

Le immissioni in condominio

di Luigi Salciarini *

La figura delle "immissioni" che, come si vedrà, può riguardare un insieme di ipotesi assai ampio e variegato, è disciplinata da un'apposita norma del codice civile: l'art. 844 (che reca la lapidaria rubrica di "immissioni", priva – ma non per caso – di un qualsiasi maggior dettaglio).

Le "immissioni" infatti possono di fatto manifestarsi secondo **multiformi modalità** (per esempio: rumore, radiazioni, odori) e comportano molteplici conseguenze giuridiche.

Ma l'elemento che più caratterizza tale fattispecie è certamente quello di costituire un **fenomeno "aperto"** in grado di conformarsi in base al mutamento storico, ricomprendendo, appunto, quelle manifestazioni che al tempo presente non sono neppure prevedibili (si pensi, per esempio, al recente fenomeno dell'installazione di antenne per la telefonia cellulare e all'eventuale inquinamento elettromagnetico che ne può derivare). In altri termini, si tratta di una figura estremamente malleabile ed adattabile.

Ovviamente, le ipotesi che prenderemo in considerazione sono quelle che riguardano l'edificio in condominio rapportate con la figura dell'amministratore e, soprattutto, con l'ambito di operatività che la disciplina condominiale consente.

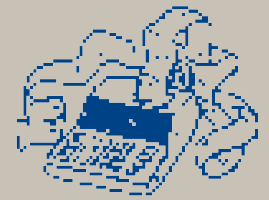
In primo luogo, va tenuto presente l'esatto tenore testuale dell'art. 844 c.c. che subito si rivela sorprendente per un elemento:

"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.

Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso."

Infatti, secondo la migliore interpretazione, la norma va letta "al contrario" e, a ben vedere, non pone (solo) la previsione di un **divieto** di immissioni "in-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



tollerabili" ma (addirittura) contiene un "**lasciapassare**": cioè, consente e stima legittime tutte quelle immissioni che hanno la caratteristica della "tollerabilità".

Sotto altro profilo, va sottolineato che, per il modo in cui l'art. 844 c.c. è scritto, la norma non è finalizzata a dirimere direttamente una controversia tra soggetti ma si limita a fornire al Giudice i criteri per farlo.

Per illustrare il modo di funzionamento di tale articolo, risulta assai efficace Trib. Monza 27 marzo 2003 secondo cui "*l'art. 844 c.c. è una norma che non integra un precetto, limitandosi a **direttive graduate**, e ad attribuire una competenza al giudice a porre il precetto sostanziale, di contenuto predittivo, idoneo a regolare il caso concreto senza rinvio ad altra fonte normativa*".

Per quanto riguarda la fattispecie del condominio, vi è una caratteristica di tale situazione che, evidentemente, coinvolge con estrema facilità il fenomeno delle immissioni: le proprietà non sono solo ravvicinate (come, per esempio, nel caso delle "**villette a schiera**" che costituiscono un "**condominio orizzontale**") ma sono proprio **sovrapposte** le une alle altre (come nell'ipotesi del classico parallelepipedo architettonico in cui l'**edificio** è, appunto, **diviso per piani**) determinandosi, in tal modo, una sorta di strettissima "**convivenza forzata**" che non può non avere conseguenze in ordine alle immissioni prodotte ora dall'uno ora dall'altro condomino.

Dal punto di vista della "tutela" attuabile dal soggetto pregiudicato è pacifico che l'**azione** promossa dall'art. 844 c.c. è di natura **reale** e si colloca nell'ambito della c.d. "**negatoria servitutis**".

Tale azione, secondo una preferibile interpretazione estensiva, può essere esercitata non solo dal proprietario ma anche da titolare di (altri) diritti reali o personali di godimento e va indirizzata nei confronti dell'altro proprietario del "bene" dal quale provengono le "immissioni".

Si ritiene, però, che a tale azione se ne possa affiancare un'altra di natura personale avente carattere risarcitorio e che può proporsi anche contro l'**autore materiale dell'illecito** (cioè, di colui che ha provocato l'immissione intollerabile).

Perché possa essere attuata una siffatta tutela occorre, in primo luogo, la prova del **superamento del limite della normale tollerabilità** che va accertato in base alla situazione ambientale e, quindi, è diverso caso per caso (si pensi alla differenza fenomenologica che può aversi con la produzione del rumore che avviene in un centro metropolitano rispetto a quella in un ameno ambiente residenziale). Una siffatta verifica ha spesso natura "tecnica" e richiede l'intervento soprattutto di un **CTU** (essendo assai limitata l'ammissibilità e la portata di testimonianze).

In secondo luogo, e sempre nell'ambito della verifica della "intollerabilità", il Giudice deve tener pure conto delle "**esigenze della produzione**" e della priorità di un determinato uso.

Quanto al primo parametro è il Giudice che deve trovare un corretto **bilanciamento di interessi** (secondo il concetto di "**proporzionalità**").

Quanto al secondo (canone della "**priorità**") si ritiene abbia un carattere sussidiario e facoltativo (subordinato all'elemento di fatto del superamento

C

O

n

d

O

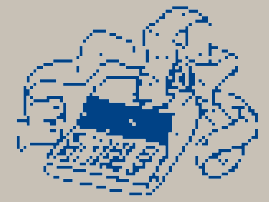
m

i

n

i

O



della soglia della normale tollerabilità). In ogni caso, sul punto, una pronuncia di merito ha felicemente sintetizzato il metodo di valutazione da utilizzare, precisando che, in occasione dell'applicazione della disciplina delle immissioni alla situazione condominiale *"la verifica del superamento della soglia relativa non può prescindere da una valutazione comparativa delle esigenze in gioco, nell'ambito della quale quelle meramente economiche devono cedere a quelle personali connesse all'abitazione, quali il riposo, l'intimità familiare, la riservatezza, lo svago, le relazioni sociali ecc."* (Trib. Salerno 26 luglio 2007).

Sempre sotto tale profilo, risulta assai utile anche quanto affermato da una pronuncia milanese, non recentissima ma assai efficace nella sua puntualizzazione, secondo la quale *"ai fini della valutazione della legittimità o non delle immissioni di cui all'art. 844 c. c., occorre fare riferimento a tre diversi criteri, di cui due obbligatori ed il terzo facoltativo e sussidiario: in primo luogo bisogna tener conto del requisito oggettivo dato dalle caratteristiche della località; in secondo luogo va tenuta presente la necessità di contemperare le esigenze della produzione con quelle della proprietà; infine il giudizio complessivo può essere integrato facendo ricorso al criterio della priorità di un determinato uso, che peraltro è facoltativo e sussidiario rispetto ai primi due e non vale ad escludere necessariamente l'illiceità dell'immissione ed il conseguente obbligo di eliminarla"* (cfr. Trib. Milano, 3 ottobre 1989).

Riguardo, invece, all'azione di natura risarcitoria, essa è finalizzata ad ottenere sia un **indennizzo** per il pregiudizio subito a causa delle immissioni "intollerabili" sia il **divieto** del comportamento illecito dell'autore materiale delle immissioni; va collocata nell'ambito dell'ordinaria azione di **risarcimento** ex art. 2043 c.c., e comprende la possibilità del **ristoro in forma specifica** ex art. 2058 c.c. anche con riferimento al **danno non patrimoniale** ex art. 2059 c.c.

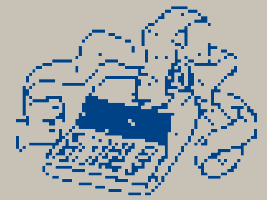
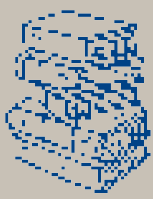
In via generale, può dirsi che con l'azione reale ex art. 844 c.c. si mira a tutelare la **proprietà** mentre con quella risarcitoria ex art. 2043 c.c. la **persona** (e, per esempio, la sua **salute**).

Quello che, però, più interessa in questa sede sono le implicazioni "condominiali" della disciplina delle immissioni che si rivelano del tutto peculiari. In tal senso, soccorre una recente pronuncia di legittimità nella quale si mostra attenta considerazione per la particolarità del condominio e viene, infatti, affermato che *"dalla convivenza nell'edificio... scaturisce talvolta la necessità di tollerare propagazioni intollerabili da parte dei proprietari dei fondi vicini; per contro, la stessa convivenza suggerisce di considerare in altre situazioni non tollerabili le immissioni, che i proprietari dei fondi vicini sono tenuti a sopportare"* (cfr. Cass. 30 agosto 2017, n. 20555).

Procedendo per sintetici *steps*, occorre sull'argomento tener opportunamente presente quanto segue:

- 1) non va ignorato che quella che abbiamo denominato "**convivenza forzata**" dei (singoli) condomini all'interno del condominio è, sostanzialmente, **perpetua**, considerato che l'art. 1119 c.c. impedisce la separazione definitiva delle proprietà (cfr., testualmente, *"le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



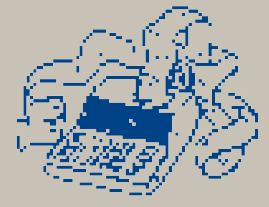
incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio";

- 2) la particolare conformazione delle **proprietà "confinanti"** (che spesso, come detto, sono addirittura **"sovrapposte"**) conferisce inevitabilmente alla condizione condominiale una spiccata **peculiarità** (infatti, la "situazione dei luoghi" è tale da imporre ai singoli una ineludibile **maggiore tolleranza**);
- 3) occorre tener anche conto della **"destinazione"** impressa all'edificio (abitativa, commerciale, promiscua) non solo in base alle sue concrete caratteristiche di fatto ma anche con riferimento ai comportamenti attuati nel tempo dai partecipanti;
- 4) il **regolamento** di condominio (evidentemente, di natura **contrattuale**) può validamente prevedere prescrizioni più severe (*"purché formulate in modo espresso o comunque non equivoco"*: cfr. App. Napoli 9 ottobre 2008 e Cass. 7 gennaio 2004, n. 23), innalzando il parametro della "normale tollerabilità" rispetto al canone indicato dall'art. 844 c.c. (Trib. Bologna 25 ottobre 2005; Trib. Bologna 11 maggio 2004; Cass. 7 gennaio 2004, n. 7; Cass. 4 aprile 2001, n. 4963 e Cass. 16 maggio 1997, n. 4332); in tale ultima evenienza si viene a creare, secondo la consolidata interpretazione della Suprema Corte, una vera e propria **"servitù reciproca"** (tra i condomini, o meglio tra le unità immobiliari che fanno parte dell'edificio) la quale costituisce un effettivo e più stringente **"limite"** all'utilizzo della proprietà da parte dei singoli (che, in teoria, sarebbe ben più ampio se conforme a legge); le eventuali restrizioni regolamentari valgono, com'è regola generale, anche per i **conduttori** (App, Firenze 17 giugno 2021);
- 5) è evidente che la fattispecie delle "immissioni" riguarda eminentemente i rapporti tra le proprietà esclusive (si pensi al rumore prodotto da un impianto privato) ma non è estranea al rapporto che sussiste tra le unità immobiliari e le parti (e soprattutto gli impianti) comuni; può venirsi a configurare, in quest'ultimo caso, un'ipotesi di responsabilità a carico del condominio che, di conseguenza, si trova sottoposto alle conseguenze della proposizione dell'azione reale (ex art. 844 c.c.) o dell'azione personale (ex art. 2043 c.c.) come in precedenza indicato.

Detto ciò, come in molti altri aspetti della nostra fattispecie, nel caso delle immissioni in condominio è fondamentale la c.d. **"casistica"** che scaturisce dalla copiosa giurisprudenza in materia.

In tale ambito, possono riscontrarsi le ipotesi di:

- **suono di strumenti musicali**: nel caso in cui venga accertato il superamento della soglia di tollerabilità delle immissioni sonore (causate dall'utilizzo, addirittura, di ben **due pianoforti**) va ordinato ad un'insegnante di musica di eseguire nel suo appartamento, a sue spese, tutti i lavori necessari (**opere di insonorizzazione**) al fine di limitare entro la soglia di tollerabilità le immissioni in questione (Cass. 5 dicembre 2023, n. 33966);
- **animali**: la presenza di un **cane** all'interno di una struttura condominiale non deve essere lesiva dei diritti degli altri condomini, sicché i proprietari



dell'animale sono tenuti a ridurre al minimo le occasioni di disturbo e prevenire le possibili cause di agitazione ed eccitazione dell'animale stesso, soprattutto nelle ore notturne (Cass. 26 marzo 2008, n. 7856); occorre, però, tenere presente che la natura dell'animale non può essere coartata al punto da impedirgli del tutto di **abbaiare** e che episodi saltuari di disturbo da parte dell'animale possono e devono essere tollerati dai vicini, in nome dei principi del vivere civile (Trib. Bergamo 5 settembre 2023); in argomento, infatti, va considerato che spetta al proprietario di adottare tutte le cautele idonee ad evitare le immissioni dannose anche qualora derivino da un'**attività lecita** (come la detenzione di animali domestici) (Cass. 20 gennaio 2023, n. 1823);

- **elettrodomestici**: sempre previo accertamento del carattere intollerabile dei **rumori**, l'uso degli elettrodomestici **fuori orario** può essere inibito al singolo condomino (Trib. Monza 24 novembre 2021);
- **canna fumaria**: anche nel caso dell'installazione di tale tubazione (che, secondo le regole generali, può avvenire anche senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale) devono essere evitate le immissioni di **fumo** e **odori molesti** nelle varie unità immobiliari facenti parte del condominio (App. Ancona 22 maggio 2019 ed anche Trib. Nocera Inferiore 3 luglio 2013; Trib. Salerno 23 marzo 2005 e Cass. 10 maggio 2004, n. 8852); in particolare, le immissioni intollerabili provenienti da una canna fumaria possono generare un "danno non patrimoniale" che riguarda il pregiudizio alla salute e alla qualità della vita causato dallo stress derivante dal disturbo molesto da calori e da esalazioni di cattivi odori di cucina (nello specifico, canna fumaria di un *pub*) e va liquidato con prudente apprezzamento ed alla luce della comune esperienza (Trib. Potenza 24 maggio 2018);
- **impianto di riscaldamento**: anche nel caso di tale impianto comune, possono verificarsi immissioni intollerabili che obbligano il condominio sia ad apprestare i rimedi necessari per ridurre il disturbo sonoro eccedenti la normale tollerabilità (Trib. Genova 10 maggio 2005) sia al risarcimento del danno patrimoniale e di quello non patrimoniale (Cass. 31 ottobre 2014, n. 23283);
- **ascensore**: il vano nel quale transita la cabina può determinare **immissioni rumorose** che, sulla scorta della valutazione effettuata dal perito d'ufficio (basata sui parametri e criteri di riferimento nonché sulla base di altri criteri riscontrati in maniera oggettiva nella zona), possono essere inibite (Cass. 6 novembre 2013, n. 25019 nonché, con riferimento alla necessità di contenere il c.d. "**impatto acustico**", cfr. Cass. 14 dicembre 2011, n. 26898);
- **transito di veicoli**: l'assemblea condominiale non può autorizzare il passaggio di motoveicoli a motore acceso proprio al di sotto delle finestre delle abitazioni, in quanto, a causa dell'assoggettamento ad immissioni di rumori, fumi ed esalazioni nocive, si verifica una lesione del diritto (assoluto) alla salute dei condomini (Trib. Bologna 13 aprile 2011);
- **stendimento della biancheria**: può provocare un disagio che supera la normale tollerabilità, il comportamento del condomino che lasci ad asciu-

C

O

N

D

O

M

I

N

I

O

gare fuori dal proprio balcone la biancheria coprendo il balcone sottostante ed impedendo che filtri la luce e che passi l'aria (Giudice di pace Napoli 23 febbraio 2005);

- con riferimento alla tutela che viene attuata mediante la proposizione dell'azione risarcitoria di natura personale, sussiste la responsabilità del condominio (a causa della scelta del posizionamento dei **bidoni della nettezza urbana**) e solidalmente ai sensi dell'art. 2055 c.c. dell'azienda ambientale di pubblico servizio (con riferimento al suo ruolo di soggetto tenuto alla pulizia e rimozione dei cassonetti) in conseguenza dell'accertamento di immissioni intollerabili di cattivi odori e rumori e per i danni causati alla salute di natura psichica a un condomino (Trib. Livorno 12 febbraio 2024); tuttavia, su tale specifica ipotesi, va pure considerato che il deliberato assembleare sulla collocazione dei contenitori dei rifiuti, conforme a quanto previsto dai regolamenti comunali per la **raccolta differenziata** e la gestione dei rifiuti solidi urbani, è legittimo e valido ed applicabile (Trib. Termini Imerese 2 novembre 2023).

Infine, ad ultimo corollario, va posta attenzione al fatto che il condominio – nell'ambito del fenomeno delle immissioni – si pone più che altro come **soggetto passivo** (per esempio, per l'eventuale disturbo proveniente da impianti comuni, come nel caso della domanda di rimozione della centrale termica condominiale in quanto causa di intollerabili immissioni rumorose per il quale è stata riconosciuta la **legittimazione passiva** dell'amministratore di condominio, ipotesi di cui si è occupata Cass. 26 febbraio 1996, n. 1485) che come **soggetto attivo**; infatti se, da una parte, l'ente condominiale non può agire ai sensi dell'art. 844 c.c. nei confronti di chi disturba la quiete condominiale con la condotta propria o dei suoi ospiti (per il risarcimento dei danni subiti, solamente i singoli condomini danneggiati possono convenire in giudizio il singolo condomino "disturbatore" – cfr. Trib. Roma 8 gennaio 2020), da un'altra parte, va considerato che l'amministratore di condominio è legittimato a proporre ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. per far cessare immissioni moleste ma solo qualora venga prospettata la sussistenza di un pregiudizio incombente sul condominio in quanto tale, vale a dire sui beni di proprietà comune ex art. 1117 c.c. (cfr. Trib. Napoli 26 ottobre 1993).

■

* Avvocato del Foro di Chieti