

LE DISTANZE LEGALI E LE IMMISSIONI NEI RAPPORTI CONDOMINIALI

SEMINARIO 16 FEBBRAIO 2010

Dott. Stefano Tabarrini – Avv. Laura Gonnellini

PREMESSA

La normativa relativa alle distanze ed alle vedute è stata dettata dalla legge per vari motivi e soprattutto perché ogni proprietario possa godere del suo immobile con il minor sacrificio per il vicino per evitare situazioni insalubri e fonti di discordia.

La materia è vasta e complessa e coinvolge non solo la normativa condominiale ma anche, anzi principalmente, la normativa sulla proprietà in generale.

Molteplici sono i casi in cui i condomini realizzando nuove opere che interessano solo le loro proprietà esclusive e/o anche le parti comuni condominiali provocano le reazioni di altri condomini i quali lamentano il mancato rispetto delle norme di legge in materia di distanze, di vedute e di immissioni rumorose.

Ed infatti l'utilizzo dei beni comuni, perfettamente legittimo se compiuto nei limiti imposti dalla legge o dal regolamento condominiale, può infatti porsi in contrasto con le norme dettate dal codice civile a tutela della proprietà.

E' necessario pertanto cercare di contemperare le esigenze della proprietà individuale e di quelle della comproprietà condominiale e stabilire quale sia la normativa applicabile in caso di contrasto e di impossibilità di contemperare i due tipi di esigenza.

Prima di affrontare il dettaglio delle situazioni è opportuno dare una visione generale sul concetto legale di distanze e sulla normativa dettata dal codice civile.

Il concetto di distanze legali è legato alla regolazione normativa dei rapporti fra proprietà contigue allo scopo di garantire la pacifica convivenza ed il rispetto di esigenze di igiene e salubrità oggi comunemente sentite.

La proprietà è infatti il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Per consentire a ciascuno il pieno esercizio del diritto di proprietà come sopra definito il codice civile ha stabilito le distanze minime da osservare fra le costruzioni (art.873 c.c.), distanze minime da rispettare per gli alberi, i canali e i fossi, i pozzi, le cisterne, le fosse e i tubi, per le fabbriche e i depositi nocivi e pericolosi (artt.873-899 c.c.) e le distanze che regolano il diritto del proprietario di godere di aria e luce, nel rispetto dell'esigenza di discrezione nei confronti del vicino (artt. 900 – 907 c.c.)

1. Le distanze nelle costruzioni.

Relativamente alle distanze tra le costruzioni tra due fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, l'art. 873 del codice civile prevede che debbano essere di tre metri a meno che il regolamento locale non preveda una distanza differente.

Le norme relative alle distanze minime stabilite dal codice civili sono derogabili tra convenzioni tra privati. Invece le norme dei regolamenti locali in quanto dirette più che alla tutela di interessi privati a quella di interessi generali in materia urbanistica sono invece inderogabili ma il vicino può acquisire il diritto di mantenere la sua costruzione a distanza inferiore di tre metri per usucapione ventennale.

Un'altra distanza da tener presente è quella relativa all'apposizione di tubi d'acqua e di gas per la quale l'art. 889 del codice civile stabilisce che deve essere di un metro dal confine.

2. Luci e vedute.

Altro argomento in tema di distanze nei rapporti condominiali è quello dell'apertura di luci o di vedute che sono disciplinate dagli artt. 900 – 907 del codice civile.

L'art 900 del codice civile chiarisce la differenza tra luci e vedute specificando che le finestre o altre aperture sono di due specie: **luci** quando danno passaggio alla luce e all'aria ma non consentono di affacciarsi sul fondo del vicino; **vedute** quando consentono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

La veduta in appiombo viene considerata quale veduta laterale: la cassazione ha infatti precisato che la veduta laterale può essere esercitata oltre che di lato anche in basso verticalmente assumendo così le caratteristiche della veduta in appiombo.

L'esistenza di una veduta va individuata sulla base di elementi di fatto dovendosi aver riguardo alla destinazione permanente ed alla natura oggettiva delle opere.

Perché esista veduta disciplinata dal codice civile, la finestra deve avere caratteristiche tali da rivelare la normale e permanente destinazione alla vista e all'affaccio su fondo altrui e questo deve potersi esercitare senza usare particolari accorgimenti e mettere a repentaglio l'incolumità di chi si affaccia.

I lastrici solari e le terrazze possono costituire vedute a carico del fondo vicino solo se muniti di solidi ripari come ringhiere e parapetti o altro mezzo di protezione che consentano un affaccio agevole e sicuro per la incolumità della persona nonché di un accesso comodo al terrazzo.

L'art. 905 codice civile in materia di vedute dirette e balconi stabilisce che: “Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere. Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica.”

L'art. 906 codice civile in materia di vedute laterali od oblique stabilisce che: "Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto."

Al titolare di una veduta il codice civile riconosce precisi diritti che devono essere rispettati dal proprietario del fondo vicino nel caso in cui questi intenda realizzare una nuova costruzione.

L'art. 907 codice civile dispone che: " Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri misurata a norma dell'art. 905. Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette ed oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia".

Quanto alla nozione di costruzione, la Cassazione ha precisato che la stessa non si esaurisce in quella di edificio e dunque è comprensiva non solo dei manufatti in calce o mattoni e cemento, ma di qualsiasi opera non completamente interrata, avente i requisiti della solidità e immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione e collegamento fisso rispetto ad una preesistente fabbrica che sia destinata per la sua funzione a rimanere sul luogo e determini un ostacolo con carattere di stabilità all'esercizio della veduta. (Cass. 27/10/2008 n. 25837; Cass. 2/10/2000 n. 13013; Cass. 20/05/1991 n. 5670).

3. Applicabilità della normativa sulle distanze legali al condominio.

Le disposizioni in materia di distanze legali ed in particolare quelle di distanze delle costruzioni dalle vedute, rivolte fondamentalmente a regolare rapporti tra proprietà contigue e separate sono applicabili anche nei rapporti tra i condomini di un edificio condominiale non derogando l'art. 1102 codice civile al disposto dell'art. 907 codice civile. Tuttavia in considerazione della peculiarità del condominio degli edifici caratterizzato dalla coesistenza di una comunione forzosa e di proprietà esclusive, il godimento dei beni, degli impianti e dei servizi comuni è in funzione del diritto individuale sui singoli piani in cui è diviso il fabbricato e pertanto la Cassazione ha precisato che la natura condominiale del bene su cui ricade la veduta non esclude il rispetto delle distanze (Cass. 20/06/2000 n. 8397) precisando però che le norme suddette sono applicabili al condominio se ed in quanto compatibili con la normativa che disciplina l'uso della cosa comune (art. 1102 cod. civ.); pertanto quando vi sia contrasto tra le norme sulle distanze legali e le norme relative all'uso della cosa comune prevalgono queste ultime con la conseguente inapplicabilità delle prime che sono in rapporto di subordinazione rispetto alla normativa che regola la cosa comune.

(Cass. 14/04/2004 n. 7044; Cass. 05/06/2003 n. 8978; Cass. 01/12/2000 n. 15394; Cass. 09/10/1998 n. 9995)

In tal caso trova applicazione la disciplina che regolando in modo particolare e specifico il godimento e l'utilizzazione dei beni comuni ha natura speciale rispetto alla normativa che nell'ambito dei rapporti di vicinato stabilisce le limitazioni legali tra le proprietà confinanti.

Ricordiamo che l'art. 1102 c.c. consente a ciascun condomino di usare la cosa comune in modo da ritrarne un'utilità anche peculiare o più intensa rispetto a quella della generalità dei condomini, ma con il rispetto di tre limiti fondamentali ovvero il divieto di alterare la cosa comune; il rispetto del decoro, della statica; divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

A prescindere da questi limiti che devono essere rispettati, il regolamento condominiale, in deroga all'art. 1102 c.c. può anche vietare di modificare la cosa comune da parte del singolo condomino ovvero stabilire ulteriori e più specifici limiti.

Il condomino può apportare a proprie spese alla cosa comune le modificazioni necessarie al miglior godimento della stessa, ma tali modificazioni sono soggette ai limiti di cui sopra.

Pertanto qualora il giudice verifichi che l'uso della cosa comune sia avvenuto nell'esercizio dei poteri e nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 codice civile deve ritenersi legittima l'opera seppure realizzata senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue e che trovano applicazione nel condominio, sempre che la relativa osservanza sia compatibile con la struttura dell'edificio condominiale, in cui le singole proprietà coesistono in un unico edificio.

E' fondamentale però precisare che il principio dell'inoperatività nel condominio della normativa sulle distanze legali se può valere con riferimento alle opere eseguite sulle parti comuni e sempre che si tratti di uso normale di queste ultime, non si estende invece ai rapporti fra i singoli condomini (Cass.25 ottobre 2001 n. 13170).

Riportiamo alcune massime sull'argomento:

“Le norme sulle distanze legali, le quali sono fundamentalmente rivolte a regolare rapporti fra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra il condominio ed il singolo condomino di un edificio condominiale nel caso in cui esse siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (art. 1102 c.c.), cioè nel caso in cui l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime, e delle une e delle altre sia possibile un'applicazione complementare; nel caso di contrasto, prevalgono le norme relative all'uso delle cose comuni, con la conseguenza della inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che, nel condominio di edifici e nei rapporti tra il singolo condomino ed il condominio stesso, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime”.

(Cass. 14 aprile 2004 n. 7044; 1 dicembre 2000 n. 15394).

4. Casistica pratica.

Numerose sono le sentenze sia di giudici di merito sia di Cassazione che hanno giudicato casi di controversie condominiali aventi ad oggetto la materia di cui si tratta.

Cassazione 11/2/1997 n. 1216: I proprietari dei singoli piani di un edificio condominiale hanno diritto a non subire a causa di costruzioni eseguite da altri partecipanti al condominio una diminuzione della possibilità di esercitare dalle proprie aperture le vedute in appiombino sino alla base dell'edificio.

Tribunale di Roma 07/11/2008: E' illegittimo il posizionamento di tettoie realizzate con struttura portante in profilati di metallo distanti circa un metro dal davanzale delle finestre del primo piano.

Cassazione 16/3/1993 n. 3109: La trasformazione da parte di un condomino del proprio balcone in veranda elevando le relative pareti sino alla soglia del balcone sovrastante, costituisce opera non soggetta alla previsione dell'art. 907 codice civile quando la veranda insiste esattamente nell'area del balcone originario senza debordare dal suo perimetro in modo tale da non limitare la veduta in avanti e in appiombino del proprietario del balcone sovrastante.

Installazione di tenda parasole: cassazione 18 marzo 1991 n. 2873: non è stata costruzione ai sensi dell'art. 907 una tenda da sole di stoffa scorrevole con comando a manovella pur se situata a distanza inferiore a tre metri dal balcone del piano sovrastante perché tale tenda non pregiudica permanentemente la veduta né diminuisce l'aria e la luce al condomino del piano sovrastante; **cassazione 22 maggio 1995 n. 5618:** è stata invece ritenuta costruzione a norma dell'art. 907 codice civile una tenda scorrevole larga oltre due metri sorretta da una intelaiatura infissa nel muro che ostacolava la veduta del vicino rimanendo aperta tutta la giornata e per un lungo periodo dell'anno.

Trasformazione della finestra in balcone – Cass. 14-4-2004 n. 7044 - E' stata ritenuta legittima la trasformazione di una finestra esistente in balcone, in corrispondenza dell'appartamento di proprietà esclusiva, in quanto tale attività rientra nell'esercizio legittimo dei poteri sulla cosa comune ex art. 1102, anche se tale trasformazione sia avvenuta in violazione delle distanze legali.

Costruzione di una ringhiera sul lastrico solare esclusivo. Cass. 16-7-2004 n. 13261 - E' del pari legittima la realizzazione di una ringhiera sul lastrico solare esclusivo, per consentire l'affaccio sul cortile condominiale, atteso che l'installazione è avvenuta nel rispetto dei limiti dell'art. 1102 cod. civ., senza togliere aria e luce ai condomini sottostanti, poiché è nella medesima natura del cortile fornire aria e luce alle unità immobiliari prospicienti.

Appoggio di tubi, canne fumarie, e scarico gas. Cass. 1-12-2000 n. 15394

E' stata ritenuta legittima, in relazione alla concreta struttura dell'edificio, l'installazione in appoggio al muro condominiale ed in prossimità della finestra di un condomino, della canna fumaria di un locale di altro condomino adibito ad esercizio di pizzeria.

Installazione di impianti necessari all'uso moderno dell'unità immobiliare (Cass. 26 ottobre 2001 n. 13285 – 9 giugno 2009 n. 13313) . La giurisprudenza ritiene non operi la disciplina sulle distanze legali nell'ipotesi di installazione di impianti che devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità

dell'appartamento, intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti le esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene, salvo l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui. Nel caso di specie in applicazione del suddetto principio la cassazione ha ritenuto che legittimamente un condomino in occasione della realizzazione di un nuovo locale bagno avesse fatto passare all'interno del muro comune le tubazioni e gli scarichi in violazione dell'art. 889 c.c. e nella fattispecie era onere della parte che deduceva la violazione delle norme sulle distanze dimostrare che il nuovo locale bagno poteva essere realizzato senza il rispetto dell'art. 889 c.c.)

Impianti di riscaldamento: Cass. 9 novembre 2001 n. 13852. Anche per i tubi dell'impianto di riscaldamento le norme sulle distanze ed in particolare l'art. 889 c.c. trovano applicazione soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la natura dei diritti e delle facoltà dei condomini e pertanto l'applicabilità dell'art. 889 c.c. è derogabile solo per incompatibilità dell'osservanza della distanza ivi indicata con la struttura stessa di tali edifici.

Pensilina: Cass. 5 agosto 1983 n. 5268. Nell'edificio condominiale le diverse unità immobiliari sono soggette anche alla disciplina dei rapporti di vicinato pur con i limiti oggettivamente imposti dall'essenziale esigenza che ciascuna unità possa essere utilizzata secondo la sua natura, sicché ciascun condomino può opporsi ad ogni interferenza sul bene oggetto del suo diritto esclusivo, proveniente anche da altro condomino che, al di fuori di quei limiti o da essi eccedendo, operi sul proprio bene, ovvero su parte comune dell'edificio con attività non apprezzabile in termini di relativo uso e godimento secondo la sua natura, in quanto risolvendosi in lesione dell'altrui diritto sul bene individuale. (la Suprema Corte applicando il suddetto principio ha statuito che era illegittima l'installazione di una pensilina sul muro comune attuata da un condomino senza l'osservanza delle distanze tra costruzioni e vedute per fini di mera utilità della sua proprietà individuale e non per una inderogabile esigenza inerente alla natura di questa.

In altri termini per poter stabilire se entrambi i gruppi di norme siano applicabili, ovvero se le norme in materia di condominio prevalgano su quelle in tema di distanze occorre avere riguardo alla situazione concreta, ed in particolare alla concreta struttura dell'edificio, per verificare se essa consenta una applicazione armonica di entrambi i gruppi di norme ovvero se imponga la preferenza della disciplina condominiale per incompatibilità con quella dettata in tema di distanze legali.

Ovviamente la verifica circa la compatibilità delle norme sulle distanze legali con quelle previste in materia condominiale così come il vaglio delle indispensabilità o della essenzialità dell'impianto è riservato al giudice di merito che data la mancanza di precise regole da seguire dovrà espressamente e correttamente motivare sul punto. (Cass. 11 febbraio 1997 n. 1261).

5. Ruolo dell'amministratore.

Occorre ora stabilire quale ruolo abbia l'amministratore in caso in cui non vengano osservate da parte dei condomini le norme sul rispetto delle distanze minime nell'ambito della realtà condominiale.

Nel caso in cui la controversia in tema di distanze sorga tra due proprietari esclusivi l'amministratore del condominio non ha legittimazione ad intromettersi nella controversia fra i due laddove sia rispettato il limite dell'art. 1102 c.c..

Un ruolo positivo spetta invece all'amministratore del Condominio quando la lesione del diritto alla distanza minima si accompagni alla violazione dei limiti di uso della cosa comune imposti dall'art. 1102 c.c. e quindi vada a ledere norme sulle distanze legali anche nei confronti dei beni o delle aree di proprietà condominiale e viceversa.

Le azioni reali contro terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio quali quelle volte a denunciare la violazione delle distanze legali tra le costruzioni essendo dirette a ottenere statuizioni relative alla titolarità e al contenuto dei diritti medesimi non rientrano tra gli atti meramente conservativi e possono quindi promuoversi dall'amministratore del condominio soltanto se sia autorizzato dall'assemblea a norma dell'art. 1131, comma 1, c.c. (Cass. 6 febbraio 2009 n. 3044; Cass. Sez. Unite 28 novembre 1996 n. 10615).

6. Le distanze legali per gli alberi e le piante.

La normativa civilistica in materia di alberi e piante disciplinata dagli articoli 892-899 del codice civile si applica anche alla materia condominiale.

Anche nel campo condominiale sorge spesso la necessità di applicare la disciplina in esame in quanto il problema relativo alla crescita degli alberi ed alle conseguenti limitazioni di aria e di luce arrecate dalle chiome che si estendono a ridosso delle abitazioni coinvolge non solo le aree private ma anche gli spazi condominiali.

L'art. 892 c.c. differenzia le distanze a seconda del tipo di albero e pianta e devono essere:

- a) tre metri dal confine per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze si considerano alberi di alto fusto quelle il cui fusto semplice o diviso in rami sorge ad altezza notevole come sono i castagni, i noci, le querce, olmi, cipressi i platani, i pini e simili;
- b) un metro e mezzo per gli alberi non di alto fusto. Si considerano tali quelli il cui fusto sorto ad altezza non superiore a tre metri si diffonde in rami;
- c) mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo.

La distanza deve essere di un metro qualora le siepi siano di ontano, castagno o altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo e di due metri per le siepi di robinie.

Le distanze non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio proprio o comune purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

La nozione di muro divisorio si intende quel manufatto che impedisce al vicino di vedere le piante altrui in quanto la ratio della norma è quella di nascondere le piante stesse alla vista del vicino ed è quindi stato escluso che al fine di accertare se alcune piante fossero tenute ad altezza non eccedente la sommità di un muro divisorio esistente sul confine, potesse tenersi conto di una rete metallica collocata sopra il muro. (Cass. sentenza n. 968 del 1975)

La giurisprudenza ha precisato che la classificazione contenuta nell'art. 892 c.c. delle piante ad alto fusto deve far riferimento alla specie della pianta definita in botanica come di "alto fusto" mentre se trattasi di pianta non classificata come tale si dovrà avere riguardo allo sviluppo da essa assunto in concreto, quando il tronco si ramifichi ad un'altezza superiore a tre metri. (Cass. n. 1568/1978). Ai fini dell'osservanza delle distanze legali per distinguere gli alberi di alto fusto da quelli di medio fusto il concetto di fusto si deve ritenere comprensivo non solo del tronco ma anche delle branche principali che si dipartono direttamente dal tronco. Per attribuire ad un albero la qualifica ad alto fusto bisogna aver riguardo all'altezza che l'albero è destinato a raggiungere in relazione alle sue caratteristiche vegetative e non all'altezza che ha già raggiunto. (Cass. N. 1792 del 1962).

In ordine alla tutela accordata dalla legge al confinante che si trovi danneggiato dal protendersi dei rami nella sua proprietà l'art. 894 c.c. accorda a quest'ultimo il diritto di esigere che si estirpino alberi e siepi piantate o cresciute ad una distanza minore di quella legale nonché l'art. 896 c.c. accorda il diritto di pretendere che il proprietario degli alberi tagli i rami che si protendono nel proprio fondo ovvero di tagliare egli stesso le radici che invadono la proprietà.

Come detto il problema relativo alla crescita degli alberi ed alle conseguenti limitazioni di aria e di luce arretrate dalle chiome che si estendono a ridosso degli alloggi coinvolge non solo le aree private ma anche gli spazi condominiali.

Sul punto la Corte di Cassazione con **la sentenza n. 9829 del 24 agosto 1992** ha ritenuto che qualora "un condomino chieda il risarcimento dei danni ed innanzitutto l'eliminazione totale o parziale degli alberi che, piantati a distanza ravvicinata l'uno dall'altro in un'aiuola comune, con le loro chiome a ridosso del proprio alloggio impediscano l'ingresso a questo dell'aria e della luce, tale questione deve essere risolta non soltanto alla stregua dell'art. 892 c.c. occorrendo invece indagare se la mancata manutenzione degli alberi, anche se piantati alla distanza legale, non costituisca un comportamento negligente del condominio, idoneo a cagionare ingiusto danno ed a violare il principio per il quale l'uso delle parti comuni non deve risolversi in un pregiudizio di alcun condomino."

Ha chiarito nel merito la Suprema Corte che l'art. 892 c.c. regolando la distanza delle piante dai confini si riferisce a terreni appartenenti in modo esclusivo a differenti proprietari, mentre nel caso di specie occorre tener conto del fatto che il proprietario dell'unità abitativa è anche comproprietario del terreno sul quale sorge la piantagione ed, a maggior ragione, di evitare che da questa possa derivare danno alla sua sfera giuridico - patrimoniale.

Questo principio che costituisce uno dei fondamenti della proprietà condominiale, trova applicazione in tutti i casi in cui un uso irrazionale o una mancata manutenzione dei beni comuni arrechino un ingiusto danno alle proprietà individuali.

Nel caso di specie si ravvisa un'ipotesi di responsabilità aquiliana del condominio il quale si è reso colpevole di non aver adottato le misure necessarie (potatura) per rallentare la crescita secondo le normali regole della buona coltivazione.

In tema di potatura di alberi vi è un importante sentenza della Corte di Cassazione (**sent. n. 3666 del 18 aprile 1994**) la quale ha affermato che alle spese di potatura degli alberi che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condomino, sono tenuti a contribuire tutti i condomini ancorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso.

La decisione rimasta finora isolata detta un principio di fondamentale importanza in quanto è stato ritenuto che anche se gli alberi di alto fusto appartengono in proprietà esclusiva ad un solo condomino possano concorrere a costituire il decoro architettonico dell'intero edificio e ciò accade quando gli alberi siano di un'utilità nei confronti del condominio ovvero l'asservimento delle piante alla struttura architettonica dell'edificio deve far sì che se queste venissero a mancare, l'aspetto estetico dell'edificio ne risulterebbe deturpato in modo considerevole. In questo senso pertanto gli alberi diventano una componente essenziale del pregio architettonico che è bene comune tutelato dalla legge ed al mantenimento del quale sono tenuti i condomini.

Essendo quindi la potatura degli alberi funzionale alla conservazione del suddetto decoro, ad essa sono tenuti a contribuire, pro quota, tutti i partecipanti al condominio.

7. Competenza

Le controversie relative alla osservanza delle distanze nel piantamento di alberi e siepi disciplinata dall'art. 892 c.c. appartiene alla competenza per materia del Giudice di Pace del luogo ove è ubicato il condominio; non appartengono invece alla competenza per materia del Giudice di Pace le controversie promosse per ottenere la recisione di rami o radici che si protendano da un fondo a quello confinante in riferimento alla disciplina di cui all'art. 896 c.c. in quanto il Giudice di Pace ha competenza solo per cause mobiliari e la violazione dell'art. 896 c.c. implica la violazione di un diritto reale.

A tal proposito la Suprema Corte con una recente sentenza ha stabilito che appartiene alla competenza del Giudice di Pace la domanda volta ad ottenere la recisione di una siepe di alloro esistente nella proprietà del vicino a ridosso del muro di confine per la parte in cui essa superi, in verticale, l'altezza del muro, trattandosi di previsione riconducibile all'art. 892 c.c. ultimo comma, diversamente dalla domanda volta alla recisione dei rami protesi in orizzontale, invadenti l'altrui proprietà, regolata dall'art. 896 c.c., rientrante nella competenza del Tribunale. (**Cass. 4 gennaio 2006 n. 32**)

8. Le immissioni

L'art. 844 c.c. stabilisce che il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

Nel caso poi che le immissioni provengano dallo svolgimento di un'attività produttiva e superino la normale tollerabilità spetterà al Giudice di temperare mediante opportuni provvedimenti gli interessi della produzione con quelli della proprietà, tenendo anche conto della priorità dell'uso.

Il bene alla salute ha carattere primario ed assoluto e nell'ambito della tutela dei diritti assoluti assicurata dagli artt. 2043 e 2058 c.c. deve essere protetto contro qualsiasi attività possa menomarlo, ma l'assolutezza e l'incomprimibilità del diritto non escludono la necessità di accertare quali siano le condizioni obiettive nel cui contesto il diritto viene esercitato tenuto anche conto che l'effettiva esistenza della menomazione non può essere compiuta con criteri puramente astratti, che prescindono dal concreto ambiente in cui la persona vive ed opera.

La norma citata è applicabile nei rapporti tra condomini di uno stesso edificio sia quando l'immissione molesta e dannosa proviene dal condominio sia quando uno di essi, nel godimento della cosa propria o anche comune, dia luogo ad immissioni intollerabili nella proprietà dell'altro. (App. Milano 12 dicembre 1995 n. 3391)

L'accertamento delle cause che determinano immissioni moleste nel fondo altrui non influisce sul giudizio di tollerabilità delle stesse da effettuarsi secondo i criteri indicati nell'art. 844 c.c., cui è estraneo il criterio della colpa, con la conseguenza che, una volta accertata l'esistenza dell'immissione molesta e stabilito il suo grado di tollerabilità, l'individuazione delle cause può servire soltanto per stabilire le eventuali misure da adottare per la sua eliminazione (Cass. 3 novembre 2000 n. 14353).

Nell'applicazione della norma deve aversi riguardo per desumere il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni, alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari. In particolare, nel caso in cui il fabbricato non adempia ad una funzione uniforme e le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti, ad un tempo ad abitazione e ad esercizio commerciale, il criterio dell'utilità sociale cui è uniformato l'art. 844 c.c., impone di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condomini, privilegiando alla luce dei principi costituzionali le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali.

L'esigenza di far ricorso ai criteri dettati dall'art. 844 c.c. in tema di immissioni moleste e dannose nella proprietà degli altri condomini viene meno in presenza di un regolamento condominiale di tipo contrattuale che specificatamente disciplini l'utilizzo delle cose comuni stabilendo limiti e divieti precisi e rigorosi che rendano inammissibile il ricorso al criterio di normale tollerabilità.

Ne consegue che se il regolamento di condominio contrattuale faccia divieto di svolgere determinate attività, ad esempio adire i locali del fabbricato condominiale ad esercizio di ristorante, non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività illegittima, se questa costituisca o meno immissione vietata a norma dell'art. 844 c.c. con le limitazioni in tale norma indicate in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse o maggiori di quelle stabilite dal codice civile. (Cass. sentenza n. 49 del 1992 –n. 4554 del 15 luglio 1986).

L'azione ex art. 844 c.c. per far cessare le immissioni moleste spetta al proprietario del fondo danneggiato e può essere esperita anche nei confronti dell'autore materiale delle immissioni che non sia proprietario dell'immobile da cui derivino e quindi anche nei confronti del locatario dello stesso immobile quando soltanto a costui possa essere imposto un obbligo di fare o di non fare in caso di diniego (Cass. 1 dicembre 2000 n. 15392).

Con riferimento alla legittimazione passiva deve normalmente escludersi quella del soggetto diverso dal titolare del fondo dal quale le immissioni provengono quando la causa, come nella specie, delle immissioni medesime (rectius: delle emanazioni acustiche intollerabili) viene riferita a vizi o irregolarità proprie dell'immobile (Cfr. Cass. 9.5.1997 n. 4086), vizi o irregolarità che siano ascrivibili alla condotta colposa del titolare del diritto reale sull'immobile.

I criteri per stabilire la normale tollerabilità delle immissioni rumorose sono stabiliti in genere dai regolamenti comunali e dal D.P.C.M. del 1 marzo 1991 che determina i limiti massimi di esposizione al rumore ed è dettato per la tutela generale del territorio.

Nel caso di immissioni moleste eccedenti la normale tollerabilità sorgono a favore del proprietario del fondo danneggiato due distinte azioni di cui una rivolta a far dichiarare l'illegittimità delle immissioni moleste provenienti dal fondo altrui e diretta a impedire che l'immobile proprio le subisca costituisce un'azione di carattere reale che rientra nel paradigma delle azioni negatorie predisposte a tutela della proprietà ed una di natura risarcitoria rivolta ad ottenere l'attribuzione di un indennizzo commisurato alla capitalizzazione del minor reddito del fondo.

Si è anche stabilito che la domanda di indennizzo per il diminuito valore del fondo a causa delle immissioni eccedenti la normale tollerabilità è domanda diversa da quella di risarcimento danni derivante dalle stesse immissioni poiché mentre la prima, fondata sull'art. 844 c.c., ha natura reale e mira a conseguire un indennizzo da attività lecita per compensare il pregiudizio subito dal fondo a causa delle immissioni, la seconda fondata sull'art. 2043 c.c. ha natura personale, essendo volta a risarcire il proprietario del fondo vicino dei danni fisici e/o patrimoniali, arrecatigli dalle immissioni, sotto il profilo considerato come fatto illecito. (Cass. 6 giugno 2000 n. 7545).

La competenza del Giudice di Pace contemplata dall'art. 7 comma 3 n. 3 del codice di rito si riferisce esclusivamente alle controversie che insorgono fra proprietari vicini o tra condomini di abitazioni "in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità" nell'ambito delle norme poste a tutela del diritto di proprietà o del diritto

di godimento personale dell'immobile (art. 844 c.c.) e pertanto non è invocabile quando si verte in tema di fatto che comporti (anche) la lesione del bene salute.

Ed infatti, per pacifica giurisprudenza, "in materia di immissioni eccedenti la normale tollerabilità sorgono a favore del proprietario del fondo immesso due distinte azioni: una ex art. 844 c.c. diretta alla rimozione della causa delle immissioni, ha natura reale e rientra nello schema della negatoria; l'altra, di carattere personale, rientra nello schema dell'azione di risarcimento danni di cui all'art. 2043 c.c. che può essere proposta anche cumulativamente con l'azione ex art. 844 c.c." La norma di cui all'art. 844 c.c. in particolare, mira a risolvere il conflitto che insorge tra proprietari di fondi limitrofi o vicini ed è diretta a tutelare preminentemente l'aspetto del diritto reale in sé salvaguardando l'immobile dalle altrui invasioni e prescindendo dal risarcimento del danno. La norma però si pone in funzione strumentale quando la domanda invocata dal proprietario, che subisce l'inquinamento acustico, si estende alla tutela del diritto alla salute (Cfr. Cass. Sez. Unite 15.10.1998 n. 1086; Cass. 13.3.2007 n. 5844). In questa seconda ipotesi certamente si esorbita dalla competenza del Giudice di Pace.

Nella realtà condominiale il fenomeno delle immissioni da una proprietà all'altra è diffusissimo. Gli esempi sono i fumi provenienti da locali commerciali che vengono convogliati in canne fumarie apposte nelle parti comuni, il rumore dei condizionatori d'aria a servizio delle unità immobiliari spesso amplificato dalla chiostrina, il disturbo arrecato da certe attività anche di ritrovo o di svago, oppure anche le attività di cucina in appartamenti occupati per lo più da stranieri.

Nell'ambito del condominio dove stante la vicinanza dei proprietari il problema delle immissioni si pone spesso, la giurisprudenza ha precisato che se si è costretti a tollerare le conseguenze di quelle turbative che dipendono dalla esplicazione di vera e propria esigenza di vita, come il rumore delle voci e lo scalpiccio dei passi, non si è tenuti a sopportare le conseguenze di abusi, che rispondono al capriccio o peggio ancora alla prepotenza dei vicini che partano dal presupposto errato per cui "nella propria casa si può fare quello che si vuole." (Trib. Bergamo 13.6.1997)

Il tema delle liti condominiali è stato ampliato dalle immissioni da animali. In questo caso la giurisprudenza ha ritenuto che ai fini della configurabilità del reato di cui all'art. 659 c.p. è necessario che i lamentati rumori abbiano una certa attitudine a propagarsi ed a costituire, quindi, per il superamento della normale tollerabilità un disturbo per una potenziale pluralità di persone. Fattispecie costituita dal latrato notturno dei cani).

Molto spesso i condòmini lamentano di ricevere danni alla propria salute (veri o presunti) in conseguenza di questi fenomeni.

In moltissimi di questi casi l'amministratore viene invitato dai condòmini ad intervenire, anche in via giudiziale, al fine di far cessare le condotte dannose e di ottenere addirittura il risarcimento di un danno.

Spesso, a tali inviti, si accompagna la minaccia di azioni di responsabilità per un preteso inadempimento del mandato.

In realtà il problema delle immissioni di fumo o rumore è un problema di natura squisitamente interpretativa che non riguarda direttamente l'amministratore del condominio. Le immissioni provenienti da una proprietà

esclusiva, ancorché diffuse attraverso le parti comuni, vanno a ledere diritti relativi ad altre parti di proprietà esclusiva.

“In tema di immissioni moleste, il condominio non è legittimato a proporre la domanda di tutela in via cautelare (art.669 e 700 cpc) del diritto alla salute dei condòmini e degli inquilini, pregiudicata da una situazione di inquinamento acustico e ambientale, pur in presenza di una delibera assembleare che abbia conferito un incarico/potere in tal senso all’amministratore” (Trib.Napoli 27-10-1993).

D’altro canto i pretesi danni alla salute riguardano anch’essi diritti esclusivi e personali, anche nel caso che l’azione sia stata deliberata dall’assemblea (per quanto sopra si è detto in materia di difesa di diritti esclusivi). Anzi tale delibera sarebbe viziata di nullità per aver deliberato in materia sottratta alle sue competenze. *“L’amministratore di condominio non è legittimato ad intraprendere, in forza della delibera adottata a maggioranza, un giudizio di natura risarcitoria volto alla tutela del diritto alla salute dei condòmini, rientrando tale diritto tra quelli esclusivi e personali” (Trib.Napoli 29-6-1999).*

Cionondimeno l’amministratore potrà avere una propria legittimazione processuale laddove la condotta vietata integri altresì una violazione nell’esercizio dei diritti di utilizzo delle parti comuni, tale da creare danno o pericolo per i condòmini e i frequentatori dello stabile.

Sia ben chiaro che tale legittimazione dell’amministratore è del tutto indipendente da quella del singolo condomino che si ritiene leso dalle immissioni, poiché diversi e indipendenti sono i beni da tutelare: il singolo condomino tutela il proprio diritto al godimento della proprietà esclusiva e il proprio diritto alla salute.

L’amministratore del Condominio agisce invece a tutela del legittimo utilizzo delle parti comuni ed a sanzione degli abusi che vengono commessi.

Il tratto che unisce le due legittimazioni è il singolo fatto dannoso dal quale deriva la duplice lesione di posizioni soggettive.

E dunque *“rientra fra i poteri dell’amministratore di condominio la possibilità di proporre ricorso d’urgenza ex art.700 cpc per far cessare immissioni moleste solo qualora nel ricorso stesso venga prospettata la sussistenza di un pregiudizio incombente sul condominio in quanto tale, vale a dire sui beni di proprietà comune ex art.1117 cod.civ.” (Trib.Napoli 26-10-1993).*

Non è possibile invece proporre l’azione di danno temuto, in quanto nella fattispecie il danno deve verificarsi da cosa a cosa mentre nelle immissioni la fonte del danno è l’attività umana.

E’ stato ritenuto responsabile il Condominio in persona del suo amministratore (e condannato al risarcimento del danno) per non aver attuato tutte le azioni e le cautele necessarie a tutela dei beni comuni, nel caso di immissioni provocate dalle deiezioni del cane di proprietà di un condomino nel cortile comune e dal rumore provocato dal latrato del medesimo cane (Trib.Bari 12-4-2006 n.1029), fattispecie di immissioni dannose che implicano una legittimazione dell’amministratore in tale materia.

Analogo precedente offre la sentenza del Tribunale di Roma che ha condannato al risarcimento dei danni in favore del Condominio attore i proprietari di un appartamento locato ad extracomunitari per violazione dei diritti sulle parti comuni: scale percorse di continuo da persone difficilmente identificabili, continui guasti

dell'ascensore per sovraccarico di utenti, maleodoranti esalazioni e pericolo di incendi per i fornelli accesi in tutte le stanze, ecc. (**Trib.Roma sent.1812/2002**).

Il criterio, che governa in fondo l'autonomia processuale dell'amministratore, è quello della **normalità dell'uso nell'ambito condominiale**, da porre in diretta relazione con la tollerabilità dell'immissione: sono immissioni tollerabili quelle che attengono alle esigenze normali di vita delle persone (il rumore dei passi, il chiasso dei bambini), mentre sono intollerabili le immissioni anomale che non siano conciliabili con un normale utilizzo della proprietà esclusiva.

Laddove poi ci siano norme di regolamento condominiale poste a disciplinare la materia, queste prevalgono sull'esame circa la violazione dell'art.844 c.c.

Dott. Stefano Tabarrini Avv. Laura Gonnellini