

Il danno causato ad un condomino nel Condominio dei fabbricati. La ripartizione delle spese e dei danni condominiali.

In fatto e premesse

Il caso affrontato riguarda due appartamenti sovrapposti in un Condominio, dove il fondo superiore appartenente a Caio causa da tempo significative immissioni di acqua a danno del fondo inferiore di proprietà di Caia. Tali immissioni si verificano sin dal -----, determinando in Caia un evidente danno alla sua proprietà, nonché un'alterazione del suo stato psicologico connesso ad un cambiamento di stile di vita ed a preoccupazioni circa la possibilità del regolare ripristino dell'integrità della propria abitazione.

In Diritto

Sulla questione in esame è necessario premettere che l'attuale normativa positiva non raccoglie, in modo sistematico ed omogeneo, l'intera materia, dovendosi così affidare ai vari "settori" del Diritto Privato per poter risolvere i casi di turbative al diritto di godimento dei beni, nonché affidandosi a criteri di interpretazione - analogica ed estensiva – dei suddetti "settori".

Da questo punto di vista, al caso in esame, dovranno essere applicati i combinati disposti tra alcune delle disposizioni contenute nelle seguenti materie del Codice Civile:

- 1] La legge 11-12-2012, n. 220 (Riforma del Condominio).**
- 2] La proprietà in generale. (Libro III, Titolo II, Capo I del Codice Civile), Artt. 832 – 839 c.c.**
- 3] La Proprietà Fondiaria, (Capo II, Sez. I), Artt. 840 – 845 c.c. Le Immissioni ed il Principio di "Normale Tollerabilità", (Art. 844 c.c.).**
- 4] I Rapporti di Vicinato, e le Limitazioni della proprietà. (Sezioni VI e seguenti, Capo II, Titolo II del III Libro c.c. sulla Proprietà).**
- 5] Dello Stillicidio in particolare, (Libro III, Titolo II, Capo II, Sez. VIII), Art. 908 c.c., e Delle Acque, (Sez. IX), Artt. 909 – 921.**
- 6] Del Condominio negli Edifici, (Libro III, Titolo VII, Capo II), Artt. 1117 – 1139 c.c.**
- 7] La nozione di Bene Immobile Urbano. Rapporto tra Comunione e Condominio negli Edifici.**
- 8] Dell'Uso e dell'Abitazione, (Libro III, Titolo V, Capo II) Artt. 1021 – 1026 c.c.**
- 9] Delle Servitù, (Artt. 1027 – 1099 c.c. Libro III, Titolo VI, Capo I, II, Sez. I e II, e Capo VII, Capo VIII, Sez. I) con particolare riferimento alla Sezione delle Servitù Coattive (Capo II del Codice), dell'Acquedotto e dello scarico coattivo (Capo II, Sez. I), delle Azioni a difesa delle Servitù (Capo VII, Art. 1079).**
- 10] La tutela della Proprietà in generale. Il danno alla proprietà per Fatto Illecito e relativo Risarcimento - Art. 2043 c.c.. Considerazioni sull'autonomia della teoria generale del Risarcimento rispetto alle influenze dei settori civilistici speciali riguardanti i rapporti tra fondi vicini.**

In relazione alla copiosità dell'elenco appena definito, si conferma che da esso dovranno estrapolarsi soltanto alcuni articoli riguardanti l'argomento in trattazione, operando le dovute connessioni interpretative e che, comunque (come si è sopra avvertito), tale lunga elencazione normativa dipende essenzialmente dalla mancata trattazione ad oggi, da parte del diritto positivo e della

giurisprudenza, di una previsione organica circa la trattazione dei rapporti tra fondi contigui o vicini, ed il danno tra condomini.

Operate le precedenti precisazioni circa le Fonti da cui trarre la soluzione, è ora necessario individuare la precisa posizione giuridica di Caia, alla luce delle vigenti disposizioni del Codice Civile, nonché determinare i suoi diritti e doveri nel rapporto con Caio quale proprietario del fondo superiore.

A tale riguardo, verifichiamo innanzitutto, il reciproco stato reale degli appartamenti di cui alla premessa.

Questi sono evidentemente insistenti sullo stesso Condominio e, pertanto, i corrispondenti proprietari (Tizio e Caia) risponderanno, sulla base di quanto di seguito indicato, delle regole imposte per i fondi contigui (Proprietà in generale del Codice Civile), e di tutte quelle norme riguardanti la conduzione delle parti comuni nel condominio e limiti al godimento di esse.

1] La legge 11.12.2012, n.220 (Riforma del Condominio)

L'articolo 1117 del codice civile è sostituito dal seguente: «Art. 1117. - (Parti comuni dell'edificio). - Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- Art.1, n.1)

tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

n.3: le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

- Art.2:

n.1. Dopo l'articolo 1117 del codice civile sono inseriti i seguenti: «Art. 1117-bis. - (Ambito di applicabilità). - Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

Art. 1117-quater. - (Tutela delle destinazioni d'uso). - In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136».

- Art. 3:

n.1. L'articolo 1118 del codice civile è sostituito dal seguente: «Art. 1118. - (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni). - Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

- Art. 5:

n.1 Dopo il primo comma dell'articolo 1120 del codice civile sono inseriti i seguenti: «I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti.

- Art 6:

n.1. L'articolo 1122 del codice civile è sostituito dal seguente: «Art. 1122. - (Opere su parti di proprietà o uso individuale). - Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

- Art.10:

n.1. L'articolo 1130 del codice civile è sostituito dal seguente: 2) (Attribuzioni dell'amministratore) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini; 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.

- Art. 25:

n.1. Dopo l'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie sono inseriti i seguenti:

Art. 71-quater - Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice. La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione. La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare».

Gli articoli della legge sul Condominio appena riportati dimostrano che le parti comuni condominiali debbono essere trattate secondo i modelli e le disposizioni fornite dal Codice Civile, nella considerazione che la legge 220/2012 attua notevoli modifiche al Codice. Infatti, la recente legge sul Condominio ha operato innovando profondamente sugli Articoli del Codice nella materia che qui si tratta, determinando di fatto l'applicazione dei principi della legge privatistica qualora le

problematiche condominiali si risolvessero all' "interno" del Condominio senza procedere giudizialmente.

A) Pertanto, gli strumenti di difesa per Caia debbono innanzitutto essere individuati nella menzionata normativa che la potrà soccorrere nella sua possibile causa. Infatti potrà adire l'Assemblea Condominiale e l'Amministratore al fine di far cessare le infiltrazioni d'acqua dal piano superiore, attuando così la propria "difesa interna" alla citata legge condominiale e, al contempo, adire l'Autorità Giudiziaria per l'eventuale ristoro del danno subito ("difesa esterna") secondo il protocollo offerto dal Codice Civile (Art.2043 c.c.).

Ciò dimostra come, essenzialmente, la recente legge 220/2012 sia uno strumento primario per la regolazione delle liti condominiali, in quanto fa diretto riferimento al Codice Civile avendone modificato e adeguato diversi articoli. Al riguardo, infatti, è utile precisare che l'adozione della c.d. "difesa interna" al Condominio, non pregiudica l'applicazione dei principi sanciti dal Codice Civile in materia. Ciò significa che sono mantenute nell'ambito del Condominio le stesse facoltà che sarebbero riservate a Caia con l'azione giudiziaria.

2] La proprietà in generale. (Libro III, Titolo II, Capo I del Codice Civile), Artt. 832 – 839 c.c.

In relazione alla posizione delle parti nella vicenda in analisi, è necessario procedere all'applicazione delle norme civilistiche sulla Proprietà di cui al Libro III c.c. Infatti l'Art. 844 c.c., in tema di **Immissioni illegittime nel fondo altrui**, introduce il principio di "normale tollerabilità" nell'ambito dei rapporti di vicinato. Il Principio di Tollerabilità non riguarda i limiti circa l'esercizio di una qualsiasi attività, bensì il concetto di limiti della tollerabilità da parte del soggetto passivo, prediligendo così l'aspetto psicologico rispetto a quello reale. (Trabucchi, Istituzioni di Diritto Civile, Ed.2015, pagg.638 – 640). Quindi siamo qui al di fuori delle norme sul Condominio, e all'interno di quelle offerte dall'azione giudiziaria.

Al riguardo la Cassazione ([Sentenza Cass.887/2011](#)) ha affermato che compete solo al giudice porre in essere i rimedi alla situazione pregiudizievole, qualora non siano state efficaci gli interventi predisposti dalla legge 220/2012 (Riforma del Condominio).

Vi è quindi una prima conclusione: il rapporto tra l'Art. 844 c.c. (Immissioni) e l'Art. 2043 (Risarcimento del danno). Infatti l'Art.844 (Immissioni) rappresenta un'azione reale a vantaggio del solo proprietario danneggiato dalle Immissioni, mentre il 2043 è un'azione generale di tutela della persona, anche se non sono superati i limiti della "Normale Tollerabilità". Ciò, comunque, non esime dalle indagini ai sensi dell'Art.844 che verifica il suddetto limite comune di tollerabilità ([Cassazione, 939/2011](#)). Inoltre, ai sensi dell'Art. 844 c.c., i limiti legali di Buon Vicinato sono analizzati e valutati prioritariamente dal giudice che applicherà il criterio individualistico o produttivistico a seconda dei casi affrontati. Tali limiti sono reciproci, uguali e imprescrittibili, e godono dell'Azione Negatoria (ancora Trabucchi).

B) Da quanto detto si evince che la parte danneggiata dalle Immissioni irregolari, a parte le soluzioni individuate nell'ambito della succitata Legge sul Condominio ("soluzione interna"), può adire le norme civilistiche rappresentate dall'Art. 844 c.c. nell'ambito del regolare godimento del fondo e della esclusione di qualsiasi turbativa si verificasse, anche (secondo Dottrina e Giurisprudenza) a tutela della propria salute fisica e psicologica.

3] La Proprietà Fondiaria, (Capo II, Sez. I), Artt. 840 – 845 c.c. Le Immissioni Illecite. (Dottrina: Cesare Salvi, in UTET, Trattato di Diritto Privato, Ed. 1984, Vol. 7, pagg. 386 – 391).

Sempre in merito alle Immissioni illegittime perché superiori alla normale tollerabilità, l'Art.844 (1°Comma) espone i casi di immissioni di "fumo o calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo vicino". Al riguardo, per il caso che stiamo analizzando tra Caia e Tizio", l'Art 844 è applicabile in quanto le simili propagazioni riguardano certamente anche le

immissioni di acqua che invadono il piano inferiore e che possono essere inibite se superino la Normale Tollerabilità.

Conseguentemente, solo le immissioni che risultino eccedenti la normale Tollerabilità sono da qualificarsi illecite, in quanto lesive del diritto di proprietà del vicino. Il proprietario leso ha diritto in tal caso all'inibizione delle immissioni (mediante l'imposizione della cessazione dell'attività causativa o dell'adozione di adeguate misure tecniche) e, ricorrendone gli estremi, al risarcimento dei danni ex Art. 2043 c.c.

Seguendo tale impostazione, va in primo luogo precisato il significato del criterio di valutazione della liceità delle immissioni, consistente nella "normale tollerabilità". E' costante affermazione giurisprudenziale che la relativa indagine non può fondarsi solo su criteri di ordine statistico o matematico, ma deve avere preminente riferimento alle "condizioni dei luoghi", secondo la precisazione contenuta nello stesso Art. 844, nonché ai parametri di salute nel caso specifico.

E' anche da precisare che la nozione di Tollerabilità concerne esclusivamente, nell'applicazione giudiziale, il godimento fondiario considerato nel suo contenuto economico. Infatti la giurisprudenza, pur tenendo conto dell'esigenza di valutare le conseguenze delle Immissioni "sul fisico e sulla psiche" dei soggetti colpiti, precisa però che ciò che rileva è la "reattività dell'uomo medio", prescindendo da condizioni attinenti alle singole persone interessate ([Cass.19.5.1976, n.1796, in Giur. It., 1978, I, 1, 412](#)). Di solito, infatti, il giudizio di "normale tollerabilità" si risolve nella individuazione dell'incidenza delle Immissioni rispetto al godimento fondiario tipico di una zona determinata. A tale esito concorre l'interpretazione giurisprudenziale del criterio della "Condizione dei luoghi". Tale criterio deve essere inteso non in senso topografico o naturalistico, ma sotto il profilo sociale, e ciò in relazione al carattere delle attività sociali normalmente svolte dal soggetto ed, in genere, dal sistema e dalle abitudini di vita della popolazione locale ([Cass.4.7.1975, n. 2598, in Mass. Giur. It. 1975, 744](#)).

Per quanto poi concerne le forme di tutela esperibili giudizialmente nei confronti delle Immissioni eccedenti i limiti legali, va innanzitutto ricordato che l'Art.844 è norma di conformazione dell'esclusività del godimento fondiario. Pertanto, la qualificazione di anti-giuridicità del comportamento lesivo (di Caio) è una conseguenza di tale struttura della norma. In altri termini, i criteri dettati dalla disposizione valgono a stabilire se le Immissioni costituiscono o meno lesione del diritto di godimento sul fondo vicino. Pertanto saranno esperibili le azioni a tutela della Proprietà: e dunque l'Inibitoria e, ricorrendone i presupposti, l'azione risarcitoria ex Art. 2043 c.c. Per analoghe considerazioni, deve considerarsi ammissibile anche la tutela possessoria di manutenzione; nonché la tutela preventiva ex Art. 1172 c.c., se non anche ex Art. 700 c.p.c. Risulta pertanto corretto affermare che la legittimazione attiva coincide con l'attribuzione del bene tutelato dall'Art.844, che è l'esclusività del godimento fondiario pieno, e non la titolarità del diritto di Proprietà. Essa spetta quindi in via diretta ed autonoma a tutti i titolari di diritti di godimento sul fondo, compreso il Conduttore, l'Usuario o Usufruttuario. Invece legittimato passivo sarà, per la tutela risarcitoria, l'autore del fatto dannoso, secondo i normali principi civilistici; per quella Inibitoria, il destinatario dell'ordine di cessare la turbativa.

Per quanto riguarda specificamente l'azione di Risarcimento ex Art.2043 c.c., essa si prescrive nel termine normale per la responsabilità civile (5 anni).

In relazione al danno da Immissioni, Dottrina e Giurisprudenza si occupano da tempo del rapporto tra Art.844 e 2043 c.c. In materia di conflitti tra fondi vicini, i comportamenti dannosi che non rientrano nelle previsioni della disciplina delle Immissioni, di cui all'Art.844 c.c., possono trovare la loro sanzione in quella generale dell'illecito aquiliano, nella quale assumono rilievo tutti gli elementi di prevedibilità concreta che impongono di risarcire il danno derivante da comportamento colposo. Quanto al rapporto e concorso tra azione ex Art.844 e azione ex Art.2043, si è rilevato da Dottrina e Giurisprudenza che l'azione per l'eliminazione delle Immissioni intollerabili (azione Inibitoria),

attesa la sua natura reale, è imprescrittibile, mentre l'azione per il Risarcimento dei danni derivanti dalle Immissioni, pur essendo in sé prescrivibile, può essere sempre proposta se le Immissioni – cioè il fatto generatore del danno – perdurano al momento della proposizione della domanda giudiziale, rinnovandosi di momento in momento. (Dottrina: Branca – Scialoja, Giurisprudenza: Cass.6.3.1979, n.1404 e 28.3.1980, n. 2062). Da ciò si evince che le azioni previste, corrispondentemente dagli Artt. 844 e 2043 c.c., sono azioni distinte ed autonome, l'una escludente l'altra. Infatti, i danni causati da ipotesi non previste dall'Art.844, usufruiranno della difesa concessa dall'Art.2043, mentre le ipotesi di cui all'Art.844 saranno trattate autonomamente unitamente al danno prodotto.

C) In base a quanto fin qui esposto in ordine alle Immissioni illegittime, è evidente che una prima difesa da parte di Caia consiste nel richiedere al giudice, ai sensi dell'Art. 844 c.c., l'inibizione delle immissioni non tollerabili nonché, ai sensi dell'Art.2043 c.c. l'eventuale danno subito.

Ma sul punto, è da precisare che le azioni possibili per Caia nel caso di Immissioni, vengono esperite se la problematica non sia stata risolta in ambito Condominiale che, con la citata legge 220/2012 – Riforma del Condominio, già recepisce e implementa i criteri del Codice Civile nella materia analizzata.

4) Rapporti di Vicinato e Limitazioni alla Proprietà. (Artt. 873 e seg.) (Dottrina: Raffaele Albano, in UTET, Trattato di Diritto Privato, Ed. 1984, Vol. 7, pagg. 565 – 569).

La controversia in esame tra Caia e Tizio deve essere analizzata anche, o soprattutto, dal punto di vista dei c.d. “Rapporti di Vicinato” relativi ad alcune Limitazioni del diritto di proprietà. L'enunciazione di alcune di tali limitazioni è contenuta negli Artt.834 e seg. c.c., mentre le specifiche limitazioni legali sono analizzate dalle Sezioni VI e seguenti del Capo II, - Titolo II del Libro III c.c. riguardante la Proprietà in generale. Le suddette limitazioni hanno la funzione di determinare l'uso normale della proprietà fondiaria, onde assicurare la coesistenza e la possibilità del contemporaneo esercizio del diritto di proprietà da parte dei singoli proprietari confinanti o vicini. I rapporti sui quali operano tali limitazioni sono chiamati “Rapporti di Vicinato” ed essi danno luogo al contemporaneo sorgere di diritti e doveri. Invero, poiché le limitazioni sono imposte a tutte le proprietà private, consegue che tutte le proprietà, reciprocamente e contemporaneamente, ricevono un vantaggio e subiscono una privazione. Quindi, solo in tal modo possono essere assicurati bisogni elementari della vita, come la luce, l'aria, l'acqua e l'igiene, nonché garantiti opportuni vantaggi tra i fondi interconnessi. Senza queste limitazioni i diritti dei proprietari potrebbero venire in conflitto e potrebbero ricevere gravi pregiudizi. Le limitazioni legali poste alla proprietà fondiaria nell'interesse privato, presentano le seguenti caratteristiche:

a) Sono innanzitutto reciproche nel senso che ogni fondo, se per un verso subisce una data limitazione a favore del fondo vicino o contiguo, l'altro fondo si avvantaggia nella stessa misura nei confronti del fondo vicino che subisce la medesima limitazione;

b) Le limitazioni non comportano corrispettivi o indennizzi ed il sacrificio sopportato dal proprietario del fondo è compensato dal vantaggio che egli riceve dal corrispondente sacrificio del diritto del vicino;

c) Le limitazioni di cui si sta trattando sono immanenti al diritto di Proprietà Fondiaria in generale, e della Proprietà Edilizia in particolare. Esse infatti sorgono insieme ai suddetti diritti fondiari ed edilizi in base alla legge e non in base ad un autonomo diritto di acquisto; esse non costituiscono dei diritti (e reciprocamente dei doveri) autonomi, ma sono semplici facoltà (e reciprocamente aspetti dei doveri) inerenti ed immanenti al diritto di proprietà;

d) Tali facoltà non si prescrivono per non uso, così come la proprietà non può perdersi per non uso. In base alle considerazioni appena fatte e tenuto conto del criterio sociale posto a fondamento delle limitazioni, è interessante rilevare anche la netta distinzione delle limitazioni dalle Servitù. Infatti le

Servitù rappresentano uno squilibrio tra due proprietà fondiariae, l'una delle quali (fondo servente) è unilateralmente asservita ad un'altra (fondo dominante), che dall'asservimento ritrae un'utilità; da ciò deriva che, in ordine a questa utilità, prevale il diritto conferito al proprietario del fondo dominante, mentre solo come conseguenza discende la limitazione della proprietà del fondo servente. Viceversa, nelle limitazioni legali, l'elemento primario è costituito dal limite posto alla proprietà fondiaria, e solo come conseguenza deriva al vicino il diritto di pretendere l'osservanza. E tali limitazioni sono uguali e reciproche.

La Dottrina più accreditata (Dottrina: Pugliatti, Messineo, Trabucchi), ha posto in evidenza che le limitazioni legali (Rapporto di Vicinato), pur avvicinandosi in un certo senso alle servitù coattive, le quali hanno anch'esse carattere sociale, se ne distaccano, in quanto, mentre i rapporti di Vicinato hanno una funzione statica, essendo diretti a prevenire i conflitti tra più proprietari, le Servitù Coattive hanno una funzione dinamica, in quanto mirano a potenziare lo sfruttamento dei fondi e ad accrescerne la produttività. Il Messineo, peraltro, ritiene che il concetto di Limitazione sia molto affine al concetto di Servitù, e ciò in quanto non si tratterebbe di un obbligo del proprietario vicino, ma piuttosto di soggezione (o assoggettamento) del fondo ed in conformità dell'osservanza di tale assoggettamento, contenente un *pati* (ad esempio, il rispetto delle distanze), o un *facere*; di qui la conseguenza che l'azione diretta a far valere il potere omologo alla limitazione dell'altrui diritto di proprietà, sarebbe l'azione confessoria (Art.1079 c.c. – azione a tutela delle Servitù) e, in sede possessoria, l'azione di manutenzione (Art.1170 c.c.) o quella di spoglio (Art.1168 c.c.).

D) Da quanto appena detto, nella contesa tra Caia e Tizio, le ipotesi di azione di Caia a tutela del godimento completo del proprio bene risultano molteplici: infatti ella può agire giudizialmente, sul fronte delle norme sulle "Limitazioni al diritto di Proprietà", con azione Inibitoria, bloccando le Immissioni da parte di Caio, e procedendo eventualmente al Risarcimento dei danni ex Art. 2043; oppure attraverso la tutela delle Servitù, qualora il rapporto degli appartamenti in questione possa essere inquadrato in una Servitù Coattiva considerando i rispettivi impianti idraulici come vere e proprie Servitù reciproche (vedi Paragrafo più avanti). Tutto ciò, si ribadisce, qualora la questione non fosse risolta "internamente" al Condominio attraverso l'applicazione della Legge sul Condominio – 11.12.2012, n.220, (Artt. 1,2,3,5,6,7,10 e 25).

Ancora una volta si nota come la materia in esame debba essere risolta attraverso l'applicazione, la connessione e l'interpretazione di diversi Titoli, Capi e Sezioni del Codice Civile operante nel settore dei rapporti tra diversi diritti di Proprietà e loro modo di interfacciarsi. Infatti, le materie nelle quali operano le Limitazioni legali sono essenzialmente quattro: la prima concerne le distanze tra costruzioni, piantagioni, scavi e le opere interposte tra i fondi; la seconda riguarda le luci e le vedute; la terza concerne le acque superficiali private (nostro caso) e la quarta, infine, lo stillicidio (nostro caso).

5] Dello Stillicidio in particolare, (Libro III, Titolo II, Capo II, Sez. VIII), Art. 908 c.c., e Delle Acque, (Sez. IX), Artt. 909 – 921.

L'argomento dello Stillicidio (operando sempre una sorta di "trasmigrazione" intellettuale tra i vari settori del Codice Civile), è previsto dall'Art. 908 c.c., inserito nel Libro III, Titolo II, Sez. VIII del Capo II c.c., riguardante specificamente la Proprietà Fondiaria.

Lo "stillicidio", che concerne essenzialmente i rapporti di Vicinato, consiste nello scolo delle acque piovane sul fondo del vicino. Anche qui, è da dire che il divieto di stillicidio imposto dalla legge fa parte delle stesse facoltà inerenti la proprietà come istituto, non essendo riconosciuto al proprietario che lo subisce un autonomo diritto di non subire lo stillicidio, bensì una sua facoltà tipica del proprio diritto di godimento del fondo. Lo stillicidio si differenzia concettualmente dalle Immissioni di cui si è sopra argomentato, per il fatto che il primo si trova in rapporto di specialità

con le Immissioni che riguardano le intrusioni di acqua in generale, mentre lo stillicidio concerne unicamente l'immissione di acqua piovana.

E' qui il caso di ricordare, altresì, l'Art.913 c.c. "Scolo delle acque" per cui, "Il fondo inferiore è soggetto a ricevere le acque che dal fondo più elevato scolano naturalmente ("naturalmente" si intende anche per "caduta libera, convogliata artificialmente dall'uomo"), senza che sia intervenuta l'opera dell'uomo". L'applicazione del 913 al caso in esame tra Caia e Tizio, potrebbe avvenire per interpretazione analogica, poiché la disposizione in esame pur indicando il non intervento dell'opera dell'uomo (costruzioni di tubature comuni nell'edificio), può essere riferita analogicamente a tutti i casi di acqua che cade nel fondo inferiore "a caduta libera", anche se imbrigliata in opere di tubazione idraulica. A ciò si deve aggiungere l'Art. 917 c.c. (spese per la riparazione, costruzione o rimozione) che, sempre in materia di Acque – Sez. IX, impone al proprietario la rimozione di tutti gli ingombri che impediscano un normale deflusso delle acque al fondo vicino. Anche qui, per l'applicazione del suddetto articolo al nostro caso in esame, sarebbe d'obbligo una prudente Interpretazione Analogica.

E) Pertanto, qualora si accerti che Caia dovesse ricevere dal piano superiore uno scolo di acqua del tipo appena descritto all'Art. 908 (Stillicidio), oppure dovesse subire l'azione illegittima di cui all'Art. 917 (Spese per la riparazione, costruzione o rimozione), la sue azioni tipiche di difesa sarebbero quelle di invocare le suddette disposizioni, e conseguentemente, l'eventuale risarcimento del danno ex Art. 2043, con evidente esclusione di ogni altra azione prevista dal Codice, salva comunque l'azione Inibitoria.

6] Del Condominio negli Edifici, (Libro III, Titolo VII, Capo II), Artt. 1117 – 1139 c.c. (Dottrina: Franco Girino, in UTET, Trattato di Diritto Privato, Ed. 1984, Vol.8, pagg. 337 – 340).

Il problema dei rapporti tra Caia e Tizio in ordine alle immissioni che si verificano dal piano superiore a quello inferiore, deve essere affrontato anche dal punto di vista delle norme civilistiche specifiche inserite nel Capo II, Titolo VII del Libro III della Proprietà. Trattasi infatti del Condominio negli Edifici, argomento che costituisce normativa speciale rispetto alla Proprietà in generale.

L'Art. 1117 c.c. individua innanzitutto quali siano le parti comuni dell'edificio sottoposte alla normativa in esame. Tra queste, al n.3 della disposizione, vi sono "...le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, etc.". Pertanto, in ordine alla situazione analizzata, è necessario verificare se gli scoli e le immissioni illecite provenienti dal piano superiore di Tizio, ed incidenti su quello inferiore di Caia, siano causati dal malfunzionamento o mancata manutenzione di uno degli elementi comuni individuati dall'Art.1117.

Delle parti comuni condominiali sarebbe titolare il gruppo di Condomini. Il Condominio sarebbe un rapporto unitario, e l'interesse sulle cose in condominio sarebbe collettivo. Il Condominio, quindi, sarebbe un caso di Personalità Collettiva, e vi sarebbe una sola proprietà comune del gruppo, inteso come soggetto collettivo di diritti (Dottrina: Branca-Scialoja). Il Condominio, dunque, sarebbe un ente collettivo proprietario delle cose comuni, ed il principio di solidarietà governerebbe l'intera materia. Al Condominio spetterebbe una titolarità di diritti. Da qui esso sarebbe una Persona Giuridica: teoria collettivista del Condominio.

Contro la teoria collettivista si obietta, in Dottrina, che nel nostro Ordinamento non esiste alcuna norma che consenta di attribuire al Condominio la soggettività giuridica contrapposta a quella dei titolari delle singole proprietà esclusive (Cass, 21.5.1973, n.1464, in Giust. Civ. 1973, I, p.1722).

Del resto, lo stesso Art.12 Preleggi c.c. non elenca il Condominio fra le Persone Giuridiche Private. Inoltre, si obietta che l'Art.1117 c.c. prevede una proprietà comune dei proprietari, e non dell'ente unitariamente considerato. Tale disposizione, quindi, circoscrive la posizione di Caia nell'ambito della sua autonomia rispetto al Condominio stesso. Da ciò deriva che, in caso di infiltrazioni di acqua

dal piano superiore, si deve verificare innanzitutto se l'infiltrazione proviene da una parte comune o meno. Se proviene dalla prima, la responsabilità sarà del Condominio nel suo complesso qualora non vi sia un'azione responsabile del singolo proprietario; se invece l'infiltrazione proviene da una struttura non comune, allora la responsabilità sarà del proprietario colpevole che ha in uso quella struttura.

Risolto il problema della unitarietà e singolarità del Condomino, l'Art. 1117 *bis* dispone che tutte le norme previste dal Capo II – Del Condominio negli edifici, “si debbono applicare in tutti i casi in cui più unità immobiliari abbiano parti comuni ai sensi dell'Art.1117”. A tale proposito, Dottrina e Giurisprudenza affrontano lo specifico problema della terrazza che sovrasta direttamente il piano sottostante e forma la copertura di quest'ultimo. In questo caso, il diritto di proprietà della terrazza superiore non sarebbe pieno ed assoluto, poiché limitato dal concorrente diritto del Condomino del piano inferiore cui la terrazza funge proprio da copertura. Tale limitazione determina la responsabilità del proprietario la terrazza circa immissioni (Art.844 c.c.) e danni a carico del piano inferiore (Art.2043 c.c.) (Cass. 29.7.1964, n. 2155, in Rep. Foro It. 1964, voce “Comunione e Condominio”, c. 544 n. 91).

L'Art.1123 c.c. – Ripartizione delle spese, afferma che “le spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio sono sostenute dai Condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno”. Ciò, in sostanza, conferma la posizione soggettiva ed autonoma del Condomino di fronte alle azioni che turbino il completo godimento del fondo.

In ordine poi alla “Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai”, l'Art. 1125 c.c. chiaramente stabilisce che le relative spese sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento. E' chiaro che questa disposizione si attaglia perfettamente al caso riguardante Caia e Tizio in ordine alle immissioni di acqua al piano inferiore. Inoltre, il suddetto Articolo afferma che i soffitti, le volte ed i solai sono comuni ai proprietari dei due piani, l'uno all'altro sovrastante; che il confine tra questi passa sulla linea mediana orizzontale del soffitto o volta o solaio e che, infine, il pavimento appartiene al proprietario del piano superiore e l'intonaco a quello del piano inferiore, con la precisazione che pavimento non è altro che il mattonato, mentre la parte sottostante a queste opere è elemento del soffitto; sarebbe pertanto impossibile sostenere che il solaio appartenga al proprietario del piano sottostante. Conseguenza di questa precisa distinzione è che i due proprietari – superiore ed inferiore – rispondono delle rispettive situazioni giuridiche a danno dell'altro, comprese le immissioni illecite e conseguenti danni.

Il risultato del ragionamento complessivo appena svolto, induce a concludere che il solo dato dell'attribuzione di un diritto ad un gruppo di persone fisiche non basta a conferire al gruppo stesso una soggettività giuridica diversa da quella propria dei singoli componenti, con la conseguenza che il danneggiato nell'ambito condominiale, potrà agire singolarmente ed autonomamente, sia nei confronti del Condominio (c.d. “Difesa interna” ai sensi della legge 220/2012) sia, ovviamente, in senso giudiziale (“Difesa esterna”) (Cass.6.12.1978, n.5769, in Rep. Foro it., 1978, voce “Comunione e Condominio”, c. 427, n. 139.).

F) Evidentemente, in base a quanto argomentato in tema di Condominio negli Edifici, è lecito circoscrivere comunque al singolo proprietario - Caia - tutte le azioni concernenti la sua difesa, intesa singolarmente ed autonomamente rispetto al Condominio stesso.

7) La nozione di “Bene Immobile Urbano”. Rapporto tra Comunione e Condominio negli Edifici. (Dottrina: Antonio Gambaro, in UTET-DIGESTO, Ed.1997, “Proprietà Immobiliare Urbana”).

Nell'ambito della più vasta categoria delle proprietà immobiliari in senso lato, da intendersi riferita – secondo alcune opinioni della Dottrina prevalente – all'appartenenza ed al godimento degli edifici già esistenti, non è agevole enucleare la nozione di “Immobile Urbano”.

I dati normativi individuano, quali immobili urbani, i fabbricati e le costruzioni stabili diversi dai fabbricati rurali, i quali sono a loro volta definiti sia in ragione della loro appartenenza al proprietario del terreno, sia in ragione della loro destinazione funzionale.

Come si nota, sia a livello normativo che a quello giurisprudenziale, la categoria degli immobili urbani è ricostruita quale categoria residuale, contrapposta agli immobili rurali destinati a sopperire le varie esigenze dell'agricoltura.

Ai fini fiscali, per unità immobiliari urbane si intendono i fabbricati e le altre costruzioni stabili, o le loro porzioni, suscettibili di reddito autonomo – art.33. d.p.r. 22-12-1986, n. 917 -- . Vi è, in Dottrina, un profondo legame che unisce la proprietà immobiliare alla materia pubblica urbanistica, che modella lo “statuto” della prima nei suoi vari aspetti riferiti sia al potere di disposizione della cosa, sia alla circolazione giuridica del bene (ad esempio: con la sanzione di nullità del trasferimento di proprietà in ipotesi di immobili abusivi, di cui all’art.17 della legge n.47 del 25-2-1985). In questa prospettiva, è agevole rilevare che la disciplina giuridica degli immobili urbani non si esaurisce nel campo civilistico, ma è fortemente connotata e condizionata dall’intervento legislativo nel settore pubblico urbanistico-edilizio. La legislazione speciale nella materia considerata, che era peraltro già cospicua al momento della realizzazione del Codice Civile, e la successiva produzione normativa, per molti aspetti disorganica e disomogenea, hanno disegnato un regime giuridico privo del carattere della sistematicità. E’, conseguentemente, in larga misura al di fuori del Codice Civile che si deve rinvenire - con i limiti sopra evidenziati – lo statuto e l’assetto attuali della proprietà immobiliare. Risulta quindi pacifico, in Dottrina e Giurisprudenza, affermare che l’attività edilizia in senso lato deve essere correttamente distinta in “attività urbanistica”, soggetta alla disciplina pubblicistica ed alle indicazioni di pianificazione territoriale, ed “attività edilizia in senso stretto”, incidente nei rapporti interprivatistici (Del Condominio negli Edifici – Capo II del Titolo VII della Proprietà, Artt. 1117 e seguenti, che abbiamo analizzato al precedente n. 6]), ed oggetto della normativa codicistica e della legislazione speciale in materia fin qui analizzate. Allo stesso modo occorre distinguere fra violazioni che costituiscono illecito sotto il profilo urbanistico – quindi pubblico – e sono oggetto di sanzione amministrativa e penale, e violazioni che costituiscono illecito sotto il profilo edilizio e che sono oggetto di sanzioni privatistiche (riduzione in pristino, azione inibitoria e risarcimento del danno).

Riguardo al settore civilistico del Condominio negli Edifici collegato alla nozione di bene immobile urbano, nonché all’istituto generale della Comunione, è da dire che il Condominio regola l’ipotesi in cui un edificio sia diviso per piani, appartenenti a proprietari diversi - Artt.1117 e 1117 bis, c.c. La differenza tra gli istituti del Condominio e della Comunione, dei quali il primo costituisce certamente una specificazione all’interno dello stesso *genus*, è da ascrivere principalmente al fatto che nella Comunione si presuppone che il bene appartenga nella sua interezza a più proprietari *pro indiviso*, mentre nel Condominio il presupposto è che solo alcune parti siano in comune, mentre le altre appartengono ai singoli proprietari. Nel raffronto tra istituto della Comunione e quello del Condominio, è importante ricordare la sentenza della Cassazione [n.65 del 5.1.1980](#), che ha argomentato la perdurante applicazione delle norme sul Condominio negli edifici, sostenendo che il ricorso ad una disciplina speciale del Condominio negli edifici è stato determinato da motivi di carattere obiettivo, data l’inadeguatezza delle regole generali della Comunione a soddisfare le esigenze normative peculiari le quali non ne consentono il puro e semplice inquadramento nel regime della Comunione.

Secondo la Corte, infatti, le parti comuni negli Edifici (Art.117 c.c.) sono strutturalmente congegnate in modo da servire alla utilizzazione dei piani, e sono destinate all’esercizio di servizi comuni e, quindi, pur sempre alla migliore utilizzazione dei piani stessi. Di qui la sottoposizione della materia ad una disciplina speciale (Condominio negli Edifici, e non Comunione), idonea a rendere quanto più agevole possibile la regolazione dell’uso delle cose comuni e a consentire, in tal modo, di superare

prevedibili motivi di conflittualità tra i partecipanti al Condominio. Essendo questa, sostanzialmente, la finalità della speciale disciplina del Condominio negli Edifici, ne consegue che tale normativa trova applicazione ogni volta che vi siano cose rientranti, per la loro struttura o destinazione, fra quelle previste dall'Art.1117 c.c..

Pertanto, circa la diatriba tra istituto della Comunione e quello del Condominio negli Edifici, appare vincente l'applicazione delle norme speciali sul Condominio.

G) Le risultanze da quanto appena detto, appaiono le seguenti:

a) La regolamentazione del Bene Immobile Urbano, secondo la Dottrina prevalente, risente in modo evidente delle norme pubblicistiche che informano tutta la materia. Di qui, le azioni di carattere privatistico (es: riduzione in pristino e azione inibitoria) dovranno necessariamente armonizzarsi con la normativa pubblica vigente in materia - norme comunali sui fabbricati, piani regolatori, norme generali edilizie - .

b) Circa la differenziazione tra istituto della Comunione e Condominio negli Edifici, dovranno essere preferite ed applicate le norme privatistiche di cui agli Artt. 1117 e seg. (Capo II, Titolo VII, Libro III c.c.).

Pertanto Caia, nella sua contesa con Tizio, e sempre che non risolva il suo problema all'interno del Condominio stesso, potrà attivare giudizialmente le norme privatistiche a tutela del proprio diritto, quali l'azione inibitoria rivolta ad evitare e risolvere le immissioni di acqua (Art.844 c.c.); gli Artt. 1117 e seguenti c.c., nonché l'eventuale azione di Risarcimento danno ex Art. 2043.

8] Dell'Uso e dell'Abitazione, (Libro III, Titolo V, Capo II) Artt. 1021 – 1026 c.c. (Dottrina: Gianfranco Palermo, in UTET, Trattato di Diritto Privato, Ed. 1984, Vol. 8, pagg. 144 – 150).

L'ipotetica causa tra Caia e Tizio per le immissioni di acqua che si verificano al piano inferiore, potrebbe risolversi, anche, con l'utilizzo delle disposizioni riguardanti l'Uso e l'Abitazione. Il diritto d'Uso e quello di Abitazione trovano la loro caratteristica disciplina soprattutto negli Artt.1021 (Uso), 1023 (Diritto di Abitazione) e 1025 c.c.

L'Art.1021 c.c. stabilisce che il soggetto che ha il diritto d'Uso di una cosa, "può servirsi di essa", ne ha cioè il godimento. Tale godimento, come la migliore Dottrina ha posto in evidenza (Scialoja e Branca, Commentario del Codice Civile, Libro III, Della Proprietà, artt.970-1026, Bologna-Roma, 1978, p.350), non si riduce a singole forme di utilizzazione, ma può ben comprimere la sfera dell'agere licere riconosciuto al titolare (Cass, 19.7.1980, n.4706). Esso ha carattere di generalità, che nettamente lo distingue così dalle Servitù Prediali, come dallo stesso Diritto di Abitazione, disciplinato dall'Art.1022: e cioè da quei diritti che sono compresi ed assorbiti nel caratteristico schema del diritto di godimento limitato, ovvero parziario. Infatti, il titolare del Diritto d'Uso può svolgere in ordine alla cosa, che ne costituisce oggetto, tutte le attività che egli reputi opportune per la migliore realizzazione del suo interesse; né riveste importanza l'individuazione di un interesse siffatto, essendo riconosciuta all'utente la possibilità "di soddisfare...tanto i suoi bisogni personali e familiari", quanto altre necessità, così in particolare, "quelle inerenti all'attività economica che egli esercita o che ha intrapreso dopo l'acquisto dell'Uso".

In base alla descritta disciplina, può dirsi che l'Utente ha un potere di vero e proprio <<sfruttamento economico>> della cosa (Dottrina: Pugliese), sia pure nell'ambito segnato dall'Art.1021 c.c., 1° e 2° Comma, il quale riduce la percezione dei frutti da parte dell'avente titolo a quanto occorre per i bisogni suoi e della famiglia, e secondo la condizione sociale del titolare. Pertanto, lo "sfruttamento economico" assegnato dall'Art.1021 consiste nella possibilità del titolare (Caia) di trarre dal fondo tutte quelle utilità, economicamente valutabili, che attengono al pieno godimento, e che non possono essere pregiudicate dal proprietario del fondo superiore (Caio).

Viene così ad essere confermata, anche per quanto attiene ai diritti d'Uso e di Abitazione, l'applicabilità di quel principio di generale salvaguardia dell'*agere licere* in capo al titolare, che è fondamentale nella disciplina di tutti i diritti reali.

Per quanto concerne, poi, il Diritto di Abitazione in particolare, è chiaro che a questo si applicheranno i descritti principi del diritto d'Uso, in quanto il primo si trova in rapporto di specialità con quest'ultimo. Infatti il diritto di Abitazione di cui all'Art.1022, ha tipicità sua propria, si caratterizza, oltretutto per la peculiarità del suo oggetto, anche per il carattere di specialità del potere di godimento concesso al titolare.

H) E' pertanto confermato che Caia possa porsi quale titolare dei diritti sopra esposti, soprattutto quello di Abitazione, proponendo in via giudiziale le corrispondenti azioni di tutela nei confronti di Caio.

9) Delle Servitù Prediali, (Artt. 1027 – 1099 c.c. Libro III, Titolo VI, Capo I, II, Sez. I e II, e Capo VII, Capo VIII, Sez. I) con particolare riferimento alla Sezione delle Servitù Coattive (Capo II del Codice), dell'Acquedotto e dello scarico coattivo (Capo II, Sez. I), dell'appoggio e dell'infissione di chiusa (Capo II, Sez. II), delle Azioni a difesa delle Servitù (Capo VII, Art.1079), di alcune Servitù in materia di Acque (Capo XIII, Sez. I), Artt. 1080 – 1093 c.c. (Dottrina: Marco Comporti, in UTET, Trattato di Diritto Privato, Ed. 1984, Vol. 8, pagg. 153 – 243).

Il rapporto tra i fondi di Caia e Tizio debbono essere analizzati anche dal punto di vista delle Servitù Prediali. E' necessario verificare se i due fondi sono l'uno servente all'altro per quanto riguarda il convogliamento necessario delle acque mediante le tubature predisposte. In sostanza ci si chiede se, nell'ambito dei Condomini adibiti ad abitazione, gli appartamenti in comune abbiano delle infrastrutture comunicanti che servano all'utilizzo contemporaneo di utilità attraverso reciproche servitù. La risposta sembra positiva, poiché sono molte le situazioni tecniche che prevedono una reciprocità di servitù intesa come servizio comune ed uguale tra fondi. Una di queste situazioni sono proprio le tubature e cisterne che fungono reciprocamente da servizio a tutti i fondi dei fabbricati: per cui ogni fondo risulta, da questo punto di vista, "servente" rispetto all'altro, e viceversa. Infatti, una tubatura che trasporta l'acqua ai vari appartamenti, necessariamente li serve tutti in ugual misura, ed ognuno deve "partecipare tecnicamente" ed efficacemente alla distribuzione equilibrata del servizio. In questo senso deve parlarsi di Servitù Reciproche ed Uguali.

La Servitù è un diritto reale di godimento sul fondo altrui, per l'utilità di un fondo proprio (Art. 1027 c.c.). E' da specificare che, in base al successivo Art.1028, l'utilità può consistere anche nella maggiore comodità del fondo dominante.

Da un punto di vista storico, le Servitù erano limitate, nel Diritto Romano, alle sole esigenze fondamentali dell'agricoltura e pastorizia, e quindi furono essenzialmente *rustiche*; successivamente, in epoca classica, si concepirono anche le Servitù Urbane, create per i bisogni dell'edilizia nel rapporto fra Edifici di diversi proprietari o fra gli Edifici ed i terreni. Di conseguenza, si è così consolidata la configurazione fondiaria della Servitù, quale rapporto economico fra due fondi, che appare oggi accolta e disciplinata nell'attuale Codice Civile del 1942.

Il Codice, attualmente, dispone che:

- la servitù è un diritto reale di godimento su cosa altrui;
- la servitù è un diritto reale immobiliare, donde la caratteristica fondiaria dell'istituto;
- il contenuto ed il limite della servitù è determinato dalla sua destinazione alla utilità obiettiva del fondo dominante.

In Dottrina, si afferma che l'istituto della Servitù rappresenta un'ipotesi di studio importante per la verifica della suddetta concezione del diritto reale, che ha focalizzato l'indagine sul profilo oggettivo della relazione fra la situazione e la cosa, anziché su quello soggettivo del rapporto con gli altri soggetti dell'ordinamento. Così la Servitù viene inquadrata sotto il profilo della sua funzione

economico-sociale quando si rileva che con essa si servono gli interessi di un altro fondo, o si realizza una collaborazione paritaria (nostro caso) o migliore utilizzazione fondiaria (Dottrina: Branca-Scialoja), o che essa consiste semplicemente in un servizio che viene reso da un fondo ad un altro. Sotto il profilo giuridico, la Dottrina si limita ad affermare che la Servitù costituisce un diritto reale di godimento su fondo altrui (Dottrina: Grosso, Messineo, Branca, Burdese), e quindi si esamina l'istituto sotto lo schema tradizionale del rapporto, dal quale derivano diritti ed obblighi per le parti (Dottrina: Branca-Scialoja).

Per la configurazione della Servitù occorre che questa sia costituita per l'utilità del fondo. Ciò significa che la Servitù deve tradursi in un vantaggio, anche di natura non economica, del fondo, in un incremento della utilizzazione di esso. Occorre quindi un rapporto di strumentalità tra la Servitù ed il godimento del fondo, cioè che il contenuto della Servitù sia strumentale alla utilizzazione del fondo. Queste ultime considerazioni fanno sì che l'istituto in esame si attagli alla situazione dei fondi di Caia e Tizio in quanto le loro abitazioni, l'una sovrastante l'altra nell'ambito dello stesso fabbricato, hanno in comune quelle infrastrutture e tubature che consentono ai due fondi di servirsi reciprocamente per un utilizzo, ordinato e bilanciato, delle acque interne. Sempre che, beninteso, gli sgocciolamenti e versamenti dal piano superiore di Caio siano imputabili al malfunzionamento di tali infrastrutture.

Per determinare l'utilità di cui si parla, non si deve fare capo ad elementi soggettivi ed estrinseci relativi all'attività personale svolta dai proprietari dei fondi, ma bisogna aver riguardo unicamente al fondamento obiettivo, reale, dell'utilità stessa in relazione al fondo: ciò conferma il carattere di realtà che informa l'istituto in esame. L'utilità, inoltre, deve essere intesa in senso ampio, come del resto precisa il Codice all'Art. 1028, secondo cui "l'utilità può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante".

Poste tali premesse, appare chiaro come l'utilità oggettiva del fondo dominante costituisca un criterio di qualificazione della Servitù, ed il limite delle infinite possibilità di sua estrinsecazione nei suoi vari contenuti (Dottrina: Comporti, Servitù private e normativa urbanistica, in Riv. Giur. Edil., 1968, pag. 282): criterio di evidente natura privatistica che si affianca all'altro criterio di natura pubblicistica della funzione sociale – Art. 42 Cost. Se dunque anche il diritto reale di Servitù presenta al suo interno il limite dettato dalla funzione sociale e se è inammissibile il suo esercizio in contrasto all'utilità sociale, sembra possibile la conclusione che l'utilità privata e quella sociale costituiscano due distinti criteri di qualificazione giuridica che visualizzano due diversi profili funzionali: l'uno privatistico, e l'altro pubblicistico della Proprietà.

Pertanto, sulla base delle considerazioni generali appena proposte dalla Dottrina circa l'istituto della Servitù, vediamo ora quali siano le varie forme di esso, e quale forma individuare per relativizzarla, quale fattispecie formale, al caso di Caia e Tizio che stiamo analizzando.

- a) Innanzitutto, dalla definizione contenuta nell'Art. 1027 c.c., discende che la titolarità della Servitù è accessoria rispetto alla titolarità dei diritti tipici che importano attribuzione ad un soggetto dell'utilizzazione del fondo dominante. Di regola, tale accessorietà si verifica per il proprietario che, anche dal Codice, è considerato quale normale titolare del fondo dominante. Tale caratteristica della accessorietà della Servitù importa il legame di essa con il diritto attribuyente l'utilizzazione del fondo dominante, con la conseguenza della inseparabilità della Servitù stessa da tali diritti, salvo che per estinzione.

E' altresì da ricordare che gli Artt. 1031 e 1032 c.c., distinguono le Servitù in Coattive laddove non dipendano dalla volontarietà dei soggetti, Servitù Volontarie di cui agli Artt. 1058 – 1060. La suddivisione tra Servitù Coattive e Volontarie costituisce la regolazione generale del codice in merito all'argomento.

b) Ecco che ora analizziamo lo specifico caso delle Servitù Reciproche, che riguardano proprio la situazione di diritto tra Caia e Tizio alla luce, anche, della specifica situazione dei luoghi: apparato tecnico delle tubature di acqua centralizzate, nell'ambito di fondi contigui in un Edificio. Le Servitù Reciproche (come si è sopra accennato) si realizzano quando due fondi contigui realizzano due uguali utilità, l'uno nei confronti dell'altro e viceversa. Così queste Servitù non vedono un fondo servente ed uno dominante ma, eccezionalmente, si verifica una parità, qualitativa e quantitativa, di servizio ed utilità. Nel caso che stiamo analizzando, le Servitù Reciproche rimangono tali, senza invadere il campo delle semplici limitazioni alla Proprietà poiché la loro esistenza è precedente e necessaria alla stessa costruzione dell'Edificio: infatti non è immaginabile la costruzione di appartamenti, nell'ambito dello stesso caseggiato, che non prevedano *ab initio* l'impianto tecnico di tubature di acqua reciprocamente serventi e, come tali, costituenti una Servitù tipica. In questo senso, quindi, la Servitù oltre che essere Reciproca, è anche Coattiva, cioè obbligatoria – esigibile con sentenza. In particolare, le Servitù Coattive sono previste dagli Artt.1031 e 1032 c.c. A tale riguardo, il Codice del 1865, nella equivoca distinzione fra le servitù stabilite dalla legge e quelle stabilite dal fatto dell'uomo, sembrava ricomprendere nella prima categoria anche le c.d. "Servitù Legali", ossia quelle semplici limitazioni della proprietà derivanti dalla situazione dei luoghi, autonomamente nascenti dalla disciplina legislativa e immanenti allo stesso contenuto del diritto di proprietà. Ma tali figure non costituiscono in realtà Servitù, ma soltanto Limiti della situazione reale interna ad essa, e connaturati con la sua stessa struttura ed il suo esercizio: infatti, mentre la Servitù presuppone l'utilità di un fondo a danno di un altro, in una prospettiva "dinamica", le Limitazioni Legali danno luogo a limiti del contenuto di proprietà, stabilite dalla legge per ragione di reciproco interesse privato o per ragioni di interesse pubblico e, quindi, in prospettiva "statica". Esse contengono un limite della situazione reale "interno e statico", risultante dalla funzione stessa della situazione, ed immanente alla medesima, per cui i limiti alla proprietà possono essere rilevati d'ufficio dal giudice (Dottrina: Nicolò, voce "Diritto Civile", in Enc. Dir., XII, Milano, 1964, p.912). Tali Limitazioni, inoltre, si distinguono dalla Servitù per l'assenza del corrispettivo, per la non autonomia rispetto al diritto di proprietà, per l'automatismo della loro nascita e la impossibilità di perdita per prescrizione (Dottrina: Grosso, Branca, Biondi, Messineo) situazioni che, al contrario, sono previste per le Servitù. Molto opportunamente il Codice del 1942, raccogliendo i risultati cui era pervenuta la Dottrina del tempo ha, da un lato riportato alla materia della Proprietà in generale il regolamento dei rapporti di Vicinato (Art.844 c.c. - Immissioni, in cui sono previste le Limitazioni al diritto di Proprietà), dall'altro lato eliminato la categoria delle servitù legali, considerando e concentrandosi solo sulle Servitù Coattive.

Ritornando alle Servitù Coattive, è il caso di evidenziare che l'Art.1049 c.c. (Sez.III del Capo II) prevede la figura della Servitù Coattiva di somministrazione di acqua ad un Edificio. Il contenuto di tale diritto consiste nella deduzione, intesa come comprensiva della presa e derivazione dell'acqua a mezzo di apposite opere o condutture. Ma questa è una disposizione generale prevista in caso di mancaza d'acqua, e quindi non applicabile al nostro caso. Ma forse, la relativa *ratio* rimane applicabile, per analogia, al caso di Caia e Tizio.

Ciò che, invece, è sicuramente applicabile, è il Capo VIII del Titolo dedicato alle Servitù Prediali – Libro III, Titolo VI - che tratta in modo particolare di alcune servitù in materia di acque. La Sezione 1 del Capo VIII c.c. disciplina la "servitù di presa o di derivazione di acqua", che consiste nel diritto di trarre acqua dal fondo altrui per dedurla nel proprio con apposite opere. L'art. 1080 stabilisce che, quando sia stato costituito un diritto di presa

d'acqua continua, la relativa servitù può esercitarsi in ogni istante, qualunque sia il bisogno per cui è sorta o la condizione dell'uno o dell'altro fondo. Questa situazione prevista dagli Artt. 1080 e seguenti, è una situazione tipica degli edifici che ospitano più appartamenti ed è, evidentemente, inquadrabile nelle Servitù Reciproche Coattive in quanto assolutamente necessaria prioritariamente, da un punto di vista tecnico-costruttivo, agli appartamenti serviti dalle tubazioni. Ne deriva che, ovviamente, tali apparati tecnici di conduzione dell'acqua, in comunione, devono essere tutelati e mantenuti dai "reciproci" proprietari, con la conseguenza che qualsiasi alterazione delle strutture – es: guasto che determini versamento d'acqua al piano inferiore – deve essere risolto dal proprietario nel cui fondo si è verificato l'inconveniente. Anche qui, comunque, con l'eventuale applicazione delle azioni a tutela delle Servitù (Capo VII) e del Risarcimento ex Art.2043 c.c..

Da quanto appena evidenziato, quindi, risulta evidente che l'analisi della situazione dei fondi dei contendenti può avere scelte giudiziarie diverse da parte di Caia: infatti se l'analisi è effettuata dal punto di vista dell'Art. 844 c.c., prende il sopravvento il dispositivo di tale disposizione circa le Limitazioni al diritto di Proprietà in generale, nonché il principio di buon Vicinato; se invece si affronta la problematica dei due contendenti dal punto di vista specifico della Servitù Reciproca (e Coattiva), allora si deve propendere verso la soluzione attraverso l'istituto tipico della Servitù quale precisa ed alternativa soluzione offerta dal Codice Civile. Ancora una volta è determinante verificare quale strada giudiziaria intenda intraprendere Caia– e purtroppo è necessario ribadirlo –, alla luce della più volte citata disomogeneità del nostro Codice circa gli argomenti che qui si stanno analizzando.

- c) **Le Servitù Reciproche, sia dello stesso tipo che di tipo diverso, intercorrenti fra fondi di proprietari diversi (tali devono essere per aversi tecnicamente Servitù, nel senso che ciascun fondo è dominante e servente allo stesso tempo nella stessa misura), non comportano deroga al principio *nemini res sua servit*.**

Solo negli anni '50 la giurisprudenza, sensibile alle critiche della Dottrina ed alla necessità Pratica di attuare uno schema sicuro delle Servitù Reciproche tra i singoli lotti delle lottizzazioni di aree edificabili per il regolamento delle costruzioni, ha superato il precedente orientamento negativo al riconoscimento delle Servitù Reciproche (che si ritenevano inammissibili per una pretesa confusione tra fondo dominante e servente) ed ha, ormai con costanza di pronunce, riconosciuto la natura di Servitù alla multiformi limitazioni e vincoli attinenti all'edilizia, imposti dai singoli proprietari nel momento delle vendite di aree fabbricabili a lotti, nei limiti in cui tali vincoli essendo imposti per l'utilità oggettiva del fondo, transcendendo quindi l'interesse temporaneo del titolare del diritto, ineriscano effettivamente all'immobile con carattere di realtà ([Cass. 17-4-1970, n.951 e Cass, 7.1.1975, n.25](#)).

Va infine ricordato che il carattere della *contiguità* dei fondi, od almeno quello della loro *vicinanza*, che già non assurgeva a requisito giuridico per l'esistenza della Servitù nella giurisprudenza romana, non è richiesto nel diritto moderno, poiché con la nozione di servitù si intende quella relazione fra due fondi che si trovino in reciproca situazione di servizio ai fini dell'esistenza del criterio dell'utilità ([Cass. 12.5.1973, n.1323, in Giur.it. 1974, I, 1, 1084](#)).

I) Tutte le argomentazioni svolte in questo paragrafo riguardo l'istituto della Servitù, portano a concludere, dopo aver eventualmente accertato che le immissioni nel fondo di Caia sono determinate da malfunzionamento o rotture dell'impianto idrico, che quest'ultima, qualora intendesse procedere giudizialmente contro Caia attivando gli articoli riguardanti la Servitù, potrà procedere utilizzando tale istituto, comprese le azioni

della sua tutela. Resta peraltro impregiudicata la parallela ed eventuale azione di Risarcimento ex Art.2043 c.c.

10] La tutela della Proprietà in generale. Il danno alla proprietà per Fatto Illecito e relativo Risarcimento - Art.2043 c.c.. Considerazioni sull'autonomia della teoria generale del Risarcimento rispetto alle influenze dei settori civilistici speciali riguardanti i rapporti tra fondi vicini. (Dottrina: Alpa-Bessone: I fatti illeciti, in UTET, Trattato di Diritto Privato, Ed. 1984, Vol. 14, pagg. 125 – 133).

Quanto abbiamo finora evidenziato in tema di problematiche riguardanti i fondi contigui (Precedenti Paragrafi 1 – 9), viene sempre e comunque “affiancato” dalla teoria generale del danno da fatto illecito ex art. 2043 c.c. riferito alla proprietà in generale. Infatti nei Paragrafi precedenti si è notato che, qualsiasi sia l’ambito giuridico scelto dalla parte danneggiata per difendere il proprio diritto – Legge Condominio, Proprietà Fondiaria, Condominio negli Edifici, Usufrutto, etc. – , sempre ed in ogni caso può successivamente essere applicato l’art.2043 c.c. in tema di risarcimento danno per fatto illecito.

L’art.2043, secondo la Dottrina prevalente, viene attivato anche a tutela degli interessi del proprietario, rapportati però con altri interessi propri di individui, o di gruppi o collettività. Un esempio è dato proprio dalla fattispecie delle Immissioni Illecite.

In particolare, l’attivazione dei principi generali del Risarcimento del danno compete al proprietario anche in presenza di turbative o molestie per le quali, può chiedere che se ne ordini la cessazione (azione inibitoria), oltre la condanna al risarcimento del danno di cui all’art.949, 2° comma, c.c.

Si discute se, nell’ipotesi di turbative e molestie, l’azione di risarcimento del danno sia una specificazione dell’azione generale prevista dall’art.2043 c.c., oppure sia un’azione speciale consentita al proprietario sottoposto alle turbative e molestie da parte di terzi - e regolata con norme diverse - . La Dottrina pare di quest’ultimo avviso, e così anche la giurisprudenza prevalente. Si ritiene infatti che al proprietario danneggiato non spetti di provare l’esistenza del danno, in quanto esso è presunto (il danno, si dice, è *in re ipsa*). Si legge, ad esempio, in una importante pronuncia della Suprema Corte (Cass, 3.10.1974, n.2576) che << il proprietario ha pieno diritto di usare o godere della cosa secondo la naturale destinazione della stessa, per cui, qualsiasi intervento del vicino, diretto a limitare tale uso o godimento, costituisce turbativa del diritto di proprietà sulla cosa, e legittima il proprietario non solo a chiedere la cessazione di tale turbativa, ma anche il risarcimento dei danni. E il danno, in tale ipotesi, è *in re ipsa*, ed è direttamente conseguente alla limitazione del godimento sottratto al proprietario, salva concreta determinazione del danno stesso in sede di liquidazione >>.

Si nota allora, in modo immediato, come questa sentenza si attagli perfettamente al caso che stiamo trattando, laddove la turbativa della Immissione Illecita di acqua da parte del fondo superiore di Tizio è presupposto per l’azione inibitoria e per il susseguente risarcimento del danno. Su tale punto è, però, da ribadire che l’azione di risarcimento per fatto illecito è generale ed autonoma vale a dire, non solo riferibile all’esempio delle turbative proposto dalla Cassazione, ma è comune ed autonoma rispetto a qualsiasi situazione, es: Condominio negli Edifici, Proprietà Fondiaria, Legge 220/2012 di riforma sul Condominio, etc. **Infatti la Dottrina ricorda che vi sono molti modi di danneggiare la proprietà, e di ledere i diritti del proprietario, che non vengono direttamente disciplinati dal Codice: ad esempio, la costruzione di un’abitazione sul terreno finitimo, senza licenza edilizia, provoca un danno al proprietario del fondo vicino, ma tale danno non può essere risarcito sulla base degli artt. 948 c.c. e ss. c.c.; in questo caso, come in altri innumerevoli**

casi (quelli che abbiamo precedentemente indicati ai Paragrafi da 1 a 9 di questo lavoro), non si applicano gli artt. 948 e ss., bensì la clausola generale di responsabilità codificata dall'art. 2043 c.c.

Viene così confermato il principio generale di autonomia ed applicabilità omnicomprensiva degli istituti di responsabilità da fatto illecito e risarcimento del danno. Questi si applicano a qualsiasi situazione giuridica, anche se speciale.

Nella gerarchia dei valori che la norma dell'art. 2043 è destinata a tutelare, il diritto di proprietà, i diritti reali minori e i diritti della persona stanno al primo posto. Occorre allora coordinare le regole in materia di proprietà con la specifica regola dell'art.2043. Se si scorrono le norme in materia di proprietà, infatti, si può agevolmente rilevare che molte sono quelle in cui si riconosce al proprietario il diritto al risarcimento del danno, senza fare rinvio specifico all'art.2043 (il nostro caso tra Caia e Tizio), né presupponendo l'applicazione della suddetta disposizione. **Si tratta di norme che, destinate appunto a dirimere le controversie tra proprietari vicini, si definiscono "Regole di Buon Vicinato". E' il nostro caso tra Caia e Tizio.**

Esse costituiscono un limite ai poteri del proprietario: l'ordinamento infatti consente di godere e disporre delle cose nel modo più "pieno ed esclusivo" (art.832), ma impone al contempo di osservare gli obblighi stabiliti dallo stesso ordinamento. Uno di questi obblighi è quello di rispettare la proprietà altrui; ad esso complementare, ma generale ed autonomo è l'obbligo di risarcire il danno provocato ad altri, ex art.2043.

Fra queste norme, importanti sono quelle che abbiamo analizzato: l'art.840 c.c (Immissioni Illecite); scolo di acque piovane; Condominio negli edifici, etc.

Tali norme, con le quali si impone al proprietario (possessore, o usufruttuario o conduttore) di non recare danno al vicino (norme precettive), riconoscono a quest'ultimo il contestuale diritto al risarcimento del danno. In questi casi la normativa richiamata può essere esaminata sotto due profili diversi ma interferenti tra loro: sotto il profilo dell'ampiezza dei poteri del proprietario che incontrano, però, tutti i limiti che si sono indicati e, in particolare, il limite della astensione da ogni comportamento che possa recare danno al vicino; ed il profilo, come si è detto, opposto ed autonomo del diritto al risarcimento che si riconosce al vicino per atti compiuti dal proprietario che si siano risolti in un danno al suo fondo.

In giurisprudenza, di solito, si ammette che queste norme siano veri e propri Limiti al diritto di proprietà, e si sostiene che la reazione al danno così recato sia una espressione del principio codificato dall'art.2043 c.c. Con una lontana pronuncia la Cassazione aveva osservato, al riguardo, che tali norme stabiliscono una doverosa cautela e prudenza la cui inosservanza dà luogo alla sanzione del risarcimento. L'evento dannoso causato dal proprietario al suo vicino è così interpretato come effetto di una condotta colposa, "ossia di un fatto illecito e pertanto risarcibile, secondo la teoria generale del danno".

Vi sono più sentenze che esaminano la questione sotto l'aspetto opposto, cioè nel senso dell'esercizio, da parte del proprietario, delle facoltà a lui concesse dalla legge. E il danno si ritiene effetto, non tanto di un comportamento colposo, quanto dell'esercizio illegittimo di un diritto. Le differenze si risolvono, però, in un diverso uso di formule che non incidono sul diritto al risarcimento del vicino danneggiato.

Si legge in una antica ma importante sentenza della Suprema Corte (Cass, 2.8.1969, n. 2921) che << nell'uso delle facoltà attinenti la propria difesa giuridica, il proprietario di immobili deve astenersi da tutto ciò che pregiudichi il diritto del vicino sicché tutto quanto, nell'esplicazione del diritto di proprietà venga a costituire pregiudizio per il fondo altrui, deve essere eliminato ad opera esclusiva di chi vi ha dato causa >>.

Infine, per quanto riguarda l'onere della prova, la vittima deve solo dimostrare l'esistenza del proprio danno; mentre spetta al proprietario danneggiante dimostrare di non aver avuto colpa nella sua determinazione. Come è evidente, in questi casi si verifica una vera e propria inversione dell'onere della prova: infatti, secondo le regole generali della disciplina dell'illecito, spetta alla vittima dimostrare la colpa del convenuto, mentre in materia di disciplina della proprietà spetta al convenuto, cioè al soggetto che non ha fatto un buon esercizio del suo diritto, dimostrare l'assenza di colpa (Cass, 30.1.1979, n.651).

Quanto al Condominio in senso stretto, è da ricordare che l'Amministratore è legittimato passivamente << rispetto all'azione di responsabilità extracontrattuale, promossa dal proprietario di locali inseriti nell'edificio condominiale, per danni sofferti a causa di infiltrazioni di acqua da parti comuni dell'edificio stesso, salva, nel merito, l'efficacia liberatoria della prova, a carico del Condominio, che l'effettiva disponibilità e, quindi, l'obbligo di manutenzione di quelle parti comuni competevano ad un singolo Condomino (Cass, 7.5.1981, n. 2998) >>. Evidentemente, in questo caso, il danneggiato agisce nell'ambito "interno" alla legge 220/2012 – Riforma del Condominio.

Allo stesso modo: << qualora a seguito della rottura di una installazione comune all'edificio condominiale, riconducibile alla colpevole condotta di uno degli utenti del servizio comune, derivino danni al terzo, al relativo risarcimento, stante il principio in tema di responsabilità aquiliana del carattere personale della colpa, è tenuto il Condomino da individuare, specificamente, che ha causato l'evento dannoso, e non il gruppo dei Condomini interessati al servizio, ovvero l'intero Condominio >>. (Cass.,12.5.1981, n.3146).

L) In relazione a quanto fin qui argomentato circa l'Azione di responsabilità e quella di Risarcimento del danno ex art.2043 c.c., è da concludere che queste sono indipendenti ed autonome rispetto all'utilizzo delle fattispecie formali scelte dal danneggiato. Esse, così, opereranno indipendentemente dal settore civilistico scelto dal danneggiato, consentendo così a Caia, di accedere alla propria difesa utilizzando, sempre e comunque, il criterio generale ed autonomo di cui all'Art. 2043 c.c.

Conclusioni

Non è agevole trarre le debite conclusioni circa la materia qui analizzata, soprattutto alla luce della più volte richiamata disorganizzazione e disomogeneità del Codice riguardo all'argomento delle problematiche relative ai fondi contigui nei fabbricati. Al riguardo, infatti, la stessa Dottrina auspica un riordino della materia e, soprattutto, un suo nuovo assetto sistematico.

In ogni caso, la succitata disomogeneità e le azioni che Caia potrà promuovere in difesa della propria posizione, rispetto a Caio, e dei propri diritti, dovranno essere risolte attraverso il bilanciamento delle disposizioni civilistiche sopra discusse e, soprattutto, mediante l'attività interpretativa delle stesse.

In particolare, l'azione difensiva di Caia dovrà basarsi sul coordinamento di quanto indicato alle suesposte lettere da A) a L), facenti parte dei rispettivi paragrafi da 1 a 10, di seguito riportati.

1 - Caia potrà agire nei confronti di Tizio, innanzitutto attraverso l'applicazione delle norme di cui alla Legge 11.12.2012, n.220 (Riforma del Condominio), cioè mediante una difesa "interna" all'amministrazione condominiale, senza quindi agire giudizialmente.

Tale sua scelta, potrà determinare la soluzione del problema delle immissioni di acqua nel suo appartamento, mediante il ricorso alle procedure previste dalla suddetta legge (Amministratore e Condomini), risolvendo anche l'eventuale risarcimento del danno sempre internamente allo stesso Condominio.

2 - Qualora Caia non risolvesse la sua situazione attraverso la legge 220/2012, dovrà agire giudizialmente attraverso i criteri esposti al precedente paragrafo 2. Infatti, nell'ambito dei principi privatistici concernenti la Proprietà in generale (**Libro III, Titolo II, Capo I del Codice Civile), Artt. 832 – 839 c.c.**, citando Caio ai sensi dell'Art. 844 c.c. - Immissioni - , valutate dal giudice secondo i criteri generali del "Buon vicinato" e della "Normale Tollerabilità, nonché proponendo l'Azione Inibitoria rivolta alla cessazione delle Immissioni. Accanto a tale azione civilistica, Caia potrà anche invocare il Risarcimento del danno ex Art.2043 c.c.

3 - Le Azioni esposte al precedente numero 2 dovranno essere coordinate con l'argomento della Proprietà Fondiaria (**Capo II, Sez. I della Proprietà in generale), Artt. 840 – 845 c.c.** (Vedi Paragrafo 3), che costituisce specializzazione rispetto alla Proprietà in generale. Infatti l'eventuale adozione dei criteri di cui all'Art.844 rappresenta una speciale situazione rispetto all'istituto generale della Proprietà. Anche qui, l'azione giudiziaria di cui all'Art.844 potrà eventualmente essere accompagnata dall'azione di Risarcimento ex Art 2043 c.c.

4 - I **Rapporti di Vicinato e Limitazioni alla Proprietà. (Artt. 873 e seg.)**, (Vedi Paragrafo 4), costituiscono anch'essi un aspetto peculiare circa la materia delle problematiche dei fondi contigui. Infatti, Dottrina e Giurisprudenza, nell'analizzare i danni che potrebbero verificarsi tra fondi vicini o contigui, affermano che sia i "Rapporti di Vicinato" che le Limitazioni alla proprietà, costituiscono aspetti del modo di essere della Proprietà stessa e, quindi, ad essa immanenti. Pertanto, qualora si verificasse un danno tra fondi contigui, (es: spargimento illegittimo di acqua da fondo di Tizio a quello di Caia), la legittima reazione giudiziaria di Caia ex Art.844 c.c. ed ex Art. 2043, sarebbe certamente improntata alla valutazione circa la trasgressione dei principi di Buon Vicinato, che la Dottrina prevalente interpreta come Limitazione alla proprietà in senso tecnico.

5 – Le **Sezioni VIII e IX del Libro III, Titolo II, Capo II del Codice**, prevedono specificamente, l'una lo Stillicidio regolamentato dall'Art. 908 c.c., e l'altra le Spese per la riparazione, costruzione o rimozione di cui all'Art.917 c.c. (Vedi precedente Paragrafo 5). L'articolo 908 però riguarda soltanto, come fattispecie sostanziale, il caso di versamenti di acqua piovana. Pertanto, qualora il caso di Tizio e Caia si risolvesse in tale fattispecie, Caia potrebbe agire ai sensi del citato Art.908, che vieta lo stillicidio tra terreno e fondo (ambito rurale) ma si ritiene che, per interpretazione analogica, la disposizione possa applicarsi anche ai fondi (appartamenti) vicini, dal momento che l'Art.908 parla chiaramente del "...proprietario che deve costruire i tetti in maniera che le acque piovane scolino sul suo terreno e non può farle cadere nel fondo del vicino". Del resto, la successiva Sez. VIII - Delle acque -, all'Art. 917, comma 2, dispone, riguardo la ripartizione delle spese di riparazione, costruzione o rimozione degli intoppi verificatisi nelle variazioni delle acque e dei loro corsi, che se vi è colpa del proprietario, le spese di riparazione gravano esclusivamente su di lui, salvo il risarcimento del danno. Ora, dal momento che sia l'Art.908 (Sez. VIII c.c.), che l'Art. 917 (successiva Sez. IX

c.c.) appartengono ambedue al Capo II, del Titolo II del Codice – vale a dire “Della Proprietà fondiaria” – risulterebbe corretto che l’applicazione analogica delle suddette disposizioni ai fondi intesi come abitazioni (quelli di Caia e Tizio), sia lecita, dal momento che per “Proprietà fondiaria” deve intendersi, non solo quella rurale, ma anche quella relativa alle abitazioni e costruzioni urbane.

Quindi Caia potrà agire ai sensi dell’Art. 908 che vieta lo Stillicidio, sempre che si accerti nel caso in esame che questo sia causato da acqua piovana; e Art.917 che impone le spese di riparazione al proprietario colpevole (Tizio) sempre che, questa volta, si accerti che l’acqua sgocciolante al piano inferiore dipenda da rottura o malfunzionamento delle tubature del piano di Tizio.

6) **“Il Condominio negli Edifici”, (Libro III, Titolo VII, Capo II), Artt. 1117 – 1139 c.c.** costituisce l’importante Capo II di cui al Titolo VII riguardante la Comunione in generale.

Pertanto, tale Sezione riguarda specificamente la regolamentazione dell’istituto della Comunione analizzata dal punto di vista del Condominio (Vedi Paragrafo 6). Gli Artt. 1117 e 1117 *bis* consentono, rispettivamente, di individuare le parti comuni dell’edificio, e l’ambito di applicabilità di esse a più condomini di unità immobiliari.

E’ pertanto dimostrato che, nel rapporto tra i fondi di Caia e Tizio, potranno essere utilizzate le suddette disposizioni nella regolazione dei rapporti inerenti le loro unità immobiliari e che, riguardo alle scorrette immissioni di acqua, le suddette disposizioni dovranno essere coordinate da Caia con la regolamentazione che la medesima sceglierà tra quelle riportate ai precedenti Paragrafi. Resta normalmente applicabile il Risarcimento del danno.

7) **La nozione di “Bene Immobile Urbano”. Rapporto tra Comunione e Condominio negli Edifici** elaborata dalla Dottrina vigente più accreditata (Vedi precedente Paragrafo 7), è fondamentale ai fini dell’applicazione delle norme concernenti i rapporti tra fondi vicini. Tali norme, quindi, potranno essere utilizzate soltanto dopo l’accertamento che trattasi di fondi appartenenti alla categoria generale di “Bene Immobile Urbano” di cui all’Art. 812 c.c. - “Dei Beni Immobili e Mobili” -. Ogni azione di Caia, quindi, dovrà essere supportata prioritariamente dall’accertamento circa la natura dei fondi implicati nella vicenda in analisi.

8) **Dell’Uso e dell’Abitazione, (Libro III, Titolo V, Capo II) Artt. 1021 – 1026 c.c.**

Il capo II riguardante Uso ed Abitazione, potrebbe efficacemente inquadrare le rispettive posizioni di Caia e Tizio in ordine ai possibili atti giudiziari che essi potrebbero compiere in relazione ai disturbi provocati dall’uno al godimento del fondo da parte dell’altro. Infatti al riguardo (Vedi Paragrafo 8), la Dottrina prevalente (**Branca-Scialoja**) considera acclarato che l’utente o chi sia titolare del diritto di abitazione, siano tutelati nel pieno godimento della cosa usata o del fondo abitato. Ciò significa che, qualora Caia volesse scegliere la strada del Capo II per la tutela dei propri diritti, potrebbe certo farlo coordinando la titolarità del diritto di abitazione con le procedure di tutela predisposte dal Codice in materia di appartamenti contigui che abbiamo analizzato ai precedenti Paragrafi: - Proprietà in generale, Immissioni, Normale Tollerabilità, Rapporti di Vicinato, Limitazioni della Proprietà, Proprietà Fondiaria, Condominio negli Edifici e applicazione del criterio generale del Risarcimento - Nel compiere tale operazione, dovranno essere individuate le specifiche fattispecie formali offerte dal codice da relazionare al Capo II riguardante Uso e Abitazione.

9) Delle Servitù, (Artt. 1027 – 1099 c.c. Libro III, Titolo VI, Capo I, II, Sez. I e II, e Capo VII, Capo VIII, Sez. I) con particolare riferimento alla Sezione delle Servitù Coattive (Capo II del Codice), dell'Acquedotto e dello scarico coattivo (Capo II, Sez. I), delle Azioni a difesa delle Servitù (Capo VII, Art.1079).

Questo Paragrafo riguardante le Servitù è molto importante al fine di individuare quale possa essere la scelta di base, da parte di Caia, per la tutela del proprio diritto nei confronti di Tizio. Infatti Caia, tralasciando le fattispecie formali riguardanti la situazione dei fondi contigui (Paragrafi 1 – 8), potrebbe ben fondare la propria azione di tutela affidandosi esclusivamente a tutto il Titolo VI del Libro III – Le Servitù Prediali – comprensivo dei Capi e Sezioni relativi all'argomento generale delle Servitù. In relazione a questa eventuale operazione di Caia, è necessario precisare che tale scelta riguardante le Servitù costituisce l'unico caso autonomo, nel senso che, nell'ambito di tutto il Titolo VI, sono individuate le soluzioni della problematica in atto, - (compresa la tutela del diritto di Servitù Capo VII, Sez. I; le Servitù Coattive Capo II, Acquedotto e Scarico Coattivo, Capo II, Sez. I; Somministrazione Coattiva di acqua ad un Edificio, Capo II, Sez. III), - senza ricorrere agli altri settori del Codice che si occupano di problemi tra fondi e che abbiamo sopra analizzato (al riguardo, Vedi precedente Paragrafo 9).

10) Questo ultimo Paragrafo tratta della tutela della Proprietà in generale e del danno alla proprietà per Fatto Illecito e relativo Risarcimento - Art.2043 c.c.. nei i rapporti tra fondi vicini.

Come si è visto (vedi precedente Paragrafo 10), si è dimostrato attraverso Dottrina e Giurisprudenza, che l'azione di Risarcimento del danno ex art.2043 c.c. è autonoma ed indipendente rispetto a qualsiasi procedura e settore civilistico scelto dal danneggiato per la propria difesa. Così Caia, qualora dimostrato il danno per le infiltrazioni di acqua dal fondo di Tizio, potrà comunque proporre l'azione giudiziaria di risarcimento quale che sia la scelta dell'ipotesi di difesa.

