

# Il rumore in condominio

La problematica dei rumori in condominio e di come gestirli viene regolata nel nostro ordinamento giuridico dall'art. 844. cod. civ. La tematica del "rumore in condominio" si ripercuote inevitabilmente sull'amministratore di condominio, sulla tranquillità condominiale che viene "lesa" per poi invadere le aule di giustizia dei tribunali; il tutto anche a causa della scarsa informazione dei condòmini, spesso poco attenti alle norme vigenti e al regolamento condominiale.

---

Caratteristiche  
delle immissioni

Il ruolo  
dell'amministratore

*Contributo a cura di*

**Davide Longhi**

---

## IMMISSIONI

# Vita in condominio, come gestire il problema dei rumori

La problematica dei rumori in condominio e di come gestirli viene regolata nel nostro ordinamento giuridico dall'art. 844. cod. civ. (norma dispositiva). La tematica del "rumore in condominio" si ripercuote inevitabilmente sull'amministratore di condominio, sulla tranquillità condominiale che viene "lesa" per poi invadere le aule di giustizia dei tribunali; il tutto anche a causa della scarsa informazione dei condòmini, spesso poco attenti alle norme vigenti e al regolamento condominiale.

---

**Davide Longhi**  
Avvocato

**L'**art. 844 cod. civ. così dispone: «...Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi...».

Il dato normativo divide il "rumore" in due categorie, e precisamente in rumori tollerabili e rumori intollerabili, vietando espressamente solo quest'ultimi. Quindi la legge non individua un parametro unitario per valutare la "tollerabilità", anche se esistono norme speciali ad hoc preposte (D.P.C.M. 14 novembre 1997 ambiente e legge 477/1995 sulla cosiddetta acustica).

La norma non pone un divieto assoluto di immettere/generare rumore, ma si preoccu-

pa solo di assicurare un pacifico godimento della proprietà esclusiva inserita in ambito condominiale con lo scopo finale di preservare/garantire una convivenza pacifica e civile tra gli stessi condòmini, e con il fine ultimo, attraverso l'intervento del Giudice, di risolvere i conflitti/contrastanti derivanti da usi incompatibili/anomali delle rispettive proprietà, contemperando i diversi interessi coinvolti, tenendo in considerazione sia la salubrità dell'ambiente (unità immobiliari) che la salute dell'individuo (diritto costituzionalmente garantito ex art. 32 Cost).

I criteri che scaturiscono dalla norma, e che devono essere presi in considerazione dal Giudice nella valutazione dell'immissione, sono essenzialmente i seguenti:

- a. la normale tollerabilità;
  - b. il contemperamento tra esigenze della produzione e ragioni della proprietà;
  - c. la priorità di un determinato uso;
- precisando che i primi due sono obbligatori, mentre il terzo ha natura facoltativa e si considera solo in determinate circostanze.

La norma, proprio per le finalità a cui mi-

ra, viene dalla giurisprudenza costante, sia di merito sia di legittimità, interpretata estensivamente e la sua elencazione (quella dell'art. 844 cod. civ.) è da considerarsi solo esemplificativa (sul punto già Cass., sent. n. 3889/1977).

### Valutazione della non tollerabilità della circostanza/evento

La tollerabilità è rappresentata dal limite oltre il quale la stessa immissione diventa illecita. Per la sua determinazione/identificazione occorre considerare i seguenti elementi:

- › **oggettivo**: si deve considerare lo stato dei luoghi, la situazione ambientale, l'attività svolta, l'arco temporale in cui il rumore viene generato, le abitudini dei soggetti interessati;
- › la presenza di **attività produttive** (il bilanciamento del duplice interesse: tutela della salute e tutela dall'attività economica);
- › **valutazione del giudice** che dovrà considerare anche, come criterio (facoltativo), la cosiddetta priorità di un dato uso di cui all'art. 844, comma 2, cod. civ., pertanto «il giudice non è obbligato a farvi ricorso quando ritenga superata la soglia di tollerabilità» (Cass., sent. n. 9865/2005).

Va precisato che, anche in presenza di norme speciali sopra citate (ambiente/ acustica) il cui scopo è quello di tutelare gli interessi collettivi e non di disciplinare i rapporti di vicinato (Cass., sent. n. 2166/2006), i parametri fissati dalle stesse norme speciali non sono vincolanti per il giudice ai fini dell'identificazione della soglia di tollerabilità anche se sono limiti che dovranno essere presi in considerazione (Cass., sent. n. 17281/2005). Pertanto è da considerarsi sempre illecita la condotta che violi la soglia di tollerabilità dettata dalle norme speciali in materia, diversamente il rispetto della soglia di tollerabilità non determina automaticamente la liceità delle stesse immissioni. La

tollerabilità di queste ultime deve essere valutata in concreto e caso per caso, l'accettabilità di dette immissioni deve essere valutata alla stregua dell'art. 844 cod. civ. (Cass., sent. n. 939/2011, sent. n. 1418/2006 e sent. 20927/2015).

Sul punto la giurisprudenza (orientamento risalente e costante) insegna che la **normale tollerabilità ha carattere relativo**, nel senso che deve essere considerato con riguardo al caso concreto considerando: i luoghi ovvero la destinazione della zona ove sono situati gli immobili se abitativi/industriali; le attività volte; lo stile di vita/abitudini delle persone ed infine si deve considerare la "rumorosità basale" tipica e riscontrabile in una data zona, che poi non è altro che quella oggetto di indagine posta al vaglio del giudice (Cass., Sez. Unite, sent. n. 4848/2013; n. 2864/2016; n. 5844/2007 e n. 5695/1978).

A fondamento di quanto sopra indicato, si ricorda che la stessa giurisprudenza negli anni ha modificato la propria opinione passando dall'individuazione di un parametro "oggettivo" di valutazione, che determini l'illegittimità dell'immissione una volta superata la soglia di base, a quello attuale di valutazione dei singoli casi anche in funzione della capacità e reazione dell'uomo e del suo senso di percepire il rumore, e quindi ad un criterio "comparativo". Detta rumorosità viene definita dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 (che disciplina il rumore negli ambienti abitativi *rumorosità di fondo*) normativa questa, di natura pubblicistica, che regola il rapporto tra il privato e la pubblica autorità (il primo genera il rumore e la seconda deve vigilare sulle emissioni) e non va ad alterare il ruolo e l'applicazione dell'art. 844 cod. civ. che continua a disciplinare i rapporti tra privati attraverso l'applicazione del metodo "comparativo" sopra citato (da ultimo Cass., sent. n. 10735/2001). Sul punto risulta essere interessante la decisione della Corte Suprema

(Cass., sent. n. 1025/2018) che ha confermato la sent. n. 1205/2013 della Corte di Appello di Milano, stabilendo che i condòmini non possono chiedere il risarcimento del danno per inquinamento acustico prodotto dai macchinari della società presente in condominio in assenza di una misurazione del *rumore di fondo* effettuata nella fascia oraria in cui si manifesti la violazione dei limiti differenziali.

Quindi nel contesto condominiale la valutazione della "tollerabilità" normale e quindi lecita deve tenere conto, caso per caso, sia della peculiarità dei rapporti condominiali, sia delle destinazioni urbanistiche e del regolamento condominiale nonché, in via prioritaria, del primario bene della salute (art. 32 Cost.) (Cass., sent. n. 8420/2006).

La Suprema Corte afferma che è pacifico che «... dalla convivenza nell'edificio, tendenzialmente perpetua, scaturisce talvolta la necessità di tollerare propagazioni intollerabili da parte dei proprietari dei fondi vicini; per contro, la stessa convivenza suggerisce di considerare in altre situazioni non tollerabili le immissioni, che i proprietari dei fondi vicini sono tenuti a sopportare...» (Cass., sent. n. 20555/2017).

### Caratteristiche delle immissioni

L'art. 844 cod. civ. distingue tre categorie:

- a. le **immissioni lecite** rientranti nella soglia della tollerabilità (comma 1), derivanti dall'uso lecito/normale della cosa e quindi in ogni caso tollerabili;
- b. le **immissioni intollerabili ma lecite** (comma 2), che superano sì la soglia della tollerabilità e producono un danno patrimoniale al fondo vicino, ma che non possono essere vietate in quanto ricollegabili ad esigenze produttive delle imprese, corrispondenti alle necessità di un certo tipo di società;
- c. le **immissioni intollerabili e illecite**, che

superino anch'esse il limite della normale tollerabilità ma che non trovino alcuna giustificazione in ragioni di tipo economico-sociali.

Superata la soglia della normale tollerabilità, viene meno il cosiddetto benessere sociale, ma va anche detto che l'elemento soggettivo in virtù del quale il rumore viene avvertito come disturbo, è molto rilevante, si pensi che un rumore (melodia del piano forte) è piacevole per chi lo genera ma è nello stesso tempo elemento di disturbo per i vicini e per chi lo subisce.

### Il rumore nella vita condominiale

In ambito condominiale l'applicazione dell'art. 844 cod. civ. non ha avuto "*vita facile*" perché detta norma (che ricordiamo disciplina i rapporti tra privati/vicini) appare in contrasto con il *principio di libertà* vigente in ambito condominiale (art. 1102 cod. civ.). Tuttavia, con i vari adattamenti, la norma trova applicazione anche nel condominio (da ultimo Cass., ord. n. 1069/2017 e sent. n. 20555/2017) e quindi risulta applicabile tra i condòmini (proprietari individuali e contestualmente "vicini" di altri condòmini con i quali entrano in gioco il rapporto di vicinato) a condizione che la disciplina, di cui all'art. 844 cod. civ., non risulti in contrasto con:

- › le norme dettate in tema di comunione e di condominio;
- › il principio in forza del quale ciascun condòmino può servirsi della cosa comune (art. 1102 cod. civ.).

Il ruolo del regolamento di condominio nella regolamentazione della vita condominiale è molto importante. Infatti il regolamento di condominio può:

- a. imporre dei divieti/limiti precisi e specifici ai diritti dei singoli condòmini, tra i quali, per esempio, vietare che le unità immobiliari siano destinate a specifiche attività (scuola di ballo, palestra e comun-

que attività che possano generare rumore) oppure vietare di generare qualsiasi genere e specie di rumore in una certa fascia oraria (per esempio, è fatto divieto fare qualsiasi rumore dalle ore X alle ore Y);

- b. disciplinare l'uso dei beni comuni in modo che tale utilizzo non possa arrecare pregiudizio alla tranquillità e al benessere condominiale.

Si ricorda che tali limitazioni possono essere contenute nello stesso regolamento di condominio ma con la precisazione che quelle di cui alla lett. a) sono norme cosiddette contrattuali (la cui modificazione necessita del consenso della totalità dei condomini), mentre quella di cui alla lett. b) sono norme cosiddette regolamentari (la cui modificazione, traducendosi in una semplice modifica del regolamento di condominio, necessita della maggioranza dei presenti che esprimano almeno 500 millesimi anche in seconda convocazione).

Pertanto, il regolamento di condominio può introdurre dei limiti più incisivi/restrittivi rispetto a quelli di cui all'art. 844 cod. civ., derogando anche in "peggio" rispetto alla detta norma, con la conseguenza che le attività che generino rumore in condominio incontrino due limiti: la normale tollerabilità di cui all'art. 844 cod. civ. e le norme contenute nel regolamento di condominio. In sintesi, in presenza di una norma regolamentare più incisiva e restrittiva circa le immissioni rumorose, il giudice dovrà decidere non in base al criterio generale di cui all'art. 844 cod. civ., bensì in base al criterio di valutazione determinato dal regolamento di condominio (Cass., sent. n. 4963/2001).

### **Il ruolo dell'amministratore**

In questo caso, la violazione del regolamento dà titolo all'amministratore per agire in giudizio al fine di ottenerne il rispetto (Trib. Milano, sent. n. 11944/2015), prima di agire è

consigliato diffidare il soggetto invitandolo a cessare l'attività incriminata che genera rumore. Mentre il danneggiato potrà poi agire in giudizio per ottenere sia l'inibitoria, ossia la cessazione del comportamento lesivo, oltre al risarcimento del danno. In questo caso, però, ci si pone la seguente domanda: in condominio un singolo condomino può agire contro il suo vicino (altro condomino magari posto al piano soprastante) per aver quest'ultimo leso la quiete pubblica perché disturba costantemente?

Nel rispondere si ricorda che il reato di "**disturbo al riposo delle persone**" (art. 659 cod. pen.) si concretizza quando le condotte sono «... potenzialmente idonee a disturbare le occupazioni o il riposo di un numero indiscriminato di persone secondo il parametro della normale tollerabilità, indipendentemente da quanti se ne possano in concreto lamentare...» (Cass., sent. n. 30156/2017).

In condominio, dove questa problematica è molto sentita e diffusa (l'amministratore risulta essere il primo soggetto destinatario delle lamentele del soggetto *disturbato*), perché il reato possa considerarsi commesso e quindi generato, non è sufficiente che il rumore disturbi pochi condomini/vicini ma è necessario che il rumore rechi disturbo ad un numero di condomini ben più numeroso, e solo in questo caso viene lesa la quiete pubblica (Cass. pen., sent. n. 45616/2013; n. 8351/2014; n. 30156/2017 e n. 35175/2017). Questo non significa che in un condominio i rumori molesti debbano essere avvertiti dall'intero stabile condominiale (totalità dei condomini), ma devono comunque essere idonei a disturbare la maggioranza dei condomini, e quindi è necessario considerare come elemento di fatto «...la capacità del fenomeno disturbante di propagarsi nell'ambito di un intero edificio...» (Cass., sent. n. 23529/2014 e sent. n. 30156/2017).