



La vicina può stendere i panni davanti alla mia finestra?

Autore : Redazione

Data: 06/06/2019

Disturbi condominiali: quando lenzuola e tovaglie oscurano la vista e impediscono l'affaccio. Lo scolo dell'acqua sul balcone del piano di sotto.

Come reagiresti se, una bella mattina, aprendo le persiane di casa per far entrare l'aria fresca, ti trovassi davanti le lenzuola o la tovaglia del vicino del piano di sopra a impedirti la vista?

Non è un luogo comune: non si costruiscono più i palazzi di una volta, con



appartamenti la cui altezza superava abbondantemente i tre metri. Oggi i normali spazi *leaving*, come soggiorno e camere da letto, rientrano nel limite legale dei 2,70 metri, per abbassarsi a 2,55 metri in montagna. Da un punto di vista pratico, ciò significa una sola cosa: minor spazio tra le abitazioni, con conseguenti problemi di vicinato. Problemi che non investono solo i rumori, ma anche la distanza tra i balconi. Si finisce così spesso per invadere la vista del proprietario sottostante quando si mettono ad asciugare coperte e tessuti molto lunghi. Ebbene, è giusto chiedersi in questi casi: **la vicina può stendere i panni davanti alla mia finestra?** Se un conflitto di questo tipo dovesse essere portato all'attenzione di un giudice, quale sarebbe la sentenza? Per quanto strano possa sembrarti, è accaduto davvero: si è arrivati a fare una causa per tale comportamento. A dirimere la controversia sono stati il tribunale di Genova e quello di Napoli. Ecco allora cosa prescrive la legge in questi casi e qual è l'interpretazione della giurisprudenza.

Panni stesi dall'inquilino del piano di sopra: si può?

Immagina che la condomina che abita al piano sopra al tuo abbia la "bella" abitudine di **stendere i panni** (lenzuola e tovaglie, tanto per intenderci) in modo da coprire la tua finestra del bagno. Talvolta, l'acqua finisce per scrosciare all'interno del tuo balcone, bagnando le poltroncine. A questo punto, hai due interessi da tutelare: il primo è il **diritto di veduta e di aria**. Con l'appartamento hai acquistato anche delle finestre e, quindi, un "affaccio" che nessuno può compromettere. Il secondo interesse è la sicurezza e la pulizia dei tuoi spazi che l'acqua di scolo può compromettere. Iniziamo da quest'ultimo aspetto.

Reato di molestie o getto di cose pericolose

Qualcuno si è chiesto se lo sgocciolamento dell'acqua dalla biancheria stesa possa integrare un reato. Secondo il tribunale di Bari **[1]** commette reato di **molestia [2]** chi costringe il vicino del piano di sotto a subire lo "sciorino" di panni intrisi di acqua (col sorriso provocatorio dell'imputato consapevole del disturbo arrecato). Si tratta, infatti, di condotte valide a disturbare la quiete e ad ingenerare stati nervosi nel vicino di casa.

In altri casi, è stato scomodato il reato di **getto di cose pericolose [3]**. La molestia però non può risolversi in un comportamento sporadico e occasionale, anche perché a tutti comunque deve essere consentito di stendere i panni all'esterno laddove non si arrechi un'evidente **molestia**. Tuttavia, per poter classificare come illegittimo il comportamento di chi fa **cadere l'acqua di scolo dei panni sulla proprietà del vicino**, è necessario che il comportamento sia reiterato e continuo, ossia che i



fenomeni di gocciolamento abbiano una frequenza e un'intensità tali da costituire una limitazione apprezzabile del possesso dell'immobile da parte del relativo proprietario.

Maggiori approfondimenti sul tema negli articoli:

- [Panni stesi in condominio: quali limiti?](#)
- [Biancheria stesa: acqua sgocciolante e conseguenze legali](#)

Tutela del diritto di veduta

Secondo una sentenza del 2005 del tribunale di Napoli [4], è un **grave disagio** che supera la normale tollerabilità il comportamento del condomino che lascia ad areare ed asciugare fuori dal proprio balcone **coperte e lenzuola**, per tutta la loro lunghezza, **fino a coprire parte del balcone dell'appartamento sottostante**. Tale condotta impedisce, infatti, che **filtri la luce** e che passi regolarmente l'aria. A maggior ragione, se, a tutto ciò, si aggiunge il disagio di dover subire lo stillicidio dei panni stesi, non potendosi ritenere lecita o comunque legittima tale pessima abitudine, se pur inveterata. Senza contare che, oltre al condomino interessato, potrebbe intervenire l'amministratore di condominio censurando il **danno all'estetica e al decoro del palazzo**.

L'assemblea potrebbe intervenire imponendo dei divieti o almeno degli orari durante i quali è consentito **stendere i panni dal balcone**.

Atti emulativi

Se è vero che l'aria e la veduta sono dei diritti connessi alla proprietà è anche vero che stendere i panni, specie quelli più lunghi che non possono essere sorretti da un normale stendino, può costituire un'esigenza altrettanto degna di tutela. Il tutto, ovviamente, deve trovare un contemperamento tra le opposte esigenze. Ecco perché il tribunale di Genova [5] ha detto che non si può stendere il bucato in modo da oscurare la finestra dell'appartamento sottostante, **quando è possibile utilizzare altre posizioni** o, comunque, stendere in modo da evitare l'oscuramento delle aperture sottostanti.

Quindi, stendere i panni in modo da oscurare volontariamente la **finestra del vicino** può costituire un cosiddetto "**atto emulativo**". L'inquilina del piano di sopra deve fare di tutto, laddove possibile, per evitare la molestia, eventualmente ripiegando le lenzuola più volte su se stesse o stendendole in orari notturni.



Note:

[1] Trib. Bari, sent. del 3.10.2017.

[2] Art. 660 cod. pen.

[3] Cass. ord. n. 8223/2018.

[4] Giudice di Pace di Napoli - V[^] Sezione Civile - dott. G. Gattoni, sentenza massimata per la rivista Immobili & Proprietà dall'Avv. Antonio Bocchetti del 24.08.2005.

[5] Trib. Genova 3 gennaio 2006