

IMMISSIONI (RUMORI, FUMI, ESALAZIONI)

SOMMARIO: a) *Esalazioni maleodoranti*; b) *In genere*; c) *Inquinamento atmosferico*; d) *Limitazioni imposte dal regolamento*; e) *Normale tollerabilità*; f) *Procedimento (azione inibitoria)*; g) *Responsabilità del conduttore*; h) *Rumori*; i) *Servitù di immissione*; l) *Tutela della salute*; m) *Vibrazioni prodotte da automezzi*.

a) Esalazioni maleodoranti

Per stabilire se la destinazione o la fruibilità di un ambiente comune, in un condominio edilizio, siano state degradate dalle esalazioni di un gabinetto di decenza costruito da uno dei condomini, il giudice del merito non può limitarsi a constatare l'esistenza di un parere positivo dell'autorità sanitaria comune, poiché quest'ultima cura interessi pubblici diversi da quelli privati, tutelati dalle norme del codice civile sul condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 1978, n. 4844.*

Le esalazioni maleodoranti o comunque sgradevoli non rientrano nella tutela penalmente apprestata dall'art. 674 del codice penale per le emissioni moleste di gas vapori e fumo, ma possono esser fonte di responsabilità civile, ove eccedano i limiti posti dall'art. 844 c.c.

* *Cass. pen., sez. I, 24 aprile 1991, n. 4539 (ud. 29 gennaio 1991), Garzia.*

b) In genere

La disposizione dell'art. 844 c.c., è applicabile anche negli edifici in condominio nell'ipotesi in cui un condomino nel godimento della propria unità immobiliare o delle parti comuni dia luogo ad immissioni moleste o dannose nella proprietà di altri condomini. Nell'applicazione della norma deve aversi riguardo, peraltro, per desumerne il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni, alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari. In particolare, nel caso in cui il fabbricato non adempia ad una funzione uniforme e le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti, ad un tempo ad abitazione ed ad esercizio commerciale, il criterio dell'utilità sociale, cui è informato l'art. 844 citato, impone di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condomini, privilegiando, alla luce dei principi costituzionali (v. Cost., artt. 14, 31 e 47) le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali. (Nella specie la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito la quale aveva ordinato la rimozione dal muro perimetrale comune di una canna fumaria collocata nella parte terminale a breve distanza dalle finestre di alcuni condomini, destinata a smaltire le esalazioni di fumo, calore e gli odori prodotti dal forno di un esercizio commerciale ubicato nel fabbricato condominiale).

* *Cass. civ., sez. II, 15 marzo 1993, n. 3090, Cannata c. Pizzo.*

La norma dell'art. 844 è applicabile anche ai rapporti tra i condomini di uno stesso edificio, quando uno di essi, nel godimento della cosa propria od anche comune, dia luogo ad immissioni moleste e dannose nella proprietà dell'altro.

* *Cass. civ., 20 febbraio 1969, n. 570.*

Ai fini della valutazione della liceità delle immissioni, l'art. 844 cod. civ. enuncia tre diversi criteri, di cui due obbligatori ed uno facoltativo e sussidiario: i criteri obbligatori sono quelli della normale tollerabilità e del contemperamento delle ragioni della proprietà con le esigenze della produzione, mentre il criterio facoltativo è quello della priorità dell'uso.

* *Cass. civ., sez. II, 20 dicembre 1985, n. 6534, Dei A. c. Dei M.*

Qualora i condomini, con il regolamento di condominio, abbiano disciplinato i loro rapporti reciproci in materia di immissioni con norma più rigorosa di quella dettata dall'art. 844 c.c., che ha carattere dispositivo, della liceità o meno della concreta immissione si deve giudicare non alla stregua del principio generale posto dalla legge, bensì dal criterio di valutazione fissato nel regolamento (nella specie trattavasi dell'installazione di una tipografia nonostante che il regolamento facesse divieto di svolgere attività rumorose od emananti esalazioni nocive).

* *Cass. civ., sez. II, 4 febbraio 1992, n. 1195.*

La protezione della proprietà da immissioni dannose è concessa dagli artt. 949 e 844 cod. civ. anche nei rapporti tra condomini di uno stesso edificio quando uno di essi, nel godimento della cosa propria o comune, dia luogo ad immissioni moleste e dannose nella proprietà di altro condomino, facendo sorgere in colui che subisce l'immissione dannosa, il diritto al risarcimento del danno e ad una declaratoria giudiziale che sanziona l'illegittimità delle immissioni.

* *Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 1982, n. 448, Leotta c. Greco.*

La domanda di condanna all'eliminazione delle immissioni intollerabili di rumori, fumi e vibrazioni derivanti da una centrale per la produzione di energia elettrica, proposta dal proprietario di un fondo adiacente alla stessa, appartiene alla cognizione del giudice ordinario, in quanto, pur potendo comportare la chiusura di detta centrale, essa è diretta alla tutela di diritti soggettivi (proprietà e salute), che si assumono lesi dalle modalità di attuazione della produzione di energia, non già alla soppressione del relativo servizio pubblico.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 29 luglio 1995, Soc. Sep. c. Mazzella.*

Sebbene l'art. 844 c.c. contenga un elenco esemplificativo delle immissioni suscettibili di divieto, posto che, in esso, dopo l'espressa menzione di alcune di tali immissioni seguono le parole "e simili propagazioni", tuttavia il carattere eccezionale dei limiti posti alla estrinsecazione del diritto di proprietà fa sì che la tassatività sussiste nel genus, se non nella species. Pertanto, la norma è passibile di applicazione, per interpretazione estensiva, ad ipotesi che presentino tutti i seguenti requisiti: 1) materialità dell'immissione, cioè che essa cada sotto i sensi dell'uomo ovvero influisca oggettivamente sul suo organismo (per esempio, radiazioni nocive) o su apparecchiature (per esempio, correnti elettriche e onde elettromagnetiche); 2) carattere indiretto o mediato dell'immissione, nel senso che essa non consista in un *facere in alienum*, ma costituisca ripercussione di fatti compiuti, direttamente o indirettamente dall'uomo, nel fondo da cui si propaga; 3) attualità di una situazione di intollerabilità, non semplice pericolo di essa, derivante da una continuità, o almeno periodicità, anche se non a intervalli regolari, dell'immissione. Questi requisiti non ricorrono nell'ipotesi in cui oggetti di gronda e tubazioni di raccolta delle acque piovane sporgano oltre la linea di confine.

* *Cass. civ., sez. II, 7 settembre 1977, n. 3889.*

La possibilità di eliminare o di ridurre la immissione con l'adozione di idonei accorgimenti tecnici può influire nella valutazione della tollerabilità delle immissioni stesse, nel senso di far considerare intollerabile ciò che può essere eliminato senza soverchio sacrificio e con mezzi normali; ma ciò non consente di affermare, in via di illazione, che possano valutarsi con minor rigore quelle immissioni rispetto alle quali ogni rimedio sia stato adottato e si sia rivelato, o non possa che rivelarsi, inutile, ciò perché l'adozione di accorgimenti tecnici non rileva, in relazione al suo costo, sul piano della valutazione della normale tollerabilità delle immissioni bensì, in relazione alla sua efficienza (o, al più, in relazione al rapporto tra il suo costo e la sua efficienza, ed impregiudicato restando, il caso di totale o parziale inefficienza, il rimedio dell'indennizzo) sul piano della decisione circa i rimedi e le misure da adottare.

* *Cass. civ., 10 ottobre 1975, n. 3241.*

Sia la norma dell'art. 844 cod. civ. e sia quella dell'art. 890 dello stesso codice sono ispirate all'esigenza di contemperare le ragioni della proprietà con le necessità economico-sociali, con potere del giudice di stabilire i rispettivi limiti; mentre l'art. 844 tende a tutelare la proprietà delle immissioni, il successivo art. 890 ha un più vasto campo di applicazione, estendendo la sua previsione a tutti i casi in cui le immissioni sono tali da provocare anche soltanto il pericolo di pregiudizio alla stabilità di un immobile o alla salubrità del luogo.

* *Trib. civ. Napoli, 18 luglio 1983, Longo c. Spa Italsider, in Arch. civ. 1984, 770.*

Il problema dell'interpretazione analogica dell'art. 844 c.c. in ipotesi in cui sia stata (esclusivamente) proposta azione ex art. 2043 c.c. è in realtà (ai fini di causa) un falso problema, perché quando l'attore si limita ad agire contro l'autore delle immissioni per la loro eliminazione è chiaro che egli svolge solo un'azione personale inquadrabile nell'azione di risarcimento in forma specifica di cui all'art. 2058 c.c.

* *Corte app. civ. Milano, sez. IV, 17 luglio 1992, n. 1351, Di Corleto c. Rimini e altri e Soc. Negri Immobiliare, in Arch. loc. e cond. 1993, 496.*

c) Inquinamento atmosferico

La L. 13 luglio 1966, n. 615, la quale, all'art. 20, stabilisce che tutti gli stabilimenti industriali devono possedere impianti, installazioni o dispositivi tali da contenere entro i più ristretti limiti che il progresso tecnico consenta, le emissioni di fumi, gas, polveri o esalazioni che, oltre a costituire comunque pericolo per la salute pubblica, possono contribuire all'inquinamento atmosferico, non concerne la materia delle immissioni, cui si riferisce l'art. 844 c.c., né, più in generale, quella dei rapporti privatistici di vicinato, come risulta dalle finalità di detta disciplina, quale traspare dal riferimento alla tutela della "salute pubblica" e, in particolare, alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico.

* *Cass. civ., sez. II, 10 ottobre 1975, n. 3241.*

In tema di immissioni i limiti di tollerabilità previsti dalla L. 13 luglio 1966 n. 615 non trovano applicazione nei rapporti privatistici di vicinato, che restano disciplinati dall'art. 844 cod. civ., con la conseguenza che l'accertamento dell'eventuale intollerabilità delle immissioni comporta l'esistenza del danno in re ipsa e per il vicino il diritto ad ottenere il risarcimento del danno a norma dell'art. 2043, fintantoché non vengano eliminate le dette immissioni.

* *Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1987, n. 2580, Eridania c. Amoretti.*

Le disposizioni della L. 13 luglio 1966 n. 615, contenente provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, disciplinano comportamenti che prescindono da qualsiasi collegamento con la proprietà fondiaria e che vengono presi in considerazione in sé e per sé nell'interesse collettivo alla salvaguardia della salute in generale e non per stabilire i limiti di equilibrio nella utilizzazione di tale proprietà che rimangono affidati alla disciplina delle immissioni ex art. 844 cod. civ., senza trovare sanzione nella detta legge avente una diversa sfera di operabilità. Pertanto, in materia di conflitti tra fondi vicini il comportamento dannoso del proprietario di uno di essi, quale l'emissione di fumo prodotto da combustione dalla finestra di un locale adibito a panificio, pur essendo contraria alle dette norme contro l'inquinamento atmosferico, non attribuisce ex se al proprietario di un appartamento nell'edificio in condominio col primo il diritto di chiederne l'eliminazione se non nel caso in cui egli dimostri che l'immissione di fumo nel suo appartamento supera il limite della normale tollerabilità ai sensi dell'art. 844 cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 16 marzo 1988, n. 2470, Scannapiero c. Califri.*

In caso di effetti pregiudizievoli subiti da immobili siti in prossimità di uno stabilimento a causa delle immissioni di polveri provenienti da questo, possono essere ritenute intollerabili ai sensi dell'art. 844 c.c. anche le immissioni che non superino i limiti fissati dalla L. 13 luglio 1966, n. 615, sull'inquinamento atmosferico.

* *Corte app. civ. Napoli, sez. I, 14 maggio 1992, n. 1162, Società Cementir c. Rigillo e altri, in Arch. loc. e cond. 1993, 311.*

d) Limitazioni imposte dal regolamento

Quando l'attività posta in essere da uno dei condomini di un edificio è idonea a determinare il turbamento del bene della tranquillità degli altri partecipi, tutelato espressamente da disposizioni contrattuali del regolamento condominiale, non occorre accertare al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o non immissione vietata a norma dell'art. 844 cod. civ., in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono sempre imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle stabilite dalla indicata norma generale sulla proprietà fondiaria.

* *Cass. civ., sez. II, 15 luglio 1986, n. 4554, Graziosi c. Fiesoletti.*

e) Normale tollerabilità

La disciplina relativa alle immissioni moleste provenienti dal fondo vicino, dettata dall'art. 844 cod. civ., ed il limite della tutela inibitoria alle immissioni che superano la normale tollerabilità, trovano applicazione anche nei rapporti di condominio, tra parte di proprietà esclusiva e parte di proprietà comune.

* *Cass. civ., sez. II, 6 aprile 1983, n. 2396, Casati c. Cond. Quadrio MI.*

L'accertamento della tollerabilità o meno delle immissioni agli effetti previsti dall'art. 844 cod. civ., inerisce non già ad un presupposto processuale, ma concerne una condizione dell'azione, verificabile, come tale,

tenendo conto anche dei fatti sopravvenuti nelle more del giudizio. (Nella specie, il Supremo Collegio, enunciando il surriportato principio, ha cassato la decisione d'appello, confermativa del giudizio di intollerabilità delle immissioni espresse dal primo giudice, perché emessa senza il previo controllo sull'esistenza in atto di tale intollerabilità).

** Cass. civ., sez. II, 18 dicembre 1981, n. 6718, Soc. Cartiere R. c. Amadori.*

La circostanza che il capoverso dell'art. 844 c.c. dia all'autorità giudiziaria ampi poteri discrezionali nella valutazione del limite della normale tollerabilità delle immissioni, dovendosi contemperare le esigenze della produzione con quelle della proprietà, tenendo anche conto, se del caso, della priorità dell'uso, non vuol dire che quel limite possa essere superato, ma soltanto che esso debba essere valutato più o meno rigorosamente, in relazione alle indicazioni date dalla norma, e che è conferito all'autorità giudiziaria il potere di dare quelle disposizioni che valgono a ricondurre, quando sia possibile, al limite di tollerabilità le immissioni, nonché di determinare un equo indennizzo quando quelle, benché tollerabili, producano un certo danno. Da ciò deriva che le immissioni ritenute intollerabili dal giudice del merito costituiscono fatto illecito, possibile causa di danno risarcibile a norma dell'art. 2043 c.c.

** Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 1977, n. 740.*

In tema di nozione della normale tollerabilità, agli effetti di quanto dispone l'art. 844 cod. civ., opera il criterio della relatività, essendo affidato al giudice un compito moderatore ed equilibratore da esercitarsi di volta in volta, con riguardo, oltre alle condizioni di tempo e di luogo nelle quali si verificano le immissioni, anche alla loro intensità ed idoneità a ripercuotersi sfavorevolmente sui soggetti che le ricevono.

** Pret. civ. Taranto, sede distaccata di Massafra 23 novembre 1977, Iurlano ed altri c. Lombardo e Morelli, in Arch. civ. 1978, 68.*

Il parametro della normale tollerabilità, di cui all'art. 844 cod. civ., in tema di immissioni derivanti dal fondo del vicino, va accertato in base al criterio della relatività e caso per caso, essendo affidato al giudice un compito moderatore da esercitarsi in relazione alle singole situazioni e all'entità degli interessi in conflitto e con riguardo, altresì, alle esigenze della convivenza sociale e della funzione sociale della proprietà.

** Corte app. civ. Milano, sez. I, 27 gennaio 1978, n. 206, Cooperativa Sportiva Villaggio Brugherio Srl c. Castelli, in Arch. civ. 1978, 546.*

f) Procedimento (azione inibitoria)

Qualora un gruppo di condomini chieda la cessazione di immissioni moleste provenienti da un locale adibito ad esercizio commerciale sito nel medesimo edificio in condominio e il giudice disponga l'esecuzione delle opere necessarie per l'eliminazione delle denunciate immissioni, deve esser disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti quei condomini, estranei al giudizio, le cui proprietà individuali riceverebbero pregiudizio dall'esecuzione delle opere stesse. (Nella specie, i giudici di appello avevano disposto l'esecuzione di opere idonee ad eliminare le immissioni stesse - costruzione di canna fumaria lungo la parete esterna dell'edificio - ma avevano rigettato l'istanza di integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini rimasti estranei al giudizio, limitandosi a disporre che le opere venissero eseguite "salva l'opposizione degli altri condomini aventi diritto").

** Cass. civ., sez. II, 6 marzo 1978, n. 1108.*

L'azione diretta ad impedire le immissioni intollerabili provenienti dal fondo del vicino non può senz'altro essere considerata azione reale a difesa della proprietà o di altro diritto reale, perché ove la violazione materiale della sfera giuridica altrui non sia accompagnata dalla pretesa di un diritto reale limitato sulla cosa, l'azione ha carattere essenzialmente personale, a nulla rilevando che il diritto a pretendere l'eliminazione dell'attività materiale commessa dal terzo sia sorta a causa della lesione di un diritto reale. In detta ipotesi, la domanda rivolta ad ottenere la rimozione della situazione lesiva del diritto di proprietà esorbita dai limiti della negatoria e va compresa nell'azione di risarcimento del danno mediante integrazione in forma specifica.

** Cass. civ., sez. II, 15 dicembre 1975, n. 4124.*

L'azione concessa al proprietario ex art. 844 c.c., per far dichiarare l'illiceità delle immissioni moleste provenienti dal fondo altrui e per impedire che l'immobile proprio le subisca, costituisce un'azione di carattere reale, che rientra nel paradigma delle azioni negatorie predisposte a tutela della proprietà, in ordine alle quali il valore della causa va determinato in base al disposto dell'art. 15 c.p.c. Ne consegue, che, quando agli atti

non risulta il reddito dominicale o la rendita catastale del bene immobile, si ha presunzione di competenza del giudice adito, e grava sul convenuto, che eccepisce l'incompetenza per valore, l'onere di provare l'ammontare del predetto reddito o della predetta rendita (o che, non risultando tali elementi di valutazione, la causa deve considerarsi di valore indeterminabile), senza che i limiti di competenza per valore possano ritenersi superati per effetto di un'ulteriore richiesta risarcitoria, atteso che la riserva di contenimento della competenza va riferita all'intero.

* *Cass. civ., sez. II, 4 agosto 1995, n. 8602, Barbano c. Ricci, in Arch. loc. e cond. 1996, 50.*

In tema di immissioni in alienum la domanda di cessazione della turbativa comprende necessariamente l'istanza di eliminazione delle molestie e una tale finalità può essere conseguita sia con la radicale rimozione dell'attività svolta dal vicino, sia con l'attuazione degli accorgimenti tecnici idonei ad evitare la denunciata situazione pregiudizievole, sia, infine, consentendo le immissioni contro pagamento di un'indennità a carico dell'immittente ed a favore del proprietario del fondo soggetto alle immissioni medesime.

* *Cass. civ., 21 novembre 1973, n. 3138.*

In caso d'immissioni che eccedano la normale tollerabilità, l'attore può esperire azione inibitoria ex art. 844 cod. civ., per far cessare le immissioni ed ottenere il risarcimento del danno subito.

* *Trib. civ. Milano, 7 gennaio 1988, Saccone e altra c. Condominio Via Edison 12, Novate Milanese, in Arch. loc. e cond. 1989, 538.*

L'amministratore di condominio è legittimato a proporre ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. per far cessare immissioni moleste solo qualora nel ricorso stesso venga prospettata la sussistenza di un pregiudizio incombente sul condominio in quanto tale, vale a dire sui beni di proprietà comune ex art. 1117 c.c.

* *Trib. civ. Napoli, ord. 26 ottobre 1993, Condominio di via Terracina n. 81/25 di Napoli c. Miceli e Soc. Toscana, in Arch. loc. e cond. 1995, 168.*

Nell'azione ex art. 844, cod. civ., ove la tutela inibitoria sia richiesta per la tutela del diritto alla salute, lo schema reale diventa un semplice presupposto formale al quale va ricollegata la legittimazione ad agire.

* *Pret. Pietrasanta, ord. 17 marzo 1989, Bolgioni c. Moba, in Arch. civ. 1989, 520.*

g) Responsabilità del conduttore

Nel caso di molestie determinate da attività svolte in una abitazione data in locazione, il conduttore, che ha il godimento e l'uso della cosa locata, è responsabile, per le immissioni che superino la normale tollerabilità, nei confronti dei proprietari o degli inquilini degli appartamenti vicini, e tale responsabilità non può essere limitata al fatto personale del conduttore medesimo e delle sole persone di cui egli abbia la legale rappresentanza, in quanto la titolarità del rapporto di locazione implica che egli debba impedire lo svolgimento, nell'abitazione locatagli, delle predette attività da parte di tutte le persone appartenenti al suo nucleo familiare. La colposa violazione di tale obbligo, che trova rispondenza in un principio di responsabilità sociale, è fonte di responsabilità extracontrattuale (ai sensi, peraltro, dell'art. 2043 e non dell'art. 2051 cod. civ.) del soggetto titolare del rapporto di locazione, che è, pertanto, passivamente legittimato in ordine alle azioni inibitoria e risarcitoria proposte, nei suoi confronti da inquilini o condomini dello stabile.

* *Cass. civ., sez. III, 28 novembre 1981, n. 6356, Aiese c. Colletta.*

h) Rumori

Il bene della salute ha carattere primario ed assoluto, e nello ambito della tutela dei diritti assoluti assicurata dagli artt. 2043 e 2058 cod. civ., deve essere protetto contro qualsiasi attività che possa menomarlo, ma l'assolutezza e l'incomprimibilità del diritto non escludono la necessità di accertare quali siano le condizioni obiettive nel cui contesto il diritto viene esercitato, e se sia razionale il sacrificio totale di ogni altra esigenza in potenziale conflitto con esso, tenuto anche conto che la ricerca dell'effettiva esistenza della menomazione (ossia del confine tra un'attività che reca un semplice fastidio psicofisico ed un'attività che determina una vera e propria menomazione di quel bene, nel senso di dar luogo ad oggettivi fenomeni patologici fisici o psichici) non può essere compiuta con criteri puramente astratti, che prescindano dal concreto ambiente in cui la persona vive ed opera. Pertanto, sia al fine di accertare la concreta sussistenza della lesione, sia al fine di stabilire le concrete modalità della tutela, non può ritenersi ingiustificato il ricorso all'applicazione analogica delle disposizioni dell'art. 844 cod. civ. in tema di immissioni moleste, laddove fanno riferimento al

criterio della tollerabilità della molestia ed alla possibilità di estendere l'intervento del giudice al di là della barriera dell'inibizione assoluta, in modo da ricomprendere la determinazione dei mezzi necessari per ricondurre l'attività aggressiva nei limiti del diritto. (Nella specie, l'occupante di un appartamento di un edificio in condominio aveva chiesto l'inibizione dell'esercizio della centrale termica condominiale, ubicata in un locale sottostante allo appartamento, poiché la rumorosità dell'impianto recava nocumento alla sua salute; la Suprema Corte, alla stregua del principio di cui in massima, ha ritenuto che, una volta accertata la lesione del diritto, non fosse a priori vietato al giudice, ai fini della tutela dello stesso, di ordinare, anziché l'inibizione dell'uso dello impianto nel luogo in cui si trovava, l'esecuzione di opere atte ad eliminare i rumori o a ricondurli nei limiti della tollerabilità).

* *Cass. civ., sez. II, 6 aprile 1983, n. 2396, Casati c. Cond. Quadrio MI.*

In tema di immissioni (nella specie di rumori), le disposizioni dell'art. 844 cod. civ. trovano applicazione avendo riguardo alla situazione del fondo che le riceve, con la conseguenza che se questo è sito in zona residenziale, la normale tollerabilità deve essere valutata in base ai criteri vigenti in tale zona, in cui le immissioni stesse si propagano, a nulla rilevando la loro normalità riferita al luogo di provenienza (nella specie, zona industriale).

* *Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1984, n. 4523, Sica c. Glielmi.*

Dalla mancata emanazione da parte del Comune di una propria regolamentazione limitatrice delle attività rumorose, in base all'art. 66 del T.U. delle leggi di P.S., approvato con decreto 18 giugno 1931, n. 773, non si può desumere che il Comune stesso abbia ritenuto l'attività produttiva prevalente sulle esigenze di quiete dei privati, e che, in conseguenza, ogni imposizione di restrizioni debba considerarsi illegittima e l'art. 844 c.c. non possa trovare applicazione. Le due norme, infatti, hanno finalità e campo di azione ben distinti: la prima, di interesse pubblico, mira a tutelare la quiete pubblica, riguarda i rapporti tra l'esercente l'attività e la collettività in cui egli opera, creando obblighi dell'esercente nei confronti degli enti preposti alla vigilanza, ma non diritti perfetti nei confronti degli abitanti del Comune; la seconda, invece, regolando un rapporto fra fondi, tutela il diritto reale di proprietà.

* *Cass. civ., sez. II, 17 maggio 1974, n. 1452.*

La potenzialità diffusiva del rumore nelle abitazioni confinanti con il pubblico esercizio dal quale provengono le immissioni sonore, e il pregiudizio per la tranquillità esistenziale delle persone presenti in tali abitazioni, possono essere desunti sulla base di prove documentali e testimoniali, oltre che dall'esame degli imputati, senza la necessità degli accertamenti fonometrici realizzati sulla base dei metodi di misurazione previsti dal D.P.C.M. 1 marzo 1991.

* *Cass. pen., sez. I, 19 settembre 1996, Cantarella.*

Il D.P.C.M. 1 marzo 1991 pone un limite di accettabilità dell'inquinamento acustico che deve essere tenuto presente nella valutazione della tollerabilità delle immissioni sonore ex art. 844 c.c. per cui, oltre alla determinazione dei limiti massimi assoluti, si deve tener conto anche dei limiti relativi, ossia della differenza massima da non superare rispetto al livello del rumore ambientale.

* *Corte app. civ. Milano, 29 novembre 1991, n. 1987, in Arch. loc. e cond. 1992, 113.*

Tutte le immissioni sonore, anche se provengono da un appartamento ubicato nello stesso stabile in cui si trova quello ove le stesse si propagano, devono essere mantenute entro i limiti di cui al D.P.C.M. 1 marzo 1991.

* *Pret. civ. Pescara, ord. 15 marzo 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, n. 3.*

Il D.P.C.M. 1 marzo 1991 non ha sostanzialmente modificato il precedente quadro giuridico di tutela dall'inquinamento acustico (artt. 32 Cost. e 844 c.c.), in quanto i limiti previsti da tale normativa fanno riferimento solo agli obblighi dei cittadini verso l'autorità, ma non autorizzano il singolo, una volta che egli abbia ottemperato a tali norme, a violare i diritti specificamente previsti in favore dell'individuo e della proprietà

* *Trib. civ. Monza, sez. I, 14 agosto 1993, n. 1436, Monti e altro c. La Tessitura F.lli Caimi, in Arch. loc. e cond. 1994, 122.*

I limiti di maggior favore previsti dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 in materia di inquinamento acustico non hanno modificato il quadro giuridico di cui agli artt. 844 c.c. e 32 della Costituzione per cui il punto di intollerabilità è da ritenersi ancora raggiunto allorché un determinato rumore superi di tre decibel il rumore di fondo.

* *Trib. civ. Monza 4 novembre 1991, n. 1831, in Arch. loc. e cond. 1992, 345.*

In materia di inquinamento acustico, i limiti previsti dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 non hanno superato i criteri fissati dall'art. 844 c.c.; pertanto, nel caso di immissioni sonore, deve farsi riferimento alla "rumorosità di fondo" della zona, cioè a quel complesso di suoni, di origine varia e spesso non identificabile, continui e caratteristici della zona medesima, sui quali si innestano, di volta in volta, rumori più intensi (voci, veicoli...); tali elementi devono essere valutati in modo obiettivo, in relazione alla reattività dell'uomo medio. In particolare, il principio da seguire per determinare la tollerabilità del rumore è quello del mancato superamento della soglia di 3 decibel oltre il rumore di fondo, che equivale ad un raddoppio dell'intensità di quest'ultimo.

* *Trib. civ. Como, 21 maggio 1996, n. 871, Moretti c. Carenzio e Gentili, in Arch. loc. e cond. 1997, 103.*

Le immissioni sonore eccedenti la normale tollerabilità, di cui all'art. 844 c.c., pur in assenza di prova idonea a dimostrare la configurabilità di un danno biologico specifico, realizzano una lesione del diritto alla salute genericamente inteso ex art. 32 Cost., che trova il fondamento della sua risarcibilità nell'art. 2043 c.c.

* *Corte app. civ. Torino, 4 novembre 1992, in Giur. merito 1993, 949.*

Il rumore, in quanto eccedente i valori della normale tollerabilità, è di per sé nocivo alla salute di chi lo deve sopportare; per realizzarsi lesione del diritto alla salute non è quindi necessaria alcuna ulteriore prova del danno psicologico subito né del carattere ingiusto del rumore medesimo.

* *Corte app. civ. Torino, 4 novembre 1991, n. 1304, in Arch. loc. e cond. 1992, 345.*

In caso di immissioni di rumori intollerabili provenienti da parti comuni dell'edificio, il condomino turbato nel possesso del proprio appartamento può esperire azione di manutenzione contro il condominio in persona dell'amministratore.

* *Pret. civ. Roma, sez. I, 20 dicembre 1983, n. 9595, Savarese Colosi c. Cond. via Cocco Ortu 120, Roma, in Arch. loc. e cond. 1985, 362.*

Le immissioni sonore prodotte dall'impianto comune di riscaldamento nell'appartamento di un condomino possono cagionare un danno alla salute del condomino medesimo qualora siano superiori di tre decibel al normale rumore di fondo.

* *Corte app. civ. Milano, 9 maggio 1986, Condominio Stella di Merate ed altro c. Novati, in Arch. loc. e cond. 1987, 334.*

Ai fini della determinazione del limite di tollerabilità delle immissioni sonore, deve applicarsi il criterio che assume come punto di riferimento il rumore di fondo e ritiene intollerabile le immissioni che lo superino di oltre 3dB(A).

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 28 febbraio 1995, n. 637, Soc. Tessitura Fratelli Caimi c. Monti ed altri, in Arch. loc. e cond. 1995, 390.*

Ai fini della determinazione del limite di tollerabilità delle immissioni sonore, deve applicarsi il criterio comparativo, consistente nel confrontare il livello medio dei rumori di fondo, costituiti dalla somma degli effetti acustici prodotti dalle sorgenti sonore esistenti ed interessanti una determinata zona, con quello del rumore rilevato nel luogo che subisce le immissioni, e nel ritenere superato il limite di "normale tollerabilità" per quelle immissioni che abbiano un'intensità superiore di oltre tre decibel al livello sonoro di fondo.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 3 ottobre 1989, Bonza e altra e Calloni e altri c. De Bernardi Granaria Spa, in Arch. civ. 1990, 1149.*

Incorre nel reato di cui all'art. 650 cod. pen. l'amministratore di un condominio che ometta di intervenire per evitare rumorosità di un impianto di riscaldamento. Tra i suoi compiti rientra infatti anche quello di vigilare sul migliore uso delle cose comuni.

* *Cass. pen., sez. VI, 15 marzo 1980, n. 3726 (ud. 6 dicembre 1980), Montagna.*

Il limite di normale tollerabilità ex art. 844 cod. civ, in riferimento alle immissioni rumorose deve essere accertato con riferimento al criterio relativo-comparativo del rumore di fondo e non al superamento di esso di un certo livello di decibel in relazione ai diversi periodi della giornata e va tenuta presente, quindi, anche l'intensità in assoluto del rumore.

* *Trib. civ. Vigevano, 25 gennaio 1985, Dondoni c. Riseria F.lli Magni, in Arch. civ. 1985, 1454.*

In presenza di immissioni sonore che superino il limite della normale tollerabilità vi è lesione del bene salute nel momento stesso della realizzazione del fatto illecito, con conseguente esonero del danneggiato dalla prova dell'esistenza di patologie conseguenti alla lesione; pertanto la risarcibilità del danno biologico deve essere collegata all'esistenza e alla sopportazione di un'esposizione ad intollerabili e fortemente lesive immissioni acustiche, idonee a compromettere le utilità della vita di relazione non godute.

* *Trib. civ. Milano, 25 giugno 1998, n. 7721, Sgalippa ed altri c. Soc. San Giulianese, in Arch. loc. e cond. 1998, 723.*

Costituisce immissione acustica eccedente la normale tollerabilità quella che, avuto riguardo alla natura del rumore immesso e alla durata dell'attività immissiva, superi di almeno 3 decibel il c.d. rumore di fondo della zona, inteso come quel complesso di suoni di origine varia e spesso non identificabile, continui e non, caratteristici del luogo, sui quali si innestano di volta in volta i rumori più intensi prodotti da voci, veicoli o altro, considerato come fonte rumorosa che persiste in modo continuo nell'ambiente per almeno il 95% del tempo di osservazione.

* *Pret. civ. Busto Arsizio, sez. dist. Saronno, ord. 5 agosto 1997, Tuniz ed altra c. Bar Sunrise, in Arch. loc. e cond. 1998, 752.*

Ai fini della determinazione del limite di tollerabilità delle immissioni sonore e per valutare la sussistenza del presupposto oggettivo della illiceità dell'immissione, deve applicarsi il criterio comparativo, consistente nel confrontare il livello medio dei rumori di fondo costituiti dalla somma degli effetti acustici prodotti dalle sorgenti sonore esistenti e interessanti una determinata zona, con quello del rumore rilevato sul luogo che subisce le immissioni, e nel ritenere superato il limite della normale tollerabilità per quelle immissioni che abbiano una intensità superiore di oltre tre decibel al livello sonoro di fondo; tale disciplina non ha ricevuto deroga dal D.P.C.M. dell'1 marzo 1991, che stabilisce i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno: infatti, le norme ivi previste, che hanno valore puramente regolamentare, disciplinano esclusivamente i rapporti fra imprese ed enti locali per la bonifica del territorio dall'inquinamento acustico, senza incidere sui rapporti di diritto soggettivo intercorrenti fra privati, e senza, quindi, porre eccezioni alle disposizioni di legge di portata generale in materia di tutela dei diritti patrimoniali e della salute che competono ad ogni persona.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 10 dicembre 1992, n. 2207, Mascolo c. Cond. di viale Rimembranze di Lambrate n. 9/A di Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 496.*

In tema di immissioni sonore il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 1 marzo 1991 il quale fissa le modalità di rilevamento dei rumori, al pari dei regolamenti comunali limitativi delle attività rumorose, essendo rivolto alla tutela della quiete pubblica, riguarda soltanto i rapporti fra l'esercente una delle suddette attività e la collettività in cui esso opera, creando a carico del primo precisi obblighi verso gli enti preposti alla vigilanza. Le disposizioni contenute nel sopraindicato decreto non escludono pertanto l'applicabilità dell'art. 844 c.c., che nei rapporti con i proprietari dei fondi vicini, richiede l'accertamento caso per caso della liceità o illiceità delle immissioni. (Fattispecie in cui è stata ordinata, con provvedimento ex art. 700 c.p.c., la sospensione dell'attività imprenditoriale dalla quale erano derivate le immissioni sonore moleste).

* *Trib. civ. Varese, ord. 3 giugno 1997, Ravasi c. Soc. Sev, in Arch. loc. e cond. 1997, 845.*

Il D.P.C.M. dell'1 marzo 1991 pone un limite di "accettabilità" dell'inquinamento acustico che deve indubbiamente essere tenuto presente nella valutazione della tollerabilità delle immissioni sonore ex art. 844 c.c.; oltre alla determinazione di limiti massimi assoluti (differenziati a secondo della tipologia delle zone e l'incidenza solo diurna o anche notturna), vengono anche fissati per le zone non esclusivamente industriali, dei limiti per così dire relativi, ossia una differenza massima "da non superare" rispetto al livello del "rumore ambientale", differenza di 3 dB (A) in periodo notturno (ore 22-6) e 5 dB (A) in periodo diurno.

* *Corte app. civ. Milano, sez. IV, 17 luglio 1992, n. 1351, Di Corleto c. Rimini e altri e Soc. Negri Immobiliare, in Arch. loc. e cond. 1993, 496.*

Poiché nel nostro Paese mancano norme di legge circa l'isolamento acustico e i rumori ammissibili nelle abitazioni, la giurisprudenza, necessitata a supplire alla carenza legislativa, ha elaborato, al fine di stabilire i livelli di tollerabilità delle immissioni, un criterio comparativo-relativo che "determina" come punto di riferimento il rumore di fondo e ritiene intollerabili le immissioni che lo superano di oltre 3 dB. Poiché il decibel, unità di misura dell'intensità del suono, ha scala logaritmica, il limite massimo ammissibile di 3 dB sul rumore di fondo comporta un raddoppio della intensità del rumore e significa che la componente del rumore immesso, considerata da sola, non può superare il rumore di fondo.

* *Corte app. civ. Milano, sez. IV, 17 luglio 1992, n. 1351, Di Corleto c. Rimini e altri e Soc. Negri Immobiliare, in Arch. Loc. e Cond.1993, 496.*

Il corretto criterio di liquidazione del c.d. danno biologico causato dai rumori prodotti da un'autoclave è quello "equitativo" in funzione della intensità e durata delle immissioni acustiche intollerabili, dell'incidenza di queste sulla salute e sull'occupazione degli attori e sulla loro vita di relazione.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 18 maggio 1992, Buccella e altri c. Cond. delle Magnolie di Cesano Boscone, in Arch. Loc. e Cond.1993, 121.*

E' legittimo il ricorso al provvedimento ex art 700 cod. proc. civ. da parte di alcuni condomini, qualora le immissioni di rumore negli appartamenti di un edificio, provocate dal funzionamento, soprattutto nelle ore notturne, delle macchine esistenti nel sottostante panificio, eccedendo la normale tollerabilità, siano idonee a determinare nei condomini stessi una menomazione della loro integrità psico-fisica e, quindi, l'insorgenza di danno alla salute, autonomamente risarcibile.

* *Pret. civ. Molfetta, 27 febbraio 1989, Del Rosso e Bartoli c. Squeo, in Arch. Loc. e Cond.1989, 351.*

E' applicabile il procedimento di cui all'art. 700 c.p.c. nel caso di superamento dei limiti di tollerabilità acustica, che potrebbe determinare un danno alla salute dei condomini. (Nella specie, i rumori intollerabili risultavano provenire da una discoteca).

* *Trib. civ. Milano, 28 ottobre 1993, in Arch. Loc. e Cond.1994, 356.*

E' applicabile il procedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. per far cessare reiterati, insistenti ed intollerabili suoni di pianoforte provenienti da un appartamento anche se prodotti nelle ore consentite dal regolamento condominiale, in quanto il primario e incompressibile diritto assoluto alla salute spetta alla persona di per sé considerata e non come collegata ad un certo immobile, non potendo tale diritto soffrire limitazioni di eventuali atti di disposizione.

* *Pret. civ. Torino, ord. 27 dicembre 1990, in Arch. Loc. e Cond.1992, 855.*

Al fine di valutare il grado di tollerabilità di immissioni acustiche provenienti da un appartamento (nella specie: attività pianistica e canora di una cantante lirica) non è possibile effettuare un collegamento diretto fra l'art. 844 c.c. ed il D.P.C.M. 1 marzo 1991, in quanto i limiti di tollerabilità di cui alla prima norma sono tutt'affatto diversi dai limiti di accettabilità di cui al succitato decreto, nel senso che i secondi ben possono esser rispettati pur non essendolo i primi.

* *Corte app. civ. Torino, sez. II, 23 marzo 1993, n. 345, Musacchio e altri c. Vignera, in Arch. Loc. e Cond.1994, 823.*

E' applicabile il procedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. per far cessare le intollerabili immissioni prodotte da suoni di pianoforte, in considerazione del grave ed irreparabile pregiudizio arrecato al diritto alla salute dei condomini, il cui ambito di tutela è certamente più ampio e meno condizionato di quello accordato alle proprietà confinanti in base all'art. 844 c.c.

* *Pret. civ. Milano, 18 febbraio 1993, in Arch. Loc. e Cond.1994, 391.*

Al fine di stabilire la tollerabilità, oppur no, di immissioni sonore può utilizzarsi il criterio c.d. comparativo, che fa riferimento alla rumorosità di fondo della zona, tenendo presente che la soglia di pericolosità è costituita dallo scarto di tre decibel tra il livello medio dei rumori di fondo e l'intensità della sorgente sonora generatrice delle immissioni.

* *Pret. civ. Taranto, 17 giugno 1988, n. 327, Protopapa c. Conversano, in Arch. civ. 1988, 1210.*

In caso di immissioni derivanti dal fondo del vicino (nella specie, propagazioni di rumori e calore), deve ritenersi superato il criterio della normale tollerabilità quando sia accertata una situazione potenzialmente nociva per la salute dei proprietari che subiscono le immissioni.

** Pret. civ. Foligno, 10 giugno 1988, n. 49, Ferrata ed altri c. Proietti ed altri, in Arch. civ. 1988, 1081.*

In caso di lamentata immissione di rumori molesti (nella specie: da impianti di riscaldamento ed autoclave), deve farsi ricorso all'applicazione analogica dell'art. 844 cod. civ. oltre che per stabilire la sussistenza della lesione (o del pericolo di lesione) del diritto alla salute tramite il concetto di <normale> tollerabilità, anche per determinare le modalità della tutela da apprestarsi, dovendosi contemperare le esigenze delle parti con la determinazione dei mezzi più opportuni a ricondurre nei limiti del diritto un'attività *contra legem*.

** Pret. civ. Brindisi, ord. 17 marzo 1986, Saponaro c. Condominio G. Puccini, in Arch. civ. 1987, 177.*

Il proprietario di un immobile sito nelle immediate vicinanze di una discoteca che determini a suo parere un rumore intollerabile, ha diritto di controllare la regolarità delle autorizzazioni rilasciate dal comune.

** Tar Lombardia, sez. II, 25 ottobre 1993, n. 629, Compagnoni c. Comune di Brezzo di Bedero, in Arch. Loc. e Cond. 1994, 153.*

Degradazione ambientale e rumori, specie in relazione all'attività serale e notturna di un pubblico esercizio, costituiscono lesioni di un legittimo interesse dei proprietari e residenti di unità immobiliari ubicate nel medesimo stabile ove si svolge tale attività e legittimano gli stessi a ricorrere al giudice amministrativo per chiedere, denunciando vizi formali del procedimento, l'annullamento della relativa autorizzazione comunale.

** Tar Emilia-Romagna, sez. II, 10 novembre 1992, n. 525, Meschiari e altri c. Comune di Maranello e Società Bondi Leontino & C., in Arch. loc. e cond. 1993, 829.*

Sussiste l'obbligo del condominio di risarcire sia il danno biologico che il danno morale subito da un condomino a causa delle immissioni sonore, superiori alla normale tollerabilità, provenienti dalla centrale dell'impianto comune di riscaldamento. La liquidazione del danno va effettuata con criterio equitativo dal giudice e non può consistere in una somma meramente simbolica.

** Corte app. civ. Milano, 18 settembre 1990, n. 1803, in Arch. loc. e cond. 1991, 109.*

Ai fini della valutazione dell'intollerabilità delle emissioni sonore, in mancanza del decreto, non ancora emanato, relativo all'introduzione di livelli di tollerabilità particolari per le aree e le attività aeroportuali, in attuazione del d.p.c.m. 1 marzo 1991, che stabilisce i limiti massimi di accettabilità delle emissioni sonore nell'ambiente esterno e abitativo, il giudice può ricorrere ai criteri di tempo elaborati tenendo anche conto dei parametri introdotti da quest'ultimo decreto.

** Pret. civ. Ciriè, ord. 25 marzo 1993, in Giur. it. 1994, I, II, 208.*

In tema di inquinamento acustico in stabile condominiale, il parametro di confronto del <rumore equivalente><<F128M-<F255D assunto dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 (Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno), anziché quello del <rumore di fondo <<F128M-<F255D non è idoneo a fornire l'effettiva incidenza del rumore sulla salute ed appare quindi di dubbia legittimità al pari del fatto che il cennato decreto non contiene alcuna specificazione a proposito del caso in cui la sorgente sonora sia interna allo stesso stabile in cui si trova chi lamenta il superamento della normale tollerabilità dell'emissione rumorosa.

** Pret. civ. Monza, ord. 18 luglio 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 578.*

Con riferimento alla nozione di immissione eccedente la normale tollerabilità agli effetti dell'azione di cui all'art. 844 c.c., per <rumore> si deve intendere qualunque stimolo sonoro non gradito all'orecchio umano e che, per le sue caratteristiche di intensità e durata, può divenire patogeno per l'individuo.

** Trib. civ. Napoli, 17 novembre 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 578.*

Va accolta la domanda di risarcimento danni di quanti lamentano una lesione alla salute provocata da immissioni acustiche, superiori alla normale tollerabilità, effetto dell'esercizio di un'attività imprenditoriale (nella fattispecie attività di falegnameria all'interno di un condominio) caratterizzata da negligenza conseguente alla mancata adozione delle opportune cautele, nonché dall'inosservanza delle prescrizioni di legge; vanno differenziate, ai fini esclusivamente del quantum risarcibile, le posizioni di chi dimostri sul piano clinico un'effettiva lesione dell'integrità psico-fisica, e così un danno biologico oltre che morale, dovuti alla

condotta, dolosa o colposa, del convenuto (nel caso di specie comprovata da una perizia medico-legale), da chi abbia subito invece un mero turbamento psicologico (e così solo un danno morale) conseguente all'altrui comportamento illecito, anche penalmente in relazione al disposto dell'art. 659 c.p.p. Sono da ritenersi civilmente responsabili in solido con il conduttore, ex art. 2055 c.c., per il danno biologico e comunque patrimoniale (non così per quello morale), gli stessi locatori dell'immobile in cui detta attività lesiva dei diritti dei terzi era svolta, i quali locatori dovevano (o avrebbero dovuto) infatti conoscere e impedire l'attività che il conduttore vi avrebbe esercitato e così prevenire le conseguenze lesive da questa prodotte; tale corresponsabilità civile dei locatori, difettando una rilevanza penale del loro comportamento omissivo, non si estende peraltro al danno meramente morale.

* *Trib. civ. Vigevano, 9 agosto 1991, in Giur. it. 1992, I, 2, 118.*

Anche il disturbo dell'abbaiare di un cane nel condominio non è presunto ma deve essere inquadrato nei limiti della normale tollerabilità.

* *Trib. civ. Milano, 22 marzo 1990, in L'Ammin. 1992, n. 4.*

In tema di applicazione dell'art. 844 c.c. al condominio di edificio la integrità della persona del condomino ed il bene primario della salute, in cui si concreta il danno biologico, non possono essere valutati solo in termini fisici, materialmente constatabili, ma comprendono anche la sfera emotiva e psichica, le cui sofferenze sono meno obiettivamente misurabili ma non per questo meno reali, né può negarsi la sussistenza di una menomazione dell'integrità psichica derivante dalla spina irritativa costituita dalle continue aggressioni sonore superanti il limite della tollerabilità, in quanto l'efficacia patogena del rumore disturbante è dato acquisito alla scienza medica attuale, né occorre in concreto verificarla.

* *Corte app. civ. Milano, 29 novembre 1991, in Giust. civ. 1992, 1921.*

Nel giudizio sulla normale tollerabilità, ex art. 844 c.c., di immissioni acustiche provocate dall'uso di campane a scopo di culto, va effettuato, in estensione del secondo comma di tale articolo, un equo temperamento tra le ragioni della proprietà e le esigenze della vita religiosa.

* *Pret. civ. Mantova, ord. 16 agosto 1991, in Giur. it. 1993, I, 2, 40.*

In caso di inquinamento acustico prodotto nelle abitazioni di uno stabile a causa dell'esercizio di un'attività lavorativa, la lesione dell'integrità psico-fisica dell'individuo va collocata nell'ambito dell'illecito extracontrattuale di cui all'art. 2043 c.c., in relazione all'art. 32 Cost.

* *Trib. civ. Vigevano, 9 agosto 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 577.*

Nel caso di immissioni moleste eccedenti la normale tollerabilità, di cui all'art. 844 c.c., sorgono a favore del proprietario del fondo danneggiato due distinte azioni: quella reale che si inquadra nel paradigma dell'azione negatoria servitutis regolata dall'art. 949 c.c., in quanto rivolta ad eliminare le cause delle dette immissioni e quella personale, avente natura risarcitoria, volta ad ottenere l'attribuzione di un indennizzo commisurato alla capitalizzazione del minor reddito del fondo, dipendente dalle immissioni stesse. (Fattispecie in tema di rumori e vibrazioni cagionate nello svolgimento di un'attività di carpenteria metallica).

* *Trib. civ. Milano, 10 gennaio 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 792.*

In caso di regolamento condominiale che vieti tassativamente di recare "disturbo ai vicini con rumori di qualsiasi natura", il continuo abbaiare di tre cani pastori ed il suono di una batteria configurano sia la lesione di tale norma regolamentare che violazione dell'art. 844 c.c.

* *Trib. civ. Milano, 28 maggio 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 792.*

In caso di violazione del limite della normale tollerabilità, posto dall'art. 844 c.c., in virtù di schiamazzi e rumori provocati dall'attività di una sala giochi, ed essendo risultato vano ogni possibile accorgimento per ricondurre i rumori entro il suddetto limite, ricorrono gli estremi per disporre la cessazione dell'attività contraria al regolamento svolta dal convenuto.

* *Trib. civ. Milano, 21 gennaio 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 792.*

Il reato di disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone è reato di pericolo e per la sua sussistenza non è necessaria la prova che il disturbo investa un indeterminato numero di persone, essendo sufficiente una condotta tale da poter determinare quell'effetto.

* *Cass. pen., sez. I, 12 gennaio 1990, n. 133 (ud. 23 giugno 1989), Arbore.*

Il disturbo punito con la norma dell'art. 659 cod. pen. concerne non soltanto il riposo, ma altresì la quiete, che è bene tutelato ad ogni ora diurna e notturna, a prescindere da orari lavorativi.

* *Cass. pen., sez. VI, 22 marzo 1980, n. 4049 (ud. 9 ottobre 1979), Giangrasso.*

Per integrare il reato di cui all'art. 659, primo comma, c.p. non è necessaria la prova del reale disturbo provocato al riposo e alle occupazioni delle persone, ma occorre la certezza che schiamazzi e rumori siano obiettivamente idonei a recare tale disturbo. Occorre cioè la prova del superamento dei limiti della normale tollerabilità di emissioni sonore e della percettibilità delle stesse da parte di un numero illimitato di persone, indipendentemente dal fatto che in concreto delle persone siano state effettivamente disturbate, trattandosi di un reato di pericolo. (Nella specie la Corte ha annullato con rinvio l'impugnata sentenza di condanna del titolare di una discoteca, in quanto il pretore, per stabilire l'idoneità dei rumori provenienti dalla discoteca ad arrecare disturbo alle occupazioni ed al riposo delle persone, si era basato unicamente sulle dichiarazioni rese da coloro che dimoravano nelle vicinanze, sostituendo così un criterio soggettivo al criterio oggettivo, in base al quale deve essere determinata tale idoneità).

* *Cass. pen., sez. I, 27 marzo 1992, n. 3741 (ud. 15 gennaio 1992), Barbera.*

Per la configurazione del reato di cui all'art. 659 c.p. è sufficiente che la condotta dell'imputato sia tale da poter disturbare un numero indeterminato di persone, ed è irrilevante che nessuno dei vicini se ne sia lamentato e che i suoni siano stati rilevati soltanto dagli organi di polizia. (Fattispecie in cui, secondo quanto riferito da un agente, alle ore 2,30 la misura di uno stereo ad alto volume proveniente dall'appartamento dell'imputato, si udiva nella strada ad una distanza di circa due-trecento metri; la Cassazione ha ritenuto la sussistenza del reato de quo enunciando il principio di cui in massima).

* *Cass. pen., sez. I, 30 settembre 1993, n. 2895 (c.c. 17 giugno 1993), Solari.*

Per la configurabilità del reato di cui all'art. 659 c.p. (disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone) è necessario che i rumori abbiano una certa attitudine a propagarsi, in modo da essere idonei a disturbare più persone. Pertanto, quando si tratta di rumori prodotti in edificio condominiale è necessario che essi, tenuto conto anche dell'ora (notturna o diurna) in cui vengono prodotti, arrechino disturbo ovvero abbiano l'idoneità concreta di arrecare disturbo ad una parte notevole degli occupanti del medesimo edificio, configurandosi altrimenti soltanto un illecito civile da inquadrarsi nell'ambito dei rapporti di vicinato. Ne consegue che per affermare la sussistenza della contravvenzione di cui all'art. 659 c.p. è necessario procedere all'accertamento della natura dei rumori prodotti dal soggetto agente e alla loro diffusività, che deve essere tale da far risultare gli stessi rumori idonei ad arrecare disturbo ad un numero rilevante di persone e non soltanto a chi ne lamenta il fastidio.

* *Cass. pen., sez. I, 28 marzo 1995, n. 3348 (ud. 16 gennaio 1995), Draicchio.*

La violazione di cui al comma 1 dell'art. 659 c.p. - disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone - è un reato di pericolo, ad integrare il quale è necessario e sufficiente che i rumori recanti disturbo abbiano una potenzialità diffusiva verso un numero indeterminato di persone. Non è invece richiesto - contrariamente a quanto avviene per il reato di procurato allarme presso l'autorità di cui all'art. 658 c.p. - un attentato alla pubblica quiete od alla tranquillità della collettività.

* *Cass. pen., sez. I, 18 settembre 1995, n. 9704 (ud. 5 luglio 1995), Poerio ed altro, in Arch. loc. e cond. 1996, 206.*

Per integrare il reato previsto dall'art. 659 c.p. (disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone) non è sufficiente che rumori prodotti all'interno di un appartamento si propaghino in quelli vicini, ma è necessario che tali rumori siano di tale intensità da disturbare le occupazioni o il riposo delle persone. (Nella specie, relativa ad annullamento senza rinvio di sentenza di condanna perché il fatto non sussiste, risultava che dall'appartamento - sottostante - <della parte lesa si sentivano rumori di gioco di pallone e di qualche sedia che cadeva davanti ai bambini).

* *Cass. pen., sez. I, 10 febbraio 1994, n. 1700 (ud. 19 ottobre 1993), Pivetti.*

In tema di disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone, i rumori e gli schiamazzi vietati, per essere penalmente sanzionabile la condotta che li produce, debbono incidere sulla tranquillità pubblica, essendo l'interesse specificamente tutelato dal legislatore quello della pubblica tranquillità sotto l'aspetto della pubblica quiete, la quale implica, di per sé, l'assenza di cause di disturbo per la generalità dei consociati, di guisa che gli stessi debbono avere tale potenzialità diffusa che l'evento di disturbo abbia la potenzialità di

essere risentito da un numero indeterminato di persone, pur se, poi, in concreto soltanto alcune persone se ne possano lamentare. Ne consegue che la contravvenzione in esame non sussiste allorché i rumori arrechino disturbo ai soli occupanti di un appartamento, all'interno del quale sono percepiti, e non ad altri soggetti abitanti nel condominio in cui è inserita detta abitazione ovvero nelle zone circostanti: infatti, in tale ipotesi non si produce il disturbo, effettivo o potenziale, della tranquillità di un numero indeterminato di soggetti, ma soltanto di quella di definite persone, sicché un fatto del genere può costituire, se del caso, illecito civile, come tale fonte di risarcimento di danno, ma giammai assurgere a violazione penalmente sanzionabile.

* *Cass. pen., sez. I, 5 febbraio 1998, n. 1406 (ud. 12 dicembre 1997), P.C. e Costantini, in Arch. loc. e cond. 1998, 711.*

Ai fini della configurabilità del reato di cui all'art. 659 c.p. (disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone) è necessario l'elemento dell'attitudine dei rumori a disturbare una pluralità indeterminata di persone: ne consegue che, allorché si tratti di rumori prodotti in un edificio condominiale, ove il disturbo sia arrecato al circoscritto numero di inquilini di appartamenti sottostanti e soprastanti a quello di provenienza dei rumori stessi, si configura un illecito civile che resta confinato nell'ambito dei rapporti di vicinato, non essendo ravvisabile alcuna lesione o messa in pericolo del bene giuridico protetto dal citato art. 659 c.p., costituito dalla "pubblica tranquillità".

* *Cass. pen., sez. I, 4 giugno 1996, n. 5578 (ud. 6 novembre 1995), Giuntini.*

i) Servitù di immissione

Non è concettualmente possibile ipotizzare l'acquisto per usucapione di una servitù di immissione. Quando venga superato il limite della liceità delle immissioni, segnato dall'art. 844 c.c., si è in colpa, ancorché si faccia uso normale della cosa fonte delle immissioni, e se da ciò deriva danno ad altri il danno è ingiusto, in quanto ricorrono tutti gli elementi della fattispecie prevista dall'art. 2043 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 1977, n. 740.*

l) Tutela della salute

Ai fini dell'art. 844 cod. civ. l'intollerabilità delle immissioni (nella specie esalazioni provenienti dalla evaporazione di idrocarburi adoperati per il lavaggio di pezzi meccanici), da valutarsi tenuto conto del temperamento delle esigenze della produzione con le ragioni della proprietà, sussiste anche quando esse, pur non essendo di eccessiva entità, risultino nocive, a causa della loro costanza ed ineliminabilità che le rende insopportabili, al bene primario della salute.

* *Cass. civ., sez. II, 9 agosto 1989, n. 3675, Ferulli c. Gargiulo.*

L'amministratore di condominio non è legittimato ad intraprendere, in forza di delibera adottata a maggioranza, un giudizio di natura risarcitoria volto alla tutela del diritto alla salute dei condomini, rientrando tale diritto tra quelli esclusivi e personali.

* *Trib. civ. Napoli, sez. III, ord. 29 giugno 1999, Condominio di via Petrarca n. 37 di Napoli c. Petruccio P. ed altra, in Arch. loc. e cond. 1999, 832.*

Poiché l'art. 844 cod. civ. disciplina i rapporti inerenti al diritto di proprietà dei beni immobili, dal suo ambito esulano i diritti personali, tra i quali è da annoverare quello alla salute considerato dall'art. 32 Cost., con la conseguenza che per la tutela di quest'ultimo, in caso di denunciata lesione dipendente da atto o fatto illecito ancorché concernente immissioni provenienti dal fondo del vicino, venendo in considerazione ed essendo applicabili, mediante le opportune statuizioni riparatorie, ripristinatorie ed inibitorie, le norme dettate in via generale dagli artt. 2053 e 2058 cod. civ. la relativa domanda, in quanto autonoma e distinta da quella fondata sul cit. art. 844 cod. civ., deve essere proposta in modo espresso, senza potersi ritenere compresa in quella di natura reale intentata per l'inibizione delle immissioni a norma dell'art. 844 cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 11 settembre 1989, n. 3921, Bontempi c. Mastropietro.*

Le immissioni sonore eccedenti la normale tollerabilità implicano di per sé, anche in mancanza della prova di una vera e propria menomazione patologica, una lesione del diritto alla salute inteso nel senso più ampio del diritto all'equilibrio e al benessere psicofisico.

* *Corte app. civ. Milano, sez. IV, 17 luglio 1992, n. 1351, Di Corleto c. Rimini e altri e Soc. Negri Immobiliare, in Arch. loc. e cond. 1993, 496.*

Poiché il diritto alla salute si configura non solo come diritto alla vita e all'incolumità psicofisica, bensì anche alla salubrità dell'ambiente, è ammissibile l'azione inibitoria ex art. 700 c.p.c. delle immissioni di cui all'art. 844 c.c., alla sola condizione che superino la normale tollerabilità (*fumus boni iuris*), dato che l'ulteriore requisito del *periculum in mora*, richiesto dal codice di rito per l'esperibilità del rimedio d'urgenza, è in *re ipsa*, comportando l'immissione nociva sempre l'alterazione dell'equilibrio psicofisico del soggetto, non suscettibile, se non in minima parte, di essere valutata in termini economici, e quindi di essere riparata ex art. 2043 c.c. all'esito del giudizio di merito promosso dal danneggiato.

* *Pret. civ. Buccino, ord. 18 aprile 1990, in Arch. civ. 1991, fasc. 6.*

In tema di applicazione dell'art. 844 c.c. al condominio di edificio la integrità della persona del condominio ed il bene primario della salute, in cui si concreta il danno biologico, non possono essere valutati solo in termini fisici, materialmente constatabili, ma comprendono anche la sfera emotiva e psichica, le cui sofferenze sono meno obiettivamente misurabili ma non per questo meno reali, né può negarsi la sussistenza di una menomazione dell'integrità psichica derivante dalla spina irritativa costituita dalle continue aggressioni sonore superanti il limite della tollerabilità, in quanto l'efficacia patogena del rumore disturbante è dato acquisito alla scienza medica attuale, né occorre in concreto verificarla.

* *Corte app. civ. Milano 29 novembre 1991, in Giust. civ. 1992, 1921.*

Le immissioni sonore eccedenti la normale tollerabilità, di cui all'art. 844 c.c., pur in assenza di prova idonea a dimostrare la configurabilità di un danno biologico specifico, realizzano una lesione del diritto alla salute genericamente inteso ex art. 32 Cost., che trova il fondamento della sua risarcibilità nell'art. 2043 c.c.

* *Corte app. civ. Torino 4 novembre 1992, in Giur. merito 1993, 949.*

m) Vibrazioni prodotte da automezzi

Con riguardo all'azione di nunciazione, proposta dal condominio di un edificio nei confronti del comune, in relazione al pregiudizio alla stabilità del fabbricato derivante dalle vibrazioni prodotte dagli automezzi di pubblico trasporto urbano, deve essere affermata la giurisdizione del giudice ordinario, ove si verta in tema non d'impugnazione di atti o provvedimenti amministrativi, ma di tutela del diritto dominicale, nei rapporti di vicinato, contro immissioni eccedenti la normale tollerabilità (art. 844 c.c.), mentre non rileva, al fine di detta giurisdizione, il tipo della pronuncia cautelare richiesta (influyente sotto il diverso profilo dei limiti interni delle attribuzioni del giudice ordinario, ai sensi dell'art. 4 della L. 20 marzo 1865, n. 2248, all. E).

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 24 aprile 1991, n. 4510.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA](#).