



e|DOCTA<sup>®</sup>  
EDILIZIA E URBANISTICA

Gli e-book di e|DOCTA<sup>®</sup>

# Immissioni e molestie nell'uso degli immobili

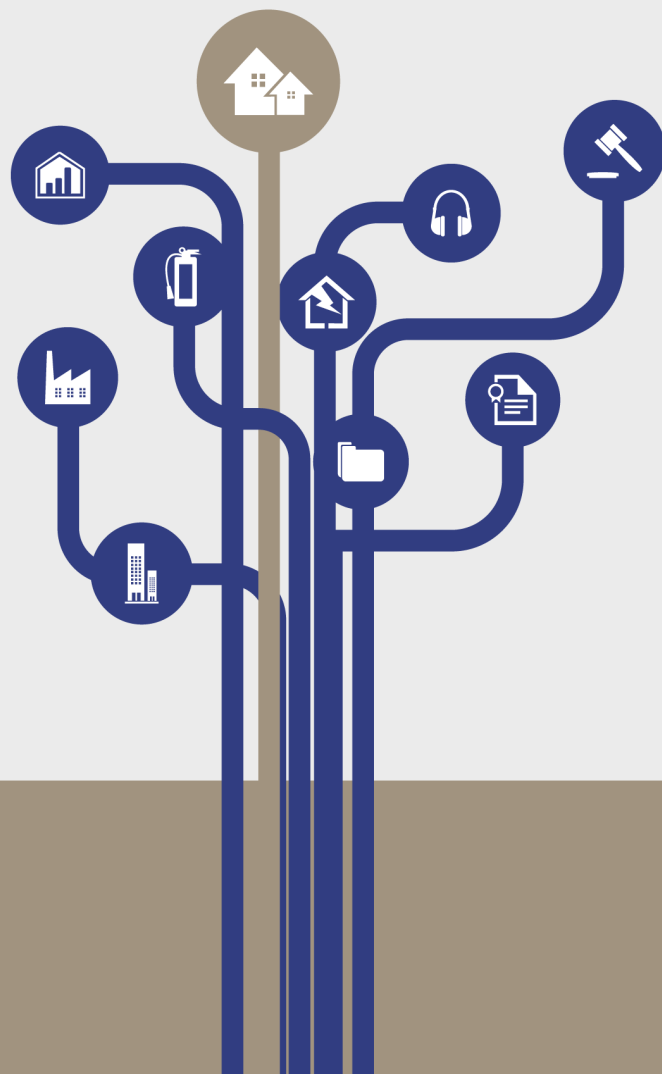
*Contenuti:*

- Schede operative
- Normativa
- Formulario
- Giurisprudenza

e-book compatibile



ISBN: 978-88-6219-273-6





## DIREZIONE E COORDINAMENTO TECNICO-SCIENTIFICO

Avv. Stefano Margiotta



## COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO

*Prof. Avv. Roberto Borrello*  
*Prof. Dott. Solveig Cogliani*  
*Avv. Rodolfo Murra*  
*Prof. Ing. Monica Pasca*

*Prof. Ing. Francesco Rotondo*  
*Prof. Daniele Piva*  
*Dr.ssa Maria Belvisi*  
*Dott. Carmine Pirozzoli*

## CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA DI AREA

***Edilizia e Urbanistica***  
*Avv. Maria Cristina Colacino*  
*Avv. Simone Faiella*  
*Geom. Tommaso D'Annibali*  
*Arch. Giovanni Fascinelli*  
*Dott. Pier Paolo Lollo*  
*Avv. Andrea Menichetti*  
*Avv. Domenico Morabito*  
*Arch. Luigi Todde*

***Sicurezza sul lavoro e Ambiente***  
*Dott. Salvatore Curcuruto*  
*Dott. Giuseppe Di Marco*  
*Dott. Carmine Ciro Lombardi*  
*Ing. Pietro Nataletti*  
*Ing. Mario Massaro*  
*Dott. Carlo Ottavi*  
*Avv. Anna Claudia Servillo*  
*Prof. Stefano Simonazzi*

e|DOCTA è un marchio registrato di

## Legislazione Tecnica

00144 ROMA - Via dell'Architettura, 16  
Tel. + 39 06 59.21.743 r.a. Fax + 39 06 59.21.068



*Informazioni commerciali:* [info@e-docta.it](mailto:info@e-docta.it)  
*Ufficio Abbonamenti:* [abbonamenti@e-docta.it](mailto:abbonamenti@e-docta.it)  
*Autori e Redazione:* [redazione@e-docta.it](mailto:redazione@e-docta.it)  
**[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)**

**SVILUPPO E PROGRAMMAZIONE**  
Naitec s.r.l.  
Legislazione Tecnica - Servizi IT

### **Copyright - Diritti d'Autore**

e|DOCTA è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L.  
I contenuti dell'Opera sono protetti ai sensi della vigente normativa sul Diritto d'Autore e sulla tutela dei Marchi registrati (Legge 22 aprile 1941, n. 633; Regio 21 giugno 1942, n. 929). Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti dell'Opera, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore. Alle violazioni si rendono applicabili le sanzioni di cui agli artt. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter, della Legge 22 aprile 1941, n. 633.

### **Disclaimer**

I contenuti proposti nell'Opera sono frutto dell'esperienza e delle conoscenze degli Autori, nonché di un'accurata attività di analisi, coordinamento e riproduzione della normativa e della pertinente giurisprudenza. L'Opera è altresì costantemente e scrupolosamente verificata, ed i contenuti autorali e giuridici sono revisionati e tempestivamente aggiornati in base all'evoluzione del quadro di riferimento. La vastità e complessità delle materie trattate impedisce di garantire l'assoluta assenza di episodi refusi od omissioni. Il Lettore utilizza pertanto i contenuti dell'Opera sotto la sua sola responsabilità, escludendo qualsiasi pretesa risarcitoria verso Editore e Autori.

È il servizio online professionale che combina contenuti editoriali operativi ed affidabili, formulari e modelli di atti, normativa di riferimento sempre aggiornata, prassi e giurisprudenza, con una tecnologia informatica avanzata e facile da utilizzare.

Grazie alla "ricerca assistita" basata su un ricchissimo indice analitico, alle funzioni evolute ed alla reale possibilità di dialogare con gli Autori, **e|DOCTA risponde a qualsiasi esigenza di chiarimento normativo ed interpretativo** di professionisti, pubbliche amministrazioni e imprese.



## LE AREE TEMATICHE

  
APPALTI E  
CONTRATTI PUBBLICI

  
SICUREZZA SUL LAVORO  
E AMBIENTE

  
EDILIZIA  
E URBANISTICA

Consulta il piano dell'opera completo su  
[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)



---

Gli e-book di **e|DOCTA**<sup>®</sup>

# Immissioni e molestie nell'uso degli immobili

*A cura di:*

Stefano Margiotta (Studio Groenlandia)

*Consulenza specialistica:*

- Avv. Chiara Magistrini

## INFORMAZIONI SULL'AGGIORNAMENTO DI QUEST'OPERA

Quest'opera è stata creata il

16/07/2018

**AVVERTENZA:**

I contenuti di e|DOCTA sono costantemente aggiornati, pertanto l'Opera è allineata con il quadro normativo vigente al momento della creazione.

Eventuali richiami a schede, formule o altri contenuti non presenti in questo e-book si intendono fatti ai pertinenti contenuti pubblicati sull'Opera e|DOCTA online e/o su altri e-book della stessa collana.

# SOMMARIO

## SCHEDE OPERATIVE

### *IMMISSIONI*

1. Concetto di "immissioni" - Quadro delle norme della materia
2. Il limite civilistico della normale tollerabilità - Criteri per determinare la "tollerabilità" o meno dell'immissione
3. Limiti derivanti da norme speciali
4. Regolamenti comunali
5. Rapporti tra i limiti previsti dal codice civile e quelli derivanti da norme speciali
6. Profili penali
7. Tecniche per l'accertamento della tollerabilità e legittimità dell'immissione - La consulenza tecnica sul rumore intrusivo
8. Rimedi giudiziari contro le immissioni intollerabili
  - 8.1. Ricorso d'urgenza al Tribunale ai sensi dell'art. 700, cod. proc. civ.
  - 8.2. Azione inibitoria e risarcitoria ai sensi dell'art. 844, cod. civ.
  - 8.3. Accertamento tecnico preventivo ai sensi dell'art. 696, cod. proc. civ.
  - 8.4. La C.T.U. preventiva ai fini della composizione della lite ai sensi dell'art. 696-bis, cod. proc. civ.
  - 8.5. La consulenza tecnica disposta dal giudice sulla tollerabilità e/o il rispetto dei limiti di legge dell'immissione
9. Rimedi di carattere amministrativo/penale in caso di violazione dei limiti derivanti da norme speciali
  - 9.1. Violazione dei limiti di immissione nell'aria previsti da norme a tutela dell'ambiente
  - 9.2. Violazione di norme sanitarie - Violazione del regolamento comunale d'igiene e sanità - Provvedimenti dell'Autorità comunale
  - 9.3. Denuncia penale

## NORMATIVA

- R.D. 16/03/1942, n. 262
- R.D. 19/10/1930, n. 1398
- L. 26/10/1995, n. 447
- D. P.C.M. 14/11/1997
- D. P.R. 30/03/2004, n. 142
- D. P.R. 18/11/1998, n. 459
- D. Min. Ambiente 31/10/1997
- D. Min. Ambiente 20/05/1999
- D. P.R. 09/11/1999, n. 476
- D. P.C.M. 05/12/1997
- D. P.C.M. 08/07/2003
- D.L. 30/12/2008, n. 208
- D. Leg.vo 03/04/2006, n. 152

## GIURISPRUDENZA

### *IMMISSIONI*

1. Concetto di "immissioni" - Quadro delle norme della materia
  - Sent.C. Cass. 06/04/1983, n. 2396
  - Sent. C. Cass. civ. 23/01/1982, n. 448
2. Il limite civilistico della normale tollerabilità - Criteri per determinare la

### "tollerabilità" o meno dell'immissione

- Sent. C. Cass. civ. 20/01/2017, n. 1606
- Sent. C. Cass. civ. 06/12/2016, n. 24958
- Sent. C. Cass. civ. 09/01/2013, n. 309
- Sent. C. Cass. civ. 09/11/2012, n. 19520
- Sent. C. Cass. civ. 25/06/2012, n. 10587
- Sent. C. Cass. civ. 11/06/2012, n. 9434
- Sent. C. Stato 15/12/2011, n. 6612
- Sent. C. Cass. civ. 14/12/2011, n. 26898
- Sent. C. Cass. civ. 06/09/2011, n. 18262
- Sent. C. Cass. civ. 05/08/2011, n. 17051
- Sent. C. Cass. pen. 20/04/2011, n. 15629
- Sent. C. Cass. civ. 08/03/2010, n. 5564
- Sent. C. Cass. civ. 12/02/2010, n. 3438
- Sent. C. Cass. civ. 31/03/2009, n. 7875
- Sent. C. Cass. civ. 26/03/2008, n. 7856
- Sent. C. Cass. civ. 23/01/2007, n. 1391
- Sent. C. Cass. civ. 10/05/2006, n. 10715
- Sent. C. Cass. civ. 11/04/2006, n. 8420
- Sent. C. Cass. civ. 25/08/2005, n. 17281
- Sent. C. Cass. civ. 11/05/2005, n. 9865
- Sent. C. Cass. civ. 07/01/2004, n. 23

### 3. Limiti derivanti da norme speciali

- Sent. Corte Cost. 29/05/2013, n. 103

### 5. Rapporti tra i limiti previsti dal codice civile e quelli derivanti da norme speciali

- Sent. C. Stato 06/03/2013, n. 1372
- Sent. C. Cass. civ. 01/02/2011, n. 2319
- Sent. C. Cass. 17/01/2011, n. 939
- Sent. C. Cass. civ. 23/01/2007, n. 1391
- Sent. C. Ap.R. Liguria 30/03/2006
- Sent. C. Cass. civ. 25/01/2006, n. 1418
- Sent. C. Cass. civ. 25/08/2005, n. 17281
- Sent. C. Cass. civ. 27/01/2003, n. 1151
- Sent. C. Cass. civ. 18/04/2001, n. 5698
- Sent. C. Cass. civ. 06/06/2000, n. 7545

### 6. Profili penali

- Sent. C. Cass. pen. 22/06/2017, n. 31279
- Sent. C. Cass. pen. 24/03/2017, n. 14467
- Sent. C. Cass. pen. 08/07/2013, n. 28874
- Sent. C. Cass. pen. 14/05/2013, n. 20748
- Sent. C. Cass. pen. 27/09/2012, n. 37037
- Sent. C. Cass. pen. 29/08/2012, n. 33413
- Sent. C. Cass. pen. 04/05/2012, n. 16670
- Sent. C. Cass. pen. 28/02/2012, n. 7748
- Sent. C. Cass. pen. 27/09/2011, n. 34896
- Sent. C. Cass. pen. 28/04/2011, n. 21785
- Sent. C. Cass. pen. 19/04/2011, n. 15592
- Sent. C. Cass. pen. 18/11/2010, n. 40849
- Sent. C. Cass. pen. 17/05/2010, n. 18517
- Sent. C. Cass. pen. 15/04/2009, n. 15734
- Sent. C. Cass. pen. 22/04/2008, n. 16693
- Sent. C. Cass. pen. 16/04/2008, n. 15653
- Sent. C. Cass. pen. 13/03/2008, n. 11310
- Sent. C. Cass. pen. 17/01/2008, n. 2475
- Sent. C. Cass. pen. 05/11/2007, n. 40502
- Sent. C. Cass. pen. 05/06/2007, n. 21814
- Sent. C. Cass. pen. 09/03/2007, n. 10296
- Sent. C. Cass. pen. 26/02/2007, n. 7962
- Sent. C. Cass. pen. 25/01/2007, n. 2875
- Sent. C. Cass. pen. 19/01/2007, n. 1561
- Sent. C. Cass. pen. 17/01/2007, n. 1075
- Sent. C. Cass. pen. 18/09/2006, n. 30773
- Sent. C. Cass. pen. 22/06/2006, n. 23130
- Sent. C. Cass. pen. 31/03/2006, n. 11556
- Sent. C. Cass. pen. 09/03/2006, n. 8299
- Sent. C. Cass. pen. 03/01/2006, n. 3678

- Sent. C. Cass. pen. 10/03/2005, n. 9503
- Sent. C. Cass. pen. 03/03/2004, n. 9757
- Sent. C. Cass. pen. 13/01/2003, n. 760
- Sent. C. Cass. pen. 19/12/2002, n. 42924
- Sent. C. Cass. pen. 07/07/2000, n. 8094
- Sent. C. Cass. pen. 14/01/2000, n. 382
- Sent. C. Cass. pen. 19/05/1998, n. 2316
- Sent. C. Cass. pen. 05/02/1998, n. 1372
- Sent. C. Cass. pen. 22/01/1996, n. 678
- Sent. C. Cass. pen. 10/01/1995, n. 138
- Sent. C. Cass. pen. 15/11/1993, n. 10336
- Sent. C. Cass. pen. 26/01/1993, n. 712
- Sent. C. Cass. pen. 02/10/1989, n. 13035
- Sent. C. Cass. pen. 19/05/1989, n. 7386
- Sent. C. Cass. pen. 25/06/1985, n. 6393

#### 8. Rimedi giudiziari contro le immissioni intollerabili

- Sent. C. Cass. civ. 27/02/2013, n. 4848
- Sent. C. Cass. civ. 12/07/2006, n. 15871
- Sent. C. Cass. civ. 26/04/2005, n. 8999
- Sent. C. Cass. civ. 21/02/1994, n. 1653

##### 8.1. Ricorso d'urgenza al Tribunale ai sensi dell'art. 700, cod. proc. civ.

- Sent. C. Cass. pen. 12/04/2012, n. 13902

##### 8.2. Azione inibitoria e risarcitoria ai sensi dell'art. 844, cod. civ.

- Sent. C. Cass. civ. 20/02/2014, n. 4093
- Sent. C. Cass. civ. 06/09/2013, n. 20571
- Sent. C. Cass. civ. 27/02/2013, n. 4848
- Sent. C. Cass. civ. 19/02/2013, n. 4017
- Sent. C. Cass. civ. 09/05/2012, n. 7048
- Sent. C. Cass. civ. 20/03/2012, n. 4394
- Sent. C. Stato 15/12/2011, n. 6612
- Sent. C. Cass. civ. 18/01/2011, n. 1064
- Sent. C. Cass. civ. 17/01/2011, n. 887
- Sent. C. Ap.R. Lombardia 14/02/2003

## FORMULARIO

- Lettera di diffida dalla produzione di fumo, calore, esalazioni, rumori, scuotimenti intollerabili (art. 844, cod. civ.)
- Ricorso contro la produzione di immissioni intollerabili - es. rumore - schema (art. 844, cod. civ.; art. 700, cod. proc. civ.)
- Richiesta all'Autorità di provvedere contro fumo, calore, esalazioni, rumori, scuotimenti intollerabili (art. 844, cod. civ.)

# SCHEDE OPERATIVE

## IMMISSIONI

### 1. Concetto di "immissioni" - Quadro delle norme della materia

Per "immissione" deve intendersi una propagazione "materiale" (che generi cioè onde sonore o magnetiche ovvero sostanze) che, estendendosi all'interno dell'atmosfera, determina una situazione - almeno potenziale - di pericolo o di pregiudizio per l'uomo.

La disciplina delle immissioni, come sopra considerate, è contenuta nell'art. 844, cod. civ. che tutela il diritto del privato a non subire immissioni moleste da parte del vicino e dall'art. 6-ter, D.L. n. 208 del 30 dicembre 2008, convertito dalla L. n. 13 del 27 febbraio 2009, il quale nella valutazione della tollerabilità delle immissioni fa salve "le disposizioni di legge e di regolamento vigenti che disciplinano specifiche sorgenti e la priorità di un determinato uso".

Leggi e regolamenti speciali prevedono limiti alle emissioni sonore, atmosferiche ed elettromagnetiche per la tutela degli interessi generali della collettività (ed in particolare il diritto alla salute e il diritto a godere di un ambiente salubre) stabilendo valori limite utili anche per disciplinare i rapporti tra vicini.

Il codice penale prevede e punisce il caso di emissioni di gas, fumi ed esalazioni non consentiti e di rumori molesti (artt. 659 e 674).

Mentre le normative speciali si rivolgono a specifiche tipologie di immissioni e dettano di volta in volta il loro campo di applicazione (e così vi è, ad esempio, la normativa sulle immissioni acustiche, quella sulle immissioni atmosferiche, e quella sulle immissioni da onde elettromagnetiche), la disciplina del codice civile riguarda in generale le "immissioni" e, secondo la giurisprudenza, è applicabile non solo a quelle elencate in via esemplificativa nella norma<sup>N1</sup>, ma a tutte quelle propagazioni che:

- provengono da un fondo e si estendono verso il fondo del vicino (non è richiesto che i fondi siano contigui). La norma si applica anche ai rapporti tra condomini di uno stesso edificio, quando uno di essi, nel godimento della cosa propria (o anche comune) generi immissioni moleste nella proprietà dell'altro (Cass., sez. II civ., 6 aprile 1983, n. 2396; Cass., sez. II civ., 23 gennaio 1982, n. 448, nonché tra persone che abbiano un diritto reale o personale di godimento dell'immobile interessato alla produzione o che subisce le immissioni);

- si propagano nell'atmosfera;

- determinano una situazione di intollerabilità attuale, e non meramente potenziale o temuta;

- sono avvertibili o comunque idonee ad influire sull'organismo umano (per cui sono state ricomprese nella disciplina codicistica anche le immissioni di campi elettromagnetici (Trib. Como, 30 novembre 2001).

N2

#### Note

N1 Immissioni di fumo, di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni.

N2 Secondo la sentenza citata nel testo, l'art. 844 non si riferisce esclusivamente alle immissioni immediatamente avvertibili su un piano "organolettico" con i cinque sensi dall'organo umano, ma ricomprende anche quelle idonee comunque, anche solo in prospettiva (purché reale e non solo putativa) in termini di rischio e non già di *vulnus*, ad influire - evidentemente in modo lesivo - sull'organismo umano. La tutela riconosciuta dall'art. 844 richiede infatti che il soggetto che la invoca abbia subito - o possa comunque subire - un effettivo pregiudizio a causa della immissione molesta. E così è stata, ad esempio, rigettata la domanda formulata dal proprietario di un appartamento per ottenere la cessazione di immissioni sonore causate da un impianto di raffreddamento poiché le immissioni coinvolgevano soltanto una terrazza il cui costante uso da parte del proprietario dell'immobile non era stato provato (Trib. Treviso, 3 giugno 2009).

### 2. Il limite civilistico della normale tollerabilità - Criteri per determinare la "tollerabilità" o meno dell'immissione

La "normale tollerabilità" è un parametro previsto dal codice civile (cfr. art. 844) per regolare i rapporti tra vicini nel godimento delle loro proprietà. La norma impone in particolare al proprietario di un bene immobile di evitare di generare, nell'utilizzo del proprio bene, propagazioni acustiche o atmosferiche verso il fondo del vicino che superino il limite della "normale tollerabilità".

La tutela fornita dalla norma incontra tuttavia un limite nei principi di solidarietà e di equità sociale e non può arrivare al punto di risolversi in un ingiustificato sacrificio del diritto altrui: sulla base di questo limite la giurisprudenza ha riconosciuto, ad esempio, che il proprietario coltivatore di un fondo che subisca