

La parte attrice ha anche lamentato che, in violazione del regolamento condominiale ed in assenza di autorizzazioni, la ██████████ in sede di rifacimento a proprie spese delle facciate condominiali, aveva apposto l'insegna luminosa "██████████" collegata con l'attività alberghiera della Curatella Hotels e che nuove targhe ed una insegna luminosa erano state apposte all'ingresso dell'Albergo ██████████

Ha pertanto chiesto che le controparti vengano condannate alla rimozione di tali insegne.

Ha infine chiesto che venga ordinato il ripristino *quo ante* del prospetto architettonico degli ingressi dei piani 1 e 2 scala "A" con quelli degli altri portoncini della medesima scala assumendo che le relative le soglie d'ingresso erano state arretrate rispetto alle originarie posizioni.

Si sono costituite la ██████████

La ██████████ ha eccepito in via preliminare la inammissibilità delle domande proposte nei propri confronti per difetto di legittimazione passiva. A supporto di tale tesi ha sostenuto che era stata la ██████████ ad effettuare i lavori interni, ad installare gli impianti ed a collocare le insegne e le targhe.

Entrambe le convenute hanno osservato che i lavori di ristrutturazione della facciata, pur effettuati in funzione del mutamento di destinazione che interessava la proprietà ██████████ aveva valorizzate anche le strutture condominiali senza alcun onere a carico degli altri condomini.

Nel merito e con riguardo alla lamentata intollerabilità delle immissioni sonore hanno evidenziato che sulla chiostrina insistono anche altri impianti di condizionamento collocati da altri condomini che risulterebbero più invasivi in termini di rumorosità rispetto a quelli installati da ██████████

Hanno poi sostenuto che, in forza degli accordi intervenuti a suo tempo con il Condominio che aveva beneficiato dei lavori di ristrutturazione della facciata, la parte attrice avrebbe acconsentito all'apposizione delle insegne necessarie a richiamare l'attenzione della potenziale clientela. Hanno al riguardo anche evidenziato che le insegne apposte non erano ingombranti.

Hanno infine escluso che la modifica dei portoncini di accesso al vano della Scala A (piani 1° e 2°) avesse in qualche modo leso il decoro architettonico del fabbricato.

Espletato un approfondimento tecnico la causa è stata trattenuta in decisione sulle precisate conclusioni.

Motivi della Decisione

Come già osservato in sede cautelare l'art. 844 c.c. consente al proprietario di un fondo di inibire le immissioni provenienti dal fondo del vicino esorbitanti la normale soglia di tollerabilità.

Si tratta di una disposizione dettata a tutela del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di immissioni ma che è stata interessata, nel tempo, da un'evoluzione interpretativa ad esito della quale si è soliti distinguere i casi in cui l'attività del fondo del vicino si traduca in una lesione del diritto dominicale di chi chiede la tutela da quelli in cui ad essere leso (anche potenzialmente) è il diritto alla salute.

In questo secondo caso, il rispetto della soglia di tollerabilità eventualmente fissata da fonti legislative e regolamentari non garantisce necessariamente la liceità delle immissioni, essendo il giudice chiamato ad effettuare un'indagine concreta sulla nocività delle immissioni (cfr. Cass. 17/01/2011 n. 939; Cass. 25/01/2006, n. 1418; Cass. 3/2/1999, n. 915); indagine in cui, inoltre, le ragioni fondate sulla tutela del diritto alla salute implica la necessaria recessività dei criteri di valutazione, di cui alla disciplina



codicistica, volti a valorizzare le esigenze della produzione e la priorità dell'uso.

In tale contesto il parametro differenziale consente di valutare la compatibilità delle immissioni rispetto ai criteri legali di cui alla l. 26 ottobre 1995 n. 447, recante "legge quadro sull'inquinamento acustico".

I limiti d'immissione differenziali: sono "determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo" (Art. 2 comma 3 lettera b legge n. 447 del 26/10/1995) "I valori limite differenziali d'immissione sono 5dB per il periodo diurno e 3dB per il periodo notturno, all'interno degli ambienti abitativi" (Art. 4 comma 1 DPCM 14/11/1997). L'art. 4, c. 2 lett. a del DPCM 14 novembre 1997 prevede i valori che consentono l'applicazione dei limiti di cui all'art. 4, c. 1 del DPCM cit., valori a di sotto dei quali "ogni effetto del rumore è ritenersi trascurabile" (art. 4, c.2 DPCM cit.). Dal criterio cd. Differenziale va distinto il cd. criterio comparativo.

"Il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose ", osserva in proposito la giurisprudenza di legittimità, "non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi (c.d. criterio comparativo), sicché la valutazione ex art. 844 cod. civ., diretta a stabilire se i rumori restino compresi o meno nei limiti della norma, deve essere riferita, da un lato, alla sensibilità dell'uomo medio e, dall'altro, alla situazione locale" (così Cass. 05/08/2011 n. 17051). L'applicazione di tale criterio di valutazione alla sorgente rumorosa, fonte delle immissioni avverso le quali è chiesta tutela, si traduce, dunque, nella quantificazione dell'impatto di detta fonte rispetto alla cd. rumorosità di fondo. La giurisprudenza ha in proposito chiarito che la disciplina codicistica delle immissioni, da un lato, e le fonti legali che fissano le modalità di rilevamento dei rumori ed i limiti massimi di tollerabilità in materia di immissioni rumorose (disciplina contenuta nel decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1/3/1991), dall'altro, hanno finalità e campi di applicazione distinti, essendo l'art. 844 c.c. posto a presidio del diritto di proprietà, mentre il secondo tipo di regole ha carattere pubblicistico ed è pertanto destinato ad operare nei rapporti tra i privati e la p.a. (Cass., 3/8/2001, n. 10735; Cass. 13/9/2000 n. 12080; Cass., 6/6/2000 n. 7545; Cass., 2/6/1999 n. 5398).

Tenuto quindi conto della necessità di una disamina in concreto delle caratteristiche dei luoghi interessati nonché del peculiare atteggiarsi delle ragioni dei titolari del diritto questo giudice non ritiene sussistano motivi per discostarsi dal criterio di massima adottato della giurisprudenza che, anche nei rapporti interprivati fissa, ai fini dell'applicazione dell'art. 844 c.c., in 3 decibel il valore massimo tollerabile dell'incremento di rumore provocato dalle immissioni rispetto al cd. rumore di fondo (la giurisprudenza, partendo dalla premessa che il decibel è l'unità di misura del suono e che la sua scala di misurazione è logaritmica e non lineare, nel senso che il raddoppio della intensità sonora si traduce in un incremento di 3 decibel (dB), ha ritenuto che eccedono la normale tollerabilità le immissioni sonore che superino di 3 dB(A) la rumorosità di fondo, ovvero quelle immissioni che incrementano del doppio il rumore di fondo (apportando un aumento di +3 dB(A) - fra le tante, Cass. 3.8.2001 n.10735).

Ciò premesso, il consulente tecnico, ha accertato l'effettivo posizionamento all'interno della chiostrina, su cui affacciano le finestre di tre appartamenti del Condominio, di n. 6 macchine termiche che forniscono energia per il riscaldamento e raffreddamento dei locali dell'Hotel [REDACTED].



Tali 6 macchine dell'hotel sono state divise ai fini della loro individuazione nei gruppi verde, rosso e blu come anche individuati nella piantina allegata all'elaborato peritale (allegato C2a).

Nella chiostrina sono presenti anche altre macchine termiche di proprietà di altri condomini.

All'esito dei primi rilievi relativi alle operazioni peritale iniziate il 11/03/2019 si erano palesati notevoli superamenti dei limiti del criterio differenziale e comparativo negli appartamenti Carnevali Guelfo e Broglia, circostanza questa che aveva indotto parte resistente ad assumersi il compito di intervenire con lavori che riducessero le immissioni.

La situazione precedente e quella attuale - emersa dagli ultimi rilievi eseguiti il 29 gennaio 2020 - è nel dettaglio descritta nella tabella sotto riportata redatta dal CTU.

Tabella 41: confronti risultati ante operam / post operam

CONFRONTO RISULTATI APPARTAMENTO CARNEVALI PERIODO NOTTURNO 6 MACCHINE IN FUNZIONE					
Punto di misura	Disposizione finestre	Criterio differenziale		Criterio comparativo	
		Ante operam	Post operam	Ante operam	Post operam
Letto grande	aperte	super. +10dB(A)	nessun superamento	super. +13,5dB(A)	nessun superamento
Letto grande	chiuse	super. +4dB(A)	nessun superamento	super. +4,6dB(A)	nessun superamento
Letto piccola	aperte	super. +9dB(A)	nessun superamento	super. +13,3dB(A)	nessun superamento
Letto piccola	chiuse	super. +3dB(A)	nessun superamento	super. +3,3dB(A)	nessun superamento
CONFRONTO RISULTATI APPARTAMENTO BROGLIA PERIODO NOTTURNO 6 MACCHINE IN FUNZIONE					
Punto di misura	Disposizione finestre	Criterio differenziale		Criterio comparativo	
		Ante operam	Post operam	Ante operam	Post operam
Studio	aperte	super. +10dB(A)	super. +2dB(A)	super. +12,5dB(A)	super. +2,1dB(A)
Studio	chiuse	super. +11,5dB(A)	super. +1dB(A)	super. +12,9dB(A)	nessun superamento
Camera letto	aperte	super. +7,5dB(A)	super. +3dB(A)	super. +10,3dB(A)	super. +2,3dB(A)
Camera letto	chiuse	super. +7dB(A)	super. +1,5dB(A)	super. +9,8dB(A)	super. +0,1dB(A)
CONFRONTO RISULTATI APPARTAMENTO BROGLIA PERIODO NOTTURNO 4 MACCHINE IN FUNZIONE					
Punto di misura	Disposizione finestre	Criterio differenziale		Criterio comparativo	
		Ante operam	Post operam	Ante operam	Post operam



Studio	aperte	super. +0,5dB(A)	nessun superamento	super. +3,6dB(A)	nessun superamento
Studio	chiuse	super. +4,5dB(A)	nessun superamento	super. +6,3dB(A)	nessun superamento
Camera letto	aperte	super. +2dB(A)	nessun superamento	super. +5,3dB(A)	nessun superamento
Camera letto	chiuse	super. +3dB(A)	nessun superamento	super. +6dB(A)	nessun superamento

Da essa è emerso che:

1. Nella condizione di funzionamento di tutte le macchine (linee verdi, linee blu e linee rosse) in periodo diurno sono rispettati i livelli previsti nel criterio comparativo e differenziale.
2. Nella condizione di funzionamento di n. 4 macchine (linea verde e linea blu) con esclusione delle due macchine adiacenti l'appartamento [REDACTED] (linea rossa) sono rispettati gli stessi limiti anche nel periodo notturno.

Ne consegue che durante il periodo notturno (22:00 – 6:00) le macchine (linea rossa) adiacenti l'appartamento [REDACTED] debbano essere spente.

La domanda concernente la riduzione delle immissioni si presenta pertanto fondata e deve essere ordinato di porre fine alle immissioni acustiche non mettendo in funzione durante il periodo notturno (22:00 - 6:00) le macchine adiacenti l'appartamento [REDACTED] facenti parte del gruppo rosso come individuato nella piantina allegata all'elaborato peritale -allegato C2.

Tale ordine deve essere rivolto alla sola [REDACTED] che oltre ad aver provveduto alla installazione dei condizionatori è - quale gestore dell'attività alberghiera - l'unico soggetto che ha il potere di incidere sull'orario di accensione e spegnimento dell'impianto di condizionamento e quindi di eseguire l'ordine dell'autorità giudiziaria.

La parte attrice al riguardo ha chiesto l'adozione di cautele finalizzate a garantire il rispetto dell'ordinanza emessa in via d'urgenza il 23.06.2020, nonché le modalità per verificare l'eventuale violazione della stessa.

Tale cautela non appare necessaria non essendo in alcun modo emerso che la società gestrice dell'attività alberghiera abbia violato le disposizioni impartite ormai da oltre un anno né possono essere adottate nuove determinazioni finalizzate ad un *facere* specifico non essendo stata provata la presenza di situazioni lesive in atto.

Il Condominio, inoltre, in sede di prima memoria istruttoria, alla luce di quanto accertato dal CTU (che aveva constatato il superamento dei limiti di legge), ha chiesto di disporre un risarcimento in proprio favore per un importo di € 20.000,00 o per una somma ritenuta di giustizia per il periodo dalla messa in mora (16.02.2018) e fino alla rimozione della situazione oggetto di doglianza.

La richiesta risarcitoria oltre ad essere generica - non essendo stato quantomeno prospettato se tale azione sia stata formalizzata a tutela del diritto soggettivo alla salute oppure a tutela della proprietà, (azioni queste che avrebbero dovuto essere peraltro proposte dai singoli condomini e non dal condominio) - è comunque inammissibile essendo stata formalizzata solo in sede di prima memoria istruttoria e dovendo essere ricordato che la memoria di cui all'art. 183 c.p.c., comma 6, n. 1 consente all'attore di precisare e modificare le domande "già proposte".

Il condominio ha anche lamentato che gli interventi presi dalle controparti al fine di tentare di risolvere il problema delle emissioni avrebbero reso la chiostrina condominiale



non praticabile.

Ha in particolare rilevato che la superficie occupata dalle opere eseguite era aumentata in danno dei condomini avendo la presenza dei nuovi manufatti impedito il movimento all'interno della chiostrina.

Ha pertanto chiesto che fosse accertato che le opere di insonorizzazione effettuate nel corso della CTU - pur avendo parzialmente rimosso il superamento acustico nel periodo notturno - avevano alterato e modificato la destinazione del bene comune ex art 1102 cod.civ., segnatamente l'equilibrio fra le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri comproprietari determinando pregiudizievoli invadenze e modificando in danno dei condomini lo spazio comune. In conseguenza di tale accertamento ha chiesto che venga ordinata la rimozione dei macchinari a spese dei convenuti.

Rileva al riguardo il giudicante che anche la richiesta di rimozione dei macchinari è tardiva essendosi la parte attrice limitata a chiedere in citazione di dichiarare nei confronti dei soggetti convenuti l'avvenuta violazione del regolamento condominiale relativamente alla questione: *1) Inquinamento acustico causato dai condizionatori installati all'interno della chiostrina condominiale che superano la normale tollerabilità perché in violazione dell'art 8 del regolamento; e per l'effetto ordinare la cessazione dell'inquinamento acustico prodotto dai condizionatori, e in caso di inadempimento condannare i convenuti ciascuno per le proprie responsabilità al pagamento di una penale per ogni giorni di ritardo nell'adempimento di quanto disporrà il Tribunale.*

La richiesta non può comunque essere accolta considerando che la parte attrice non ha provato che i convenuti abbiano posto in essere una situazione idonea a compromettere la destinazione naturale del cortile - che è quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano - dovendo al riguardo essere ricordato che, in considerazione dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c., l'alterazione o la modificazione della destinazione del bene comune si ricollega all'entità ed alla qualità dell'incidenza del nuovo uso, giacché l'utilizzazione, anche particolare, della cosa da parte del condominio è consentita quando la stessa non alteri l'equilibrio fra le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri comproprietari e non determini pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti di costoro.

Nel caso concreto il consulente, oltre a constatare il regolare deflusso dell'acqua piovana nel cortile che avviene attraverso n. 6 chiusini, ha accertato che i macchinari erano stati installati anche da altri condomini circostanza questa che consente di attribuire gli aumenti di volume ad una situazione di fatto preesistente ed imputabile all'intero condominio.

Giova al riguardo anche ricordare che la parità di uso, assicurata dalla norma di cui all'art. 1102 cc ad ogni condomino, è tesa a consentire qualsiasi altro miglior uso e non quel particolare identico uso con la conseguenza che il concorso di diritti al miglior godimento della cosa comune si risolve non con il criterio della priorità bensì con quello dell'equo temperamento dei contrapposti interessi. Inoltre, le due condizioni d'uso della cosa comune indicati dalla citata norma sono costituiti dall'immutabilità della destinazione obbiettiva e concordata della cosa comune e dall'infrapponibilità di ostacoli al pari uso degli altri partecipanti che renderebbero inservibile la cosa comune considerato che il concetto di inservibilità va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che all'origine il condomino traeva dalla cosa (Cass. 20909/10).

Orbene nel caso in esame, premesso che non si verte in tema di innovazioni - considerato che nessuno dei motori del condizionatore immuta la consistenza materiale o la destinazione primaria della chiostrina - il condominio non ha indicato quale siano gli



ostacoli che impedirebbero il pari uso da parte degli altri condomini, né risulta che gli altri partecipanti siano stati privati della possibilità di utilizzare la chiostrina per l'installazione di apparecchi analoghi.

E' del resto da considerare - ai fini del contemperamento degli interessi da valutare in sede condominiale, laddove ovviamente non siano superati i limiti di cui all'art. 1102 cc - l'ormai diffusa esigenza di potersi avvalere dei moderni prodotti dell'evoluzione tecnologica per il raffreddamento degli ambienti domestici, esigenza questa che legittima l'utilizzo di parti comuni; onde la prevalenza del diritto di chi se ne avvale per un uso più intenso volto al miglior godimento delle proprie strutture interne rispetto a quello di coloro che intendano preservare i luoghi da un tale uso più intenso.

Può invece essere confermato l'ordine di messa in sicurezza della scala di accesso alla chiostrina che dovrà essere anche dotata di una ringhiera di protezione.

Quale ulteriore domanda il Condominio ha chiesto che venga ordinata l'immediata rimozione delle targhe apposte dai convenuti rilevando che la facciata è parte comune condominiale e che il regolamento condominiale di tipo contrattuale, all'art 8 lettera n), prevede il divieto di apporre targhe ed insegne sulle facciate.

E' al riguardo in primo luogo da rilevare che la disposizione in questione non prevede un divieto assoluto essendo l'apposizione di targhe ed insegne subordinata al consenso dell'amministratore e del Consiglio dei condomini.

E' quindi da considerare che ove fosse provata la natura contrattuale del regolamento condominiale andrebbe comunque considerato che la norma di regolamento condominiale contrattuale che sottopone all'autorizzazione dell'assemblea condominiale interventi che interessino direttamente o indirettamente le parti comuni ex artt. 1102 e 1122 c.c. non attribuisce agli organi condominiali un potere di contenuto meramente discrezionale, che porterebbe ad una ingiustificata compressione del diritto di proprietà dei singoli, ma prevede un controllo di legittimità sull'operato dei condomini con ristretti margini di discrezionalità tecnica per quanto possa interessare stabilità ed estetica dell'edificio, così che l'eventuale diniego - che andrebbe comunque formalizzato dall'assemblea - potrebbe essere efficace ed opponibile al condomino solo in quanto validamente motivato o motivabile.

Nel caso in esame il condominio si è limitato a richiamare un divieto regolamentare senza formulare ulteriori rilievi tantomeno valutabili sotto il profilo del decoro architettonico.

Non sussistono pertanto valide ragioni che possano imporre ai convenuti di rimuovere le insegne considerando che il muro perimetrale, appartenente a tutti i condomini per l'intera estensione dalle fondamenta alla copertura ed anche in corrispondenza dei piani delle porzioni di proprietà esclusiva - oltre ad adempiere a talune funzioni principali indispensabili per l'esistenza stessa dell'edificio, quali quelle di sorreggere il fabbricato, di proteggere le unità abitative dagli agenti atmosferici, di consentire l'apertura delle porte e delle finestre - esplica altre importanti funzioni accessorie inerenti al suo ruolo quale parte essenziale della struttura del fabbricato: vale a dire, consentire l'appoggio di targhe, insegne, travi, canne fumarie e simili.

Deve infine essere rigettata la richiesta del condominio di ordinare il ripristino *quo ante* del prospetto architettonico degli ingressi dei piani 1 e 2 scala "A" con quelli degli altri portoncini della medesima scala, essendo state le soglie d'ingresso arretrate rispetto alle originarie posizioni.

E' al riguardo da ricordare che il decoro architettonico dell'edificio viene inteso dalla giurisprudenza ormai consolidata come l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture architettoniche, che connotano il fabbricato e gli imprimono una



determinata, armonica fisionomia. L'alterazione di tale decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere che immutino l'originario aspetto soltanto di singoli elementi o punti dell'edificio, tutte le volte che l'immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto del fabbricato.

Nel caso concreto né i portoni di ingresso ai singoli appartamenti né le relative soglie risultano modificate o diverse fra loro. Emerge invece che, rispetto all'accesso sul corridoio del piano, alcuni portoncini sono arretrati verso l'interno di circa 50 cm rispetto allo scalino posto sulla soglia di ingresso.

Un tale posizionamento, tuttavia - oltre a non incidere sull'aspetto dei muri che affacciano sui corridoi condominiali di accesso alle proprietà private (le soglie ed i portoni non risultano alterati) - è da ritenersi l'unico conforme ai criteri di sicurezza.

E' infatti da considerare che il realizzato arretramento rispetto allo scalino in precedenza posto sulla soglia di ingresso pone l'avventore nelle condizioni di rendersi conto del dislivello esistente tra il corridoio condominiale e l'accesso al locale privato. Al contrario i portoni non arretrati - e quindi posizionati in aderenza allo scalino posto sulla soglia di accesso al corridoio condominiale - costituiscono una sicura insidia per coloro che aprendo i portoncini per accedere sui corridoi non sono in grado di avvedersi del consistente dislivello tra i locali privati ed i corridoi condominiali essendo tali accessi posti proprio a filo o a ridosso del dislivello.

In ragione del parziale accoglimento delle domande proposte dal Condominio nei confronti della [REDACTED], quest'ultima è tenuta al pagamento di 1/2 delle spese di lite in favore dell'attrice nonché al pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta ai fini dell'approfondimento delle domande accolte nei confronti della stessa convenuta.

Il Condominio è invece tenuto al pagamento delle spese di lite in favore della Grandi Stabili S.r.l., in ragione della totale soccombenza.

PQM

- Ordina alla [REDACTED] di porre fine alle immissioni acustiche non mettendo in funzione durante il periodo notturno (22:00 - 6:00) le macchine adiacenti l'appartamento Broglia facenti parte del gruppo rosso come individuato nella piantina allegata all'elaborato peritale -allegato C2;
- ordina al Condominio [REDACTED] la messa in sicurezza della scala di accesso alla chiostrina che dovrà essere anche dotata di una ringhiera di protezione;
- rigetta ogni ulteriore o diversa domanda;
- compensa fra il Condominio [REDACTED] [REDACTED] le spese processuali nella misura di 1/2 e condanna la [REDACTED] al pagamento di 1/2 delle spese di giudizio in favore della parte attrice che, per l'intero, si liquidano nell'importo di euro 120,00 per spese ed euro 10.343,00 per compensi, oltre accessori come per legge;
- condanna la [REDACTED] al pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio;
- condanna il Condominio [REDACTED] al pagamento delle spese di lite in favore della [REDACTED] che si liquidano nell'importo di euro 10.343,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 9 settembre 2021

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

