

22 giugno 2021 14:08

Il Condominio. Atti emulativi, che cosa sono?

di [Laura Cecchini](#)

Atti emulativi che cosa sono?

Atti emulativi: inquadramento

Il tema afferente agli atti emulativi di cui all'art. 833 Cod. Civ. è codificato nel Libro III, Titolo II "Della Proprietà", al Capo I "Disposizioni generali", il quale recita <Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri>.

Tale norma segue l'art. 832 Cod. Civ. che definisce la nozione di proprietà ragion per cui tale collocazione non appare certamente casuale, ritenuto e considerato che il divieto di compiere atti emulativi rappresenta un espresso limite alla condotta e/o alla azioni del proprietario.

In che cosa consiste un atto emulativo?

La ratio del divieto imposto ex art. 833 Cod. Civ. concerne la fattispecie nella quale l'atto di esercizio del diritto di proprietà - o più propriamente presunto tale - è carente di interesse ed utilità per colui che lo compie e, al contempo, l'unico scopo per il quale è posto in essere è ravvisabile unicamente nella intenzione di nuocere o recare molestia ad altri.

Ne deriva che, per potersi avere un atto emulativo, devono concorrere due requisiti di cui il primo attiene all'elemento oggettivo del danno e della molestia altrui e, il secondo, all'elemento soggettivo della volontà di nuocere, cosiddetto "animus nocendi", senza che sussista o possa configurarsi neppure astrattamente un proprio reale vantaggio.

Ebbene, dalla disamina della norma appena illustrata, emerge con indubbia chiarezza che per rispondere correttamente al divieto, l'atto emulativo presuppone, come unico ed inequivocabile fine, quello di recare pregiudizio a terzi, in assenza di alcun beneficio e/o interesse per il soggetto che lo compie, ovvero il proprietario. E' chiaro come, in considerazione dei requisiti richiesti, tali ipotesi possano tangibilmente realizzarsi nei rapporti di vicinato o di confine e condominiali, laddove il termometro della litigiosità ha temperature sempre e costantemente elevate all'uopo ricordando il brocardo "vicinitas est mater discordiarum".

Parimenti, è altrettanto vero che, una volta riepilogati gli aspetti essenziali teorici, non si può prescindere dalla interpretazione e applicazione ai casi pratici, risultando fondamentale affrontare l'argomento in esame mediante esempi concreti nonché trattare la loro soluzione grazie all'ausilio ed opera della Giurisprudenza.

Pertanto, in questa sede, appare dirimente ed utile, per comprendere compiutamente la questione de qua, porre in evidenza le diverse fattispecie che costituiscono atti emulativi

Atti emularvi e confini

Venendo alla dissertazione sugli aspetti e circostanze effettive che devono esistere per potersi accertare e riconoscere la ricorrenza di atti emulativi, non può sfuggire come tali occasioni possano verificarsi, verosimilmente, tra proprietà confinanti e limitrofe.

In tale prospettiva, ciò che rileva nella indagine della situazione di fatto sottoposta alla attenzione del Giudicante in merito alla configurabilità o meno di un atto emulativo attiene, principalmente, la esclusione di un qualsivoglia interesse ed utilità del soggetto agente.

Per tale motivo, la esemplificazione delle vicende portate all'esame della Autorità Giudiziaria investe situazioni in cui l'intento emulativo è palese e lampante.

Pensiamo alla azione di colui che pone sul muro di recinzione del fabbricato un contenitore con caratteristiche e forma tali da sembrare una telecamera, celandola nel verde, orientandola verso il terrazzo o proprietà del confinante.

Un simile gesto non ha chiaramente alcuna utilità se non attuare un fastidio e/o dispetto al proprio confinante (Cass. Civ. n.5421/2001).

Diversamente, non assurge ad atto emulativo la apposizione di un telo verde ombreggiante sulla rete divisoria di confine per garantire la privacy alla proprietà ed evitare sguardi indiscreti e non graditi, comprensibilmente, all'interno della stessa (Cass. Civ. n.7805/2013).

Atti emulativi in Condominio

Se nel caso di proprietà confinanti il compimento di atti emulativi è ricorrente, in materia di condominio possiamo affermare, senza incertezza, che simili comportamenti avvengono quotidianamente.

Poniamo il caso in cui sia stato apposto sul terrazzo una pianta decisamente alta che riduce significativamente la veduta dall'appartamento del proprio, senza che possano essere addotte giuste ed oggettive pretese di privacy qualora l'immobile del soggetto agente e, in particolare, il terrazzo, sia visibile anche da altre unità immobiliari per cui non può desumersi l'esercizio e/o tutela di un diritto (Trib. Napoli, 20 febbraio 1997).

E' lampante che tale contegno è esclusivamente rivolto in danno del terzo senza alcun vantaggio alla propria unità immobiliare.

Ugualmente, vi sono comportamenti che manifestano apertamente l'intento emulativo, come lo stendere i panni entro la visuale dell'immobile del piano sottostante, connotata dalla chiara ed unica finalità di arrecare molestia senza che da ciò se ne possa trarre una qualsivoglia utilità.

E' indubbio che, per poter apprezzare compiutamente ogni fattispecie, è propedeutico un esame dello stato di fatto dei luoghi che possa fornire ogni elemento fruttuoso ad una corretta ricostruzione della situazione pre e post compimento di un atto presunto emulativo.

Ad ogni buon conto e per concludere, il principio che se ne può trarre, come più volte richiamato nelle pronunce emanate sul tema dalla Suprema Corte, può essere, in sintesi così riassunto <Si osserva infatti che l'atto emulativo vietato ex art. 833 c.c., presuppone lo scopo esclusivo di nuocere o di recare pregiudizio ad altri, in assenza di una qualsiasi utilità per il proprietario, sicché non è riconducibile a tale categoria un atto comunque rispondente ad un interesse del proprietario, non potendo il giudice compiere una valutazione comparativa discrezionale fra gli interessi in gioco o formulare un giudizio di meritevolezza e prevalenza fra gli stessi (Cass. 1209/2016)> (Cass. Civ. sez. II, 19/05/2017, n.12688).

[Condomioweb.com](http://condomioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)