e Raffaella Neri  
Sernerì, elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Roma, via Cola di Rienzo  
n. 243;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 425 della Corte di appello di Roma, depositata il 3 febbraio 2010;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20 aprile 2012 dal  
consigliere relatore dott. Mario Bertuzzi;

udite le difese svolte dall'Avv. Francesco Capecchi per il Condominio contricorrente e  
dall'Avv. Gabriele Morales per l'altro contricorrente;

udite le conclusioni del Procuratore Generale, in persona del Sostituto Procuratore  
Generale dott. Maurizio Velardi.

## **FATTO E DIRITTO**

Con ricorso per denuncia di nuova opera C.P., proprietaria di un appartamento ubicato  
sopra un'area condominiale di accesso ai garages sito nel Condominio di (OMISSIS),  
lamentò l'illegittimità dei lavori eseguiti da G. F., altro condomino, e dal Condominio  
medesimo, consistiti, per quanto qui ancora interessa, nella esecuzione di un tramezzo  
nell'autorimessa condominiale e di impianti semaforici che avevano modificato le modalità  
di accesso e di uscita dallo stesso, tali da aggravare, sotto il profilo dell'inquinamento  
acustico e delle immissioni di gas di scarico, le condizioni abitative della ricorrente, nonché  
di deprezzare il valore del proprio appartamento, rilevandosi che mentre in precedenza le  
autovetture dei condomini entravano nel garage da una parte ed uscivano dall'altra, ora esse  
percorrevano sia in entrata che in uscita la rampa sottostante l'appartamento della  
ricorrente.

Il Tribunale di Roma accolse le domande e, per l'effetto, oltre a condannare il G.  
all'esecuzione di determinate opere, condannò anche il Condominio convenuto, insieme al  
G., alla demolizione del tramezzo e, ove necessario, alla creazione di una rampa di raccordo  
tra il garage A e il corridoio del garage B. Interposto appello da parte di entrambi i resistenti,  
all'esito del giudizio di secondo grado, in cui intervenne C.G., altra condomina, a sostegno  
delle ragioni del Condominio, con sentenza n. 425 del 3 febbraio 2010 la Corte di appello di  
Roma riformò la decisione impugnata, dichiarando cessata la materia del contendere tra la  
C. ed il G., che nelle more del giudizio avevano stipulato una transazione della lite, e  
respingendo le domande nei confronti del Condominio. In particolare, la Corte romana  
motivò tale ultima statuizione affermando che le nuove modalità di accesso al garage non  
comportavano a carico dell'attrice alcun aggravio intollerabile, risultando la sosta sulla  
rampa da parte dei veicoli ipotizzabile solo nel caso incrocio, in entrata e in uscita, di più  
veicoli, evenienza che giudicava, tenuto conto del numero delle autovetture che utilizzavano  
l'autorimessa condominiale, certo non frequente, aggiungendo che nemmeno poteva



ipotizzarsi un aggravamento delle immissioni a causa della necessità di percorrere la rampa in salita, tenuto conto della velocità moderata dei mezzi.

Per la cassazione di questa decisione, con atto notificato il 16 marzo 2011, ricorre C.P., affidandosi a due motivi.

Il Condominio di via (OMISSIS) e C.G. si sono costituiti con distinti controricorsi.

Attivata procedura ex art. 380 bis cod. proc. civ., il consigliere delegato dott. B.M. ha depositato una relazione che ha concluso per l'infondatezza dei due motivi di ricorso.

In particolare, nella predetta relazione si osserva che:

"Con il primo motivo di ricorso la sentenza impugnata è censurata per omessa, insufficiente ed illogica motivazione, assumendosi che la Corte di appello non ha adeguatamente spiegato le ragioni per cui ha ritenuto trascurabile l'entità dell'aggravamento delle immissioni da gas di scarico ed acustiche, limitandosi sul punto ad una motivazione apodittica. Sotto altro profilo la decisione del giudicante di non disporre il rinnovo della consulenza tecnica d'ufficio, in ragione dell'impossibilità di procedere ad una comparazione tra il grado di immissioni precedente e quello successivo alle modifiche apportate, appare contraddittoria ed insufficiente. Il motivo va ritenuto infondato. La Corte di merito ha escluso che le immissioni di rumori e di gas provocati dall'uso del garage da parte dei condomini avessero determinato, a causa dei lavori eseguiti, un aggravamento apprezzabile delle condizioni abitative della ricorrente rispetto allo stato di fatto precedente, osservando che gli inconvenienti lamentati, rappresentati dalla sosta dei veicoli in caso di incrocio e dall'utilizzo in salita della rampa, dovevano ritenersi di effetti trascurabili, attesa la non frequenza della prima ipotesi e la velocità comunque moderata dei veicoli imposta dallo stato dei luoghi. Le ragioni così svolte integrano una motivazione sufficiente ed adeguata, sostenuta da un dettagliato esame delle nuove modalità di utilizzo del garage condominiale e quindi ancorata a presupposti obiettivi sviluppati in modo coerente con le premesse, ferma, ovviamente, l'insindacabilità nel merito, in sede di giudizio di legittimità, della valutazione, integrante un apprezzamento di fatto che la legge demanda alla esclusiva competenza del giudice di merito.

Il secondo motivo di ricorso, che pure denuncia vizio di omessa, insufficiente ed illogica motivazione su un punto decisivo della controversia, lamenta che la Corte di appello non abbia considerato l'illegittimità delle opere poste in essere dal Condominio, che non avevano ricevuto il necessario giudizio di idoneità da parte delle Autorità competenti, come risulta acclarato dal procedimento esecutivo intrapreso dalla ricorrente.

Anche questo mezzo va ritenuto infondato, attenendo ad una circostanza di fatto che, oltre a non risultare dimostrata, deve considerarsi irrilevante in considerazione dell'oggetto e del contenuto della domanda e dei suoi presupposti".

La suddetta relazione è stata regolarmente comunicata al Procuratore Generale, che non ha svolto controsservazioni, e notificata alle parti; il solo Condominio resistente ha depositato memoria.

Tanto premesso, la Corte ritiene che le argomentazioni e la conclusione della relazione meritino di essere interamente condivise, apparendo rispondenti a quanto risulta dall'esame



degli atti di causa. In particolare, con riferimento al primo motivo, deve ribadirsi che la valutazione della Corte di appello, secondo cui i lavori eseguiti nel garage condominiale non avrebbero aggravato in misura apprezzabile la situazione preesistente nei confronti della condomina ricorrente, integra un giudizio di fatto, non censurabile in sede di legittimità, che appare congruo ed adeguatamente motivato nel suo percorso logico ed argomentativo. Il ricorso va pertanto respinto, con condanna della ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, liquidate in dispositivo.

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

accoglie il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, che liquida in complessivi Euro 1.200, di cui Euro 200 per esborsi, oltre spese generali e contributi di legge, per ciascun controricorrente.

Così deciso in Roma, il 20 aprile 2012.

Depositato in Cancelleria il 5 giugno 2012