

## Immissioni, sgocciolamento d'acqua causato da innaffiamento delle piante e da sciorinamento dei panni

*di Alessandro Gallucci,*

*Ai sensi dell'art. 844 c.c.: Il proprietario di un fondo 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 tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.*

*Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso.*

Il riferimento più facile che viene da fare è quello alle **immissioni di odori o di rumori** che molto spesso, soprattutto in condominio, creano non poco disagio. Quanto a queste ultime, ma come vedremo più avanti il concetto vale a che per altro genere di propagazioni, la Cassazione ha avuto modo di specificare " *che non avendo il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose carattere assoluto, ma essendo esso relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, spetta al giudice del merito sia accertare in concreto il superamento della normale tollerabilità e l'individuazione degli accorgimenti idonei a ricondurre le immissioni nell'ambito della normale tollerabilità*"(ex multis Cass. n. 3438/10).

Un altro genere di immissioni intollerabili sono quelle altrimenti note come sgocciolamento d'acqua causato **da innaffiamento delle piante e da sciorinamento dei panni** così come quella di caduta costante di fogliame dalle piante ubicate sul balcone del piano superiore. D'un caso del genere s'è occupato il Supremo Collegio in una sentenza resa lo scorso 17 gennaio, la n. 887. Analizzando il caso di specie, rigettando il ricorso ed avallando la decisione del giudice di secondo grado, con particolare riguardo alle soluzioni per evitare le immissioni medesime, la Cassazione a detto che " *la domanda di cessazione delle immissioni che superino la normale tollerabilità, non vincola necessariamente il giudice ad adottare una misura determinata, ben potendo egli ordinare l'attuazione di quegli accorgimenti che siano idonei ad evitare la situazione pregiudizievole* (Cass., Sez. 2<sup>a</sup>, 5 agosto 1977, n. 3547). A questo principio di diritto si è correttamente

*attenuto il Tribunale, il quale - riformando, sul punto, la sentenza di primo grado, che aveva condannato il convenuto ad apportare a proprie spese ai supporti e/o contenitori delle piante allocate all'esterno dei propri poggioli ed ai relativi scarichi modifiche idonee ad evitare il ripetersi delle immissioni - ha rilevato che, in realtà, nessuno specifico accorgimento tecnico può essere ragionevolmente ordinato all' A., se non quello di astenersi da eccessive immissioni di acqua per lavare le proprie terrazze o innaffiare le proprie piante, ovvero di adottare una maggiore cura e attenzione nella pulizia del pavimento e nella potatura delle piante; dovendo per converso la B. tollerare eventuali cadute o depositi accidentali, specie in tempo di pioggia o vento, cadute e depositi non evitabili nemmeno con le precauzioni già adottate dall'appellante, come osservato dallo stesso c.t.u., e ciò in ragione del particolare assetto dei luoghi (diversa sporgenza delle terrazze). La misura individuata dal giudice del gravame per far cessare le immissioni pregiudizievoli in allenum è congrua e frutto di un ponderato bilanciamento delle risultanze di causa, sicchè la ricorrente non può pretendere in questa sede l'imposizione di accorgimenti tecnici, asseritamente ritenuti più efficaci" (così Cass. 17 gennaio 2011 n. 887).*

[CondominioWeb.com](http://www.condominioweb.com) □ Avv. Alessandro Gallucci