

DIRITTO PRATICO

diritto civile e penale

DP11

LAURA AMATO

LITI DI CONDOMINIO

**COME DIFENDERSI
DA MOLESTIE DEI VICINI
E STALKING CONDOMINIALE**

Seconda edizione - febbraio 2016

EXEO edizioni 

GUIDE OPERATIVE

pubblicazioni professionali

ISBN formato pdf: 978-88-6907-179-9

DIRITTO PRATICO

diritto civile e penale

DP11

LAURA AMATO

LITI DI CONDOMINIO

**come difendersi
da molestie dei vicini e stalking
condominiale**

Seconda edizione - febbraio 2016

EXEO edizioni 

STUDI APPLICATI

pubblicazioni professionali

ISBN formato pdf: 978-88-6907-179-9

Copyright © 2016 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e comunque mai ad uso commerciale: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata senza il consenso scritto dell'editore. Quanto alla riproduzione dei contenuti, sono consentite esclusivamente citazioni di brevi brani in virgolettato a titolo di cronaca, studio, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dal nome dell'autore, dell'editore, e dal titolo e anno della pubblicazione. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-*bis*, 171-*ter*, 174-*bis* e 174-*ter* della legge 633/1941.

Seconda edizione: febbraio 2016

autore: LAURA AMATO, dottoressa in giurisprudenza

collana: DIRITTO PRATICO – numero in collana: II

materia: diritto civile e diritto penale

tipologia: guida operativa | formato: digitale pdf

codice prodotto: DPII | ISBN: 978-88-6907-179-9

editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova

sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD. Luogo di elaborazione presso la sede operativa.

Abstract

L'opera offre una guida operativa per quanti intendano approfondire la complessa tematica dei conflitti condominiali. Questa nuova edizione è aggiornata alle più interessanti pronunce giurisprudenziali che provano quante e variegato siano le ragioni dei dissidi tra condomini. Dall'uso sconsiderato della cosa comune, irrispettoso dell'altrui godimento, alle immissioni di rumori e odori intollerabili, ai comportamenti che non hanno altro scopo se non quello di recare nocimento al vicino.

Un capitolo è, poi, interamente dedicato allo specifico tema dello stalking condominiale che dalla sua prima configurazione ha ricevuto diverse applicazioni, consentendo di punire più severamente condotte moleste che si inseriscono in uno specifico disegno persecutorio.

Per tali problematiche sono tratteggiati gli strumenti di natura giudiziale e stragiudiziale messi a disposizione dall'ordinamento, per una consapevole e razionale, oltretutto lecita, tutela delle proprie ragioni.

Descrizione

La complessa tematica delle liti condominiali è oggi di grande attualità, dato il progressivo aumento di controversie che approdano nelle aule giudiziarie e che danno contezza della difficoltà diffusa di instaurare pacifici rapporti di convivenza in un condominio.

Complice la crisi economica e il processo di integrazione, alcuni condomini diventano terreno fertile di incomprensioni e intolleranze, che sfociano molto spesso in diverbi o dispetti di vario genere e, nei casi più gravi, in violenze e condotte persecutorie.

I rumori insopportabili, gli odori nauseanti di cucina, gli schiamazzi dei bambini, l'automobile posteggiata nel posto sbagliato, l'occupazione di spazi comuni per proprio uso esclusivo, lo scuotimento di tovaglie e tappeti dal balcone e il fastidio ingenerato in alcuni dalla presenza di animali domestici, sono le principali cause di litigi tra vicini.

Talvolta i motivi sono futili e alimentati da rancori preesistenti o semplici antipatie, talaltra rappresentano manifestazione di una scarsa propensione al rispetto delle regole e dei diritti altrui.

L'opera si apre, anzitutto, con una breve disamina sulla disciplina

applicabile al condominio, enucleando i diritti e i doveri di ciascun condomino, la conoscenza e il rispetto dei quali rappresenta un primo passo per l'instaurazione di buoni rapporti di vicinato.

Di seguito sono analizzate le principali cause fonti di litigi, attraverso il costante richiamo ad episodi esemplificativi della realtà quotidiana e ricavabili dalla casistica giurisprudenziale.

L'auspicabile immedesimazione del lettore nelle varie situazioni descritte è d'ausilio nella scelta consapevole e ragionata dei rimedi proposti in base alla natura e all'utilità dello strumento, in relazione al caso concreto.

Un capitolo è, poi, interamente dedicato al nuovo fenomeno dello stalking condominiale, fattispecie di creazione giurisprudenziale, che si pone l'obiettivo di contrastare più efficacemente il delitto di atti persecutori (ex art. 612-bis c.p.) frequentemente contestualizzato in ambito condominiale.

Tale nuovo reato, di conio piuttosto recente, si sostanzia nella reiterazione di condotte di minaccia o molestia che siano in grado di provocare nella vittima un perdurante stato d'ansia e di turbamento psichico, legato al timore per la propria incolumità o per quella di un prossimo congiunto. Per una corretta individuazione la sua analisi è condotta operando le dovute differenze col meno grave delitto di molestie (ex art. 660 c.p.).

Le statistiche rilevano che una buona percentuale dei reati di stalking si verificano proprio in condominio dove gli animi esacerbati da rancori e litigi pregressi possono spingere a ricercare vendette private, trasmodando in condotte persecutorie e penalmente rilevanti. Ma gli stalker sono anche e il più delle volte insospettabili vicini, affetti da sindromi maniacali o esasperatamente intolleranti, che vedono nel proprio dirimpettaio un bersaglio su cui scaricare le proprie frustrazioni.

L'ordinamento appresta efficaci strumenti a tutela della vittima che sono analizzati nell'opera e che è utile conoscere per contrastare efficacemente il proprio persecutore.

Infine, per scelta obbligata, data l'indefettibilità dello strumento, ma, altresì, per completezza nell'analisi dei rimedi esperibili, la trattazione si conclude con la descrizione del nuovo strumento stragiudiziale della mediazione. Per la materia condominiale la mediazione rappresenta condizione di procedibilità per l'azione civile e come tale va esperita obbligatoriamente prima di intentare una causa contro il vicino.

La bontà di fondo del procedimento conciliativo risiede nel dialogo che il

mediatore tenta di instaurare tra i contendenti, difficilmente realizzabile in sede giudiziaria, e che dimostra come taluni contrasti siano facilmente superabili se ci si apre all'ascolto dell'altro. È per questo che il leit motiv, nella disamina dei diversi rimedi adottabili, è il suggerimento a cercare un preventivo dialogo con il vicino molesto, a tentare una risoluzione bonaria della controversia, per la salvezza dei rapporti.

CAPITOLO I LA REALTÀ CONDOMINIALE

1. *Premessa: il condominio* | 2. *Come si vive in un condominio* | 3. *Diritti e doveri del condomino*

1. *Premessa: il condominio*

Con il termine condominio si fa riferimento ad un complesso di unità immobiliari caratterizzato dalla coesistenza di una serie di proprietà esclusive dei singoli condomini ed una comproprietà degli stessi sulle parti comuni accessibili da ogni unità abitativa².

Quello che noi oggi chiamiamo condominio era già presente nell'antica Roma tardo repubblicana e conosciuto con il nome di *insula*, un agglomerato di caseggiati a più piani costruiti con l'obiettivo di porre rimedio al problema del sovraffollamento urbano. Questi palazzi erano così numerosi che Cicerone definiva Roma una città «sospesa per aria»³.

Ma cosa significa letteralmente “condominio”?

Il legislatore non ci ha fornito alcuna compiuta definizione di tale fenomeno, limitandosi ad individuare nella norma di apertura della relativa disciplina le parti soggette a proprietà comune.⁴ Ma è

² GAZZONI F., *Manuale di diritto privato*, XIV ed., ESI, Napoli 2009, 280 ss.

³ CICERONE, *De Lege Agraria*, II, 96

⁴ L'art. di riferimento è il 1117, comma 1, c.c. che definisce parti di proprietà comune «1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, quali il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili; 2) i locali per servizi in comune, quali la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale, gli stenditoi, le centraline di controllo delle energie e delle telecomunicazioni; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, quali gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari e i sistemi di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per le

chiaro come in questa specificazione sia insita la stessa definizione di condominio che, etimologicamente parlando, può essere scomposto nei due lemmi latini *cum* e *dominium* ossia “dominio (o proprietà) da esercitarsi insieme con altri”.

Il riferimento va, quindi, alle sole porzioni dell’edificio in comproprietà, tant’è che la disciplina codicistica, come innanzi anticipato, si limita a regolamentare l’individuazione e la gestione delle parti comuni.

Il condominio è, dunque, una particolare forma di comunione su di un bene immobile.

La sua stessa collocazione nel libro dedicato alla proprietà e, precisamente tra le norme del capo relativo alla comunione, ne evidenzia il carattere di specialità.

Dalla più generale comunione si distingue, però, per la presenza di porzioni di proprietà esclusiva dei singoli condomini, soggette alle regole dettate in materia di proprietà individuale.

Ma quando può dirsi giuridicamente costituito un condominio? Anzitutto non è necessaria alcuna formula sacramentale di costituzione ed è sufficiente la contemporanea presenza di due proprietari su due unità immobiliari distinte per creare quello che viene definito condominio minimo.⁵

Inoltre, il condominio può svilupparsi sia in senso verticale (il classico edificio condominiale a più piani), che orizzontale (si pensi ai residence composti da villette a schiera con parti e servizi comuni).

Infine, si può parlare del c.d. supercondominio⁶ con riferimento

telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini».

⁵ Il condominio minimo è quello composto, di regola, da soli due proprietari, anche se nella prassi il concetto viene applicato anche ai condomini con un numero di proprietari non superiore a quattro. Il numero dei condomini incide solamente sulla necessità di nomina di un amministratore, il cui obbligo è previsto oltre gli otto proprietari (art. 1129 c.c.).

⁶ Sul punto Cass. civ., sez. II, 14 novembre 2012, n. 19939, definisce il supercondominio come «la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall’esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quale il viale

ad edifici di per sé già costituenti condominio e tra loro funzionalmente collegati da beni e/o servizi e aree comuni, cui sia applicabile la medesima disciplina condominiale.

Più precisamente è stata la legge di riforma del 2012⁷ ad istituzionalizzare le tipologie del condominio orizzontale e del supercondominio⁸ nel nuovo art. 1117-*bis* c.c., che prevede l'applicazione della disciplina condominiale in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici abbiano parti comuni (cortili, viali d'accesso, impianti di riscaldamento, ecc.).

Già in *prima facie* la particolare configurazione del condominio rende contezza della difficoltà di coniugare i singoli diritti di proprietà individuale tra di loro e con la comunione delle porzioni in comproprietà⁹.

Il diritto di proprietà esercitabile, di regola, in tutta la sua pienezza, seppur nei limiti fissati dall'ordinamento, incontra nella realtà condominiale ulteriori argini di contenimento nell'interesse reciproco dei condomini ad una vita serena, riservata e senza turbative esterne.

Comportamenti usuali e consueti all'ambiente domestico di una dimora privata possono sfiorare il limite della trasgressione in un edificio condominiale dove tutto ha una misura sul metro del rispetto solidale dei diritti di ciascuno.

Sicché se per dei bambini giocare, correndo e urlando per casa, rappresenti una normale e legittima manifestazione della loro

d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, eccetera) in rapporto di accessorietà con fabbricati»

⁷ Legge 11 dicembre 2012 n. 220

⁸ La riforma ha esteso esplicitamente ai supercondomini la disciplina civilistica del condominio, ponendo fine ad una disputa tra chi propendeva per la disciplina condominiale e chi optava per quella sulla comunione.

⁹ «All'interno del condominio si trovano proprietà esclusive dei singoli e proprietà comuni; aspetto meramente privatistico e aspetto collettivo coesistono e interferiscono tra loro, reciprocamente e funzionalmente. Tanto è vero che non solo le parti comuni risultano funzionali alle proprietà solitarie, ma anche le proprietà solitarie sono, per certi versi, funzionali alle parti comuni, tanto che queste ultime possono essere soggette a limitazioni diverse, ed ulteriori, di quelle generali alla proprietà, limitazioni desumibili, direttamente od indirettamente, proprio dalla normativa speciale sul condominio» BIGNAZZI GERI L., BRECCIA U., BUSNELLI F., NATOLI U., *Diritto civile 2. Diritti reali*, Torino, 1988, 321.

CAPITOLO II I RAPPORTI DI VICINATO

1. Premessa | 2. Gli atti emulativi | 3. Le immissioni | 3.1 I rumori intollerabili | 3.2. Gli odori molesti | 4. Come reagire agli atti molesti dei vicini

1. Premessa

Nel primo capitolo abbiamo anticipato come sia pacifica l'applicazione estensiva al condominio della disciplina relativa ai rapporti di vicinato, contenuta negli artt. 873 e ss c.c.

Gli istituti ivi contemplati consentono di contemperare gli interessi dei proprietari di due fondi finitimi, limitando al contempo il contenuto dei diritti di proprietà e prevenendo potenziali conflitti tra i titolari.

Il diritto di proprietà è un diritto tendenzialmente illimitato, esercitabile in modo “pieno ed esclusivo” con ogni facoltà lecitamente esperibile. Il proprietario può fare pressoché ciò che vuole del suo diritto, ma tale illimitata signoria del suo volere incontra inevitabilmente dei limiti imposti dalla legge³⁶.

Taluni trovano un fondamento giuridico nell'art. 42 comma 2 Cost. e si connotano per la funzione sociale di tutela dell'interesse pubblico.

Altri si ispirano al fondamentale principio di solidarietà, scolpito nell'art. 2 Cost., e mirano a salvaguardare i concorrenti diritti di soggetti privati.

A tali limiti faremo riferimento precisando che la loro operatività nella materia condominiale dipende dal grado di compatibilità che le relative norme esprimono con la particolare

³⁶ GAZZONI F., op. cit., 211 ss.;

Non è, invece, riconducibile alla categoria degli atti emulativi la delibera condominiale che, «nel disporre il ripristino della recinzione della terrazza a livello, attraverso l'installazione di una rete divisoria fra la parte di proprietà esclusiva del condomino e quella di proprietà comune, abbia la finalità di impedirne l'usucapione e di delimitare il confine, garantendo a tutti i condomini l'accesso alla parte comune». ⁴⁷

In tal caso, infatti, l'interesse dell'intero condominio ad usufruire della terrazza prevale sull'interesse individuale del proprietario dell'appartamento prospiciente a conseguire l'usucapione.

Nel caso cui si fa riferimento un condomino, proprietario per un terzo di una terrazza a livello, aveva citato in giudizio il condominio, proprietario dei residui due terzi, per far dichiarare l'invalidità della delibera assembleare con la quale era stato deciso il ripristino della situazione originaria in cui era presente una recinzione (atta a separare le due proprietà) poi eliminata dallo stesso attore col consenso dell'assemblea.

Il condomino aveva considerato, erroneamente, tale delibera un atto emulativo perché adottata, a suo dire, con l'esclusivo intento di recargli molestia nel godimento del bene.

La Corte territoriale ha, invece, escluso la qualificazione in termini di atto emulativo dell'impugnata delibera assembleare, posto che «il condominio appellato non era stato sollecitato al riguardo dall'*animus nocendi* ma soltanto dall'interesse ad impedire, con il ripristino di una rete divisoria, l'usucapione della parte di proprietà comune della terrazza, a delimitare il confine e a garantire su di essa la possibilità di accesso da parte di tutti i condomini».

3. *Le immissioni*

⁴⁷ Cass. civ., sez. II, 27 giugno 2005, n. 13732

In materia di immissioni, secondo quanto previsto dall'art. 844 c.c., il proprietario di un fondo (ma vale anche per gli immobili abitativi) non può impedire le immissioni «di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti, e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino» se non superano la normale soglia di tollerabilità, tenendo conto della condizione dei luoghi e dovendo temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà⁴⁸.

L'elencazione delle diverse tipologie di immissioni non può considerarsi tassativa, se non nel genere, ma le stesse, per pacifica giurisprudenza, devono possedere una serie di requisiti specifici, perché possa ricorrere tale figura:

- devono avere il carattere della materialità, ossia essere percepibili dall'uomo e generare, perciò, sostanze fisicamente apprezzabili e misurabili;
- devono consistere in ripercussioni indirette o mediate di attività compiute in fondi *viciniori* e non essere risultato di un *facere in alienum*, presupponente un'occupazione abusiva del fondo altrui;
- infine, devono generare una situazione di intollerabilità attuale, non meramente potenziale, derivante da una certa continuità delle immissioni.

Il criterio principale nella valutazione delle immissioni è quello della «normale tollerabilità»⁴⁹.

Pur trattandosi di un criterio oggettivo non può mai ritenersi assoluto, in quanto va rapportato alla sensibilità di un uomo medio

⁴⁸ Per una trattazione dell'argomento TORRENTE A., SCHLESINGER J., *Manuale di diritto privato*, XX ed., Giuffrè, Milano 2011, 280 ss

⁴⁹ Per il condominio si parla di «tollerabilità condominiale» stante la particolare disciplina applicabile in ragione della coesistenza di più appartamenti in un edificio. «Dalla convivenza nell'edificio, virtualmente perpetua, talora scaturisce la necessità di tollerare propagazioni intollerabili da parte dei proprietari dei fondi vicini; per contro, la stessa convivenza suggerisce di considerare non tollerabili le immissioni che i proprietari dei fondi vicini sono tenuti a sopportare. Il principio, dunque, va precisato in considerazione delle condizioni di fatto, del tutto peculiari, consistenti nei confini in senso orizzontale e verticale tra le unità abitative». MACCARONE M., *Le immissioni: tutela reale e tutela della persona. Danno esistenziale*, XXVI ed., Giuffrè, Milano, 2002, 539, estratto in <http://www.personaedanno.it>

e alla specifica situazione ambientale in cui si sviluppa l'attività immissiva.

Spetta, quindi, al giudice di merito accertare in concreto il superamento di tale soglia. Per fare ciò deve tenere conto della condizione dei luoghi, delle attività normalmente svolte nella zona, nonché del sistema di vita della popolazione ivi residente e, quindi, svolgere il necessario contemperamento richiesto dalla norma tra le esigenze della produzione e le ragioni della proprietà⁵⁰.

È accaduto, ad esempio, che alcuni condomini abbiano fatto ricorso al giudice di Pace per i rumori e le esalazioni di vapori e vernici provenienti da una falegnameria, sita al piano terra dell'edificio condominiale. Il G.d.P, dopo aver accertato il superamento della soglia della normale tollerabilità, ha ordinato al titolare di conformarsi alle prescrizioni previste per quella particolare attività e a risarcire il danno occorso ai ricorrenti.⁵¹

In ambito condominiale i limiti al diritto di proprietà derivanti dal divieto di immissioni intollerabili divengono ancora più stringenti, in quanto il regolamento condominiale, dove presente, può prevedere una disciplina più rigorosa rispetto a quella codicistica ed imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori rispetto a quelle stabilite dall'art. 844 c.c.

⁵⁰ «L'art. 844 c.c. è una norma privatistica di portata patrimoniale, caratterizzata da una struttura tendenzialmente aperta, che tempera le ragioni della proprietà con le esigenze della produzione, rinviando, di volta in volta, la verifica della “normale tollerabilità” delle immissioni, anche in relazione alla tutela del diritto alla salute, all'apprezzamento discrezionale dell'autorità giudiziaria. In particolare, la giurisprudenza ha individuato tre differenti parametri valutativi sui quali fondare l'apprezzamento giudiziale, dei quali due obbligatori ed uno facoltativo e sussidiario: i criteri obbligatori, rinvenibili nello stesso testo della norma, sono, appunto, quello della “normale tollerabilità” e quello del contemperamento delle ragioni della proprietà con le esigenze della produzione; quello facoltativo è, viceversa, quello della “priorità d'uso”. La nozione di “immissione” ha carattere materiale, attuale e continuo e deve essere ricostruita in concreto, anche attraverso riscontri indiretti: a tal proposito, ad esempio, il requisito della “vicinanza” deve essere interpretato in senso funzionale, non ostando a riguardo la distanza tra i due fondi interessati. La norma impone, pertanto, un limite al diritto di proprietà, giacché entro le suindicate condizioni, legittima le propagazioni da un bene ad un altro finitimo». DE SANTIS P. A., *Quousque tandem, Catlinia, abutere patientia nostra? Sul concetto di «normale tollerabilità» delle immissioni acustiche alla luce della L. n. 13 del 2009*, in *Giur. di merito*, 11, 2009, 2670B

⁵¹ G.d.P. Afragola, 16 maggio 2012

È, infatti, facilmente deducibile come la stretta contiguità di più persone limiti ancor di più le stesse nei loro spazi di esclusiva pertinenza, oltre che – logicamente – negli spazi condivisi. L'uso di tali beni, in effetti, non deve interferire con i diritti degli altri proprietari al punto da pregiudicarli.

In particolare, se le singole unità immobiliari hanno destinazioni d'uso diverse dovranno essere privilegiate, anche alla luce dei principi costituzionali, le esigenze di vita connesse all'uso abitativo, anziché quelle economiche inerenti allo svolgimento delle attività commerciali.

A tale riguardo con una storica sentenza la Corte di Cassazione⁵² ha accolto le istanze di alcuni condomini del centro di Roma che lamentavano la violazione del regolamento condominiale da parte di una birreria ubicata nel medesimo plesso ove si svolgeva anche musica dal vivo. L'attività svolta nel locale fino a tarda notte ed i continui schiamazzi provocati dall'andirivieni della clientela violavano il generico divieto, posto dal regolamento condominiale, di utilizzare le unità immobiliari di proprietà esclusiva per usi contrari alla tranquillità.

La Suprema Corte, accogliendo le rimostranze dei condomini, ha sancito in punto di diritto che nel caso in cui il regolamento condominiale vieti lo svolgimento di determinate attività non è necessario accertare tecnicamente il superamento dei limiti di tollerabilità dovendo, in tal caso, privilegiare il bene della tranquillità che gli stessi condomini hanno inteso tutelare, accettando contrattualmente i limiti al godimento esclusivo.

La privilegiata tutela dei diritti personali contro le immissioni moleste è in linea anche con quanto prospettato dalla Corte Edu⁵³

⁵² Cass. civ., sez. II, 4 aprile 2001, n. 4963

⁵³ Corte Edu, III sez, 2 novembre 2006, ricorso n. 59909/00, Giacomelli c/ Italia. Nel caso richiamato il ricorrente ha dedotto la violazione dell'art. 8 della Cedu in relazione alle immissioni subite ad opera di uno stabilimento industriale, situato presso la sua abitazione, autorizzato dalla Regione al trattamento di rifiuti speciali, facendo ricorso a prodotti chimici inquinanti per l'ambiente circostante. La Corte ha accolto il ricorso statuendo che l'art. 8 trova applicazione in materia ambientale sia che l'inquinamento sia direttamente causato dallo Stato, sia che la responsabilità dello Stato stesso derivi dalla mancanza di una adeguata disciplina di un'attività privata. Occorre, in tal caso, un bilanciamento tra i concorrenti interessi dell'individuo e della società e lo Stato gode di

che in una pronuncia ha chiarito come l'art. 8 della Convenzione europea dei diritti umani «tutela il diritto della persona al rispetto della propria vita privata e familiare non solo da violenze fisiche, ma anche da rumori, emissioni, odori e altre interferenze, che siano tali da compromettere il sereno godimento della propria residenza».

Le cause più frequenti dei dissidi tra i condomini sono, dunque, dovuti a rumori ed odori che si propagano durante le ore notturne e diurne.

Vediamoli nel dettaglio.

3.1 Rumori intollerabili

«A Roma la maggior parte degli ammalati muore di insonnia...Ma c'è una casa in affitto che a Roma permetta di dormire?»

Così parlava Giovenale con riferimento alla vita nelle *insulae*, il corrispondente arcaico dei nostri condomini.

Il riferimento agli antichi e al loro vissuto ci proietta in una realtà non tanto dissimile dalla nostra. Forse la Roma di quei tempi era un eccesso ineguagliabile, ma rappresenta oggi un vivace esempio di come sarebbe stata la vita condominiale senza l'apposizione di limiti e controlli.

L'eccessivo rumore è una delle cause principali delle liti tra condomini e motivo determinante di stress, insonnia, stati d'ansia, quali ripercussioni sullo stato di salute delle vittime.

Il volume troppo elevato di stereo o televisione, lo spostamento di mobili, i bambini che corrono per la casa o giocano in cortile, la

un certo margine di discrezionalità nell'individuazione delle misure necessarie per il rispetto della Convenzione. Nella fattispecie, la Corte ha riscontrato che gli atti autorizzatori relativi all'attività sui rifiuti tossici svolta dall'azienda in questione non erano stati preceduti da studi o indagini preventive ai sensi della legislazione nazionale vigente e che la procedura di V.I.A. era stata avviata ben sette anni dopo l'inizio dell'attività stessa. Inoltre, nonostante l'opposizione del Ministero dell'Ambiente alla prosecuzione dell'attività e l'ordine di sospensione da parte del Consiglio di Stato, le autorità amministrative non avevano disposto la chiusura degli impianti.

CAPITOLO III I RIMEDI ALLE MOLESTIE CONDOMINIALI

1. La tutela pubblicistica: l'esposto al Sindaco | 2. La tutela civilistica: l'inibitoria, il ricorso d'urgenza e l'azione di manutenzione | 3. La tutela penalistica

1. La tutela pubblicistica: l'esposto al Sindaco

Un primo rimedio esperibile è quello in via amministrativa, attraverso la presentazione di un esposto⁶⁹ al Sindaco del Comune di residenza, contenente le generalità della parte istante e quelle del soggetto disturbatore, con l'indicazione degli orari e dei rumori che provocano molestia.⁷⁰

Contestualmente va presentata richiesta di intervento dell'Agenzia regionale dell'ambiente (Arpa), perché effettui un sopralluogo al fine di verificare l'entità dei rumori lamentati.

Tale rimedio risulta praticabile, però, solo se la fonte del rumore è rappresentata da un'attività artigianale, industriale o di ristorazione, per cui esistono specifici limiti legali di contenimento delle emissioni acustiche.

Diversamente il singolo condomino potrà agire in sede civile contro il vicino rumoroso non esercente alcuna attività suddetta.

In realtà, benché distinte sul piano concettuale, l'azione amministrativa e quella civile presentano alcuni elementi di commistione sul piano operativo.

Fino agli anni '90 del secolo scorso l'unico rimedio contro il rumore era rappresentato dall' art. 844 c.c. (oltre l'art. 659 c.p.)⁷¹,

⁶⁹ [Fac-simile di un esposto al Sindaco in Allegati](#)

⁷⁰ Tali indicazioni sono fondamentali per consentire le eventuali rilevazioni ed accertamenti.

⁷¹ Cfr., nota 10

operante nell'ambito esclusivo dei rapporti intersoggettivi e a tutela dei diritti reali.

Con l'avvento della Costituzione il bene della proprietà passa in secondo piano, mentre diviene centrale la tutela della persona umana e della sua salute. Ne deriva una necessaria rivisitazione dell'art. 844 c.c. per la protezione non solo della proprietà, ma, più in generale, per la tutela della salute e della salubrità dell'ambiente in cui vive lo stesso proprietario o il titolare di altro diritto reale o personale di godimento sul bene.

In seguito, con l'accrescersi del fenomeno dell'inquinamento acustico, si giunge alla formulazione della Legge Quadro del 26.10.1995 n. 447 che è andata a sostituire la previa embrionale disciplina dettata dal D.C.P.M. del 1.3.1991 rubricato «Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno».

Secondo l'art. 2 della legge citata, per inquinamento acustico si intende «l'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi».

La norma pubblicistica fa riferimento al criterio dell'ammissibilità delle emissioni anziché a quello della normale tollerabilità, previsto dalla disciplina privatistica.

I due parametri implicano diverse modalità di rilevamento e difficilmente risultano coincidenti.

L'ammissibilità è un criterio obiettivo che prescinde dagli effetti pregiudizievoli che le emissioni produrrebbero in capo al singolo, ed è valutabile solo con riferimento ad un limite minimo ed uno massimo prefissati *ex lege*.

La tollerabilità, invece, è parametrata sulla sensibilità di un uomo medio e viene considerata in relazione alle esigenze del fruitore del bene immesso, che subisce un attentato alla propria integrità psicofisica.

Le due normative perseguono, pertanto, due finalità distinte.

CAPITOLO IV

IL REATO DI STALKING ESTESO AL CONDOMINIO

1. Che cos'è lo stalking? | 2. Il condominio locus commissi delicti del reato di stalking | 3. Casistica giurisprudenziale in materia di stalking | 4. Come reagire se si è vittime dello stalking dei vicini

1. Che cos'è lo stalking?

Il termine inglese *stalking*¹¹² è ormai invalso nel linguaggio giuridico corrente ad indicare ciò che il legislatore ha tipizzato nel reato di atti persecutori di cui all'art. 612 *bis* c.p.¹¹³ ed, invero, l'anglicismo è perfettamente traducibile col termine persecuzione.

¹¹² FIANDACA G., MUSCO E., *Diritto penale, parte speciale*, vol. II, tomo I, *I delitti contro la persona*, III ed., Zanichelli, Bologna, 2011, 216; per un'analisi completa anche CINQUE M., *Stalking: una ricostruzione del fenomeno alla luce delle categorie civilistiche*, in Resp. civ. prev., 12, 2010, 2517

¹¹³ Art. 612-*bis*. *Atti persecutori*. «Salvo che il fatto costituisca più grave reato, è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni chiunque, con condotte reiterate, minaccia o molesta taluno in modo da cagionare un perdurante e grave stato di ansia o di paura ovvero da ingenerare un fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto o di persona al medesimo legata da relazione affettiva ovvero da costringere lo stesso ad alterare le proprie abitudini di vita. La pena è aumentata se il fatto è commesso dal coniuge, anche separato o divorziato, o da persona che è o è stata legata da relazione affettiva alla persona offesa ovvero se il fatto è commesso attraverso strumenti informatici o telematici. La pena è aumentata fino alla metà se il fatto è commesso a danno di un minore, di una donna in stato di gravidanza o di una persona con disabilità di cui all'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ovvero con armi o da persona travisata. Il delitto è punito a querela della persona offesa. Il termine per la proposizione della querela è di sei mesi. La remissione della querela può essere soltanto processuale. La querela è comunque irrevocabile se il fatto è stato commesso mediante minacce reiterate nei modi di cui all'articolo 612, secondo comma. Si procede tuttavia d'ufficio se il fatto è commesso nei confronti di un minore o di una persona con disabilità di cui all'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, nonché quando il fatto è connesso con altro delitto per il quale si deve procedere d'ufficio».

Nella scelta terminologica di tale reato è riassunta la dinamica attuativa dello stesso. Infatti, la condotta di *stalking* si sostanzia in una serie di comportamenti di minacce e molestie reiterate, perpetrati nonostante l'opposizione del destinatario ed inseriti in un più profondo disegno persecutorio.

Si tratta, dunque, di una fattispecie complessa che ricomprende nella sua costruzione ipotesi di reato di per sé autonome.

Prima della sua introduzione gli atti persecutori erano considerati penalmente rilevanti solo quando si inquadravano nel reato di cui all'art. 660 c.p.¹¹⁴, ma, in seguito, il progressivo intensificarsi di condotte travalianti la semplice molestia e la maggiore riprovevolezza insita nella reiterazione ha indotto il legislatore a reagire con più incisività nella condanna di tali fatti.

Per una corretta individuazione del reato in questione il discrimine con le molestie semplici è rappresentato oltre che dal susseguirsi iterato delle medesime condotte, dalla produzione di una serie di effetti pregiudizievoli per la vittima, di natura psichica, anche combinati a riflessi somatici quali depressione, insonnia, stati d'ansia, stati fobici e ossessioni, che possono tradursi in un vero e proprio danno psichico o in quello che la scienza medica definisce danno post-traumatico da stress¹¹⁵.

Il danno occorso alla vittima dev'essere direttamente consequenziale alle minacce e molestie poste in essere dallo *stalker*, non risultando in caso contrario alcuna imputazione a titolo di atti persecutori. Non pare, dunque, sufficiente la mera idoneità lesiva delle condotte moleste, anche alla luce della gravità della risposta sanzionatoria giustificata, bensì, dall'accertamento di un'effettiva lesione¹¹⁶.

¹¹⁴ Art. 660 c.p. *Molestia o disturbo alle persone*. «Chiunque, in un luogo pubblico o aperto al pubblico, ovvero col mezzo del telefono, per petulanza o per altro biasimevole motivo, reca a taluno molestia o disturbo è punito con l'arresto fino a sei mesi o con l'ammenda fino a euro 516».

¹¹⁵ GALUPPI G., MACARIO E., *Lo stalking*, in Dir. famiglia 2010, 02, 865

¹¹⁶ FOTI A., *La condotta dello stalker deve concretamente produrre conseguenze psicologiche*, nota a Cass. pen., sez. V, 28 febbraio 2012, n. 14391, in diritto e giustizia, 2012, 0, 183; MACRÌ M., *Stalking: perdurante e grave stato d'ansia e di paura e sindrome del molestatore assilante* in Resp. civ. prev., 9, 2010, 1779

Il fenomeno dello *stalking* è stato preso in considerazione a partire dagli anni '80, anche se limitatamente ai casi di molestie assillanti aventi come vittime le celebrità dello spettacolo e dello sport (il c.d. *star-stalking*).

Negli anni successivi ha conosciuto una crescita esponenziale diventando un problema diffuso e coinvolgente chiunque. Le statistiche indicano che almeno l'80% delle molestie hanno come vittime le donne, spesso legate allo *stalker* da un rapporto affettivo o parentale (circa il 50% dei casi è esule da una relazione sentimentale).

Tale dato è indice rivelatore di un allarmante quadro sociale riflesso e prodotto di un substrato culturale che fatica a dissolversi: l'eredità di una cultura patriarcale che ha trasmesso alla mentalità comune l'idea di una donna asservita all'uomo e confezionata in un ruolo sociale irrifiutabile.

Al di fuori del contesto affettivo/familiare, le categorie più esposte sono quelle dei professionisti che svolgono un'attività di assistenza come medici, psicologi, operatori sociali, avvocati e magistrati e che sono maggiormente a contatto con realtà difficili e soggetti pericolosi, destabilizzati o semplicemente più deboli.

Questi caratteri possono essere considerati alcuni dei segni particolari della figura dello *stalker*, anche se risulta impossibile tracciare un identikit tipizzante e universale a causa della disomogeneità connaturata allo stesso fenomeno.

Lo spettro di comportamenti che connotano una dinamica persecutoria è assai variegato e comprende: appostamenti, pedinamenti, tentativi di comunicazione e contatto ossessivi tramite lettere, sms, e-mail, telefonate, ma anche condotte più gravi come minacce alla vittima o a suoi prossimi congiunti, diffusione di informazioni oltraggiose a carico della vittima, fino a sfociare talvolta e purtroppo nei delitti di lesioni o omicidio.

La letteratura scientifica ha tentato di enucleare alcune caratteristiche ricorrenti della figura dello *stalker*, individuando cinque tipologie in base ai bisogni e desideri che fanno da motore

motivazionale alle singole condotte¹¹⁷:

- «Il risentito»: il soggetto che lo incarna è sospinto dal desiderio di vendetta per un torto subito che lo rafforza nel convincimento di agire giustamente.
- «Il bisognoso d'affetto»: lo *stalker*, in tal caso, è alla ricerca spasmodica di una relazione d'amicizia o d'affetto e indirizza i suoi bisogni e le sue richieste su di un partner idealizzato. Il rifiuto della vittima è interpretato come una tattica per stimolare il corteggiamento ed è per questo che lo *stalker* continua ad insistere ad oltranza, sino all'ossessione.
- «Il corteggiatore incompetente»: questa tipologia di *stalker* ha un'intrinseca incompetenza ad instaurare relazioni affettive e tende ad opprimere il partner desiderato fino a porre in essere condotte aggressive e villane, se non raggiunge i risultati sperati.
- «Il respinto»: in tale ipotesi le condotte persecutorie traggono linfa dalla paura di perdere definitivamente il partner da cui si è stati lasciati.
- «Il predatore»: si tratta di una categoria che racchiude i molestatore desiderosi di avere un rapporto sessuale con la vittima e che trovano eccitazione nella costruzione del programma persecutorio e nella paura dimostrata dal loro bersaglio.

C'è da dire che non tutti gli autori di *stalking* sono previamente individuabili, anzi il più delle volte si presentano come persone normalissime, senza precedenti penali e privi di disturbi psichici visibili. La congiuntura di plurime situazioni critiche e frustranti possono rappresentare per chiunque la stura per abbandonarsi ad atti persecutori.

Come anticipato, il *quid proprii* di tale figura delittuosa è rappresentato dal carattere ripetuto e reiterato delle condotte che sia tale da conferire all'atteggiamento dello *stalker* una nota di abitudine e alle offese subite dalla vittima natura seriale.

¹¹⁷ RINALDI M., *Stalking*, AltalexPedia, voce agg. al 23 maggio 2013, in <http://www.altalex.com>

CAPITOLO V LA MEDIAZIONE CONDOMINIALE

1. Premessa | 2. La mediazione obbligatoria

1. Premessa

Le statistiche registrano che le controversie condominiali rappresentano una parte rilevante dell'intero contenzioso civile, ma, il più delle volte, hanno ad oggetto questioni di poco conto e di scarso valore economico che potrebbero essere facilmente risolte in via bonaria.

I Tribunali si trovano ad affrontare meri dissidi che si autoalimentano per prese di posizione e rancori reciprocamente covati dai vicini di casa e che rallentano, di conseguenza, le definizioni di processi ben più importanti.

Proprio al fine di decongestionare le aule dei tribunali dall'intasamento di siffatte controversie il legislatore ha incluso la materia condominiale nell'elenco di materie per cui è esperibile il nuovo strumento della mediazione¹⁵³ e l'ha, altresì, riportata nell'area della mediazione obbligatoria con il decreto del Fare del 2013.¹⁵⁴

Già da tempo, invero, è presente nella disciplina codicistica un rimedio stragiudiziale di risoluzione delle controversie fruibile anche per le liti condominiali: l'arbitrato, disciplinato dagli artt. 806 e ss. c.p.c.

Si tratta di uno strumento alternativo alla giurisdizione ordinaria, che consente di giungere in tempi più rapidi e a costi

¹⁵³ CELESTE A., *21 Marzo 2012: aria di primavera per il condominio dopo il lungo inverno nelle aule giudiziarie?*, in Riv. giur. dell'edilizia, 1, 2012, 11

¹⁵⁴ d.l., 21 giugno 2013, n. 69 convertito in L. 9 agosto 2013, n. 98

ridotti alla risoluzione della controversia. Presupposto imprescindibile perché si possa deferire il *casus belli* ad un arbitro è la presenza, nel regolamento contrattuale, della clausola compromissoria o la stipulazione di un patto arbitrale dopo che sia sorta la lite, purché approvato all'unanimità.

A differenza della mediazione, come si vedrà, l'arbitrato prevede la definizione della controversia da parte di un terzo non togato con l'emanazione di un lodo equiparato ad una sentenza.

Quindi i risultati ottenibili praticando questa strada sono pressoché identici a quelli offerti dal ricorso giurisdizionale, stante l'elevata professionalità degli arbitri, che possono essere scelti dalle parti stesse in base alla materia di competenza. Con il vantaggio ulteriore di raggiungere una definizione della controversia in tempi utopici per le aule dei Tribunali.

Per citare Rocco Guerriero, presidente del Centro Studi Nazionale di diritto condominiale e immobiliare (Cescond), «le vie legali non sempre risolvono i problemi, anzi: se la gente valutasse bene tempi, costi e possibilità di successo, difficilmente deciderebbe di imbarcarsi in un procedimento giudiziale».

2. *Mediare conviene*

La filosofia di fondo che ha condotto all'introduzione di questo strumento risponde ad un preciso intento acceleratorio e deflattivo, poiché con il procedimento di mediazione è possibile giungere, in breve tempo (entro quattro mesi dalla sua attivazione), alla risoluzione della controversia, senza ricorrere dinanzi ad un giudice.

Il suo esperimento è, oggi, obbligatorio per chiunque voglia intentare una causa avente ad oggetto la materia condominiale e consiste nella presentazione di un'istanza¹⁵⁵ innanzi ad un organismo autorizzato, sito nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia, ossia del luogo ove si trova il

¹⁵⁵ [Fac-simile di una domanda di mediazione in Allegati](#)