

Le immissioni in condominio

Un problema particolarmente sentito in ambito condominiale è quello delle immissioni – siano esse di rumore, fumo, odori o vibrazioni – questione che spesso porta i contendenti sui banchi delle aule giudiziarie.

Tollerabilità,
regime probatorio

Danni,
aspetti procesuali

Contributi a cura di

Paolo Accoti

IMMISSIONI

Immissioni in condominio: tollerabilità, regime probatorio, danni e aspetti processuali

Un problema particolarmente sentito è quello delle immissioni – siano esse di rumore, fumo, odori o vibrazioni – questione che spesso porta i contendenti sui banchi delle aule giudiziarie.

Paolo Accoti
Avvocato

Tollerabilità

La normativa generale di riferimento è quella disposta dall'art. 844 cod. civ., per il quale «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».

Il discrimine tra le immissioni consentite e quelle vietate, che, in quanto tali, devono cessare, ruota attorno al concetto di tollerabilità e, quando queste non superano livelli di comune accettabilità, non possono essere impediti.

Non esiste un parametro univoco per valutare la “normale tollerabilità”, anche in considerazione del fatto che ogni individuo chiaramente ha delle capacità di percezione del rumore, degli odori, degli scuotimenti differente, circostanza che implica una mag-

giore o minore capacità di sopportazione, che può variare, anche di molto, da soggetto a soggetto.

Ciò non vuol dire che, in assoluto, non esistono dei parametri di riferimento: per esempio, per quanto concerne le immissioni di rumore, esistono delle norme speciali poste a tutela dell'ambiente, il D.P.C.M. 14 novembre 1997; tuttavia, se da un lato è stato ritenuto che non viene «in rilievo l'osservanza dei limiti prescritti dalle leggi speciali (in particolare la legge 477/1995 sul cosiddetto “inquinamento acustico”), la cui finalità è quella di garantire la tutela di interessi collettivi e non di disciplinare i rapporti di vicinato» (Cass. n. 2166/2006), dall'altro è stato stabilito che «i parametri fissati dalle norme speciali a tutela dell'ambiente (dirette alla protezione di esigenze della collettività, di rilevanza pubblicistica), pur potendo essere considerati come criteri minimali di partenza, al fine di stabilire l'intollerabilità delle emissioni che li eccedano, non sono necessariamente vincolanti per il giudice civile, che, nello stabilire la tollerabilità o meno dei relativi effetti nell'ambito privatistico, può anche discostarsene» (Cass., sent. n. 17281/2005).

In altri termini, quando ci troviamo al cospetto di attività produttive, se risulta senz'altro illecito il superamento dei limiti stabiliti dalla normativa specifica, siccome posta a salvaguardia di interessi collettivi, ove si verifichi in materia di rapporti di vicinato, come nel caso di immissioni in condominio, anche l'eventuale rispetto dei limiti sopra detti non

è garanzia di sicura tollerabilità e pertanto di legittimità delle immissioni, essendo necessario, al contrario, valutare in concreto e caso per caso l'accettabilità di dette immissione alla stregua del precetto di cui all'art. 844 cod. civ. (Cass. n. 20927/2015).

Ecco che allora, in siffatto contesto, la giurisprudenza ha ritenuto – in una decisione risalente, ma seguita di recente in maniera univoca – che «Il limite della normale tollerabilità delle immissioni ha carattere non assoluto, ma relativo, nel senso che deve essere fissato con riguardo al caso concreto, tenendo conto delle condizioni naturali e sociali dei luoghi, delle attività normalmente svolte, del sistema di vita e delle abitudini delle popolazioni e, con particolare riguardo alle immissioni sonore, occorre fare riferimento alla cosiddetta “rumorosità di fondo” della zona, cioè a quel complesso di suoni di origine varia e spesso non identificabili, continui e caratteristici del luogo, sui quali s'innestano di volta in volta rumori più intensi prodotti da voci, veicoli ecc.» (Cass., sent. n. 5695/1978. Nello stesso senso: Cass., sent. n. 2580/1987 e sent. n. 5844/2007; Sez. Unite, sent. n. 4848/2013; sent. n. 2864/2016).

Pertanto l'eventuale superamento della normale tollerabilità delle immissioni dovrà essere valutato dal giudice – esaminato il caso concreto e tenuto altresì conto di tutte le circostanze sopra dette – secondo il suo prudente apprezzamento con una decisione che, se adeguatamente motivata, risulterà insindacabile in sede di legittimità (da ultimo: Cass., sent. n. 22105/2015).

Ecco che allora, sulla scorta della valutazione delle oggettive condizioni delle immissioni, è stato ritenuto che «il rumore della lavatrice nella fase di centrifuga, pur superando il limite di 3,5 decibel rispetto al rumore di fondo, per il tempo in cui si protrae (circa 5-10 minuti) e per la periodicità (presumibilmente non più di una volta al giorno) non

può essere ritenuto obiettivamente intollerabile» (Cass., sent. n. 22105/2015); di contro è stata ritenuta superata la normale tollerabilità dal rumore «da musica ad alto volume e altri schiamazzi "clamorosamente eccedenti la normale tollerabilità" in orario serale e notturno» (Cass., sent. n. 26899/2014).

Nulla toglie peraltro che sia lo stesso regolamento contrattuale di condominio a fissare dei criteri per il superamento della normale tollerabilità, anche in maniera più rigorosa rispetto al dettato di cui all'art. 844 cod. civ e ciò in virtù del generale principio per cui l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà.

Pertanto sia le clausole regolamentari approntate dal costruttore ovvero dall'originario unico proprietario dell'immobile in condominio, debitamente trascritte o richiamate negli atti di acquisto dei singoli condòmini, sia quelle deliberate con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio possono derogare o integrare la disciplina legale in materia di immissioni, estendendo il concetto di normale tollerabilità anche oltre il disposto normativo.

In presenza di siffatte più restrittive regole, viene meno naturalmente anche la valutazione in ordine alla violazione, o no, dell'art. 844 cod. civ: a tale proposito infatti, «quando il bene della tranquillità dei partecipi al condominio sia espressamente tutelato 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 cod. civ., in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle stabili-

te dall'indicata norma generale sulla proprietà fondiaria» (Trib. Bologna, 11 maggio 2004; Cass., sent. n. 4963/2001).

Le norme regolamentari tuttavia devono risultare enunciate in modo espresso o comunque non equivoco, proprio al fine di evitare incertezze o dubbi su norme pattizie che, in ogni caso, incidono e pongono limitazioni al godimento della proprietà esclusiva (App. Napoli, 9 ottobre 2008; Cass., sent. n. 23/2004).

Regime probatorio

Dal punto di vista probatorio, il superamento della normale tollerabilità ovvero dei parametri più restrittivi eventualmente fissati dal regolamento (contrattuale o convenzionale unanime), avendo a oggetto la disciplina dei rapporti di vicinato, che, come visto, prescinde dalla verifica del superamento dei parametri prefissati dalle norme a tutela di interessi collettivi, ma piuttosto il rispetto del dettato di cui all'art. 844 cod. civ., non deve presupporre necessariamente un accertamento di natura tecnica: si pensi, per esempio, alla consulenza tecnica d'ufficio, atteso che, in tali casi, risulta ampiamente ammissibile la prova testimoniale, quando la stessa, avendo a oggetto fatti caduti sotto la diretta percezione sensoriale dei deponenti, non può ritenersi espressione di giudizi valutativi che, in quanto tali, risulterebbero vietati ai testi; tanto più nell'ipotesi di emissioni rumorose discontinue e spontanee, difficilmente riproducibili e verificabili su un piano sperimentale (Cass., sent. n. 2166/2006).

Posto pertanto che «l'entità delle immissioni rumorose e il superamento del limite della normale tollerabilità possa essere oggetto di deposizione testimoniale (anche in relazione agli orari e alle caratteristiche delle immissioni stesse)», tuttavia spetta poi al giudice valutare innanzi tutto l'attendibilità e successivamente la congruità delle dichiara-

zioni rese dagli stessi in relazione al *thema probandum* (Cass., sent. n. 2864/2016).

A tale proposito, pur riscontrando qualche decisione della giurisprudenza di merito favorevole a demandare una siffatta valutazione esclusivamente a un accertamento peritale, «in quanto la valutazione dell'intensità dell'immissione e, in particolare, il superamento della soglia della normale tollerabilità è un accertamento di natura tecnica che, dunque, deve essere compiuto mediante una consulenza» (Trib. Palermo, 6 luglio 2012), la giurisprudenza di legittimità sembra ormai univocamente attestata sull'ammissibilità della prova testimoniale, atteso che «il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona», anzi addirittura il giudicante potrebbe anche «discostarsi dalle conclusioni del CTU in merito al rispetto dei limiti fissati dal D.P.C.M. 14 novembre 1997, facendo riferimento alle condizioni del luogo in cui vengano percepite le immissioni» (Cass., sent. n. 3714/2014), ferma restando la necessità di una decisione congruamente motivata.

In particolare, con riferimento alle immissioni rumorose provenienti dal latrare di un cane, si è ritenuto che la parte sulla quale incombeva l'onere di provare l'illiceità delle immissioni, ai sensi dell'art. 844 cod. civ., non avesse alcun diritto di pretendere di fornire detta prova attraverso la consulenza tecnica (Cass., sent. n. 12990/2013), tanto perché, come ricordato dalla medesima Suprema Corte, «la consulenza tecnica d'ufficio non è un mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze. Il suddetto mezzo di indagine non può pertanto essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la

prova di quanto assume e può essere quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni od offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati (Cass., 8 febbraio 2011, n. 3130)».

Danni

Ciò posto, una volta accertata la presenza di immissioni che superano la normale tollerabilità, queste possono risultare foriere di danni a carico di chi risulta alle stesse esposto, pregiudizio che può permanere fino a quando le immissioni non vengano eliminate.

Tali danni, com'è noto, possono risultare di natura sia patrimoniale, sia non patrimoniale e, in quanto tali, risarcibili secondo i paradigmi di cui agli artt. 2043 e 2059 cod. civ.

Difficile, ma non impossibile che, in caso di immissioni, si possano patire danni patrimoniali: si pensi, per esempio, alle immissioni da scuotimento (vibrazioni), che possono provocare fessurazioni negli edifici, ovvero alle immissioni oltre modo rumorose comportanti l'impossibilità di locare il proprio appartamento, nel qual caso, al fine di dimostrare siffatto genere di danni, vige l'ordinario regime probatorio e pertanto il danneggiato ha l'onere di provare, con ogni mezzo, i danni subiti.

Discorso a parte merita invece la macrocategoria del danno non patrimoniale, per il quale, a seconda della tipologia di danno, vigono distinti regimi probatori.

Premesso che, in linea generale, il danno non patrimoniale è rappresentato dalla violazione dei diritti della persona costituzionalmente garantiti, al suo interno possono coesistere diversi tipi di danno, primo tra tutti quello alla salute, oltre che, a titolo di esempio, il diritto alla tranquillità, alla sicurezza, al riposo notturno e così via.

Secondo la costante giurisprudenza della Corte di Cassazione, il danno non patrimoniale, che tuttavia esula da quello alla salute, risulta sempre sussistente e pertanto non abbisogna di una specifica prova.

In altri termini, una volta accertato che le immissioni superano la soglia della normale tollerabilità di cui all'art. 844 cod. civ., la liquidazione del danno da immissioni risulta sussistente *in re ipsa* (*ex multis*: Cass., sent. n. 23283/2014; sent. n. 7048/2012; sent. n. 6612/2011 e sent. n. 5844/2007).

Ancora più di recente è stato confermato che, «quando venga accertata la non tollerabilità delle immissioni, l'esistenza del danno è *in re ipsa* e pertanto il vicino, fino a quando il pregiudizio derivante dalle immissioni intollerabili non venga eliminato, ha diritto a ottenere il risarcimento del danno a norma dell'art. 2043 cod. civ. (Sez. II, sent. n. 4693 del 18 ottobre 1978 e sent. n. 2580 del 12 marzo 1987; Sez. III, sent. n. 5844 del 13 marzo 2007)» (Cass., sent. n. 2864/2016).

Ecco che allora tutti quei pregiudizi derivanti dalle immissioni intollerabili, siano essi la lesione del diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria casa di abitazione, il diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini, la limitazione delle modalità di godimento del bene, il diritto al riposo notturno, che tuttavia non sfociano in vere e proprie patologie, ma che comunque risultano apprezzabili in termini di danno non patrimoniale, trattandosi peraltro di diritti costituzionalmente garantiti la cui tutela è ulteriormente rafforzata dall'art. 8 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo, sono risarcibili senza necessità di specifica prova, che può anche ritenersi raggiunta sulla base di elementi presuntivi e di comune esperienza (Cass., sent. n. 26899/2015 e sent. n. 26899/2014).

Discorso a parte, come dicevamo, merita il danno non patrimoniale alla salute, vale a

dire quando le immissioni intollerabili cagionano a chi le subisce una vera e propria malattia.

In siffatti casi, quando cioè le accertate intollerabili immissioni abbiano anche cagionato delle patologie cliniche documentate dalle certificazioni mediche, occorre viepiù dimostrare il nesso eziologico tra le immissioni e la malattia riscontrata e la consulenza medica, che – lo ricordiamo – non è mezzo di prova, ma sempre è mezzo istruttorio, risulta assolutamente “doverosa” (Cass., sent. n. 13401/2005; sent. n. 8297/2005 e sent. 1120/2006).

E invero «la consulenza tecnica può assumere al rango di fonte oggettiva di prova quando si risolve in uno strumento da accertamento di situazioni rilevabili solo con ricorso a determinate cognizioni tecniche (tra le tante: Cass., sent. n. 4792/2013; sent. n. 1149/2011; sent. n. 6155/2009 e sent. n. 1020/2006): in tale senso la valutazione del rapporto eziologico tra i fatti documentati in causa e la loro rilevanza sulla salute degli attori, che lamentano tra l'altro ipertensione e affezioni dermatologiche, appare senz'altro ipotesi ineludibile in cui è indispensabile il conforto specialistico» (Cass., sent. n. 17685/2016).

Ricorda inoltre la medesima Suprema Corte come «la cessazione delle attività moleste non fa venire meno l'obbligatorietà dell'approfondimento istruttorio, che si impone al fine di verificare se sia possibile, mediante l'esame degli atti e adeguate indagini tecniche e anamnestiche, accertare la veridicità delle ipotesi di danno prospettate da chi agisce in giudizio, suffragate da riscontri presuntivi».

In altri termini, contrariamente a quanto accade nelle altre ipotesi sopra viste di danni non patrimoniali, laddove lo stesso danno risulta sussistente *in re ipsa* e non necessita di prova, essendo desumibile per presunzioni o

dalla comune esperienza, in caso di lamentato danno alla salute rinvenibile da immissioni intollerabili, l'accertamento tecnico risulta assolutamente indispensabile, pertanto il giudice ha il dovere di disporre a tale uopo una consulenza tecnica d'ufficio tesa ad accertare il rapporto di causalità tra i fatti esposti e il lamentato danno alla salute.

Aspetti processuali

Infine, per completezza espositiva, analizziamo gli aspetti procedurali peculiari dei giudizi afferenti le immissioni e, in particolare, la tipologia di azioni esperibili, nonché la legittimazione attiva e passiva.

Il primo strumento giudiziario è quello ordinario, vale a dire l'atto di citazione, con tutto ciò che comporta, specie in termini di tempistica del processo, sicuramente non breve.

Ecco che allora vi è da chiedersi se sia possibile accedere alla tutela cautelare e, in particolare, al ricorso d'urgenza, che, com'è noto, è un procedimento cautelare atipico e residuale, esperibile allorquando l'ordinamento non prevede, come nel caso delle immissioni, uno strumento giudiziario tipizzato, come accade, per esempio, nelle procedure possessorie e nei sequestri.

A tale proposito, l'art. 700 cod. proc. civ. prevede che, «fuori dei casi regolati nelle precedenti sezioni di questo capo, chi ha fondato motivo di temere che, durante il tempo occorrente per fare valere il suo diritto in via ordinaria, questo sia minacciato da un pregiudizio imminente e irreparabile, può chiedere con ricorso al giudice i provvedimenti d'urgenza, che appaiono, secondo le circostanze, più idonei ad assicurare provvisoriamente gli effetti della decisione sul merito»: già dalla prima lettura della norma appare evidente che ci troviamo al cospetto di un provvedimento avente funzione anticipatoria degli effetti della decisione di merito.

Tuttavia, al pari degli altri procedimenti cautelari tipici, tale procedura giudiziaria, per la sua concreta esperibilità, presuppone la presenza contemporanea di due condizioni: il *fumus boni iuris* e il *periculum in mora*, vale a dire la parvenza del diritto reclamato e il pericolo che, nell'attesa della definizione del giudizio ordinario, il diritto possa risultare totalmente pregiudicato.

Nel ricorso d'urgenza, tuttavia, la norma richiede un *quid* ulteriore, il pregiudizio imminente e irreparabile: in altri termini, che il danno sia assolutamente incombente e che, se subito, possa arrivare fino alle estreme conseguenze e non risultare pertanto utilmente riparabile, neppure per equivalente.

Sulla scorta di questi presupposti, appare già chiaro che tale procedimento cautelare non risulta esperibile nel caso di danni patrimoniali, ossia quando il pregiudizio subito abbia caratteri squisitamente economici.

Viceversa, quando vengono in rilievo danni diversi, quali quelli non patrimoniali e, in particolare, quelli costituzionalmente garantiti, come il diritto alla salute, alla tranquillità, alla sicurezza, al normale espletamento della vita familiare, la via del ricorso d'urgenza appare pienamente percorribile.

A tale proposito, è stata ritenuta ammissibile la tutela cautelare d'urgenza per le immissioni luminose di un impianto fotovoltaico che costringeva i vicini a rimanere con le persiane chiuse per evitare l'abbagliamento (Trib. Perugia, 14 ottobre 2014), per le immissioni odorose provenienti da un inadeguato impianto fognario e dagli scarichi continui di escrementi animali (Trib. Perugia, 28 gennaio 2014), per le immissioni sonore propagate, nelle ore serali e notturne, da un locale adibito a bar, ubicato al piano terra di un edificio destinato a civile abitazione (Trib. Sanremo, 6 agosto 2007), ovvero per le immissioni sonore generate da due cani di razza pitt bull, detenuti nel locale adibito a can-

tinola sito al piano terraneo di un edificio in condominio (Trib. Salerno, 22 marzo 2004).

Al contrario, si ritiene che tale tipo di procedura non sia esperibile da chi invoca la violazione del regolamento condominiale, quand'anche riguardante in senso lato la materia delle immissioni moleste, salvo che non venga contestualmente violato il precetto normativo della normale tollerabilità di cui all'art. 844 cod. civ.

Del caso, di recente, si è occupata la giurisprudenza di legittimità, in particolare il Tribunale di Milano, al quale veniva chiesto, con ricorso d'urgenza ex art. 700 cod. proc. civ., che venisse inibita alla condomina proprietaria, nonché al conduttore di un monolocale di 35 metri quadrati ubicato al quinto piano dello stabile condominiale l'attività di *bed & breakfast* esercitata all'interno dello stesso.

In particolare, il condominio ricorrente asseriva come detto utilizzo fosse contrario al regolamento di condominio e che comunque la presenza di siffatta attività era tale da incidere pesantemente sulla tranquillità e la sicurezza dei condòmini, in considerazione del continuo andirivieni, in ore del giorno e della notte, di clienti estranei alla compagine condominiale.

Tuttavia la Sez. XIII civ. del Tribunale meneghino, con provvedimento del 10 febbraio 2016, riteneva la domanda non meritevole di tutela cautelare.

Infatti, sia pure a una sommaria valutazione della vicenda, tipica della fase cautelare, nonostante fosse stato accertato come l'attività concretamente espletata all'interno dell'appartamento in condominio apparisse esercitata in violazione di quanto stabilito dal regolamento condominiale, tale circostanza non sembrava sufficiente da sola a ritenere meritevole di accoglimento la prospettata domanda cautelare.

Come già detto in precedenza, in conside-

razione del fatto che condizione necessaria per l'ottenimento della tutela cautelare è la contestuale presenza dei requisiti legittimanti tale genere di azione giudiziaria, vale a dire il *fumus boni iuris* (la parvenza del diritto), ma soprattutto il *periculum in mora* (l'imminenza e l'irreparabilità del danno non altrimenti tutelabile nell'ordinario giudizio di cognizione), appare evidente che, nel caso concreto, difetti proprio quel pregiudizio imminente e irreparabile da porre inevitabilmente a fondamento della tutela d'urgenza invocata.

Invero, come correttamente sostenuto dalla Corte di merito, la sussistenza del pregiudizio imminente e irreparabile non può desumersi dalla disposizione del regolamento condominiale che vieta di destinare «gli alloggi a uso ...», né lo stesso può ritenersi *in re ipsa*, essendo necessaria la prova dell'effettiva esistenza del pericolo incombente.

Ciò posto, sicuramente la violazione del regolamento condominiale, ma anche «la tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni» può essere tutelata nelle vie ordinarie; viceversa, quando detta tutela viene invocata in via cautelare d'urgenza, come nel caso concreto, la stessa non può prescindere dalla prova del pregiudizio imminente e irreparabile, onere della prova spesso particolarmente difficile da assolvere, stante il rigore probatorio di cui è connotato siffatto giudizio cautelare, avente natura residuale, siccome esperibile solo in assenza di un procedimento cautelare tipico.

Nella predetta decisione, il Tribunale di Milano adombra altresì perplessità in merito alla concreta sussistenza della legittimazione attiva in capo al condomino e qui passiamo all'altro aspetto procedurale, la titolarità della legittimazione ad agire ovvero a essere convenuto in giudizio.

La Corte lombarda, a tale proposito, afferma che «resta comunque sullo sfondo se,

ferma rimanendo la legittimazione del condominio a invocare il rispetto delle disposizioni del regolamento a opera dei singoli condomini e ad agire a tale scopo anche in via d'urgenza ex art. 700 cod. proc. civ., il condominio possa altresì agire a tutela della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni in luogo di questi ultimi a presidio di beni giuridici spettanti ai singoli compartecipati».

Come detto, il giudice, in uno dei pochi precedenti giudiziari che ha affrontato la questione in merito alle immissioni rumorose comportanti disagi alla tranquillità dei condomini e pericoli per la propria sicurezza, non scioglie affatto detto nodo procedurale, ritenendo indiscussa soltanto la legittimazione del condominio alla corretta applicazione del regolamento da parte di tutti i condomini.

Ebbene la soluzione del dubbio, sicuramente legittimo, comporterebbe evidenti risvolti pratici, in considerazione del fatto che negando la legittimazione attiva in capo al condominio, inteso nella sua totalità, l'azione risulterebbe utilmente esperibile solo dal singolo condomino o da un gruppo di condomini.

Cerchiamo allora di approfondire il discorso evidenziando i principi che reggono la legittimazione attiva in ambito condominiale.

Ai sensi dell'art. 1130 cod. civ., nel testo attualmente in vigore, emerge come l'amministratore debba, tra l'altro, eseguire le deliberazioni dell'assemblea, curare l'osservanza del regolamento di condominio, disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, riscuotere i contributi ed erogare le spese, compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.

L'amministratore pertanto, in virtù del successivo art. 1131 cod. civ., nei limiti delle attribuzioni sopra viste ovvero dei maggiori

poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, ha la rappresentanza in giudizio (legittimazione attiva) sia contro i condomini, sia contro i terzi.

Lo stesso inoltre può essere convenuto in giudizio (legittimazione passiva) per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio.

Fatta questa doverosa premessa, individuati i casi normativamente previsti nei quali il condominio e, per esso, l'amministratore, risulta dotato della legittimazione attiva, verificiamo se la sua legittimazione si estende anche all'ipotesi, sopra vista, di tutela della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni e se pertanto detta ipotesi risulta sussumibile nelle ipotesi elencate dal legislatore.

Personalmente ci sembra corretto ritenere che la risposta al quesito debba essere data in relazione all'effettivo contenuto della domanda giudiziale, pertanto essa apparirebbe insita nella richiesta giudiziale.

In altri termini, ad avviso di chi scrive, assume rilievo l'ambito "spaziale" di incidenza del pregiudizio. Qualora esso venga arrecato alle aree e ai beni comuni (art. 1117 cod. civ.), come nel caso di specie, laddove viene invocata la «tutela della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni», la legittimazione attiva parrebbe corretto venisse riconosciuta in capo al condominio nella sua interezza, fatto salvo il generale diritto dei singoli condòmini a partecipare personalmente al giudizio.

Tali interessi, quali appunto la tranquillità e la sicurezza, appaiono rientrare a pieno titolo nella disciplina dell'uso delle cose comuni e nella fruizione dei servizi nell'interesse comune, per cui la legittimazione attiva, ex art. 1130 cod. civ., risiede senz'altro in capo all'amministratore di condominio.

In tale senso depone anche una pronuncia, sia pure risalente nel tempo, applicabile per

analogia alla suddetta fattispecie, nella quale è stato affermato come «l'amministratore di condominio è legittimato a proporre ricorso d'urgenza ex art. 700 cod. proc. civ. per fare 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 ottobre 1993).

Viceversa, quando una siffatta attività non rechi pregiudizio a parti o servizi in comunione tra tutti i condòmini – si pensi, a titolo di esempio, all'attività di B&B accessibile da un portone secondario dell'edificio condominiale, non fruibile dalla totalità dei partecipanti alla comunione, ma solo dai proprietari degli appartamenti insistenti sul medesimo piano – la legittimazione attiva in merito alla tranquillità e alla sicurezza dovuta al via vai di persone estranee al condominio dovrebbe essere riconosciuta solo al condòmino, o al gruppo di condòmini, del piano nel quale è ubicata tale attività ritenuta dagli stessi pregiudizievole.

A tale proposito si è ritenuto che «le immissioni di fumi causati da autovetture parcheggiate su area di pertinenza condominiale, laddove accertate superiori alla normale tollerabilità, legittimano il condòmino abitante un appartamento adiacente il cortile a pretendere che il condominio si astenga dall'utilizzarlo come parcheggio» (Giudice di pace Como, 13 marzo 1999).

Salvo che la questione relativa alle immissioni venga in rilievo in via assolutamente incidentale, a tale proposito, infatti è stato ritenuto che «il comma 2 dell'art. 1131 cod. civ., nel prevedere la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine a ogni lite avente a oggetto interessi comuni dei condòmini (senza distinguere tra azioni di accertamento e azioni costitutive o di condanna), deroga alla disciplina valida per le altre ipo-

tesi di pluralità di soggetti passivi, soccorrendo così all'esigenza di rendere più agevole ai terzi la chiamata in giudizio del condominio, senza la necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti dei condomini. Pertanto, riguardo ad azioni negative e confessorie di servitù, la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio sussiste anche nel caso in cui l'azione sia diretta a ottenere la rimozione di opere comuni. (Nella specie, un condomino aveva chiesto la rimozione della centrale termica condominiale dal luogo in cui era stata installata, in quanto essa, tra l'altro, causava intollerabili immissioni di rumore nel suo appartamento. La S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha escluso che sussistesse il litisconsorzio passivo necessario dei condomini)» (Cass., sent. n. 1485/1996).

La legittimazione attiva è viepiù riconosciuta al conduttore dell'immobile in locazione che agisce a tutela del proprio diritto di abitazione, messo in pericolo da immissioni provenienti dalle aree circostanti: infatti, «in tema di immissioni vietate ai sensi dell'art. 844 cod. civ., qualora il fondo (nella specie unità immobiliare nell'ambito di un condominio) da cui provengono le immissioni sia concesso in locazione, legittimato passivo dell'azione diretta alla cessazione delle immissioni è il conduttore, se essa sia diretta alla mera rimozione di una situazione lesiva o a fare cessare un'attività e abbia perciò natura personale»; tuttavia, «se invece l'azione ha a oggetto l'accertamento negativo del diritto di servitù o è diretta a ottenere una modificazione strutturale dello stato dei luoghi, legittimato passivo è il

proprietario» (Trib. Salerno, 26 luglio 2007).

Da un punto di vista passivo, legittimato risulterà l'autore materiale delle immissioni, pertanto la domanda giudiziale si intenderà correttamente proposta nei confronti degli artefici del danno e utilizzatori del bene di provenienza delle immissioni.

Come nel caso della legittimazione attiva, anche da un punto di vista passivo, in caso di locazione dell'immobile, legittimato risulterà il locatore, qualora le immissioni provengano dal bene dallo stesso locato, fatta salva la necessità di proporre la domanda anche nei confronti del proprietario del bene, qualora la stessa contenga la richiesta di modificazione dello stato dell'immobile, legittimazione passiva che sussiste sempre anche in capo al proprietario del bene locato qualora l'azione assuma, oltre che caratteri personali, anche caratteristiche che incidono sui diritti reali.

Qualora le immissioni provengano dal bene condominiale, legittimato passivo risulterà l'amministratore del condominio, legale rappresentante dello stesso, tanto è vero che l'art. 1131 cod. civ. dispone come, «nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto».