



avverso la sentenza n. 894/2022 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, pubblicata il 9/8/2022;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'8/5/2025 dal consigliere PATRIZIA PAPA;

lette le memorie delle parti.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Con atto di citazione del 25/1/2019, [REDACTED] e [REDACTED] convennero in giudizio, dinnanzi al Tribunale di Imperia, [REDACTED] e [REDACTED] chiedendone la condanna a rimuovere, eliminare e riposizionare in diverso luogo le due unità esterne di condizionamento e i relativi cavidotti che, sebbene collocati sul muro condominiale, sporgevano sul cortile di loro proprietà esclusiva, occupandone la colonna d'aria e creando una servitù di stillicidio e di passaggio per la manutenzione dei macchinari, oltre a generare intollerabili immissioni di flussi di aria calda e rumori; chiesero altresì il risarcimento dei danni da liquidarsi anche in via equitativa.

2. [REDACTED] e [REDACTED] opposero che il dante causa dei due attori, [REDACTED] avesse assentito, nel corso di un'assemblea condominiale, al posizionamento degli impianti sul muro comune e che l'assemblea avesse autorizzato l'installazione; evidenziarono che i manufatti ricadevano in un'area non edificabile, utilizzata soltanto come area di posteggio e di accesso al parcheggio, sicché non pregiudicavano l'esercizio del diritto di proprietà.

3. Con sentenza n.267/2020, il Tribunale di Imperia rigettò la domanda, rimarcando che i due macchinari di condizionamento erano stati appoggiati al muro condominiale in attuazione della facoltà ex art. 1102 cod. civ. di uso della cosa comune, non pregiudicavano la proprietà degli attori perché costituivano un ingombro minimo nella colonna sovrastante la loro proprietà e non ne precludevano l'uso normale, neppure per il futuro, avuto riguardo alla natura non

edificatoria dell'area; aggiunse che il modesto stillicidio dell'acqua che percolava durante l'uso non costituiva un «peso» idoneo a configurare servitù e che anche il necessario passaggio per i tecnici della manutenzione sarebbe stato oggetto di autorizzazione specifica, senza costituire servitù; rilevò infine che l'immissione di flussi d'aria calda e rumore non fosse stata neppure dedotta come intollerabile.

4. Con sentenza n. 894/2022, la Corte d'appello di Genova ha rigettato l'impugnazione di [REDACTED] e [REDACTED] confermando, per quel che qui ancora rileva, che dall'esame del materiale fotografico risultava il minimo ingombro nella colonna d'aria sovrastante la proprietà degli attori appellanti, sicché non era necessario espletare la c.t.u. richiesta per verificare la compressione del diritto di proprietà; ha affermato pure che per opporsi all'utilizzo dell'area sovrastante di loro proprietà gli attori avrebbero dovuto provare un concreto e legittimo interesse che, nella specie, non risultava «essere sussistente, né in alcun modo compromesso» per lo stato, la destinazione e l'uso dei luoghi, nonostante il posizionamento «ad altezza uomo», perché l'area era destinata esclusivamente alla manovra e all'accesso al garage e non vi era alcuna possibilità di suo sfruttamento edificatorio; ha confermato, infine, l'insussistenza di una servitù per il passaggio dei tecnici, da autorizzarsi, invece, specificamente ex art. 843 cod. civ. e della servitù di stillicidio e delle immissioni intollerabili di aria e rumore.

3. Avverso questa sentenza [REDACTED] in proprio e quale erede della madre [REDACTED] deceduta nelle more del giudizio, ha proposto ricorso per cassazione, affidandolo a due motivi, a cui [REDACTED] e [REDACTED] hanno resistito con controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

In data 9/11/2023, il Consigliere delegato di questa Sezione ha proposto la decisione accelerata ex art. 380 bis cod. proc. civ.; [REDACTED] [REDACTED] ha proposto istanza di decisione.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo, articolato in riferimento ai n. 1 e 4 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., [REDACTED] in proprio e quale erede di [REDACTED] ha denunciato la violazione e falsa applicazione degli art. 832, 840 e 1102 cod. civ., per avere la Corte d'appello escluso il pregiudizio al suo diritto di proprietà, anche della colonna d'aria ex art. 840 cod. civ., pur avendo riscontrato che i due macchinari sono stati installati «ad altezza uomo», in difformità dei criteri di normale tollerabilità elaborati nella giurisprudenza di legittimità; in particolare, ha rappresentato che l'art. 840 cod. civ. prevede comunque che il proprietario del suolo possa opporsi ad attività di terzi che si svolgono a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante che «egli abbia interesse ad escluderle».

2. Con il secondo motivo, pure articolato in riferimento ai n. 1 e 4 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., il ricorrente ha lamentato la violazione e falsa applicazione degli art. 832, 840, 843, 844, 845 cod. civ. in relazione all'art. 949 e all'art. 1102 cod. civ.; per altro profilo, ha prospettato la violazione e falsa applicazione dell'art. 832 cod. civ. con riferimento all'art. 908, 913 e 949 cod. civ.; ha sostenuto che la Corte d'appello avrebbe immotivatamente escluso la sussistenza dell'esercizio di fatto di una servitù di stillicidio a carico del suo fondo e affermato la tollerabilità delle immissioni di fumo e rumore senza aver disposto la c.t.u. richiesta; pure immotivatamente avrebbe poi escluso una servitù di passaggio, configurando unicamente il diritto di accesso dei manutentori nei limiti e alle condizioni dell'art. 843 cod. civ., laddove più volte si è verificato l'accesso senza permesso.

2.1. I due motivi, che possono essere trattati congiuntamente per continuità di argomentazione, sono fondati, in disparte l'inesatta indicazione numerica di uno dei cinque motivi di impugnazione previsti

dall'art. 360, comma I cod. proc. civ.: le censure risultano, infatti, comunque ammissibili perché individuano con sufficiente chiarezza alcune violazioni di legge e, pertanto, uno dei vizi prospettati tra quelli inquadrabili nella tassativa griglia normativa (cfr. Cass. Sez. U, n. 32415 del 08/11/2021).

La Corte d'appello ha confermato il rigetto della domanda di [REDACTED] rilevando che nel giudizio di primo grado era stato provato che «l'attuale ubicazione dei manufatti in questione non è stata frutto di una autonoma scelta degli appellati, ma è stata autorizzata dall'assemblea condominiale» del Condominio "Del mare" del 24/01/2015 e che lo stesso dante causa del ricorrente aveva assentito, partecipando all'assemblea, senza nulla opporre e aveva autorizzato il passaggio per la manutenzione. Ha, quindi, escluso l'«errata applicazione dell'art. 1102 cod. civ.» e del diritto al pari uso della cosa comune e richiamato che, secondo l'art. 840 cod. civ., il proprietario esclusivo dell'area può opporsi all'utilizzo dello spazio aereo sovrastante la sua proprietà, da parte del vicino, soltanto nell'ipotesi in cui vi abbia un concreto e legittimo interesse «che, nel caso di specie, non risulta essere sussistente, né in alcun modo compromesso». Ha, quindi, escluso che la collocazione dei due impianti pregiudichi l'utilizzo dell'area cortilizia, sebbene «dalla conformazione dei luoghi, rappresentata nella documentazione fotografica in atti», risulti che «parte dei predetti manufatti è posta "ad altezza d'uomo", essendo allocata nell'incavo della parete condominiale». Ha poi affermato che non sarebbe configurabile l'esercizio di fatto di una servitù di scolo «tenuto conto che il modesto quantitativo di acqua che i condizionatori producono non può arrecare alcun danno, ed è tollerabile, avuto riguardo allo stato dei luoghi, destinato, come più volte ricordato, ad area di parcheggio e di accesso al garage degli appellanti» e che «la c.t.u. richiesta dagli attori (l'attuale ricorrente [REDACTED] e la sua

dante causa), [...] avrebbe soltanto aggravato il procedimento, posto che dal materiale fotografico si evinceva chiaramente il posizionamento delle unità esterne dei condizionatori, nonché lo stato e la funzione dei luoghi». Ha confermato che «l'emissione di forti flussi d'aria» «non può arrecare pregiudizio a coloro che transitassero nell'area di proprietà esclusiva dei signori [REDACTED] non essendovi prova che i flussi d'aria provenienti dagli impianti superino la normale tollerabilità, ai sensi dell'art. 844 cod. civ.».

Questa motivazione non costituisce corretta applicazione dei principi stabiliti da questa Corte.

Preliminarmente, deve escludersi l'inammissibilità dei due motivi, eccepita dai controricorrenti, per preclusione ex art. 348 bis comma IV e V cod. proc. civ. nella formulazione applicabile *ratione temporis*, risultando la pronuncia impugnata «doppiamente conforme»: nella specie, infatti, il ricorrente non ha lamentato una inadeguata valutazione delle risultanze istruttorie, ma ha denunciato, ancor prima, pur nella incerta indicazione del numero identificativo dell'ipotesi di vizio, la violazione e la falsa applicazione di più norme poste a tutela del suo diritto di proprietà esclusiva.

Innanzitutto, allora, diversamente da quanto affermato nella sentenza impugnata, nella fattispecie non rilevano i limiti dell'uso della cosa comune, ex art. 1102 cod. civ., perché il ricorrente ha lamentato la lesione del suo diritto di proprietà individuale nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] quali proprietari esclusivi e non quali condomini: la controversia si svolge, invero, soltanto tra proprietari individuali e non ha coinvolto il Condominio.

Alla Corte d'appello – e prima ancora al Tribunale – era perciò demandato il compito di verificare se l'installazione sul muro comune di confine comprimesse eccessivamente il diritto di proprietà, del ricorrente e dei suoi danti causa, alla colonna d'aria, ex art. 840 cod.

proc. civ., se la condensa dell'acqua di raffreddamento dei condizionatori imponesse di fatto una servitù di stillicidio a carico della proprietà individuale [REDACTED] e in favore dell'appartamento di proprietà [REDACTED] se le immissioni di aria e rumore rientrassero nei limiti di normale tollerabilità.

Sul punto, pertanto, la delibera assembleare richiamata in sentenza non vale a legittimare *a priori* la compressione del diritto di proprietà del ricorrente perché l'assemblea condominiale non ha il potere di incidere sui diritti dei singoli condomini e, in conseguenza, non può validamente autorizzare l'uso di un bene comune in modo incompatibile con l'utilizzazione ed il godimento di parti dell'edificio di proprietà di un singolo condomino (cfr. Sez. 2, n. 3858 del 05/09/1989; Sez. 2, n. 3946 del 26/04/1994).

Ciò puntualizzato, questa Corte ha chiarito che la sussistenza dell'interesse del proprietario del suolo ad escludere l'attività di terzi, che si svolga nello spazio sovrastante, ai sensi dell'art. 840, secondo comma, cod. civ., va valutata con riferimento non soltanto all'attuale situazione e destinazione del suolo, ma anche alle sue possibili, future utilizzazioni, sia pure in concreto non individuate, purché compatibili con le caratteristiche e la normale destinazione del suolo medesimo (Cass. Sez. 2, n. 17207 del 11/08/2011).

È, allora certamente vero che il proprietario non può opporsi, ai sensi dell'art. 840, comma 2, cod. civ., ad attività di terzi che si svolgano a profondità od altezza tali che egli non abbia interesse ad escluderle e, pertanto, ove ritenga di contestarle, è suo onere dimostrare che dette attività gli arrechino un pregiudizio, da intendere non in astratto, ma in concreto, avuto riguardo alle caratteristiche ed alla normale destinazione, eventualmente anche futura, del fondo (Sez. 2, n. 4664 del 28/02/2018).

È vero altresì, tuttavia, che nella sentenza impugnata, è stata esclusa la violazione del cosiddetto «diritto alla colonna d'aria ex art. 840 cod. civ.», sebbene sia stato dato atto che i macchinari risultano collocati «ad altezza d'uomo» e senza alcuna verifica, eventualmente anche a mezzo dell'indagine tecnica richiesta da parte attrice, della compatibilità dell'avvenuto posizionamento con la normale destinazione dell'area e dell'eventuale lesione delle possibilità di sfruttamento, se pure non attuali ma concretamente ipotizzabili, dello spazio sovrastante l'area; l'accertamento avrebbe consentito la verifica d'un effettivo e, in quanto tale, tutelabile legittimo interesse del proprietario ad opporsi all'installazione di uno o di entrambi i condizionatori (cfr. Sez. 2, n. 9047 del 05/06/2012).

2.2. Anche la valutazione delle conseguenze dello stillicidio dell'acqua di condensa che percola dai macchinari durante il loro utilizzo non è stata svolta adeguatamente.

Questa Corte ha precisato che, ai sensi degli artt. 908 e 913 cod. civ., salvo diversa ed espressa convenzione, il fondo inferiore può essere assoggettato unicamente allo scolo di acque che defluiscono dal fondo superiore secondo l'assetto naturale dei luoghi, sicché lo stillicidio, sia di acque piovane sia, a maggior ragione, di quelle provenienti da attività umane, può essere legittimamente esercitato soltanto se trovi rispondenza specifica in un titolo costitutivo di servitù *ad hoc* (Sez. 2, n. 11827 del 02/05/2024).

In tal senso, allora, la Corte d'appello avrebbe dovuto valutare la dimensione dello stillicidio e non escluderla in base a mere congetture sul «modesto quantitativo d'acqua che i condizionatori producono» in difetto di qualsivoglia accertamento e, quindi, di precisazione, sulla dimensione concreta dello stillicidio.

Questa verifica, peraltro, avrebbe consentito altresì di motivare fondatamente che l'acqua che abitualmente percola dai condizionatori

«non può arrecare alcun danno ed è tollerabile» (così in sentenza): con questa precisazione, infatti, la Corte d'appello ha escluso pure, senza adeguata motivazione, la configurabilità di una immissione suscettibile di divieto, senza alcuna previo e opportuno accertamento.

Sul punto, questa Corte ha affermato che, sebbene l'art 844 cod. civ. contenga un elenco esemplificativo delle immissioni suscettibili di divieto, posto che, in esso, dopo la espressa menzione di alcune di tali immissioni, seguono le parole «e simili propagazioni», tuttavia il carattere eccezionale dei limiti posti all'estrinsecazione del diritto di proprietà fa sì che la tassatività sussista nel *genus*, se non nella *species*. Pertanto, considerando sia le caratteristiche delle immissioni espressamente menzionate, sia la necessità che si tratti di «propagazioni», sia, infine, la *ratio* della norma, il suo dettato è passibile di applicazione, per interpretazione estensiva, a ipotesi che presentino i requisiti della materialità dell'immissione (che perciò deve cadere sotto i sensi dell'uomo ovvero influire oggettivamente sul suo organismo o su apparecchiature), nonché del carattere indiretto o mediato dell'immissione (nel senso che essa non deve consistere in un *facere in alienum*, ma deve costituire ripercussione di fatti compiuti direttamente o indirettamente dall'uomo, nel fondo da cui si propaga) e, infine, dell'attualità di una situazione di intollerabilità, non di semplice pericolo di essa, d █ te da una continuità, o almeno periodicità, anche se non ad intervalli regolari, dell'immissione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3889 del 07/09/1977; Sez. 2, Sentenza n. 1404 del 06/03/1979).

L'inapplicabilità della tutela ex art. 844 cod. civ. è stata invece esclusa dalla Corte territoriale senza la necessaria verifica di questi elementi.

2.3. I suesposti rilievi devono essere ripetuti anche per la decisione sulla lamentata intollerabilità delle immissioni «di forti flussi d'aria».

Sul punto, infatti, la Corte d'appello non ha effettuato la comparazione tra le esigenze dei condomini [REDACTED] e [REDACTED] «che hanno necessità di servirsi dei predetti impianti di condizionamento per la propria unità abitativa» e le esigenze di [REDACTED] quale proprietario dell'area cortilizia, pur avendone sottolineato la necessità, perché non ha in alcun modo esaminato, ancora una volta, anche a mezzo di un'indagine chiesta da parte attrice attuale ricorrente, l'entità dei flussi d'aria e dei rumori e, perciò, la loro normale tollerabilità (v. pag. 18 della sentenza, quartultimo capoverso).

Come previsto dall'art. 844 cod. civ., al contrario, la comparazione e, perciò, prima ancora, l'individuazione delle concrete dimensioni delle immissioni, è indispensabile perché, secondo principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, il limite di tollerabilità delle immissioni non ha carattere assoluto ma è relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti; spetta, pertanto, al giudice di merito accertare in concreto il superamento della normale tollerabilità e individuare gli accorgimenti idonei a ricondurre le immissioni nell'ambito della stessa (Cass. Sez. 2, n. 3438 del 12/02/2010).

3. Il ricorso è perciò accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione, perché provveda al riesame delle domande di [REDACTED] [REDACTED] in applicazione dei principi indicati e in considerazione dei rilievi suesposti.

Statuendo in rinvio, la Corte territoriale regolerà anche le spese di legittimità.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione, anche per le spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione dell'8 maggio 2025.

Il Presidente

Mauro Mocchi