

FABIO DINAPOLI

**IMMISSIONI (ART 844 C.C.):
DISCIPLINA, TIPOLOGIA
ED EVOLUZIONE**

Indice:

1. il concetto di immissioni.....pag.3
2. immissioni:evoluzione e ambiti di applicazione ...pag.4
3. la “normale tollerabilità”.....pag.12
4. condominio e immissioni.....pag.15
5. strumenti di tutela.....pag.18
6. tipologie di immissioni.....pag.19

1. Il concetto di immissioni

Le immissioni sono disciplinate nell'art. 844 c.c. il quale recita:

“Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto 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”.

Il fenomeno delle immissioni è inoltre disciplinato da una rilevante legislazione speciale dettata a tutela dell'ambiente tra cui si ricorda la c.d. Legge Antismog del 3.07.1966 n. 615, la c. d. Legge Merli del 10.05.1976 n. 319, il D.p.r. 28.05.1988 n. 203, il D.P.C.M. 1.03.1991 in tema di inquinamento acustico, oltre all'art. 674 c.p.

L'art. 844 c.c. è norma contenuta nel libro III del Codice dedicato alla proprietà, in particolare nel titolo II – capo I dettato in tema di proprietà fondiaria.

L'intenzione originaria del legislatore era quella, da un lato di dettare una norma idonea a comporre i conflitti che sarebbero potuti insorgere tra proprietari di fondi contigui, dall'altro quella di risolvere tali contrasti a favore del soggetto capace di contribuire maggiormente allo sviluppo economico della nazione.

L'unico requisito che il “produttore” doveva soddisfare era quello di mantenere le immissioni entro la soglia della “normale tollerabilità”.

Le immissioni, pertanto, sono tutelate rispetto ai diritti proprietari laddove l'autorità giudiziaria rilevi che esse sono strumentali alla produzione.

La previsione originaria è stata ampiamente raffinata da numerosi interventi giurisprudenziali che hanno piegato la norma al fine di tutelare valori e situazioni di carattere generale, quali la salubrità dell'ambiente o la salute.

Ciò è potuto avvenire poiché la disposizione in tema di immissioni è caratterizzata da una struttura flessibile che lascia un amplissimo potere discrezionale al giudice in sede di applicazione.

L'art. 844 c.c., infatti, contiene un elenco esemplificativo delle immissioni suscettibili di divieto, e dopo l'espressa menzione di alcune di tali immissioni seguono le parole "e simili propagazioni".

Pertanto, la norma è passibile di applicazione, per interpretazione estensiva, ad ipotesi che presentino tutti i seguenti requisiti: 1) materialità dell'immissione, cioè che essa cada sotto i sensi dell'uomo ovvero influisca oggettivamente sul suo organismo (per esempio, radiazioni nocive) o su apparecchiature (per esempio, correnti elettriche e onde elettromagnetiche); 2) carattere indiretto o mediato dell'immissione, nel senso che essa non consista in un *facere in alienum*, ma costituisca ripercussione di fatti compiuti, direttamente o indirettamente dall'uomo, nel fondo da cui si propaga; 3) attualità di una situazione di intollerabilità, non semplice pericolo di essa, derivante da una continuità, o almeno periodicità, anche se non a intervalli regolari, dell'immissione.

2. Immissioni: evoluzione e ambiti di applicazione

Il concetto di immissioni ha subito nel tempo interpretazioni via via differenti essendo i limiti di liceità delle immissioni strettamente legati al modo in cui di volta in volta viene configurato, a livello ordinamentale, il diritto di proprietà.

Per esempio, nell'esperienza giuridica romana, in cui l'estensione del diritto dominicale si protraeva *usque ad coelum et inferos* non era compiutamente ipotizzabile un vero e proprio divieto di immissioni nocive.

Solo ad opera della giurisprudenza classica fu sancita l'inammissibilità delle *immissiones in alienum* e, pur senza dar luogo a una generale proibizione, si iniziarono a delineare taluni limiti allo *ius abutendi* sotteso al diritto di proprietà.

Il celebre Ulpiano, in proposito, affermava che in suo hactenus facere licet quatenus nihil in alienum immittat (D.8.5.8.5); lo stesso autore, più oltre (D.8.5.8.5.7), sottolineava come il proprietario di un fondo non potesse spaccare pietre facendo schizzare le schegge nel fondo vicino, né potesse riversare il fumo prodotto dalla propria officina nel fondo contiguo.

Nel nostro attuale assetto legislativo, invece, l'interpretazione in chiave precettiva degli artt. 2, 32 e 42 della Costituzione, in omaggio alla teoria tedesca della Drittwirkung, impone di inquadrare la problematica relativa alle immissioni, non più in un'ottica meramente dominicale, ma nel più ampio discorso relativo alla tutela dei diritti inviolabili accordati dall'ordinamento.

Rilevanza e limiti di tollerabilità delle immissioni, quindi, devono misurarsi con le specifiche esigenze connesse allo svolgimento di altri diritti anch'essi dotati di copertura costituzionale, al fine di realizzare un equo contemperamento degli interessi in gioco.

Quando si verifica un fenomeno immissivo, infatti, oltre che i diritti inerenti alla proprietà è possibile che siano lesi o posti in pericolo altri beni giuridici di natura assoluta quali la salute e l'ambiente.

Tale problematica riveste un'importanza cruciale, specie ai giorni nostri, in cui certi tipi di immissione hanno provocato o potrebbero provocare nel futuro serissimi danni alla salubrità dell'ambiente o alla salute dei consociati.

Al culmine di un lungo percorso evolutivo in materia, la Corte di Cassazione ha recentemente sancito che il contemperamento di interessi tra le esigenze della produzione e le ragioni della proprietà, previsto dalla norma sulle immissioni, deve tenere conto, in una lettura costituzionalmente orientata della norma, della esigenza di privilegiare l'utilizzo dei fondi che sia maggiormente compatibile con il diritto costituzionalmente garantito alla salute.

La Suprema Corte afferma quindi la legittimità della statuizione del giudice di merito preclusiva della prosecuzione di un'attività di allevamento di pollame, pur preesistente rispetto all'edificazione sul fondo vicino ma sostanzialmente nociva alla salute dei suoi abitanti e proseguita senza adottare

alcuna cautela idonea ad evitare o limitare la propagazione di persistenti esalazioni maleodoranti nel fondo limitrofo (*Cass. Civ. Sez. III, 11 aprile 2006 n. 8420*).

Dinanzi all'irrinunciabile esigenza di tutelare i valori della salute e dell'ambiente, la giurisprudenza ha inizialmente negato che l'art. 844 c.c. fosse una disposizione idonea a tutelare interessi che non fossero quelli proprietari.

In particolar modo tale posizione risale alla sentenza n° 247 della Corte Costituzionale del 23 luglio 1974 (orientamento poi confermato sempre dalla Corte Costituzionale nella sentenza del 18 luglio 1986 n. 184).

Con questa sentenza la Corte si è pronunciata su una questione di legittimità costituzionale sollevata dal Pretore di Bologna sulla convinzione che il criterio della normale tollerabilità non fosse idoneo a tutelare in modo adeguato la salute e l'ambiente, beni primari tutelati dalla Costituzione.

La Corte ha rigettato l'istanza, assumendo che l'art. 844 c.c. fosse norma destinata a risolvere il conflitto tra proprietari di fondi vicini per le influenze negative derivanti da attività svolte nei rispettivi fondi e il criterio della normale tollerabilità in esso accolto andasse riferito esclusivamente al contenuto del diritto di proprietà e non potesse essere utilizzato per giudicare della illiceità di immissioni che recavano pregiudizio anche alla salute umana o all'integrità dell'ambiente naturale, alla cui tutela veniva rivolto in via immediata un altro ordine di norme di natura repressiva e preventiva.

Con questa pronuncia la Corte ha sottolineato come nell'ordinamento vi fossero altre norme preposte a tutela del diritto alla salute, fra queste in primo luogo le norme sull'illecito extracontrattuale di cui agli art. 2043 e 2058 c.c. ed in secondo luogo lo stesso art. 32 della Costituzione.

La sentenza è stata importante perché ha aperto la via ad una copiosa Giurisprudenza successiva, soprattutto di legittimità, che si è servita dell'art. 32 Costituzione al fine di tutelare il bene della salute.

In tal senso la Corte di Cassazione ha stabilito che la tutela della salute esula dall'ambito di applicazione della normativa in tema di immissioni che disciplina i soli rapporti inerenti a diritti di proprietà su beni immobili, ed è invece affidata alle norme sull'illecito civile, la cui applicazione consente l'esperibilità dei rimedi a carattere inibitorio (*Cass. Sez. Un., 19 luglio 1985 n. 4263, Palmieri c. Pasqualini ed altri*).

Sempre la Suprema Corte, conformemente a tale orientamento, ha in seguito nuovamente ribadito che poiché l'art. 844 cod. civ. disciplina i rapporti inerenti al diritto di proprietà dei beni immobili, dal suo ambito esulano i diritti personali, tra i quali è da annoverare quello alla salute considerato dall'art. 32 Cost., con la conseguenza che per la tutela di quest'ultimo, in caso di denunciata lesione dipendente da atto o fatto illecito ancorché concernente immissioni provenienti dal fondo del vicino, venendo in considerazione ed essendo applicabili, mediante le opportune statuizioni riparatorie, ripristinatorie ed inibitorie, le norme dettate in via generale dagli artt. 2053 e 2058 cod. civ. la relativa domanda, in quanto autonoma e distinta da quella fondata sul cit. art. 844 cod. civ., deve essere proposta in modo espresso, senza potersi ritenere compresa in quella di natura reale intentata per l'inibizione delle immissioni a norma dell'art. 844 cod. civ. (*Cass. civ., sez. II, 11 settembre 1989, n. 3921, Bontempi c. Mastropietro*).

Tale orientamento ha tuttavia separato la dottrina che si è divisa tra coloro che ritenevano corretto l'utilizzo dell'art. 844 c.c. ai soli fini della difesa della proprietà e tra coloro che ritenevano tale articolo norma applicabile anche al fine di prevenire danni alla salute o all'ambiente.

Il punto è che la normale tollerabilità enunciata nell'art. 844 c.c., è un criterio ispirato ad una media valutazione, adeguato ad un equo contemperamento di interessi patrimoniali, ma inapplicabile, a meno di forzarne il significato, alla tutela della salute, in relazione alla quale va tenuto conto dell'influenza lesiva delle immissioni nell'organismo fisio – psichico del singolo individuo.

L'art. 844 c.c. sarebbe quindi norma troppo riduttiva: da un lato, in quanto si riferisce solo ai proprietari di fondi, mentre la salute è bene di tutti; dall'altro lato, perché prevede criteri di contemperamento di opposte esigenze, mentre la salute è diritto assoluto e indisponibile.

Non è ipotizzabile una lesione del diritto alla salute in modo “normale”.

Appare corretto perciò dire che “la tutela del diritto alla salute contro immissioni intollerabili può attivarsi esclusivamente con l’applicazione dell’art. 32 Cost. e non già in base all’art. 844 c.c. diretto regolare rapporti inerenti al diritto di proprietà” (*Trib. Bologna, 30 luglio 1993*).

Un ulteriore filone interpretativo, invece, ha esteso l’ambito di applicazione dell’art. 844 c.c.

In particolar modo, tale posizione ricomprende nell’ambito di applicazione dell’art. 844 c.c. il diritto alla salute ex art. 32 cost., inteso sia come diritto alla integrità del diritto psico-fisica, sia come al diritto alle qualità di vita in cui entra anche il diritto alla salubrità dell’ambiente.

Il diritto alla salute rientrerebbe così direttamente tra gli interessi tutelati dall’art. 844. c.c.. (*Cass. Sez. Un., 06 ottobre 1979*).

Ne consegue che l’inibitoria ex art. 844 c.c. è applicabile per tutelare il diritto alla salute.

Si è perciò affermata una tendenza, per la prima volta enunciata in Cass. 6 aprile 1983 n° 2396, che propone di applicare in via analogica l’inibitoria ex art. 844 c.c. a tutela della salute.

La Suprema Corte, nella sentenza citata, ha affermato che il bene della salute ha carattere primario ed assoluto, e nell’ambito della tutela dei diritti assoluti assicurata dagli artt. 2043 e 2058 cod. civ., deve essere protetto contro qualsiasi attività che possa menomarlo, ma l'assolutezza e l'incomprimibilità del diritto non escludono la necessità di accertare quali siano le condizioni obiettive nel cui contesto il diritto viene esercitato, e se sia razionale il sacrificio totale di ogni altra esigenza in potenziale conflitto con esso, tenuto anche conto che la ricerca dell'effettiva esistenza della menomazione (ossia del confine tra un'attività che reca un semplice fastidio psicofisico ed un'attività che determina una vera e propria menomazione di quel bene, nel senso di dar luogo ad oggettivi fenomeni patologici fisici o psichici) non può essere compiuta con criteri puramente astratti, che prescindano dal concreto ambiente in cui la persona vive ed opera.

Pertanto, sia al fine di accertare la concreta sussistenza della lesione, sia al fine di stabilire le concrete modalità della tutela, non può ritenersi ingiustificato il ricorso all'applicazione analogica delle disposizioni dell'art. 844 cod. civ. in tema di immissioni moleste, laddove fanno riferimento al

criterio della tollerabilità della molestia ed alla possibilità di estendere l'intervento del giudice al di là della barriera dell'inibizione assoluta, in modo da ricomprendere la determinazione dei mezzi necessari per ricondurre l'attività aggressiva nei limiti del diritto. (Nella specie, l'occupante di un appartamento di un edificio in condominio aveva chiesto l'inibizione dell'esercizio della centrale termica condominiale, ubicata in un locale sottostante allo appartamento, poiché la rumorosità dell'impianto recava nocumento alla sua salute; la Suprema Corte, alla stregua del principio di cui in massima, ha ritenuto che, una volta accertata la lesione del diritto, non fosse a priori vietato al giudice, ai fini della tutela dello stesso, di ordinare, anziché l'inibizione dell'uso dello impianto nel luogo in cui si trovava, l'esecuzione di opere atte ad eliminare i rumori o a ricondurli nei limiti della tollerabilità). (*Cass. civ., sez. II, 6 aprile 1983, n. 2396, Casati c. Cond. Quadrio MI*).

L'utilità di utilizzare la norma in tema di immissione a tutela della salute è stata fondata sulla considerazione che l'inibitoria è basata, nel sistema accolto dall'art. 844, su un principio di responsabilità essenzialmente oggettivo.

Il ricorso al combinato disposto degli art. 2043 c.c. e 32 Cost. impone che si fornisca la prova del dolo o, quanto meno, della colpa.

Tale orientamento suggerisce ai giudici un'interpretazione dell'art. 844 c.c. frutto della coordinazione con i valori espressi dal testo costituzionale il cui fine è la salvaguardia della salute e dell'ambiente salubre rispetto allo sviluppo industriale.

Si richiede all'interprete, in sede di contemperamento delle esigenze della proprietà con gli interessi alla produzione, di considerare intangibile il fondamentale diritto alla salute.

Ne fa fede quell'indirizzo giurisprudenziale che sanziona il soggetto che pone in essere immissioni oltre la normale tollerabilità, senza che sia necessario provare un danno.

In tal senso è stato stabilito che le immissioni sonore eccedenti la normale tollerabilità, di cui all'art. 844 c.c., pur in assenza di prova idonea a dimostrare la configurabilità di un danno biologico specifico, realizzano una lesione del diritto alla salute genericamente inteso ex art. 32 Cost., che

trova il fondamento della sua risarcibilità nell'art. 2043 c.c. (*Corte app. civ. Torino, 4 novembre 1992, Cerruti c. Delle cave*).

Infine, vi è poi un copioso numero di pronunzie in cui il comportamento lesivo del diritto alla salute è stato inibito attraverso il ricorso all'art. 700 c.p.c. (*tra le tante Pret. Verona ord. 29 giugno 1984; Pret. Bologna, 18 giugno 1993; Trib. Bologna, 20 luglio 1993; Pret. Milano, 18 febbraio 1993*).

Infatti, il diritto alla salute, così come gli altri diritti fondamentali ed assoluti della personalità, va tutelato, anche con il procedimento ex art. 700 c.p.c., contro ogni nocività da chiunque proveniente, senza che abbia ad applicarsi l'art. 844 c.c., in tema di immissioni.

Poiché costituisce un diritto indisponibile, il diritto alla salute non può soffrire limitazione alcuna neanche a seguito di atti di disposizione: ben può essere emesso, pertanto, un provvedimento urgente ex art. 700 c.p.c. a tutela dell'equilibrio fisio - psichico di chi lamenti un danno da immissioni (*Pret. Torino, 27 dicembre 1990*).

Dato che il diritto alla salute si configura non solo come diritto alla vita e all'incolumità psicofisica, ma anche alla salubrità dell'ambiente, è ammissibile l'azione inibitoria ex art. 700 c.p.c. delle immissioni di cui all'art. 844 c.c., alla sola condizione che superino la normale tollerabilità (*fumus boni iuris*), dato che l'ulteriore requisito del *periculum in mora*, richiesto dal codice di rito per l'esperibilità del rimedio d'urgenza, è in *re ipsa*, comportando l'immissione nociva sempre l'alterazione dell'equilibrio psicofisico del soggetto, non suscettibile, se non in minima parte, di essere valutata in termini economici, e quindi di essere riparata ex art. 2043 c.c. all'esito del giudizio di merito promosso dal danneggiato (*Pret. civ. Buccino, ord. 18 aprile 1990*).

Il tema delle immissioni oltre che risolti civilistici, può rilevare anche in ambito penale come conseguenze del comportamento tenuto da chi commette immissioni a danno di altri soggetti.

In particolare, il comportamento di chi commetta immissioni rumorose oltre il limite della "normale tollerabilità" o, come visto, di chi agisca contrariamente a quanto disposto da un regolamento condominiale, può integrare la fattispecie criminosa di cui all'art 659 del Codice Penale (disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone).

La Corte di Cassazione in tale ambito si è pronunciata nel senso che per integrare il reato di cui all'art. 659 c.p., primo comma, non è necessaria la prova del reale disturbo provocato al riposo e alle occupazioni delle persone, ma occorre la certezza che schiamazzi e rumori siano obiettivamente idonei a recare tale disturbo. Occorre cioè la prova del superamento dei limiti della normale tollerabilità di emissioni sonore e della percettibilità delle stesse da parte di un numero illimitato di persone, indipendentemente dal fatto che in concreto delle persone siano state effettivamente disturbate, trattandosi di un reato di pericolo. (Nella specie la Corte ha annullato con rinvio l'impugnata sentenza di condanna del titolare di una discoteca, in quanto il pretore, per stabilire l'idoneità dei rumori provenienti dalla discoteca ad arrecare disturbo alle occupazioni ed al riposo delle persone, si era basato unicamente sulle dichiarazioni rese da coloro che dimoravano nelle vicinanze, sostituendo così un criterio soggettivo al criterio oggettivo, in base al quale deve essere determinata tale idoneità)(*Cass. pen., sez. I, 27 marzo 1992, n. 3741*).

Allorquando si tratti di rumori prodotti in un edificio condominiale, è necessario che essi, tenuto conto anche dell'ora (notturna o diurna) in cui vengono prodotti, arrechino disturbo ovvero abbiano l'idoneità concreta di arrecare disturbo ad una parte notevole degli occupanti del medesimo edificio, ove invece il disturbo sia arrecato al circoscritto numero di inquilini di appartamenti sottostanti e soprastanti a quello di provenienza dei rumori stessi, si configura un illecito civile che resta confinato nell'ambito dei rapporti di vicinato, non essendo ravvisabile alcuna lesione o messa in pericolo del bene giuridico protetto dal citato art. 659 c.p., costituito dalla "pubblica tranquillità" (*Cass.Civ, sez II, 4 giugno 1996, n. 5578*)

Ne consegue che per affermare la sussistenza della contravvenzione di cui all'art. 659 c.p. è necessario procedere all'accertamento della natura dei rumori prodotti dal soggetto agente e alla loro diffusività, che deve essere tale da far risultare gli stessi rumori idonei ad arrecare disturbo ad un numero rilevante di persone e non soltanto a chi ne lamenta il fastidio (*Cass. pen., sez. I, 28 marzo 1995, n. 3348*).

Una recente pronuncia giurisprudenziale, invece, invoca addirittura l'applicazione dell'art. 590 c.p. (lesioni personali colpose), laddove le propagazioni sonore provenienti dall'ambiente esterno (nella specie il rumore dei pattini giungeva dall'abitazione sovrastante) producano una vera e propria sindrome ansioso-depressiva nel soggetto che sistematicamente le subisce. (*Cass. pen., sez. I, n. 7941 del 2000*).

Quanto sin qui detto dimostra come il tema delle immissioni sia stato in passato, sia oggi, e molto probabilmente sarà in futuro, motivo di discussione e di divisione sia in dottrina che in giurisprudenza, essendo questa una tematica che riguarda tutti i consociati e che coinvolge molteplici esigenze ed interessi di natura sociale ed economica.

Sarà pertanto compito del legislatore e dell'interprete riuscire a definire e ad elaborare una normativa che possa rispondere con più puntualità possibile alle esigenze di tutela e di garanzia connesse al tema in esame.

3. La "normale tollerabilità"

Come visto in precedenza, il primo comma dell'art 844 c.c. prevede che "il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, l'esalazioni, i rumori, i scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto riguardo alla condizioni dei luoghi"

Il secondo comma, invece, conferisce all'autorità giudiziaria la risoluzione di conflitti tra proprietari là dove è stabilito che "nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemplare l'esigenze della produzione con la ragione della proprietà. Può tenere conto della priorità di un determinato uso."

La circostanza che il capoverso dell'art. 844 c.c. dia all'autorità giudiziaria ampi poteri discrezionali nella valutazione del limite della normale tollerabilità delle immissioni, dovendosi contemperare le

esigenze della produzione con quelle della proprietà, tenendo anche conto, se del caso, della priorità dell'uso, non vuol dire che quel limite possa essere superato, ma soltanto che esso debba essere valutato più o meno rigorosamente, in relazione alle indicazioni date dalla norma, e che è conferito all'autorità giudiziaria il potere di dare quelle disposizioni che valgono a ricondurre, quando sia possibile, al limite di tollerabilità le immissioni, nonché di determinare un equo indennizzo quando quelle, benché tollerabili, producano un certo danno.

Da ciò deriva che le immissioni ritenute intollerabili dal giudice del merito costituiscono fatto illecito, possibile causa di danno risarcibile a norma dell'art. 2043 c.c. (*Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 1977, n. 740*).

Vi sono immissioni lecite e libere purchè al di sotto della soglia della normale tollerabilità; vi sono poi immissioni illecite poiché al di sopra del parametro suddetto che vanno dunque inibite, salvo che colui che le produce ponga in essere accorgimenti tecnici idonei a ricondurle al di sotto del limite codicistico.

Peraltro si osserva che il criterio della normale tollerabilità non è assoluto, fissato in parametri predeterminati, ma va temperato con la condizione dei luoghi in cui si produce l'immissione.

Diventa così relevantissimo ad esempio stabilire se una zona può essere definita industriale o residenziale (*Cass. Civ., sez II, 13 gennaio 1975 n. 111; Cass. Civ., sez II, 30 maggio 1973 n. 1616*).

Va inoltre sottolineato inoltre come le disposizioni di cui all'art. 844 cod. civ. trovino applicazione avendo riguardo alla situazione del fondo che le riceve, con la conseguenza che se questo è sito in zona residenziale, la normale tollerabilità deve essere valutata in base ai criteri vigenti in tale zona, in cui le immissioni stesse si propagano, a nulla rilevando la loro normalità riferita al luogo di provenienza (nella specie, zona industriale)(*Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1984, n. 4523, Sica c. Glielmi*).

Attualmente sono diversi i criteri per stabilire il livello della "normale tollerabilità".

In tema di rumori, la giurisprudenza si è rifatta - in un primo tempo - al cosiddetto criterio "assoluto" in riferimento alla zona, al tipo di rumore, al periodo della giornata con fissazione di un limite (35-40 decibel), oltre il quale le immissioni sono considerate intollerabili.

In seguito, è prevalso il criterio "comparativo - relativo", previsto in particolare dal DPCM del marzo 1991, nonché dai regolamenti edilizi e da quelli d'igiene.

Il DPCM citato pone un limite di accettabilità dell'inquinamento acustico che deve essere tenuto presente nella valutazione della tollerabilità delle immissioni sonore ex art. 844 c.c. per cui, oltre alla determinazione dei limiti massimi assoluti, si deve tener conto anche dei limiti relativi, ossia della differenza massima da non superare rispetto al livello del rumore ambientale (*Corte app. civ. Milano, 29 novembre 1991, n. 1987*).

Secondo quanto previsto dal DPCM del marzo del 1991, nel caso di immissioni sonore, deve farsi riferimento alla "rumorosità di fondo" della zona, cioè a quel complesso di suoni, di origine varia e spesso non identificabile, continui e caratteristici della zona medesima, sui quali si innestano, di volta in volta, rumori più intensi (voci, veicoli...); tali elementi devono essere valutati in modo obiettivo, in relazione alla reattività dell'uomo medio.

In particolare, il principio da seguire per determinare la tollerabilità del rumore è quello del mancato superamento della soglia di 3 decibel oltre il rumore di fondo, che equivale ad un raddoppio dell'intensità di quest'ultimo (*Trib. civ. Como, 21 maggio 1996, n. 871, Moretti c. Carenzio e Gentili*).

4. Condominio e immissioni

Come è facilmente intuibile, il tema delle immissioni, che in linea generale coinvolge l'intera collettività, più nello specifico può trovare applicazione e generare motivo di accesa discussione in particolare nell'ambito della materia condominiale.

Pertanto, la norma di cui all'art. 844 c.c., trova un suo specifico ambito di applicazione anche nei rapporti tra i condòmini di uno stesso edificio quando uno di essi, nel godimento della cosa propria od anche comune, dia luogo ad immissioni moleste e dannose nella proprietà dell'altro (*Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 1969, n. 570*).

In siffatta ipotesi, la protezione della proprietà da immissioni dannose è concessa dagli artt. 949 e 844 cod. civ. e il comportamento molesto di chi dia luogo ad immissioni moleste e dannose nella proprietà di altro condomino, fa sorgere in colui che subisce l'immissione dannosa il diritto al risarcimento del danno e ad una declaratoria giudiziale che sanzioni l'illegittimità delle immissioni. (*Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 1982, n. 448, Leotta c. Greco*).

Nell'applicazione della norma di cui all'art. 844 c.c., peraltro, per desumerne il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni deve aversi riguardo alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari.

In particolare, nel caso in cui il fabbricato non adempia ad una funzione uniforme e le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti, ad un tempo ad abitazione ed ad esercizio commerciale, il criterio dell'utilità sociale, cui è informato l'art. 844 citato, impone di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condomini, privilegiando, alla luce dei principi costituzionali (Cost., artt. 14, 31 e 47) le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali. (Nella specie la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito la quale aveva ordinato la rimozione dal muro perimetrale comune di una canna fumaria collocata nella parte

terminale a breve distanza dalle finestre di alcuni condomini, destinata a smaltire le esalazioni di fumo, calore e gli odori prodotti dal forno di un esercizio commerciale ubicato nel fabbricato condominiale) (*Cass. civ., sez. II, 15 marzo 1993, n. 3090, Cannata c. Pizzo*).

Come visto, in tema di immissioni il criterio generale per stabilire la liceità o meno delle stesse sta nel concetto di normale tollerabilità, che però è spesso piuttosto labile.

Pertanto, qualora i condomini con il regolamento di condominio abbiano disciplinato i loro rapporti reciproci in materia di immissioni con norma più rigorosa di quella dettata dall'art. 844 c.c., che ha carattere dispositivo, della liceità o meno della concreta immissione si deve giudicare non alla stregua del principio generale posto dalla legge, bensì dal criterio di valutazione fissato nel regolamento (nella specie trattavasi dell'installazione di una tipografia nonostante che il regolamento facesse divieto di svolgere attività rumorose od emananti esalazioni nocive) (*Cass. civ., sez. II, 4 febbraio 1992, n. 1195*).

Più problematica e foriera di discussioni è invece la questione sulla legittimità di una norma regolamentare più "permissiva" circa la valutazione della soglia relativa alla normale tollerabilità, in quanto la propagazione di immissioni superiori alla soglia dell'art. 844 c.c. (benché consentita dal regolamento) può comportare anche una compromissione del diritto alla salute, che è un bene costituzionalmente garantito di rango superiore rispetto a quello del libero godimento della proprietà. Qualora però il regolamento vieti l'esercizio di attività rumorose, indipendentemente dai limiti di tollerabilità delle immissioni, esse devono essere considerate illecite, a prescindere dall'indagine sulla loro tollerabilità (*Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1978, n. 5241*).

Inoltre, quando l'attività posta in essere da uno dei condomini di un edificio sia idonea di per sé a determinare il turbamento del bene della tranquillità degli altri partecipi, tutelato espressamente da disposizioni contrattuali del regolamento condominiale, non occorre accertare al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o non immissione vietata a norma dell'art. 844 cod. civ., in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono sempre imporre limitazioni al

godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle stabilite dalla indicata norma generale sulla proprietà fondiaria (*Cass. civ., sez. II, 15 luglio 1986, n. 4554, Graziosi c. Fiesoletti*).

In materia di immissioni in ambito condominiale, va a questo punto sottolineato come un ruolo importante spetti anche alla figura dell'amministratore.

Qualora infatti l'immissione intollerabile pervenga da un impianto condominiale comune, sia pure mediante l'abuso di un condomino, l'amministratore deve intervenire in quanto rientra fra i suoi compiti anche quello di vigilare sul miglior uso delle cose comuni ai sensi dell'articolo 1130 del Codice civile.

Qualora non intervenga, l'amministratore incorre nel reato di cui all'articolo 650 del Codice penale.

A tal proposito, la Suprema Corte ha sancito infatti come incorra nel reato di cui all'art. 650 del Codice penale l'amministratore di un condominio che ometta di intervenire per evitare rumorosità di un impianto di riscaldamento. Tra i suoi compiti rientra infatti anche quello di vigilare sul migliore uso delle cose comuni (*Cass. pen., sez. VI, 15 marzo 1980, n. 3726*).

Inoltre, qualora dalle immissioni moleste possa derivare un pregiudizio incombente sul condominio in quanto tale, vale a dire sui beni di proprietà comune ex art. 1117 c.c., l'amministratore deve considerarsi legittimato a proporre ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. per far cessare immissioni medesime (*Trib. civ. Napoli, ord. 26 ottobre 1993, Condominio di via Terracina n. 81/25 di Napoli c. Miceli e Soc. Toscana*).

Ad esempio, è legittimato a proporre il ricorso d'urgenza di cui all'art. 700 c.p.c. nel caso di superamento dei limiti di tollerabilità acustica, che potrebbe determinare un danno alla salute dei condomini. (Nella specie, i rumori intollerabili risultavano provenire da una discoteca)(*Trib. civ. Milano, 28 ottobre 1993*).

Nel caso in cui, invece, le immissioni vengano provocate al di fuori degli impianti condominiali, legittimato a proporre l'azione inibitoria è il condòmino danneggiato, salvo che le immissioni non danneggino tutti indistintamente i partecipanti al condominio, nel qual caso quest'ultimo può agire attraverso l'amministratore.

5.Strumenti di tutela

Resta a questo punto da analizzare quali strumenti di tutela fornisca l'ordinamento a chi trovi nocumento dalle altrui immissioni.

E' importante sottolineare che le azioni giudiziarie da intraprendere possono essere differenti, a seconda del tempo trascorso dall'inizio della turbativa, e pertanto richiedono un'attenta valutazione tecnico-legale.

Nel caso di immissioni moleste eccedenti la normale tollerabilità di cui all'art. 844 c.c., sorgono a favore del proprietario del fondo danneggiato due distinte azioni: un'azione di carattere reale che si inquadra nel paradigma dell'azione negatoria servitutis predisposta a tutela della proprietà, regolata dall'art. 949 c.c., e rivolta ad eliminare le cause delle dette immissioni sia con la radicale rimozione dell'attività svolta dal vicino, sia con l'attuazione degli accorgimenti tecnici idonei ad evitare la denunciata situazione pregiudizievole; e un'azione personale, avente natura risarcitoria, volta ad ottenere l'attribuzione di un indennizzo commisurato alla capitalizzazione del minor reddito del fondo, dipendente dalle immissioni stesse, ovvero consentendo le immissioni contro pagamento di un'indennità a carico dell'immittente ed a favore del proprietario del fondo soggetto alle immissioni medesime (*Cass. civ., sez II, 21 novembre 1973, n. 3138*).

Bisogna evidenziare infine che l'amministratore di un condominio non è legittimato a richiedere all'Autorità Giudiziaria i provvedimenti previsti dall'art. 844 c.c., spettando tale facoltà unicamente ai soggetti che si assumono danneggiati dall'intollerabilità delle immissioni potenzialmente lesive della salute.

Ciò è vero solo nel caso che le immissioni intollerabili provenienti da un edificio attiguo non danneggino tutti i proprietari dello stabile condominiale, nel qual caso gli stessi potrebbero autorizzare l'amministratore ad agire per la tutela della proprietà comune.

L'amministratore è invece legittimato passivamente in caso di domanda proposta contro il condominio (ad es. da un condomino che lamenti l'intollerabilità delle immissioni provenienti dall'impianto termico comune).

6. Tipologie di immissioni

Secondo un importante intervento giurisprudenziale (*Cass. Civ., sez. II, anno 1975, n. 11*), le immissioni possono essere distinte in tre categorie: quelle derivate da un uso normale della cosa, causative di semplici molestie, che debbono essere tollerate, quelle causative di un danno patrimoniale al fondo vicino, che non possono essere vietate in quanto ricollegabili ad esigenze produttive delle imprese, corrispondenti alle necessità di un certo tipo di società e infine quelle dannose e illecite perché non dipendenti da uso normale delle cose o dalle esigenze della produzione. La corrispondente azione, come visto, si delinea quindi come una tipica *actio in rem*, rientrando nel paradigma delle azioni negatorie predisposte a difesa del diritto di proprietà e tendenti a far accertare l'inesistenza non solo di vere e proprie servitù sul fondo dell'attore, ma anche di qualsiasi altrui pretesa idonea a provocare molestie e danno e a ottenere la cessazione degli atti lesivi corrispondenti.

Nell'ampiezza delle ipotesi immissive contemplate dal legislatore, le propagazioni di suoni e rumori, per la rilevante frequenza che ne caratterizza la diffusione, meritano sicuramente un'attenzione particolare, anche alla luce dell'importanza che possono assumere le finalità del soggetto immettente. Tra i tanti, uno dei casi più interessanti per la cui tutela si invoca l'art. 844, è costituito dal conflitto tra proprietari in ordine al suono del pianoforte proveniente dall'abitazione di uno di essi.

Vengono in considerazione, infatti, da un lato la necessità di tutelare le utilità connesse al pieno godimento del diritto di proprietà e dall'altro lato, l'imprescindibile esigenza di non privare di

consistenza giuridica quei diritti allo studio, al lavoro o all'insegnamento, la cui promozione riceve ampio impulso proprio dal dettato costituzionale.

La Corte di Cassazione, in particolare, con la sentenza n.10735 del 3 agosto 2001, ha avuto modo di occuparsi della controversia tra i titolari di due appartamenti, in uno dei quali si svolgevano delle lezioni pomeridiane di pianoforte, il cui suono era ritenuto intollerabile dal proprietario dell'altro appartamento, il quale chiedeva e otteneva dal giudice di appello la cessazione delle immissioni sonore nonché il risarcimento del danno ex art. 844 c.c.

La corte di appello, infatti, ribaltando il giudizio del tribunale di primo grado, aveva osservato che, per accertare il superamento del limite di normale tollerabilità richiamato dall'art. 844 si doveva fare riferimento al criterio comparativo consistente nel confronto tra il livello medio dei rumori di fondo con quello del rumore rilevato nel luogo rilevato nel luogo interessato dalle immissioni.

Il limite della normale tollerabilità doveva quindi ritenersi superato da quelle immissioni, come quelle riscontrate in sede di consulenza tecnica, di intensità superiore al limite considerato accettabile di 3 decibel al livello sonoro di fondo.

Per l'accertamento del limite, come visto in precedenza, la giurisprudenza ha da sempre posto in luce la necessità di riferirsi alla cosiddetta rumorosità di fondo, costituita dal complesso di suoni di origine varia e spesso non identificabile, caratteristici del luogo su cui si innesta il suono ritenuto immissivo (*Cass. Civ., sez. II, anno 1978, n. 5695*).

Il costante utilizzo del pianoforte, nel caso di specie, disturbando sensibilmente le normali attività e incidendo seriamente, oltre i limiti di normale tollerabilità, sul diritto di proprietà e di godimento dell'attore, in relazione alla camera da letto del suo appartamento, giustificava quindi la tutela inibitoria riconosciuta dall'ordinamento insieme a quella risarcitoria.

La Suprema Corte, nel ritenere immune da censure la sentenza impugnata, ha avuto modo di sottolineare che il limite di tollerabilità delle immissioni di cui all'art. 844, 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 e delle abitudini della popolazione.

Si sono tenuti in debita considerazione, infatti, sia la natura dell'immobile interessato dalle immissioni, inserito in un edificio condominiale, sia il tipo di attività, materiali e intellettuali che normalmente si svolgono in un appartamento di civile abitazione.

Le prime reazioni alla sentenza in oggetto, tuttavia, soprattutto a livello sociale, non sono state di unanime approvazione; si è osservato, in particolare, come tale pronuncia abbia operato una lettura privilegiata delle esigenze connesse al diritto di proprietà, trascurando quel fondamentale diritto all'insegnamento altrettanto meritevole di protezione e considerazione.

Premesso che il bilanciamento degli interessi in gioco non è di facile soluzione, può comunque osservarsi che un primo passo avanti per prevenire l'insorgere di controversie in materia, potrebbe essere innanzitutto quello di ricorrere agli strumenti offerti dalla tecnologia moderna.

Nel caso in esame, ad esempio, si è riscontrato il cattivo funzionamento dell'impianto di insonorizzazione che, se correttamente installato, avrebbe sicuramente reso quanto meno tollerabili, se non addirittura inesistenti, le immissioni contestate.

Ciò che comunque si intende mettere in rilievo, è come quello sui limiti di tollerabilità delle immissioni sonore si presenti sostanzialmente come un giudizio dai contenuti atipici, il cui svolgimento non si articola su parametri uniformi.

Una recente pronuncia della Corte di Cassazione (*Cass. Civ., sez II, 20 Ottobre 2001, n. 13506*), ribadisce che il relativo apprezzamento espresso dal giudice di merito, traducendosi nella valutazione di circostanze di fatto, è sindacabile in sede di legittimità solo se incongruamente e illogicamente motivato.

E le ipotesi conflittuali che possono venire in rilievo sono di particolare interesse.

Con la sentenza appena citata, infatti, si è dichiarata intollerabile l'immissione costituita dall'abbaiare di un cane dopo aver accertato, da un lato, la generale quiete della zona residenziale in cui erano situati gli immobili, dall'altro l'abitudine del cane di abbaiare all'avvicinarsi di qualunque persona, sino all'intervento risolutore del padrone di casa.

Essendo la rumorosità dell'abbaiare tale da impedire la normale conversazione tra soggetti presenti nel giardino adiacente, il proprietario di questi ha così potuto ottenere la tutela inibitoria ex art. 844.

Altro caso che pure risulta di frequente verifica, è quello delle immissioni acustiche provocate dall'uso di campane a scopo di culto, la cui intensità sia idonea ad arrecare grave nocumento alla serenità delle persone abitanti nei dintorni della Chiesa.

Come ha avuto modo di precisare la giurisprudenza di merito (*Pret. Mantova, 16 agosto 1991*), in tal caso il giudizio di normale tollerabilità ex art. 844, in estensione del secondo comma dell'articolo, deve tendere a conciliare le ragioni della proprietà con le esigenze ovviamente non della produzione, ma della vita religiosa, con possibile sacrificio, quindi, purché di lieve entità, del riposo individuale dei soggetti direttamente coinvolti.

In alcune circostanze (*Pret. Verona, 29 giugno 1984*), invece, non si è esitato a inibire la diffusione dei rintocchi, disponendo, con provvedimento d'urgenza, il sigillo del potenziometro dell'amplificatore al fine di contenere, nei limiti della normale tollerabilità, la relativa attività sonora.

In relazione a tutte queste ipotesi conflittuali e a molte altre che possono venire in rilievo, il vero problema, probabilmente non è tanto quello di formare una graduatoria di valore tra i vari diritti costituzionalmente garantiti, ferma restando la parità di tutti, ma di rispettare il principio basilare del *neminem laedere* nell'esplicazione di ciascuno di essi.

Ogni diritto, cioè, merita la dovuta protezione nella misura in cui si adottino le opportune e normali cautele al fine di non recare nocumento all'altrui sfera giuridica.

In ogni caso, poi, ben si potrà ricorrere all'autonomia privata, alla luce dell'art. 1322 c.c. primo e secondo comma, al fine di concordare modi e tempi dell'attività potenzialmente immissiva.

Risulta possibile ipotizzare, nella specie, la stipulazione di un contratto atipico, dalle finalità essenzialmente transattive, che si potrebbe definire di "sopportazione onerosa dell' altrui rumore", caratterizzato dallo scambio tra un facere del soggetto che produce le immissioni sonore e un pati di colui che invece le subisce.

Per una tale figura contrattuale, tuttavia, più che di meritevolezza degli interessi, potrebbe porsi un problema in termini di loro futilità e cioè di effettiva giuridicità del vincolo.

Un tale dubbio, però, sarebbe presto fugato se al pari del soggetto che subisce le immissioni, fosse correlata, in chiave sinallagmatica, una controprestazione del soggetto immettente, ad esempio, ma non esclusivamente, sotto forma di corrispettivo pecuniario.

Una tale pattuizione non può invece assumere il carattere della liceità laddove venga ad essere inciso il diritto alla salute o alla tranquillità della vita familiare: trattandosi di diritti primari, infatti, non possono trovare equivalenti in una somma di denaro (*Cass. Civ., sez. II, 20.07.1984, n. 4523*).

Sembra equo ritenere, in definitiva, che colui che intenda svolgere un'attività potenzialmente immissiva, si faccia fronte in via preventiva delle eventuali conseguenze dannose che una tale attività comporti, predisponendo le opportune cautele o stipulando apposite convenzioni atipiche allo scopo di limitare il tipo di attività ritenuto lesivo.