

STUDIO LEGALE INTERNAZIONALE

AVV. ALFONSO MARRA

GIURISTA LINGUISTA

ABILITATO AL BILINGUISMO TEDESCO - ITALIANO DALLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA TEDESCA DELL'ISTITUTO GOETHE DI NAPOLI

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA CINESE HSK DI PECHINO

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA GRECA DI ATENE

IDONEO ALL'ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA FRANCESE

DELL'ISTITUTO FRANCESE DI NAPOLI "LE GRENOBLE"

IDONEO ALL'ESAME DI COMPETENZA LINGUISTICA OLANDESE "CNAVt – PTIT"

IDONEO ALL'ESAME DI FRANCESE GIURIDICO PROFESSIONALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PARIGI

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA SPAGNOLA DELL' ISTITUTO CERVANTES DI NAPOLI

MASTER IN CONTRATTUALISTICA INTERNAZIONALE

CORSISTA DI TEDESCO GIURIDICO PRESSO L' HOCHSCHULE DI BREMEN

CORSISTA DI FRANCESE GIURIDICO ALL' ISTITUTO FRANCESE DI NAPOLI "LE GRENOBLE"

PERFEZIONATO IN DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA APPLICATO PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

SPECIALISTA IN DIRITTO CIVILE PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAMERINO

SPECIALIZZATO IN PROFESSIONI LEGALI PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

CORSISTA DI FRANCESE GIURIDICO ALL'ISTITUTO FRANCESE DI NAPOLI "LE GRENOBLE"

INTERPRETE E TRADUTTORE PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DI NAPOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO E PERITO IN MATERIA PENALE IN QUALITA' DI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE** PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE, FRANCESE**

PRESSO LA PROCURA DELLA REPUBBLICA E LA PROCURA GENERALE DELLA REPUBBLICA DI NAPOLI

ASSISTENZA LEGALE ANCHE IN LINGUA TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE, FRANCESE,

OLANDESE, SPAGNOLA

VIA E. NICOLARDI 52

80131 NAPOLI

VIA DEGLI ARANCI 37/4

80067 SORRENTO

TEL: 081 807 39 75 – 081 743 32 51

FAX : 081 878 57 65

CELL: **335 69 48 594**

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (PEC): alfonsomarra@avvocatinapoli.legalmail.it

E - MAIL : avvalfonsomarra@yahoo.it

SITO INTERNET: www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it

Condominio: caso pratico relativo alla nullità

della delibera condominiale

che ha destinato a parcheggio dei motorini

l'area comune in prossimità delle finestre di un condominio,

in tema di immissioni ex art. 844 c.c.,

azione di manutenzione ex artt. 1170 c.c.,

uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., pertinenze ex art. 817 c.c.,

diritto alla salute ex art. 32 della Costituzione,

principio di solidarietà ex art. 2 della Costituzione,

diritto di proprietà ex art. 42 della Costituzione,

alla luce della recentissima sentenza del

Giudice di Pace di Sorrento, pubblicata il 22/12/2014

La recentissima sentenza del Giudice di Pace di Sorrento pubblicata il 22/12/2014 ha accolto la domanda di una condomina e, per l'effetto, ha dichiarato nulla la delibera condominiale relativamente alle decisioni prese in ordine alle piante che dovranno essere arretrate allo spigolo del fabbricato, destinando a parcheggio dei motorini l'area così recuperata, ha dichiarato il diritto dell'attrice a non avere in prossimità delle sue finestre il parcheggio dei motorini o di altri mezzi a motore ed ha condannato il condominio al pagamento delle spese processuali.

Infatti, nel caso di specie l'attrice ha sostenuto che la delibera impugnata, relativamente alle disposizioni di cui sopra, è nulla, inefficace e comunque improduttiva di qualunque valido effetto giuridico poiché è contraria alla legge ed in particolare perché è stata adottata in palese violazione degli artt. 1102 c.c., 1140 c.c., 832 c.c. e ss., 844 c.c., 833 c.c., 659 c.p., 674 c.p., 32 e 42 della Costituzione,

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 1102 c.c. (che per il rinvio operato dall'art. 1139 c.c. si applica anche al condominio degli edifici), ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Nel caso in esame l'assemblea ha privato, nei fatti, l'attrice della possibilità di mettere in modo "proficuo", per soddisfare l'esigenza di vivibilità del proprio appartamento, dei vasi con piante sempreverdi che impediscano ai motorini di sostare proprio sotto le sue finestre e ciò al palese fine di tutelare la sua salute e quella dei suoi familiari.

Deliberare di arretrare le piante significa imporre, di fatto, una servitù di immissioni intollerabili a carico di un condomino, senza la

necessaria unanimità dei consensi.

Tuttavia, se anche per pura ipotesi di scuola, vi fosse stata l'unanimità dei consensi (ma non è così), la delibera sarebbe stata ugualmente nulla, atteso che la tutela del bene "salute" non rientra tra i diritti disponibili.

Che tale soluzione adottata dall'assemblea sia illegittima e dannosa per la salute è evidente là dove nello stesso verbale l'assemblea ha deliberato che : << I condomini che parcheggeranno in queste aree poste in prossimità dei fabbricati avranno cura di spegnere il motorino prima di arrivare o partire in prossimità dei fabbricati>>.

Pertanto è chiaro che l'assemblea, nel verbalizzare quanto sopra, implicitamente dimostra di essere a conoscenza dei gravi disagi che procurano i motorini con il loro rumore e con le loro esalazioni e della pericolosità per la salute dei gas di scarico e dimostra di essere consapevole che tale problema era esistente e presente fino a che la condomina non ha messo le piante a tutela del piccolissimo spazio davanti alle sue finestre. **Infatti l'assemblea, implicitamente, ha riconosciuto la necessità delle piante per la condomina, non avendone deliberato la rimozione.**

Si precisa anche che il diritto di mettere le piante non è stato negato all'attrice, bensì le è stato limitato nello spazio, rendendo praticamente inutile la soluzione trovata dalla condomina nel 2006 poichè tale limitazione (arretramento fino allo spigolo del fabbricato) comporta una insopportabile ed intollerabile compressione sia del diritto alla salute ed all'integrità psico-fisica dell'attrice e dei suoi familiari conviventi sia del

diritto di proprietà esclusiva del suo appartamento che viene gravato da una ingiusta, illecita, illegittima, nulla servitù di immissioni per volontà unilaterale della maggioranza dei condomini.

Quindi l'arretramento delle piante deliberato dall'assemblea condannerebbe la condomina a vivere in una "camera a gas".

Del resto, atteso che il condominio non è fornito del servizio portierato, non sarebbe immaginabile la presenza 24 ore su 24 dell'amministratore, in qualità di parceggiatore, a presidio delle aree poste in prossimità dei fabbricati, al fine di verificare che i motorini che arrivano e ripartono, tengano il motore spento senza ammorbare l'aria degli appartamenti circostanti ed in particolare dell'appartamento dell'attrice.

Dunque la prescrizione deliberata dall'assemblea e rivolta ai condomini << *di spegnere il motorino prima di arrivare o partire in prossimità dei fabbricati* >> è assolutamente inutile giuridicamente, atteso che non sono previsti e stabiliti i "controlli" o multe per chi non rispetta tale precetto.

Tuttavia, se per pura ipotesi di scuola fossero stati deliberati questi "controlli" 24 ore su 24 (ma ciò non è avvenuto), la delibera rimarrebbe ugualmente illegittima, atteso che i motorini anche spenti, appena parcheggiati, continuerebbero ad emanare dal **motore**, dalle **testate** e dalle **marmitte** ancora calde **esalazioni nocive, sostanze dannose all'ambiente ed alla salute di chi li respira**, così come specificato dagli esperti nell'ordinanza "Ciccione" del Tribunale di Bologna che si deposita in atti.

In particolare si segnalano le pagine da 18 a 28 della suddetta ordinanza "Ciccione".

Va ricordato, a tal fine, la sentenza della S.C. di Cassazione che ha precisato che vi è << *l'obbligo di ciascun condomino di non imporre limitazioni che si concretino in un pregiudizio giuridicamente rilevante ed apprezzabile* >> (Cass. n° 1817 del 6/10/1970).

Nel caso di specie l'assemblea dei condomini a maggioranza ha imposto alla condomina una limitazione al suo diritto al pieno godimento della sua proprietà esclusiva dell'appartamento ed al suo diritto all'uso della cosa comune ex art. 1102 c.c. .

Ancora: la S.C. di Cassazione, con la sentenza n. 4617 del 27/02/2007, ha specificato che il singolo condomino, nell'osservanza dei limiti stabiliti nell'art. 1102 c.c., può legittimamente apportare modifiche alla cosa comune, sobbarcandosi il relativo onere economico, per massimizzare il godimento individuale, senza avere la necessità di essere per ciò autorizzato dall'assemblea condominiale.

Nel caso di specie la condomina non ha apportato alcuna "modifica": ha semplicemente "poggiato" dei vasi con piante sempreverdi in prossimità delle sue finestre sul lembo del cortile comune.

Ancora: << a norma dell'art.1102 c.c., costituiscono esplicitazione del diritto di comproprietà e perciò non richiedono la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, le modifiche che il singolo condomino esegue sulla cosa comune, per suo uso particolare diretto al miglior godimento della cosa, quando non importino alterazioni della sua consistenza e della sua destinazione e non pregiudichino il diritto di uso e di godimento

degli altri condomini >> (Cass. n. 6608 del 4/12/1982 n. 1499/98).

Prosegue sempre la Corte: per pari uso si deve intendere non l'uso identico in concreto, bensì l'astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere potenzialmente mantenuto tra tutte le possibili concorrenti utilizzazioni del bene comune da parte dei partecipanti al condominio; **ne consegue che deve ritenersi nulla perché lesiva del diritto di ciascun condomino all'uso della cosa comune la delibera con la quale l'assemblea senza l'unanimità di tutti i partecipanti al condominio, vieti il suddetto uso particolare delle aree comuni.**

Il diritto riconosciuto dal legislatore al singolo condomino, quindi, va inteso non nel senso di assoluta identità e contemporaneità, bensì come facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione, però, che questa sia compatibile con i diritti degli altri " (in tal senso anche Cass. n. 9649 del 26/9/1998).

Pertanto per il rinvio contenuto nell'art. 1139 c.c., ciascun condomino, senza l'assenso degli altri condomini, può godere delle cose comuni in conformità delle normali destinazioni e con le limitazioni derivanti dalla necessità di consentire un analogo godimento anche agli altri (Cass. n. 1298 del 10/06/1967) in quanto il **principio della comproprietà del bene comune** legittima il singolo condomino ad apportare ad esso tutte le modificazioni che gli consentono di **trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini, a condizione, ovviamente, di non impedire agli altri condomini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del bene comune, ovvero la facoltà di utilizzarlo in modo e misura analoghi e di non alterarne la normale destinazione** (Cass. n. 1708 del

18/02/1998) e sempre che tali modificazioni non pregiudichino la stabilità e il decoro architettonico del fabbricato condominiale (Cass. n. 4314 del 26/03/2002 – n. 16097 del 27/10/2003).

Ancora la giurisprudenza della S.C.di Cassazione precisa:

Non devono esserci << *invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti degli altri comproprietari* >> (Cass. n. 6192 del 28/11/1984).

Il condominio << *Non alteri l'utilizzazione praticata dagli altri, ossia il rapporto di equilibrio tra le autorizzazioni concorrenti - attualmente ed anche potenzialmente - di tutti i comproprietari* >> (Cass. n. 6502 del 13/12/1979).

<< *Divieto di violare la sfera di facoltà e diritti* >> (Cass. n. 2697 del 29/04/1982).

<< *Non sopprimere la pari possibilità da parte degli altri partecipanti secondo il rispettivo diritto* >> (Cass. n. 4451 del 27/07/1984).

Si ricorda inoltre che, in materia di condominio degli edifici, il diritto di ciascun condomino sulle parti di proprietà comune può trovare limitazioni soltanto in forza del titolo di acquisto o di convenzioni e, in tale prospettiva, la S.C. di Cassazione ha fatto principale leva sul disposto di cui al comma 1 dell'art.1102 c.c. (uso della cosa comune) in base al quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Disposizione che, benché dettata in tema di comunione, viene pacificamente applicata anche al condominio stante il raccordo di cui all'art.1139 c.c. .

La quota di proprietà, quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi ed ai vantaggi della comunione, ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti, come ribadisce l'art.1102 c.c. con il porre il limite del "pari uso".

A più forte ragione ciò vale nel caso in esame in cui all'attrice è stato negato in radice il diritto soggettivo di "mantenere" lo stato di fatto del piccolo spazio di cortile comune così come fu da lei attrezzato a "verde" fin dal 2006, per la tutela della salute sua e dei suoi familiari, senza la presenza nociva di motorini e di escrementi di animali sotto le proprie finestre, nel pieno rispetto del pari uso della cosa comune, assicurato dalla presenza del passaggio pedonale.

Infine, e non da ultimo, è palese che la decisione di far arretrare le piante fino allo "spigolo" del fabbricato in prossimità delle finestre della condomina, è stata presa in spregio al principio di solidarietà che deve orientare i rapporti tra i condomini, oltreché in contrasto con l'art. 1102 c.c. e gli artt. 32 e 42 della Costituzione, poiché nella stessa delibera è stato anche deciso che i motorini

<< dovranno essere parcheggiati lungo il viale di accesso, parallelamente al muro posto a sinistra di chi entra nel Parco e per maggiore sicurezza sarà sistemata una sbarra di ferro a cui legare eventualmente il motorino >>.

Si fa presente che lungo il viale di accesso possono essere parcheggiati a pettine almeno 50 motorini.

Dunque il "recupero" di quei pochi metri quadrati sotto le finestre dell'appartamento della condomina, nulla toglie e nulla aggiunge ai

condomini che già usano la “cosa comune” (cortile, viale d'ingresso, giardino, vialetto di accesso al giardino comune) per il parcheggio di auto e motorini.

Si fa presente che per la posizione delle finestre dell'attrice, poste a circa 1,60 mt. dal piano di calpestio, l'eventuale sosta e transito dei ciclomotori avrebbero sicuramente l'effetto di provocare immissioni inquinanti e dannose all'interno dell'abitazione della condomina, danneggiando il bene “salute”, costituzionalmente garantito.

Orbene, è notorio che le immissioni dei gas di scarico dei motorini (altamente inquinanti ancor più delle auto, come risulta dalla predetta ordinanza “Ciccione” del Tribunale di Bologna) risultano nocive per chiunque.

Si ricorda che la salute è un bene assoluto, il cui diritto, essendo costituzionalmente garantito, va tutelato.

Sulla tutela del diritto alla salute si ricorda, poi, quanto ha affermato la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 8420/2006, secondo la quale la norma sulla disciplina delle immissioni di cui all'art. 844 c.c., nel prevedere la valutazione, da parte del Giudice, del temperamento delle esigenze della produzione con le ragioni della proprietà, tenendo eventualmente conto della priorità di un determinato uso, deve essere interpretata considerando che il limite della tutela della salute è da considerarsi ormai intrinseco nell'attività di produzione oltre che nei rapporti di vicinato anche alla luce di una interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 844 c.c. .

A tutela del diritto alla salute contro la nocività delle immissioni per la salute dell'individuo si ricordano le seguenti sentenze della S.C. di

Cassazione:

- Cass. Sezioni Unite n. 10186/1998,
- Cass. n. 915/1999,
- Cass. n. 4963/2001,
- Cass. n. 17281 del 25/08/2005,
- Cass. n. 1418 del 25/06/2006.

Si ricorda che il cortile condominiale, per la costante giurisprudenza di legittimità, è l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti.

Avuto riguardo all'ampia portata della parola e, soprattutto, alla funzione di dare aria e luce agli ambienti, che vi prospettano, nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, i distacchi, le intercapedini, i parcheggi - che, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 cod. civ., vanno ritenute comuni a norma della suddetta disposizione (Cass. 9 giugno 2000, n. 7889).

In questo contesto il cortile, salvo diversa indicazione del titolo (ossia degli atti d'acquisto o del regolamento contrattuale ad essi allegato) dev'essere considerato **parte comune anche ai sensi dell'art. 1117 c.c.** .

Quale parte comune, **il cortile può essere utilizzato da tutti i condomini** per il proprio personale interesse, ai sensi dell'art. 1102 c.c. L'importante è che **tale uso a fini personalistici** da parte di uno o più comproprietari non pregiudichi il pari diritto dei restanti aventi diritto.

In un caso risolto dal **Tribunale di Monza il 20 settembre 2012**, uno

dei condomini aveva posizionato nel cortile condominiale, sedie, piante ed un cartello con scritto "cave canem". I suoi vicini gli avevano fatto causa chiedendone la rimozione.

Il giudice adito ha respinto tale richiesta.

Si legge in sentenza che in tema di condominio, *il potere del singolo condomino di servirsi della cosa comune incontra un duplice limite, consistente, l'uno, nel rispetto della destinazione del bene comune, che non può essere alterata dal singolo partecipante alla comunione e l'altro, nel divieto di frapporre impedimenti agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 2011, n. 3188). In questo contesto generale, prosegue il magistrato brianzolo, ritenuto che le allegazioni dei ricorrenti in ordine alle condotte ascrivibili al (...), asseritamente esorbitanti il duplice limite innanzi evidenziato, segnatamente il collocamento nella corte comune di vasi di piante, di panchine con sedie e tavoli in adiacenza dei muri di proprietà del resistente, e l'apposizione di un cartello cd cave canem, non appaiono integrare gli estremi della violazione del principio di pari uso ricavabile dall'art. 1102 c.c., non apparendo in alcun modo pregiudizievoli rispetto ad un utilizzo della corte secondo la sua naturale destinazione di permanenza e transito al fine di accedere alle proprietà dei ricorrenti, non avendo gli stessi offerto alcuna prova o allegazione in ordine all'esistenza di un diritto di passaggio carraio sulla predetta area cortilizia, e non apparendo precluso l'accesso pedonale alle abitazioni, così come evincibile nella documentazione fotografica allegata (Trib. Monza 20 settembre 2012).*

Si ricorda che la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 12310 del

07/06/2011 ha affermato che:

<< In tema di condominio negli edifici, il disposto dell'art. 1102 c.c., secondo cui ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità più intensa o anche semplicemente diversa da quella ricavata eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso, presuppone però che l'utilità, che il condomino intenda ricavare dall'uso della parte comune, non sia in contrasto con la specifica destinazione della medesima>>.

Nel caso in esame la condomina, usando la cosa comune ex art. 1102 c.c., ha rispettato pienamente la destinazione della cosa stessa, cioè il lembo di cortile, arricchendolo e purificando l'aria grazie alle piante, che con la loro funzione clorofilliana "mangiano" l'anidride carbonica ed "emettono" ossigeno.

Come ha affermato la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 16241 del 29/10/2003, il cortile, tecnicamente, è l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, **che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti.**

Sotto questo aspetto, il cortile va considerato come una "**pertinenza**" non solo dei locali a pianterreno, ma anche di quelli soprastanti, perché deve essere considerato non soltanto in riferimento alla superficie, ma anche come area soprastante destinata a dare aria e luce alle costruzioni che la fronteggiano (Cass. n. 10309 del 30/10/1991 e n. 966 del 27/01/1993).

Del cortile fa parte anche l'area soprastante: deve essere considerato

cortile non soltanto lo spazio esistente nell'interno di un fabbricato, circoscritto dalla superficie del suolo, ma altresì tutta l'area soprastante, limitata ai lati dalle costruzioni che lo fronteggiano e delle quali esso può considerarsi un accessorio, destinato a dare aria e luce ai vani delle costruzioni stesse.

Per tali caratteristiche, la legge presume che il cortile rientri nelle cose di condominio, sicché ne consegue che i proprietari ne usino iure domini e non iure servitutis.

Così delineato, il cortile ha la funzione principale di dare aria e luce ai vani dell'edificio che vi si affacciano (Cass. n. 4350 del 07/04/2000).

Ogni altra funzione è secondaria (Cass. n. 4394 del 17/05/1997).

In tema di condominio, e con riferimento alle parti comuni dell'edificio, il termine << godimento >> designa due differenti realtà, quella dell'utilizzazione obiettiva della *res*, e quella del suo godimento soggettivo in senso proprio, con la prima intendendosi l'utilità prodotta (indipendentemente da qualsiasi attività umana) in favore delle unità immobiliari dall'unione materiale o dalla destinazione funzionale delle cose, degli impianti, dei servizi (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, lastrici solari, cortili), la seconda concretantesi, invece, nell'uso delle parti comuni quale effetto dell'attività personale dei titolari dei piani o porzioni di piano (utilizzazione di anditi, stenditoi, ascensori, impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento).

Nondimeno, talune delle parti comuni elencate nell'art. 1117 c.c. (solitamente destinate a fornire utilità oggettiva ai condomini) sono, talora, suscettibili anche di uso soggettivo, diverso, cioè, da quello

connesso con la funzione peculiare di tali parti ed indipendente dalla relativa funzione strumentale (i muri maestri utilizzati, ad esempio, per l'applicazione di vetrine o insegne luminose), con la conseguenza che i cortili, funzionalmente destinati a fornire aria e luce al fabbricato (destinazione << oggettiva >>) ben possono esser destinati (anche) ad un uso soggettivo (sistemazione di serbatoi, deposito merci).

Nel caso in esame la condomina ha utilizzato il suddetto lembo di cortile fin dal 2006 nel pieno rispetto della destinazione naturale del cortile, destinato appunto a dare aria e luce agli appartamenti che si affacciano, delimitandolo con dei vasi di piante sempreverdi appoggiati e non cementati al suolo comune, **lasciando libero il passaggio per il transito pedonale dei condomini.**

Si ricorda che la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 12262 del 20/08/2002 ha stabilito che nel regime giuridico del condominio di edifici, l'uso particolare che il condomino faccia del cortile comune, interrando nel sottosuolo di esso un serbatoio per gasolio, destinato ad alimentare l'impianto termico del suo appartamento condominiale, è conforme alla destinazione normale del cortile, a condizione che si verifichi in concreto che, per le dimensioni del manufatto in rapporto a quelle del sottosuolo, o per altre eventuali ragioni di fatto, tale uso non alteri l'utilizzazione del cortile praticata dagli altri condomini, né escluda per gli stessi la possibilità di fare del cortile medesimo analogo uso particolare.

Ciò vale a più forte ragione nel caso in esame, in cui fin dal 2006 l'attrice ha sistemato, in prossimità delle sue finestre, dei vasi con piante sempreverdi che rendono respirabile l'aria di quel lembo di cortile e, quindi, di quella dell'appartamento della condomina sia d'estate che

d'inverno, senza impedire agli altri condomini l'accesso a questa zonetta di cortile.

Va pure ricordato che il regolamento di condominio, all'art. 5, vietando che i locali possano contenere apparecchi, impianti o macchine rumorose o emananti esalazioni sgradevoli o nocive, ha stabilito il principio generale che nel condominio non vi devono essere fonti di inquinamento per i condomini.

Di conseguenza, per il principio della simmetria, il suddetto regolamento vieta che gli spazi comuni possano essere fonte di esalazioni sgradevoli o nocive per i condomini e per le proprie proprietà esclusive.

Poi, si ricorda che è nulla la delibera condominiale che limiti i diritti individuali del condomino sulla sua proprietà esclusiva e sulle parti comuni se tale delibera è stata assunta a maggioranza e non all'unanimità di tutti i condomini facenti parte del condominio.

La Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 3090 del 15/03/1993 ha stabilito che:

<< La disposizione dell'art. 844 cod. civ. è applicabile anche negli edifici in condominio nell'ipotesi in cui un condomino nel godimento della propria unità immobiliare o delle parti comuni dia luogo ad immissioni moleste o dannose nella proprietà di altri condomini. Nell'applicazione della norma deve aversi riguardo, peraltro, per desumerne il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni, 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 cit. impone di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condomini, **privilegiando**, alla luce dei principi costituzionali (v. Cost. art. 14, 31, 47) **le esigenze personali di vita connesse all'abitazione**, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali >> (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito la quale aveva ordinato la rimozione del 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).*

Quanto stabilito per un solo condomino vale a più forte ragione nel caso in esame, in cui la maggioranza dei condomini ha deliberato in modo illegittimo, **atteso che bisogna privilegiare sempre le esigenze personali di vita e, quindi, il diritto alla salute ed alla proprietà individuale connesse all'abitazione rispetto alle utilità meramente economiche, di locomozione e/o di svago qual è l'utilizzo dei motorini.**

Ancora si ricorda che la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 9130/1993 ha stabilito che:

*<< In tema di **condominio di edifici**, è nulla (e non soltanto annullabile) la deliberazione dell'assemblea presa a maggioranza che approvi una utilizzazione particolare da parte*

*di un singolo condomino di un bene comune, qualora tale diversa utilizzazione – senza che sia dato distinguere tra parti principali e secondarie dell'edificio condominiale – **rechi pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti altrui, quali asservimenti, immissioni, o molestie lesivi del diritto degli altri condomini alle cose e servizi comuni o su quelle di proprietà esclusiva di ognuno di essi** >> (Nella specie la S.C. ha annullato la decisione del merito che aveva ritenuto la validità della deliberazione presa a maggioranza che aveva autorizzato un condomino ad appoggiare sul muro perimetrale comune una canna fumaria destinata a smaltire le esalazioni prodotte dal forno di un esercizio commerciale ubicato a piano terra, collocata nella parte terminale a breve distanza dalle finestre di altro condomino).*

L'attrice ha esercitato il suo diritto all'uso della cosa comune ex art. 1102 c.c. anche nel pieno rispetto del regolamento di condominio che all'art. 4 testualmente vieta di collocare << vasi di fiori sulle finestre, balconi o altrove, in pericolosa situazione e, l'innaffiamento degli stessi deve avvenire in modo da non deturpare i muri dello stabile ed in modo da non arrecare molestia o danno alle persone dei piani sottostanti >>.

Infatti il regolamento non vieta di apporre vasi di piante nel cortile comune proprio come ha fatto l'attrice utilizzando una minima parte del cortile, poggiando dei vasi di piante sempreverdi.

É legittima la domanda dell'attrice che è insorta contro il fatto illecito del condominio lesivo del suo diritto personale alla salute e quindi a tutela di diritti soggettivi (proprietà e salute) che sono stati

lesi da quella parte della delibera condominiale qui impugnata.

Come già detto, l'aver deliberato l'assemblea ,a maggioranza, l'utilizzo della cosa comune di quei pochi metri quadrati di cortile intercorrenti tra le piante (apposte dall'attrice fin dal 2006) e lo spigolo del fabbricato, è illegittimo in quanto quel godimento peculiare determinerebbe pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti dell'attrice che ha l'appartamento a piano rialzato, atteso che lo spigolo di cui parla la delibera si trova, come già detto, a soli 16 centimetri dalla finestra della camera da letto matrimoniale dell'attrice.

L'indagine sulla illiceità o meno dell'uso della cosa comune da parte del condominio di edificio va condotta alla stregua degli obiettivi criteri legali della sussistenza o meno di un pregiudizio alla cosa medesima ovvero di una lesione del diritto di godimento spettante agli altri partecipanti, mentre rimane irrilevante, a tal fine, ogni valutazione sulla concreta idoneità di quell'uso ad arrecare utilità al suo autore, salva la configurabilità di atti di emulazione, ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 833 c.c. (Cass. n. 2749 del 30/05/1978).

Dunque, atteso che le piante sono di proprietà esclusiva dell'attrice, la delibera che impone l'arretramento delle piante lede il suo diritto di proprietà, in quanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 832 c.c. solamente il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento.

Inoltre va anche evidenziato che l'attrice ha il possesso delle suddette piante ed il possesso del lembo di cortile che ella ha delimitato con le suddette piante, avendo avuto cura, come già detto, di lasciare

un piccolo spazio necessario al passaggio di tutti i condomini che possono transitare e soggiornare in questo piccolo scorcio di cortile abbellito ed arricchito rispettivamente con le piante e con un'aria assolutamente più pulita.

Si ricorda che il possesso (dal latino pote o potis sedeo = siedo signore) si definisce come una signoria o potere di fatto sulla cosa.

I diritti reali assicurano un potere sulla cosa.

Tuttavia il legislatore considera pure il potere o la signoria di fatto che l'uomo esercita sulla cosa, in sé e per sé, a prescindere dal vedere se chi l'esercita sia o meno proprietario o titolare di un diritto reale.

S'intende che, nella maggior parte dei casi, coloro che possiedono una cosa hanno un titolo che li abilita all'uso.

Allorché si parla di possesso, la legge considera puramente e semplicemente la posizione di fatto, rispetto alla quale il proprietario ed il possessore sono uguali.

Orbene, allorché si considera il possesso, si guarda soltanto alla relazione di fatto.

Nel caso de quo, l'attrice fin dal 2006 ha il possesso delle piante in questione di sua proprietà ed il possesso del lembo di cortile condominiale che ella ha delimitato con le suddette piante, senza impedire il transito pedonale agli altri condomini **ed ha creato ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 c.c. un vincolo pertinenziale tra le suddette piante (cosa accessoria) ed il lembo di cortile condominiale (cosa principale), di cui ella è comproprietaria e possessore, nonché tra le piante(cosa accessoria) ed il suo appartamento(cosa principale) che gode di un'aria più pulita grazie**

alla presenza delle stesse ed alla funzione clorofilliana da esse svolta (pertinenza di mobile ad immobile).

Infatti si ha la figura della pertinenza ex art. 817 c.c. se una cosa è posta a servizio o ad ornamento di un'altra senza costituirne parte integrante e senza rappresentare elemento indispensabile per la sua esistenza, ma in guisa da accrescerne l'utilità o il pregio.

La destinazione di una cosa al servizio o all'ornamento dell'altra fa sì che l'una cosa abbia carattere accessorio rispetto all'altra che assume posizione principale.

Il vincolo che sussiste tra le due cose deve essere durevole, ossia non occasionale e deve essere posto in essere da chi è proprietario della cosa principale ovvero ha un diritto reale su di essa.

Si ricorda che il comproprietario ha gli stessi diritti del proprietario.

Dunque il condominio, con la delibera qui impugnata per il capo relativo all'arretramento delle piante, ha deliberato una lesione del possesso della condomina.

É illegittima, pertanto, la delibera che esprime la volontà dell'assemblea di effettuare una molestia o turbativa nell'esercizio del possesso da parte di un condomino, nel caso specifico dell'attrice.

Se il condominio avesse ritenuto essere suo diritto cambiare la destinazione di quei pochi metri quadrati di cortile che vanno dalle piante (non di proprietà del condominio) fino allo spigolo del fabbricato, mutando la "destinazione" da cortile (destinato per sua natura a dare aria e luce ai piani soprastanti) **in parcheggio di ulteriori motorini**, avrebbe dovuto deliberare la proposizione di una "lite attiva" nei

confronti della condomina per l'arretramento delle piante, visto che le stesse sono di proprietà esclusiva dell'attrice.

Meglio specificando: l'assemblea avrebbe dovuto deliberare la nomina di un legale ed autorizzare l'amministratore alla firma del mandato per citare in giudizio la condomina e far accertare e dichiarare dal Giudice la legittimità e la fondatezza del proprio diritto all'utilizzo di quello spazio che va da dietro le piante fino allo spigolo del fabbricato, nonostante l'uso della cosa comune ex art. 1102 c.c. di quel lembo di cortile da parte dell'attrice fin dal 2006.

Solo in caso di eventuale esito vittorioso il condominio avrebbe avuto il diritto di iniziare il processo esecutivo per ottenere coattivamente l'arretramento delle piante che, si ripete, sono di proprietà esclusiva dell'odierna attrice che è possessore di quel lembo di cortile fin dal 2006.

In uno Stato di diritto, non è data a nessuno la possibilità di farsi giustizia con le proprie mani e quindi neppure ai condomini che sono tenuti al rispetto dei rapporti di buon vicinato e di solidarietà ex art. 2 della Costituzione.

Il condominio anziché deliberare, a tacer d'altro, una "turbativa" del possesso della condomina, avrebbe dovuto adire la Giustizia sperando tutte le azioni a difesa dei propri presunti e/o eventuali diritti.

Si ricorda che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1170 c.c., l'azione di manutenzione è diretta a tutelare i possessori contro quella particolare forma di lesione che è costituita dalla molestia (o turbativa), di fatto o di diritto.

Secondo la migliore dottrina (Montel, De Martino, Protetti) la << molestia

consiste in uno o più atti che ostacolano il possesso o mutino o limitino il modo con cui veniva precedentemente esplicato.

In pratica si sostanzia in un qualunque arbitrario impedimento al possesso che implichi una pretesa contraria al possesso altrui >>.

Si ricorda che l'azione di manutenzione ex art. 1170 c.c. è esperibile anche a difesa del possesso da immissioni di fumi pregiudizievoli.

Si precisa che con la delibera impugnata il condominio ha deliberato di costituire unilateralmente, senza il consenso dell'attrice, una vera e propria servitù di immissione a carico dell'appartamento di proprietà esclusiva dell'attrice.

A tacer d'altro l'attrice è titolare dello ius excludendi che si sostanzia in una specifica forma di tutela, caratterizzata dal potere di vietare i comportamenti e di ottenere la cessazione delle situazioni di fatto che si concretino in una ingerenza nel bene oggetto dell'attribuzione; in una forma, quindi, di tutela che si differenzia sia dal diritto ad ottenere il riconoscimento della situazione giuridica, che dal diritto al risarcimento del danno.

Si ricorda che i motorini sono notoriamente fonte di inquinamento per le immissioni rumorose, per le immissioni di fumi, gas di scarico, ecc.

Nel caso de quo, il parcheggio dei motorini a ridosso delle finestre della Gargiulo determinerebbe, di notte e di giorno, un intollerabile inquinamento acustico ed olfattivo, ledendo il diritto dell'attrice a vivere in un ambiente salubre.

Si consideri che un ambiente abitativo nel quale vi sia inquinamento da rumore non può, secondo accreditati studi scientifici, ritenersi salubre perché quell'inquinamento, quand'anche non dia luogo a

**"malattie", sviluppa tensione psichica, irritabilità e malessere:
ne risulta compromessa l'ordinaria qualità dei ritmi e delle
abitudini di vita domestica e negativamente influenzato il
modo in cui ogni individuo organizza le attività quotidiane
all'interno della propria abitazione.**

In realtà, l'immissione di rumore in una abitazione priva il proprietario della possibilità di godere nel modo più pieno e pacifico della propria casa e incide sulla libertà di svolgere la vita domestica, secondo le convenienti condizioni di quiete.

La tutela di questo interesse attiene al profilo oggettivo della proprietà ma non si esaurisce in esso, poiché il godimento delle cose implica, di fatto, il rapporto tra la persona e la cosa in cui emerge un momento soggettivo, rappresentato dalle condizioni del titolare, che indubbiamente è rilevante per il diritto.

D'altra parte il proprietario che asserisce di avere un interesse lesa dalle immissioni rumorose afferma un'alterazione delle modalità di uso del bene che incide anche sulle sue condizioni personali.

Il disagio personale del titolare può anche essere considerato come un'oggettiva privazione della facoltà d'uso.

Da ciò il diritto, sancito dalla più recente giurisprudenza, al risarcimento del danno biologico e morale (Cass. n. 9434/2012).

L'azione esperita dal proprietario del fondo danneggiato per conseguire l'eliminazione delle cause di immissioni rientra tra le azioni negatorie, di natura reale, a tutela della proprietà.

Essa è volta a far accertare in via definitiva l'illegittimità delle immissioni e ad ottenere il compimento delle modifiche strutturali del bene

indispensabili per farle cessare (Cass. n. 2598/1996; n. 8602/1995 e per tutte Cass. civ. SS.UU. 10186/1998).

L'individuazione del legittimato attivo all'azione di cui all'articolo 844 c.c. per tutelare il diritto alla salute è invece una conquista dovuta alla giurisprudenza.

Si ricorda l'intervento delle Sezioni Unite della Cassazione, con la nota sentenza 10186 del 1998 che, oltre ad ampliare la fattispecie in esame anche a quelle ipotesi in cui il fattore immissivo non comprometteva solamente il diritto alla fruibilità integrale e serena dell'ambiente, lo estendeva anche alla tutela della salute del titolare del corrispondente diritto reale o personale di godimento.

La conferma di tale orientamento è venuta con una sentenza (Cass. n. 8420/2006) che ha definito ulteriormente la cd. immissione come « una propagazione a livello materiale, uditivo od olfattivo, la cui fonte è individuata in una proprietà fondiaria o immobiliare ed i cui effetti ricadono nella sfera dominicale vicina, secondo un rapporto di derivazione causale ».

Tale sentenza ha stabilito che il contemperamento tra le esigenze della produzione e le ragioni della proprietà, previsto dalla norma sulle immissioni, deve essere orientato a privilegiare l'utilizzo dei fondi che sia maggiormente compatibile con il diritto alla salute costituzionalmente garantito.

Inoltre, il diritto all'ambiente salubre è deducibile, secondo la migliore dottrina, in via indiretta o trasversale dal tessuto della Costituzione ed è ricostruibile sulla base del combinato disposto dell'art. 9, secondo comma, Cost. e dell'art. 32,1 comma, Cost.,

che nell'insieme sono espressione di un' esigenza di tutela non solo dell'integrità fisica della persona, ma anche dell'ambiente in cui questa vive e opera.

Il diritto ad un ambiente salubre non richiede necessariamente per la sua configurabilità un'estensione diffusa della compromissione, ma, così come suggerisce proprio la regola data dall'art. 844 c.c., può essere riconosciuto anche in ipotesi di ambiente domestico la cui alterazione leda solo i soggetti, esposti alla specifica fonte, che quindi sono pregiudicati nel godimento dell'abitazione.

E, al riguardo, è utile richiamare l'evoluzione della giurisprudenza costituzionale che - a partire dalla sentenza 252 del 1983, secondo la quale indubbiamente l'abitazione costituisce, per la sua fondamentale importanza nella vita dell'individuo, un bene primario il quale deve essere adeguatamente e concretamente tutelato dalla legge - consente di ritenere il diritto all'abitazione incluso nel catalogo dei diritti "fondamentali" e, quindi, idoneo ad acquistare rilievo, così come altri diritti cd. diritti "sociali", nella prospettiva civilistica e risarcitoria, anche come situazione giuridica soggettiva meritevole di tutela nell'ambito del rapporto tra privati.

Bisogna sempre privilegiare, alla luce dei principi costituzionali (ex artt. 14, 31, 47 della Costituzione) le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche o, come nel caso de quo, all'esercizio di attività di parcheggio dei motorini, fonte indiscussa e notoria di inquinamento, acustico ed atmosferico.

Di conseguenza, legittimamente la condomina ha chiesto che sia dichiarata nulla la delibera assembleare per la parte impugnata.

Per completezza di esposizione si ricorda che in tema di immissioni, anche dei meri fastidi, quando assurgono al livello di gravità tale da sostanziare una giustificata intolleranza, possono fondare l'azione inibitoria, anche in assenza di danni attuali alla persona.

In altri termini, la tutela inibitoria è accordata sulla base del diritto del proprietario a non dovere ulteriormente sopportare (per sé o per i soggetti che a buon diritto godano del suo fondo) le immissioni intollerabili. Quindi è il pericolo per la salute degli abitanti del fondo (oltre che quello per il fondo fisicamente inteso) che legittima il proprietario a chiedere l'inibizione giudiziale, non essendo richiesto affatto un danno attuale.

La intollerabilità si traduce d'altra parte in una potenziale nocività.

Nel caso de quo, l'attrice ha dimostrato con prova testimoniale tutto quanto ha affermato ed in particolare ha dimostrato che prima che lei posizionasse le piante nel cortile comune, lì dove oggi si trovano da molti anni ormai, la sua casa si riempiva di fumi, gas di scarico e rumori provenienti dai motorini, che venivano parcheggiati dai condomini proprio a ridosso delle finestre delle camere da letto del suo appartamento.

Detto questo, si ricorda che, comunque, il giudice può porre a fondamento della decisione, senza bisogno di prove, le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza.

Dottrina Giurisprudenza insegnano che la nozione di fatto notorio va intesa come fatto acquisito alla conoscenza della collettività con un grado di certezza che lo renda incontestabile.

Sono notorie le nozioni di fatto che fanno parte del bagaglio di conoscenza di ogni uomo di media cultura in un certo luogo ed in un certo momento storico, senza necessità di ricorso a particolari informazioni o giudizi tecnici.

Il fatto notorio è il fatto talmente evidente che su di esso non è ammessa la prova contraria: l'evidenza del fatto legittima una deroga al principio dispositivo e a quello del contraddittorio (Cass. 3980/2004).

In certi casi al giudice è consentito tener conto di fatti che sono notori in una particolare cerchia sociale, nella quale sono normali conoscenze maggiori di quelle che sono il bagaglio dell'uomo di media cultura (Cass. 5809/2001). Nella materia che ci riguarda, possono costituire fatti notori, ad esempio, i parametri principali di conoscibilità, le caratteristiche principali di alcuni fenomeni immissivi di comune percezione (rumori, fumi, polveri, scuotimenti).

Si ricorda che il diritto alla salubrità ambientale è un diritto costituzionalmente e civilmente protetto ex artt. 2, 3, 9 e 32, 1° comma della Costituzione e 844 e 2043 c.c. .

Si ricorda che la S.C. di Cassazione a Sezioni Unite fin dal lontano 1979 con la sentenza n. 5172/1979 ha affermato che:

<< la protezione della salute assiste l'uomo non (solo) in quanto considerato in una sua astratta quanto improbabile separatezza, ma in quanto partecipe delle varie comunità –

familiare, abitativa, di lavoro, di studio ed altre – nelle quali si svolge la sua personalità. Accentuandosi il carattere di inerenza alla persona e di socialità del bene protetto, si rende manifesto che la protezione non si limita all'incolumità dell'uomo, supposto immobile nell'isolamento della sua abitazione o solitario nei suoi occasionali spostamenti e così fatto specifico bersaglio di azioni aggressive, ma è diretta ad assicurare all'uomo la sua effettiva partecipazione mediante presenza e frequentazione fisica, alle dette comunità, senza che ciò costituisca pericolo per la sua salute. La protezione si estende cioè alla vita associata dell'uomo nei luoghi delle varie aggregazioni nelle quali questa si articola, e, in ragione della sua effettività, alla preservazione, in quei luoghi, delle condizioni indispensabili o anche soltanto propizie alla sua salute: essa assume in tal modo un contenuto di socialità e di sicurezza, per cui il diritto alla salute, piuttosto (o oltre) che come mero diritto alla vita e all'incolumità fisica, si configura come diritto all'ambiente salubre.

Quanto al tipo di protezione, è evidente che si tratta di tecnica giuridica di tipo garantistico, che è poi quella propria dei <<diritti fondamentali>> o <<inviolabili>> della persona umana. Si tratta cioè, di tutela piena che si concreta nella attribuzione di poteri di libera fruizione di utilità e di libero svolgimento di attività, di esclusione degli ostacoli che all'una o all'altro si frappongono da parte di chicchessia. Ed è in questa difesa a tutta oltranza contro ogni iniziativa ostile, da

chiunque provenga – altri singoli o persino l'autorità pubblica – non già in una considerazione atomistica, asociale, separata dall'uomo che risiede il significato del richiamo al <<diritto fondamentale dell'individuo>>. In una parola: la strumentazione giuridica è quella del diritto soggettivo, anzi del diritto assoluto >>.

L'attrice è stata prevaricata nel suo diritto all'integrità dell'ambiente e nel suo diritto all'ambiente salubre: il primo, qualificato in termini di interesse diffuso, ma anche in termini di diritto soggettivo, indica ciò che rappresenta l'oggetto della lesione quando si parla di danno ambientale, o di danno all'ambiente; il secondo identifica, principalmente, il danno alla salute arrecato da fenomeni di inquinamento, cioè da fenomeni che incidono sulla salute fisica e psichica, quale effetto della violazione dell'integrità dell'ecosistema.

Il danno all'integrità fisico-psichica non è sconosciuto alla giurisprudenza: ai fini del suo risarcimento, mentre la giurisprudenza europea lo collega con il diritto alla vita privata, ed ad una vita dignitosa, richiamando gli artt. 3 e 23 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo; l'art. 8 della Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali; l'art. 24 del progetto di Dichiarazione dei diritti e delle libertà fondamentali del Parlamento europeo; quella italiana lo ricollega alla proprietà, nel senso che ne sarebbe titolare il soggetto proprietario di beni collocati nella zona che ha subito il danno ambientale (Cass. Sez. Un. 09/03/1979 n. 1463).

Per completezza di esposizione si fa presente che la tutela del singolo lesa per l'effetto del pregiudizio ambientale, in altri termini, passa attraverso le vie consuete del danno patrimoniale, biologico, o morale (Cass. Sez. Un. 21/02/2002 n. 2515; Cass. Sez. Un. 06/10/1979 n. 4172).

Se fosse data esecuzione alla delibera impugnata, le immissioni acustiche, di fumi, gas di scarico ecc. dei motorini sarebbero intollerabili e pregiudizievoli per la vita, la salute ed i beni della persona dell'attrice e dei suoi familiari, **con particolare riferimento anche al danno da deprezzamento del valore dell'immobile.**

Per completezza di esposizione si fa presente che il problema fu affrontato anche in un convegno che si tenne il 01/06/2001 a Milano, 1° Convegno Nazionale sulle immissioni, nel quale fu prestata particolare attenzione alla figura del danno esistenziale da immissioni riguardante il complesso di disagi che quotidianamente penalizzano la qualità della vita, nonché al danno da deprezzamento del valore immobiliare.

Fu provato che l'inquinamento acustico può provocare una svalutazione degli immobili fino al 40% del loro valore iniziale.

Inoltre si fa presente che i motorini, oltre ad essere altamente inquinanti più delle auto, producono anche una serie di rumori che disturbano la quiete ed il riposo specialmente di chi abita a piano rialzato.

Pensiamo, per esempio, al rumore prodotto dalla chiusura del coperchio del valigione in cui viene riposto il casco di protezione, che è ormai obbligatorio per chi viaggia in motorino.

Bisogna, inoltre, considerare la **particolare amenità del parco** in cui si trova l'appartamento dell'attrice: un parco circondato da altri parchi.

Pertanto i fabbricati che costituiscono il condominio godono di una pace e di un silenzio assoluti non disturbati neppure dai rumori di fondo del Viale, che pure si trova in zona residenziale in Sorrento.

Di conseguenza, la particolare suggestività o amenità dei luoghi (nel caso di specie destinati al turismo) implica un elevarsi del livello di intollerabilità delle immissioni.

Dunque, essendo stata deliberata a maggioranza e non all'unanimità dei condomini, la delibera per il capo qui impugnato, in considerazione del suo oggetto è nulla eccedendo i limiti dei poteri dell'assemblea.

A tal fine si ricorda che l'assenza nel nostro codice di una norma che sanziona, in via generale, l'abuso del diritto non ha impedito ad una giurisprudenza attenta alle posizioni soggettive in sofferenza di colpire con l'invalidità la delibera assembleare affetta da eccesso di potere della maggioranza, in quanto adottata ad esclusivo beneficio della stessa ed in danno dei soci di minoranza, spingendosi al punto da prefigurare, in ambito contrattuale, in nome del dovere inderogabile di solidarietà di cui all'art. 2 della Costituzione, un sindacato – anche in senso modificativo o integrativo – dello statuto negoziale nonché un controllo di ragionevolezza di singole clausole, in funzione di contemperamento degli opposti interessi dei paciscenti (Cass. n. 13208/2010).

Meglio specificando:

si ricorda che il diritto di proprietà sui beni individuali è il più ampio tra i diritti reali, che non ammette limitazioni da parte dei condomini, a meno che non vi sia l'unanimità dei consensi di tutti i condomini, cosa che nel caso di specie non vi è.

Infatti, si ricorda che la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 5889 del 20/04/2001 ha affermato che il sindacato dell'A.G. sulle delibere delle assemblee condominiali deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad aver riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, **deve comprendere anche l'eccesso di potere**, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il Giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante.

Certamente una delibera che rappresenta un illecito civile non può considerarsi legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante.

Comunque non possiamo dimenticare il concetto di nullità (oggetto impossibile o illecito), per cui se la delibera, viziata da eccesso di potere, statuisce in materia che non rientra nella competenza dell'assemblea ovvero in violazione di diritti individuali, su cui la legge non consente alla stessa di decidere, prevale siffatto ultimo concetto (nullità) rispetto al mero eccesso di potere.

Si ricorda quanto ha affermato la Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 7/03/2005, n. 4806 :

<< In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume),

le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. >>.

Infine la qui impugnata delibera deve essere dichiarata nulla anche perché oltre ad essere illecita ed illegittima, contrasta anche con la Costituzione (a tacer d'altro, artt. 2, 32, 42 della Costituzione).

www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it