

Le immissioni in condominio: uno sguardo alla giurisprudenza più recente e non solo

di Adriana Nicoletti *

Il binomio immissioni-condominio è una costante della complessa realtà che caratterizza i rapporti tra i partecipanti del condominio, che non interessa solo il comportamento del condomino nei confronti del condominio ma che si estende, inevitabilmente, ad altri soggetti allorché l'immobile di proprietà esclusiva sia occupato, a diverso titolo, da persone che non appartengono alla compagine condominiale.

In tutti i casi, senza distinzione di sorta, per il rispetto delle norme preordinate alla salvaguardia della salute, fisica e morale, dei componenti del condominio assume rilevanza il comportamento che ciascuno deve assumere per evitare che l'esercizio dei propri diritti si trasformi in una violazione di doveri che sia causa di un danno altrui.

IL QUADRO NORMATIVO

I rapporti di vicinato sono disciplinati, quanto alle immissioni, da due norme. La prima è di portata generale ed è rappresentata dall'art. 844 c.c. che, inserito tra le disposizioni riguardanti la proprietà, è applicabile anche negli edifici in condominio allorché il condomino, nel godimento della propria unità immobiliare, dia luogo ad immissioni moleste o dannose che si propagano nella proprietà di altri condomini.

La norma, che specificamente concerne la proprietà fondiaria, ha per oggetto tutta una serie di eventi, quali la produzione di fumo o di calore, le esalazioni, la propagazione di rumori, gli scuotimenti e simili che, quando superino il limite della normale tollerabilità, siano fonte di un danno, concreto e non potenziale, alla salute ed alla quiete pubblica. L'art. 844, pertanto, si pone come il fondamento naturale di responsabilità anche nell'ambito condominiale che, proprio per essere caratterizzato da un rapporto plurisoggettivo, è meritevole di tutela per ogni profilo.

Il concetto di "normale tollerabilità" richiede che il magistrato proceda tramite un'indagine conoscitiva allo scopo di accertare se vi sia stato o meno il

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O


superamento di tale limite. Il giudicante, pertanto, è chiamato ad acquisire dati concreti anche dal confronto tra la peculiarità dei rapporti condominiali e la destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari medesimi. Infatti, se il fabbricato non sia contraddistinto da una destinazione uniforme delle varie unità immobiliari, nel senso che queste siano soggette a destinazioni miste (abitative, commerciali o, comunque, in senso più ampio, non abitative) vi dovrà essere una graduazione delle differenti esigenze di natura personale ed economica dei condomini. Le linee-guida di tale valutazione, peraltro, sono tassativamente costituite dai principi sanciti dalla Carta costituzionale, con particolare riferimento all'integrità psico-fisica dell'individuo, definito come diritto fondamentale da difendere anche in relazione alla collettività (art. 32). La sostanza dell'art. 844, il quale prevede, altresì, la necessità di contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà eventualmente tenendo conto della priorità di un determinato uso, richiama il necessario rispetto di ulteriori norme di rango costituzionale: da un lato l'art. 41, avente ad oggetto l'utilità sociale dell'iniziativa economica e, dall'altro, l'art. 42 che tutela e garantisce, anche per il profilo del godimento, la funzione sociale della proprietà, pubblica e privata. Nella contrapposizione tra esigenze personali di vita connesse all'abitazione ed utilità meramente economiche, inerenti l'esercizio di attività commerciali, sono le prime ad essere privilegiate rispetto alle seconde (Cass. 15 marzo 1993, n. 3090). Da ciò consegue che l'indagine che il giudice deve condurre non può limitarsi a rilevare la gravità oggettiva dell'immissione, ma deve necessariamente valutare l'incidenza della stessa, in termini di superamento della tollerabilità quale causa di danno alla sicurezza personale del/i condomini.

La seconda disposizione da prendere in considerazione e che può avere influenza nei rapporti di vicinato è l'art. 1122 c.c. che, nel testo modificato dalla legge n. 220/2012, per quanto qui di interesse, prevede che il condomino nell'unità immobiliare di sua esclusiva proprietà ovvero nelle parti comuni comunemente destinate ad uso comune, che siano state attribuite in proprietà od uso individuale, non può eseguire opere che rechino danni alle parti comuni anche in termini di sicurezza.

E' vero che la norma ha per oggetto dichiarato la salvaguardia delle parti comuni senza nulla disporre in merito ad un'eventuale ricaduta della violazione sulle proprietà esclusive ma, considerando che il condominio è costituito dalla convivenza di parti comuni e di parti individuali, si può sostenere che l'art. 1222 c.c., nel momento in cui un condomino all'interno della sua proprietà esegua un intervento che provochi immissioni nocive, perché ne superano la normale tollerabilità, la norma possa costituire un valido riferimento, considerato che in essa si parla proprio di "pregiudizio alla sicurezza". Pregiudizio che non può essere interpretato solo in termini strutturali ma che si deve estendere anche al bene salute.

Del resto che il legislatore, quando ha trattato il tema della sicurezza, abbia preferito limitare i divieti alle interferenze di comportamenti in ragione della funzione delle "parti comuni" è cosa nota. Basti pensare, infatti, che l'art. 1130, n. 6, c.c. nella prima stesura licenziata dalla legge n. 220/2012 era stato

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



formulato con termini generici, dando il via ad una serie di interrogativi sulla circostanza se l'obbligo di inserire nel registro dell'anagrafe condominiale "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza" potesse essere esteso anche alla necessità, da parte dell'amministratore, di ottenere notizie e certificazioni relative agli immobili esclusivi. La questione si è risolta con l'integrazione alla norma richiamata, introdotta nel c.d. "decreto Italia" (D.L. n. 145/2013, convertito nella L. n. 9/2014) che ha eliminato l'incertezza legislativa specificando che la sicurezza oggetto di documentazione è solo quella concernente le parti comuni dell'edificio.

RAPPORTO TRA IMMISSIONI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio può contenere divieti e limiti di destinazione dei beni di proprietà individuale che possono essere formulati sia mediante l'elencazione delle attività vietate, sia tramite i riferimenti ai pregiudizi che s'intendono evitare. Nella prima ipotesi, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, è sufficiente verificare se la determinazione sia inclusa nell'elenco, nella seconda, è necessario accertare la effettiva capacità della destinazione contestata a produrre gli inconvenienti cui il regolamento ha voluto ovviare. Per tale aspetto, la giurisprudenza ha ritenuto che quando l'attività posta in essere da uno dei condomini, o tramite detentore qualificato, è idonea a turbare la tranquillità degli altri partecipi, allorché la relativa tutela sia espressamente prevista da disposizioni contrattuali del regolamento condominiale, non occorre accertare al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o meno immissione vietata ex art. 844 c.c., poiché le norme regolamentari di natura contrattuale possono imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle sta-

bilite dall'indicata norma generale sulla proprietà fondiaria (Cass. 8 gennaio 2003, n. 62).

Si tratta, a ben vedere, di un principio di carattere generale, che è stato dettato anche con riferimento ad altre situazioni che il legislatore ha ritenuto essere meritevoli di particolare rispetto proprio in considerazione della loro incidenza sull'intero edificio. Ed a tale proposito non possiamo non richiamare alla mente la riconosciuta validità della norma regolamentare, che abbia adottato una nozione di decoro architettonico più rigorosa rispetto a quella scaturita dagli artt. 1120, 1122 e 1127 c.c. (anche se per quest'ultimo si fa riferimento all'aspetto architettonico), fino ad estendere il divieto di innovazioni imponendo, a questo fine, la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione o in quello della manifestazione negoziale successiva (Cass. 18 maggio 2016, n. 10272).

IMMISSIONI E RESPONSABILITÀ SOLIDALE TRA PROPRIETARIO E SOGGETTO CHE OCCUPA L'IMMOBILE

Come già accennato, il problema delle immissioni riguarda non solo il condomino/proprietario ma anche i soggetti definiti "detentori qualificati" dell'immobile (ivi Cass. n. 62/2003), tra i quali rientra sicuramente il conduttore. Il carattere preventivo dell'art. 844 c.c., soprattutto in sede di azione cautelare, agevolmente ammette l'estensibilità della norma ad altri soggetti che abbiano un rapporto diretto con l'immobile, quali il comodatario; il titolare di un diritto reale di abitazione; l'usufruttuario. In una parola: tutti coloro che utilizzino il bene per le loro esigenze. A tale conclusione si può pervenire anche in considerazione della novella del 2012 che, con l'art. 1130, n. 6, c.c., ha istituito l'obbligatorietà del registro dell'anagrafe condominiale che deve contenere le generalità non solo dei singoli proprietari ma anche dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento.

Va anche osservato che la tutela di carattere generale, prevista dall'art. 844, è più che ampia e non è condizionata dalla liceità o meno dell'immobile dal quale si propaghino le immissioni intollerabili. Questo significa che il proprietario convenuto per il risarcimento dei danni per immissioni provenienti dal suo fondo (alias: immobile di proprietà esclusiva in ambito condominiale), da un vicino che sia proprietario di una costruzione illegittima, non può fondatamente eccepire un concorso del fatto colposo del preteso danneggiato, consistente nel fatto stesso dell'illegittimità della costruzione, idoneo ad escludere od attenuare la propria responsabilità per le immissioni eccedenti la normale tollerabilità ex art. 844 c.c. (Cass. 18 gennaio 1984, n. 420).

A riprova del fatto che anche il comodatario può essere soggetto al rispetto della normativa in materia di immissioni è interessante l'ultima decisione in ordine di tempo emessa dalla Corte di Cassazione (ord. 10 dicembre 2020, n. 28197). La fattispecie concerneva un'azione risarcitoria, conseguente ad un procedimento cautelare, avente ad oggetto il danno subito da un condomino a causa delle immissioni provenienti dalla canna fumaria di un ristorante-pizzeria, concesso in comodato dal conduttore dell'immobile. Il giudice dell'ap-

pello, che aveva condannato il solo comodatario al risarcimento dei danni (anche se in entità ridotta rispetto alla liquidazione effettuata nel giudizio di primo grado), aveva così escluso la responsabilità del proprietario dell'immobile – cui conseguiva la sua carenza di legittimazione passiva all'azione – poiché le cause che avevano determinato le immissioni erano riconducibili solo al comodatario medesimo.

Per quanto di interesse il condomino ricorreva in Cassazione contestando la sentenza nel punto in cui era stata esclusa la responsabilità in capo al proprietario non solo dei locali dai quali erano provenute le illecite immissioni, ma anche della relativa canna fumaria che le aveva generate, gravando – al contrario – sulla stessa proprietà lo specifico obbligo di vigilare su beni di cui la stessa (più volte sollecitata ad eseguire la manutenzione del manufatto) era esclusiva intestataria.


La Corte di legittimità ha ribadito che, sul piano generale, perché si possa ravvisare la responsabilità da cose in custodia ex art. 2051 c.c. è sufficiente che sussista l'effettivo potere sulla *res* che ha dato luogo all'evento lesivo, ovvero che il soggetto ne abbia la disponibilità giuridica e materiale, con conseguente potere-dovere di intervenire sulla stessa. Dovere che compete al proprietario, o anche al possessore o detentore. Detto questo nel caso di locazione di immobile la disponibilità della cosa locata e delle sue pertinenze si trasferisce in capo al conduttore, al pari dell'obbligo di custodire l'oggetto del contratto, anche se tale situazione fa salva la responsabilità solidale con quei soggetti che, per effetto di un titolo pari o diverso, abbiano a loro volta il carico di poteri di gestione e di ingerenza sul bene. Tuttavia, ai sensi dell'art. 2051 c.c. per i danni arrecati ai terzi da parti ed accessori del bene locato, la responsabilità ricade sul proprietario quando i danni derivino da strutture murarie ed impianti in esse incorporati e dei quali lo stesso conservi – come detto – la disponibilità giuridica. Nel caso in questione, pertanto, il punto focale della questione era stato individuato proprio nella collocazione della canna fumaria all'interno del muro dell'immobile di proprietà del locatore e nella verifica se la stessa avesse proceduto alla relativa manutenzione al fine di evitare la possibile propagazione delle immissioni illecite.

Al di là del caso specifico oggetto dell'esaminata decisione è opportuno precisare che, secondo la costante giurisprudenza, in caso di turbative e molestie consistenti in immissioni intollerabili, l'azione volta a farle cessare può essere esperita nei confronti sia del proprietario dell'immobile, sia dell'autore materiale delle stesse e, quindi, anche nei confronti del locatario dell'immobile dal quale provengano le immissioni, allorquando solo allo stesso debba essere imposto un "facere" od un "non facere", suscettibile in caso di diniego di esecuzione forzata" (Cass. 9 maggio 1997, n. 4086; Cass. 23 marzo 1996, n. 2598).

CHI DENUNCIA LA SUSSISTENZA DI IMMISSIONI NOCIVE DEVE FORNIRNE GLI ELEMENTI DI PROVA

La domanda tendente ad ottenere l'eliminazione delle immissioni non sfugge al dettato dell'art. 2697 c.c., secondo il quale chi vuole fare valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Questo è quanto emerge, nella sostanza, dalla recente decisione della Corte di Cassazione (ordinanza 11 settembre 2020 n. 18928) ed avente ad oggetto la presenza di immissioni rumorose oltre i limiti previsti per asserita mancanza, in un locale destinato a *pub*, di idoneo impianto di insonorizzazione. Sul punto i giudicanti, di merito e di legittimità, si sono trovati d'accordo nel ritenere che la mancata contestazione da parte del convenuto e presunto autore delle immissioni non libera l'attore dal proprio obbligo di fornire la prova ai sensi del richiamato art. 2697.

La Corte Suprema, tuttavia, ha affrontato anche una diversa questione che riguarda il ricorso allo strumento della consulenza tecnica, unico mezzo di valutazione che sia in grado di accertare se effettivamente le immissioni abbiano o meno superato la normale tollerabilità. L'eventuale diniego, motivato, del giudicante è collegato alla mancanza di allegazione e di prova dell'esistenza in fatto delle immissioni rumorose. In poche parole il soggetto, che lamenta di avere subito nella sua proprietà tali immissioni, non può limitarsi ad esporre semplici asserzioni, di cui chieda poi la conferma da parte di un perito nominato dal giudice. Si ritorna, pertanto, a quanto a momenti affermato in relazione al principio dell'onere della prova, anche indiziaria (come ad esempio: indicazione di testi che possano dichiarare orari in cui le immissioni di fumi o rumori si manifestino; produzione di verbali di accesso dei vigili o della polizia intervenuti a seguito di chiamata, ecc.), in assenza della quale la consulenza si ridurrebbe ad una mera "consulenza esplorativa".

Ed a questo proposito la Corte ha dato continuità al principio di diritto secondo il quale: *«la consulenza tecnica d'ufficio non è mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitano di specifiche conoscenze. Ne consegue che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati»* (Cass. 12 aprile 2019, n. 10373).

A CHI SPETTA LA LEGITTIMAZIONE ATTIVA PER OTTENERE L'ELIMINAZIONE DELLE IMMISSIONI?

Innanzitutto occorre ancora una volta ricordare che l'amministratore è il soggetto preposto dall'assemblea alla gestione dell'ente condominiale, tanto è vero che dall'esame dell'art. 1130 c.c., nel quale sono elencate le attribuzioni poste a carico del suo rappresentante, risulta proprio che l'area di operatività è quella costituita da parti, servizi ed interessi comuni. Questo, quindi, basta ad escludere che l'amministratore possa fare valere in giudizio diritti che appartengano al singolo condomino. Non si tratta, tuttavia, di una estraneità che derivi solo dalla *ratio* sulla quale si fonda l'istituto condominiale, ma che trova la sua ragione anche in uno dei principi fondamentali preordinati allo svolgimento del giudizio: fuori dei casi espressamente previsti dalla legge, nessuno può fare valere nel processo in nome proprio un diritto altrui (art. 81 c.p.c.).

Questo, infatti, è quello che accadrebbe se un amministratore dovesse avviare un'azione, ordinaria o cautelare, su richiesta di uno o più condomini per l'eliminazione di immissioni che non coinvolgono le parti comuni.

In effetti, l'azione in questione mira ad ottenere una sentenza di condanna a tutela dei diritti personali dei condomini cui l'amministratore è legittimato solo se abbia ottenuto esplicito mandato dal condomino/i che si dichiarino danneggiati, oppure da un'autorizzazione rilasciata dall'assemblea con l'unanimità dei consensi. E sul punto si è ancora di recente espressa la giurisprudenza che non si è discostata da un orientamento più che consolidato (Cass. 17 febbraio 2020, n. 3846. Pur se la fattispecie trattata – azione di responsabilità nei confronti del costruttore per danni subiti dalle proprietà esclusive – il principio di base si estende pacificamente al caso in esame). Non da meno è la giurisprudenza di merito la quale ha affermato che *«l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio limitatamente alla tutela reale delle parti comuni dell'edificio, con esclusione perciò di tutte le domande giudiziali che, seppure inerenti alle parti comuni, abbiano ad oggetto l'accertamento di diritti il cui esercizio compete ai singoli condomini nella cui esclusiva disponibilità restano i diritti stessi»* (Trib. Reggio Emilia 21 marzo 2019, n. 409). Con tale decisione il giudice del merito aveva ritenuta fondata l'eccezione di carenza di legittimazione attiva del condominio, in assenza di preciso mandato, il quale - a nome dei condomini - aveva proposto una domanda di risarcimento per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva. Tanto più che nel caso concreto, non vi era stata l'indicazione dei condomini, nell'interesse dei quali l'amministratore affermava di agire). Da ultimo si richiama la conformità di altra decisione rispetto all'orientamento prevalente, con la quale, nel caso di azione intentata dal condominio per la cessazione di immissioni rumorose provenienti da un locale destinato a pizzeria e sito in un edificio condominiale, non si è potuto fare altro che dichiarare l'azione inammissibile per carenza di *legitimitas ad causam*, difettando l'azione stessa della prova di un investimento conferito all'amministratore dai condomini presuntivamente danneggiati (Trib. Trani 29 giugno 2020, n. 1012).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Consulente legale ANACI