

Condominio e rumori molesti – Rimedi

Il problema delle immissioni sonore che recano disturbo al tranquillo abitare è questione seria e della massima importanza. Non a caso costituisce una delle maggiori cause di conflitto in ambito condominiale.

La norma del codice civile che si occupa della materia è l'art. 844, secondo cui il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

In proposito la Cassazione ha precisato che tale disposizione "è applicabile anche negli edifici in condominio" (sent. n. 3090 del 15.3.'93) e che detto limite "non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi" (sent. n. 5157 del 27.7.'83). Più di recente la Cassazione, tornando sul tema, ha anche chiarito, per un verso, che, quand'anche le immissioni sonore non superino i limiti fissati dalle norme di interesse generale di cui alla l. 26.1.'95, n. 477, sull'inquinamento acustico, il giudizio in ordine alla loro tollerabilità va "compiuto secondo il prudente apprezzamento del giudice", tenuto conto delle particolarità della situazione concreta (sent. n. 1151 del 27.1.'03). Per altro verso, che, comunque, "non è errato misurare la soglia di accettabilità facendo leva" sulla predetta normativa speciale. A parere dei giudici, infatti, "se l'immissione acustica è tale da pregiudicare la quiete pubblica, a maggior ragione essa, ove si risolva in una emissione sonora nell'ambito della proprietà del vicino – ancor più esposto degli altri, in ragione della contiguità dei fondi, al suo effetto dannoso – deve, per ciò solo, considerarsi intollerabile, ex art. 844 cod. civ. e, pertanto, illecita anche sotto il profilo civilistico" (ord. n. 32943 del 20.12.'18).

Interessante in tema di rumori molesti è anche la precisazione, operata sempre dalla Suprema Corte, secondo cui, laddove un regolamento condominiale di origine contrattuale contenga determinate disposizioni a tutela della tranquillità di chi vive nello stabile, è a queste disposizioni, e non all'art. 844 cod. civ., cui necessariamente occorre far riferimento per accertare se l'attività posta in essere da uno dei condòmini costituisca o meno immissione vietata (sent. n. 4963 del 4.4.'01).

Si tratta di un quadro, questo appena descritto, che deve ritenersi confermato, d'altra parte, anche a seguito della recente modifica recata, dalla legge di bilancio per il 2019 (l. n. 145/'18), all'art. 6-ter, d.l. n. 208 del 30.12.'08 (come convertito in legge), in tema di normale tollerabilità delle immissioni acustiche. Il fatto che la previsione originaria composta da un unico comma (secondo cui "nell'accertare la normale tollerabilità delle immissioni e delle emissioni acustiche, ai sensi dell'articolo 844 del codice civile, sono fatte salve in ogni caso le disposizioni di legge e di regolamento vigenti che disciplinano specifiche sorgenti e la priorità di un determinato uso") sia stata integrata da un ulteriore comma (in base al quale "ai fini dell'attuazione del comma 1, si applicano i criteri di accettabilità del livello di rumore di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447, e alle relative norme di attuazione") che esplicita la normativa speciale cui far riferimento nel misurare la tollerabilità del livello del rumore, non muta, infatti, i termini della questione. Anzi, in linea con l'orientamento della giurisprudenza precedentemente riferito, chiarisce, semplicemente, che, nell'accertare la normale tollerabilità delle immissioni acustiche, occorre aver presente i limiti fissati dalla normativa pubblicistica di cui alla predetta l. n. 477/'95, con la conseguenza che, ove questi limiti vengano superati, ciò è già di per sé sufficiente a ritenere l'immissione molesta.

Quanto ai rimedi che l'ordinamento giuridico offre contro le immissioni sonore, essi sono diversi e di diversa natura.

Chi vede pregiudicata la propria tranquillità, infatti, può proporre l'azione di cui al predetto art. 844 cod. civ., volta ad ottenere l'eliminazione delle cause dei rumori (azione che la giurisprudenza fa rientrare nell'ambito delle azioni negatorie: cfr. Cass. sent. n. 1469 del 8.3.1982) e, in più, agire – ai sensi dell'art. 2043 cod. civ. – per il ristoro del pregiudizio subito (Cass. sent. n. 7420 del 2.6.'00). Può, inoltre, denunciare il fatto – ove, in particolare, si tratti di immissioni sonore provenienti da esercizi commerciali (è il caso, ad esempio, del pub aperto fino a tarda notte) – all'amministrazione comunale che, accertata tramite l'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente la violazione delle norme sull'inquinamento acustico, potrà ordinare di porre in essere tutti gli accorgimenti necessari perché la causa del disturbo cessi (tornando all'esempio del pub: potrebbe trattarsi di ridurre l'orario di apertura dell'esercizio o interrompere determinate attività oltre una certa ora, come la somministrazione di bevande o l'intrattenimento musicale).

C'è, poi, sempre da tener presente che il codice penale (art. 659, primo comma) punisce chiunque disturbi le occupazioni o il riposo delle persone. Reato, questo, nel quale incorre – secondo la giurisprudenza penale – il gestore di un esercizio commerciale per i continui schiamazzi e rumori provocati dai suoi clienti (Cass. sent. n. 16686 dell'8.4.'03 e Cass. sent. n. 7980 del 24.8.'93).

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: Amministratore e durata incarico - Casi clinici di condominio - Ultime di giurisprudenza - Consiglio di condominio - Condominio parziale - Decisioni amministratore e ricorso condòmino - Tabelle millesimali - Condominio e albo «giudiziario».

da *Confedilizia notizie*, marzo '19

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.