



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SEDE PROVINCIALE DI GENOVA

Immissioni.

di Federica Cesarone. Avvocato.

Uno dei problemi connessi alla vita all'interno di un condominio è legato alle cosiddette "immissioni" ossia a tutti quei fenomeni sensoriali che si propagano dalle proprietà vicine provocando fastidio e disagio.

L'art. 844 del codice civile stabilisce testualmente 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. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso".

I fenomeni che ricadono nell'ambito di operatività della norma devono avere carattere materiale e continuativo (rumori, vibrazioni e odori, tra i più frequenti) e derivare dall'attività svolta su un fondo del vicino. Tali immissioni devono costituire la ripercussione di azioni compiute dai soggetti che utilizzano il fondo da cui tali fenomeni si propagano. La situazione di intollerabilità deve essere attuale e derivare da una continuità, o almeno periodicità, anche se non a intervalli regolari, dell'immissione.

Il giudice di pace è competente "per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni (844 c.c.) di

fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità” (art. 7 comma 3 n. 3 c.p.c.).

Al giudice di pace si rivolgeranno pertanto i proprietari e detentori di immobili per far cessare le immissioni tra proprietari di fondi vicini o di appartamenti vicini (per esempio condomini di un medesimo condominio) mentre sarà competente il Tribunale se le immissioni provengano da un'attività economica (come un locale notturno, un pub, una pizzeria, etc).

La valutazione della tollerabilità o meno delle immissioni deve essere compiuta in concreto tenuto conto della rumorosità di fondo della zona e delle sue caratteristiche (Cass. n. 3438 del 2010).

Il limite di tollerabilità delle immissioni non è quindi assoluto, ma relativo alla situazione ambientale. “Il limite di tollerabilità delle immissioni, a norma dell'articolo 844 c.c., non ha carattere assoluto, ma relativo, nel senso che deve essere fissato con riguardo al caso concreto tenendo conto delle condizioni naturali e sociali dei luoghi e delle abitudini della popolazione: il relativo apprezzamento, risolvendosi in un'indagine di fatto, è demandato al giudice del merito e si sottrae al sindacato di legittimità se correttamente motivato ed immune da vizi logici. (Cassazione Civile, Sez. II, sentenza 03/08/2001 n° 10735)

Esso va individuato, sempre secondo la giurisprudenza, mediante una valutazione comparativa relativa ai luoghi interessati. Ad esempio, nel caso dei rumori, si valuterà il livello dei rumori di fondo e il livello del rumore rilevato nel luogo interessato dalle immissioni.

Occorre precisare che l'articolo 844 c.c. e le leggi ed i regolamenti che disciplinano le attività produttive fissando le modalità di rilevamento dei rumori ed i limiti massimi di tollerabilità hanno finalità diverse in quanto il primo tutela il diritto di proprietà ed è volto a disciplinare i rapporti di natura patrimoniale tra i privati mentre i secondi hanno carattere pubblicistico ed

operano nei rapporti tra i privati e la pubblica amministrazione.

Per quanto riguarda le immissioni di rumore, una delle problematiche più diffuse, numerose sentenze hanno individuato il superamento della normale tollerabilità quando il rumore provocato dalle immissioni superi di 3 decibel il rumore di fondo anche nelle ore diurne. La Cassazione (sentenza n. 10735 del 2001) ha ritenuto corretta la fissazione del limite di 3 db anche nelle ore diurne avuto anche riguardo a circostanze relative all'ambiente interessato alle immissioni rumorose (nel caso esaminato dalla sentenza il livello era superato dal suono proveniente da pianoforte utilizzato per ragioni di studio e di insegnamento).

E' senz'altro illecito, ovviamente, il superamento dei livelli di accettabilità dei rumori stabiliti dalle leggi e dai regolamenti tra cui, in particolare, la L. 26 ottobre 1995, n. 477 sull'inquinamento acustico che protegge l'interesse di assicurare alla collettività il rispetto di livelli minimi di quiete.

Alla materia delle immissioni "private" si applica unicamente l'art. 844 c. c. con la conseguenza che il giudizio circa la "tollerabilità" o meno va effettuato dal Giudice secondo il suo prudente apprezzamento e tenendo conto della situazione concreta dei luoghi oltre che dei criteri di contemperamento delle contrapposte esigenze.

Il prudente apprezzamento del Giudice prevede che questi privilegi la tutela della qualità della vita e della salute contemperando le suddette con le ragioni della proprietà indipendentemente dalla priorità di un determinato uso (Cass. n. 8420 del 2006).

Tra i problemi maggiori che ci si trova ad affrontare nel corso di procedimenti di questo tipo vi è senza dubbio la fase istruttoria che deve necessariamente prevedere la valutazione di un tecnico che dovrà misurare le immissioni lamentate per valutarne i livelli di tollerabilità.

Infatti il soggetto che effettua le lamentate immissioni sarà a conoscenza, essendo parte del procedimento, del momento in cui il rilievo tecnico sarà effettuato e potrà adottare ogni opportuno accorgimento per evitare di ripetere i comportamenti che danno luogo alle propagazioni dannose.

Per tale ragione occorrerà procedere ad accertamenti rigorosi e ad acquisire ogni prova relativa allo stato dei luoghi ed alla situazione lamentata prima di agire giudizialmente.