

IMMISSIONI IN CONDOMINIO:

- 1) FUMO E CALORE**
- 2) RUMORI E SIMILI**

Fonte: www.anammi.it

1) FUMO E CALORE

Nel caso di immissioni di fumo e di calore, trova applicazione anche la Legge n. 615/66 recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico. Molto problematico può essere, comunque, valutare il limite oltre il quale le immissioni di fumo diventano intollerabili ai sensi dell'art. 844 c.c. A tal proposito si ritiene che per dichiarare illecite le immissioni, non basti la sussistenza del fumo o del calore, ma sia necessaria anche la presenza almeno di qualche altro elemento (es. detriti solidi di combustione).

Seguendo tale orientamento la giurisprudenza ha sentenziato che le immissioni di fumo, originate da una caldaia a nafta, eccedono la normale tollerabilità quando superano in maniera sensibile (valutabile, appunto, in base ai detriti solidi di combustione) le immissioni provenienti da caldaie di altro tipo, come quelle a carbone o gas.

2) RUMORI E SIMILI

Altra fonte di immissione che in condominio fa discutere, è quella rumorosa: l'unità di misura del rumore è il decibel. Considerato che l'Autorità Giudiziaria, nell'identificare la soglia oltre la quale il rumore è da qualificarsi intollerabile, tiene in debito conto le condizioni ambientali, abbiamo a tal proposito pronunce tutt'altro che univoche.

Così, per la Corte d'Appello di Cagliari (sentenza del 2/6/1993) il limite di tollerabilità deve ritenersi superato quando i rumori abbiano un'intensità di oltre venticinque decibel per le camere da letto, e di oltre trenta decibel per gli altri ambienti. Il Pretore di Milano, invece (sentenza del 22/12/1992), ha considerato illecite le immissioni di rumore tra appartamenti di condominio che superino il rumore all'interno dell'ambiente di cinque decibel durante il periodo diurno e di tre decibel durante il periodo notturno. Per il Tribunale di Como (sentenza del 21/5/1996) il principio da seguire per determinare la tollerabilità del rumore è quello del mancato superamento della

soglia di tre decibel oltre il rumore di fondo. Si deve poi tener conto, oltre che dell'intensità del rumore, anche della ripetizione e della durata (Trib. Padova, 20/9/1984).

Per quanto riguarda in particolare le immissioni rumorose è stato affermato che il rumore che eccede la normale tollerabilità, anche se non produce un vero e proprio stato patologico, crea una lesione al diritto alla salute e il danno prodotto. E' frequente che le immissioni rumorose siano causate dal funzionamento di impianti come quello di riscaldamento e simili; in questi casi, si ritiene che, in ogni caso, i proprietari dell'impianto siano tenuti ad adottare tutti gli accorgimenti possibili idonei a ridurre la rumorosità; se non lo fanno, devono rispondere del danno che causano.

L'amministratore di condominio è legittimato a proporre ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. per far 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 c.c. Deve, altresì, valutarsi la legittimità di una norma regolamentare che sia più "permissiva" in merito alla valutazione della soglia relativa alla normale tollerabilità, in quanto la propagazione di immissioni superiori alla soglia dell'art. 844 c.c.

Se il regolamento vieta 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. n. 5241/78). Occorre però sottolineare che un tale divieto, rappresentando radicale limitazione del diritto di proprietà) può essere disposto esclusivamente con regolamento contrattuale o deliberazione adottata all'unanimità.

