



Diritto<sup>+</sup>

CONDOMINIO<sup>24</sup>

GRUPPO<sup>24</sup>ORE

Convegno di Il Sole 24 Ore con ANACI e Missione Rumore

*Il rumore nel condominio: il ruolo dell'amministratore*, 28 febbraio 2018

---

**Per l'Amministratore di condominio: rumore = rognà**

di Giorgio Campolongo, e-mail: [ing.campolongo@gmail.com](mailto:ing.campolongo@gmail.com)



Per l'Amministratore di condominio: rumore = rognà

(© G. Campolongo, 2018)

**Rogna** nel vocabolario Treccani:

affare da sbrigare, compito o lavoro ingrato,

che comporta gravi difficoltà, noie e fastidi, rischi personali;

*questo incarico è una rognà, una vera rognà;*

*che rognà, questa pratica!;*

*proprio a me doveva capitare una rognà simile!*

Le due leggi del rumore		
Ambito di applicazione	Legge	Limite massimo dell'immissione di rumore nelle abitazioni
il Comune	Legge 447 / 1995 <i>sull'inquinamento acustico</i> D.P.C.M. 14/11/97 <i>Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore</i>	la accettabilità amministrativa D.P.C.M. 14/11/97, art. 4
il Tribunale Civile	Art. 844 codice civile ( <i>Immissioni</i> )	la <i>normale tollerabilità</i> di giurisprudenza dell'art. 844 c.c.: <i>non più di 3 dB oltre il rumore di fondo</i>

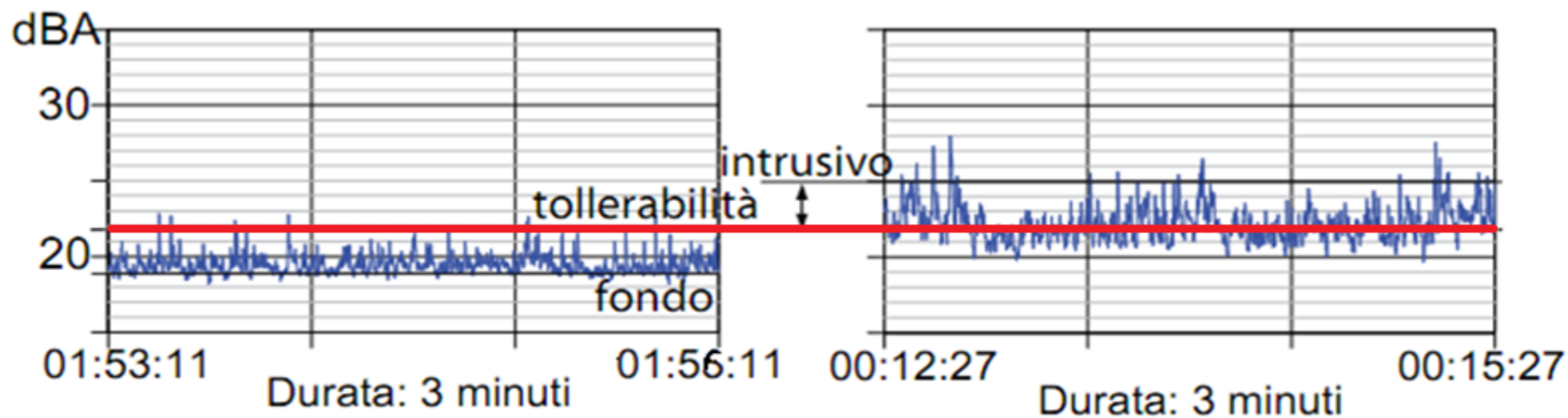
## **D.P.C.M. 14/11/97**

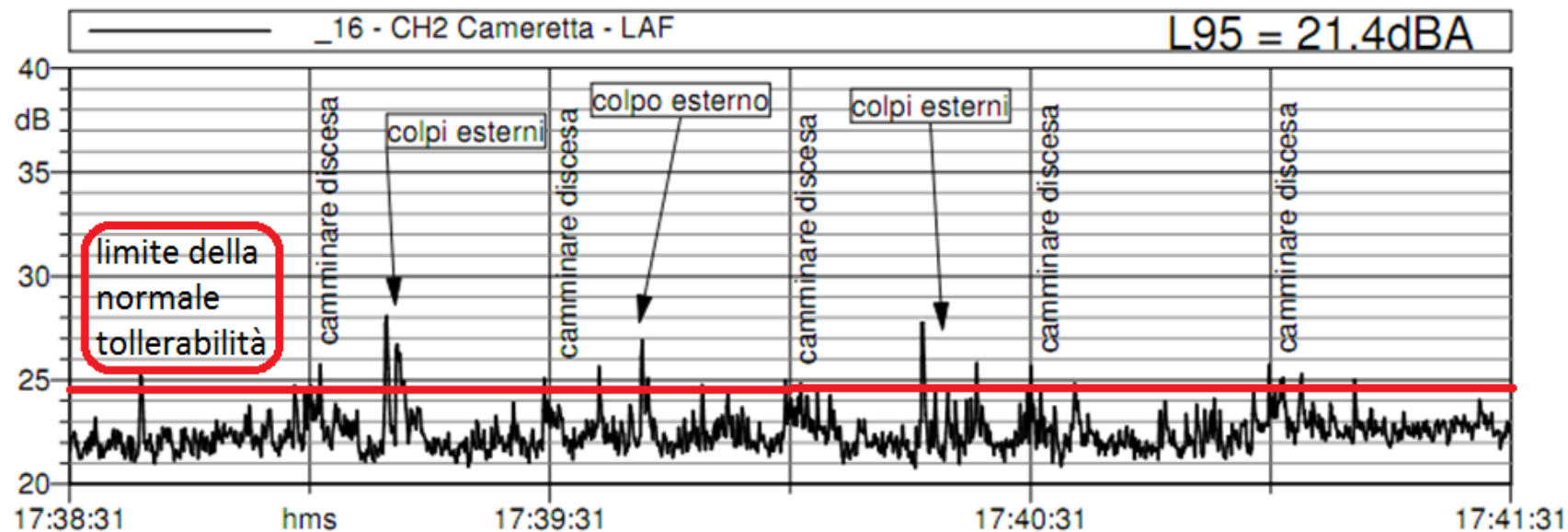
L'art. 2 e l'art. 3 (limiti assoluti) *si applicano all'ambiente esterno, all'aperto, e non si applicano all'interno delle abitazioni*.

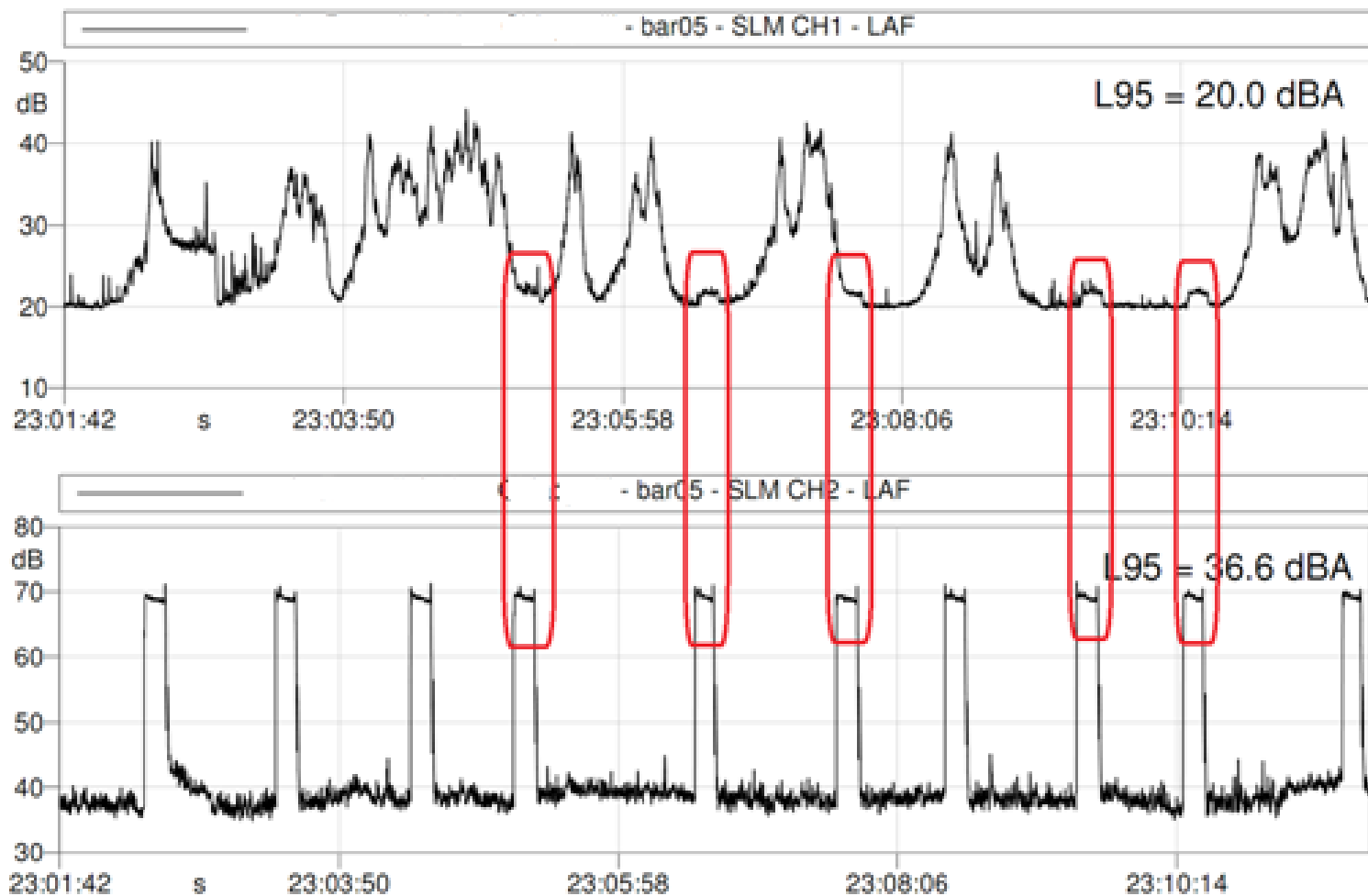
L'art. 4 (limiti differenziali):

1. I valori limite differenziali di immissione ... sono: ... 3 dB per il periodo notturno, all'interno degli ambienti abitativi.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alla rumorosità prodotta: ... da servizi e impianti fissi dell'edificio adibiti ad uso comune, limitatamente al disturbo provocato all'interno dello stesso.

**Per il rumore degli impianti condominiali il D.P.C.M. 14/11/97 non si applica.**







G. Campolongo, convegno *Il rumore nel condominio: il ruolo dell'amministratore*, Il Sole 24 Ore, 28/02/18



***Legittimazione dell'amministratore*** per il rumore di:

- centrale termica
- autoclave
- ascensore
- climatizzazione d'aria centralizzata
- sbattito del cancello di accesso ai box auto
- impianti condominiali in gestione a imprese o concessioni con contratto:
  - stazioni di telefonia mobile (con la centralina nel cavedio condominiale)
  - impianti di teleriscaldamento
  - impianti di cogenerazione (riscaldamento + produzione energia elettrica)

L'amministratore ne ha

*legittimazione passiva* nei confronti del condomino che lamenta il rumore

*legittimazione attiva* nei confronti del gestore e dell'installatore dell'impianto

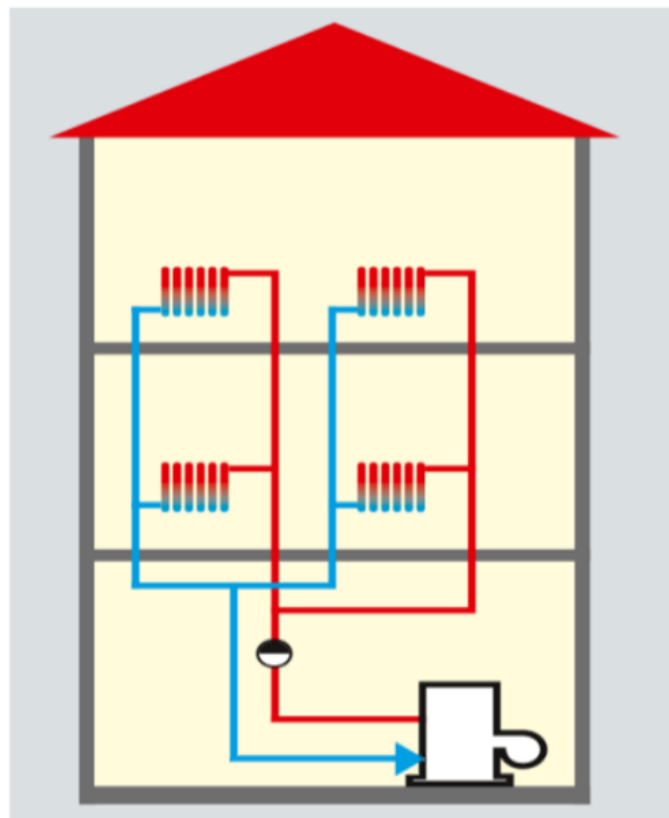
**L'amministratore NON ha legittimazione** quando un condomino è disturbato dal rumore di un altro condomino:

- la famiglia vicina di casa, del piano di sopra:
  - camminare con scarpe con tacchi e spostare sedie
  - scarico di WC
  - voci e TV
  - condizionatore d'aria
- il pub con musica di notte o il ristorante o il supermercato o altra attività commerciale.

Non sono parti comuni del condominio e l'amministratore non ha l'obbligo di occuparsene: è una lite tra due condòmini di cui egli non ha *legittimazione passiva*.

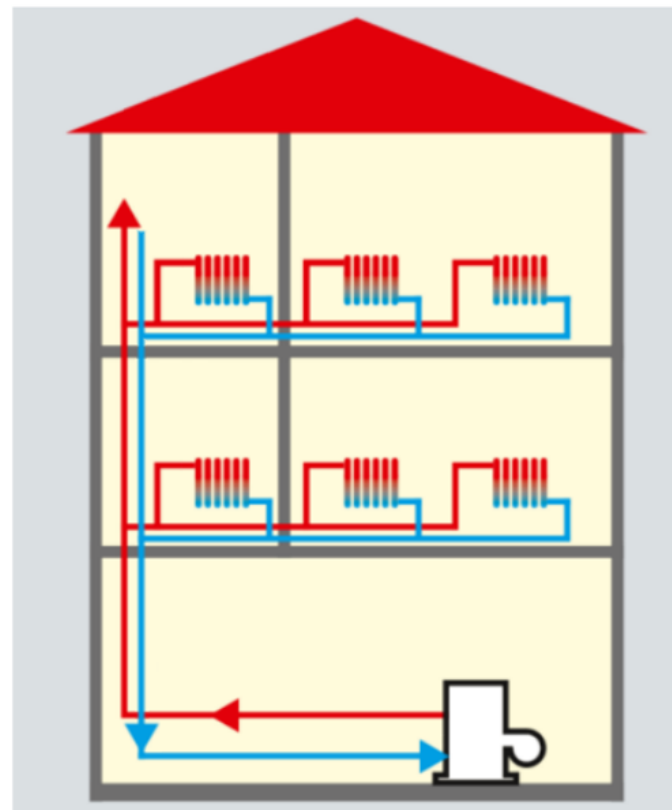
Però è utile che l'amministratore se ne occupi comunque cercando di aiutare a risolvere il problema.

rumore delle pompe di circolazione e ticchettio dei caloriferi



Impianto di riscaldamento tradizionale:

legittimazione passiva del condominio



Lo “stacco” dalla colonna condominiale  
è di proprietà del singolo condòmino:

legittimazione passiva NON del condominio

Deve provvedere il condòmino stesso.

Nel regolamento del condominio

- la clausola che tutela la signorilità, la tranquillità e la silenziosità nel condominio,  
che è per tal via un bene comune
- l'amministratore è competente (art. 1130, n. 2, cod. civ.)
- può imporre limiti di orario almeno nei casi di:
  - lavori di ristrutturazione di appartamenti
  - esercitazioni di pianoforte



Il rumore in casa è come una malattia:  
in entrambi i casi la persona è nel proprio letto di notte  
e il tecnico con il fonometro è come il medico con il termometro.

L'amministratore deve cercare di aiutare a risolvere il problema subito, anche se sembra limitato a uno o due condòmini, perché dopo il problema si ingigantisce, coinvolgendo altri condòmini, consulenti e avvocati.

A quel punto per l'amministratore, che non se ne è occupato dall'inizio, è troppo tardi e verrà accusato di negligenza.

MEMO dell'amministratore per il rumore degli impianti condominiali:

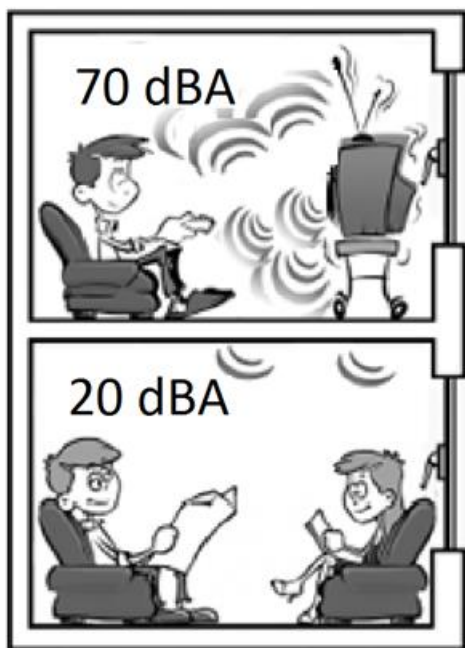
- le lamentele sono spesso per rumori che superano il limite di legge
- far accertare con misurazioni se il rumore supera il limite
- se il rumore supera il limite, convincere l'assemblea di fare il lavoro di insonorizzazione
- non farsi trascinare nella causa per immissioni di rumore.





G. Campolongo, convegno *Il rumore nel condominio: il ruolo dell'amministratore*, Il Sole 24 Ore, 28/02/18





- l'isolamento acustico della TV è **per via d'aria 50 dB** ( $= 70 - 20$ )



- l'isolamento della pompa del riscaldamento è **per via solida 20 dB** ( $= 50 - 30$ )



G. Campolongo, convegno *Il rumore nel condominio: il ruolo dell'amministratore*, Il Sole 24 Ore, 28/02/18



G. Campolongo, convegno *Il rumore nel condominio: il ruolo dell'amministratore*, Il Sole 24 Ore, 28/02/18

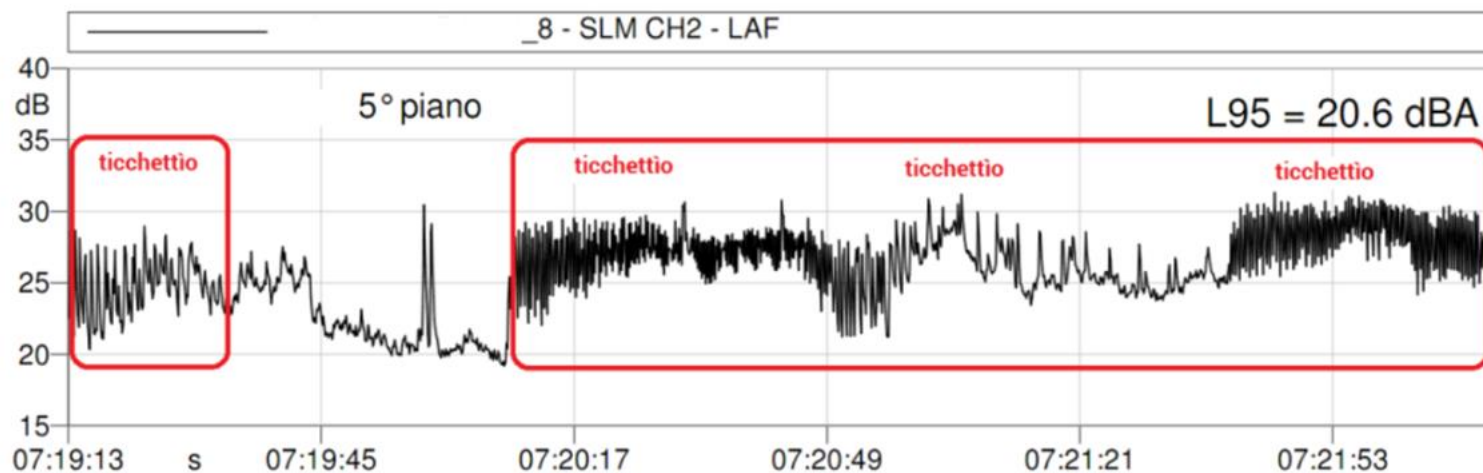




G. Campolongo, convegno *Il rumore nel condominio: il ruolo dell'amministratore*, Il Sole 24 Ore, 28/02/18

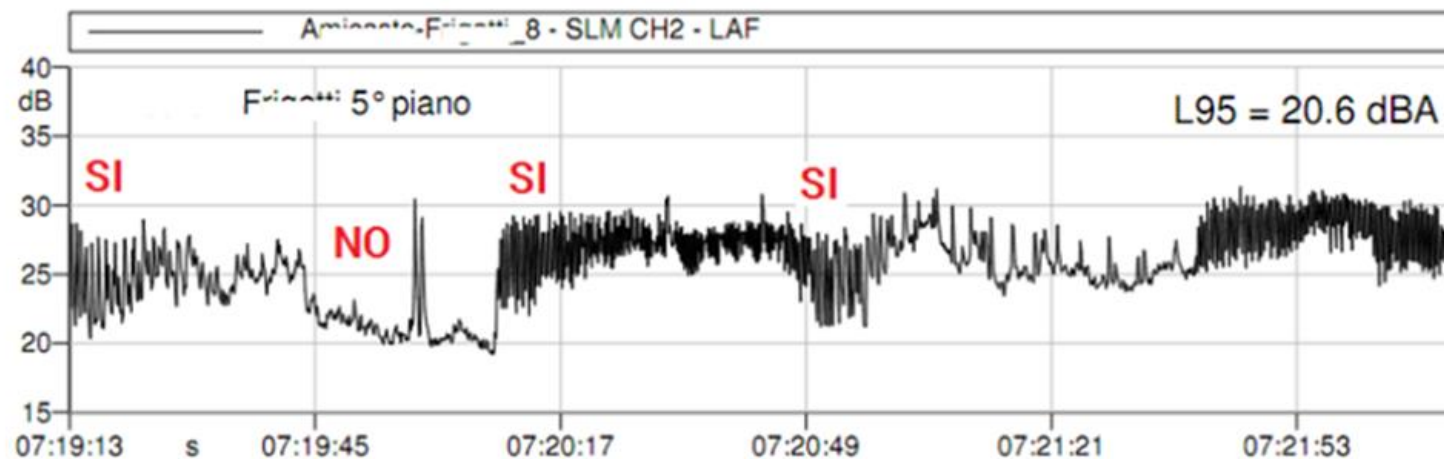
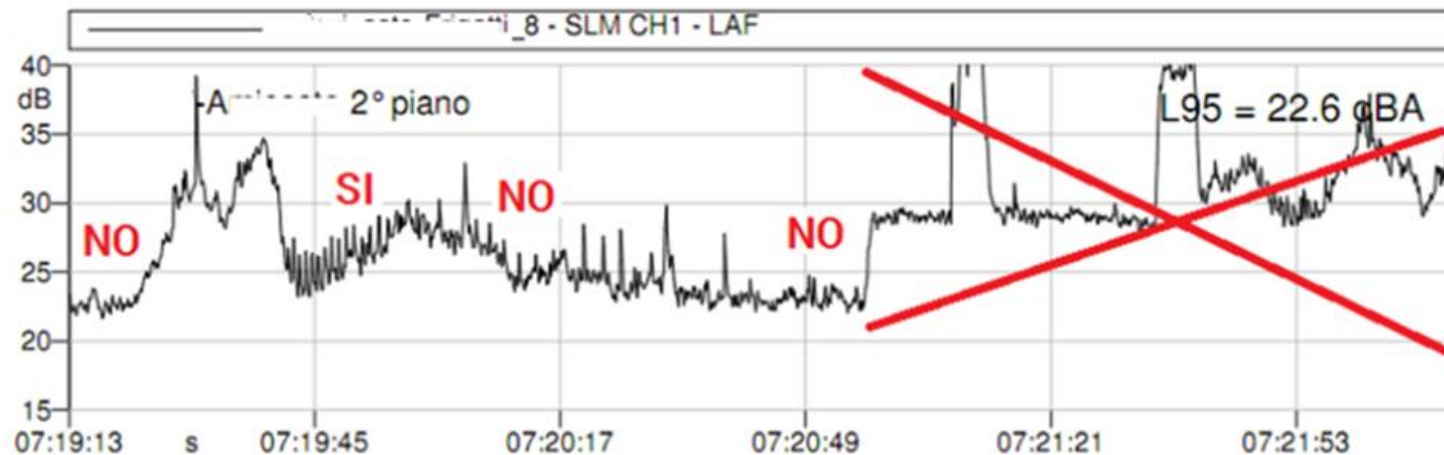


G. Campolongo, convegno *Il rumore nel condominio: il ruolo dell'amministratore*, Il Sole 24 Ore, 28/02/18

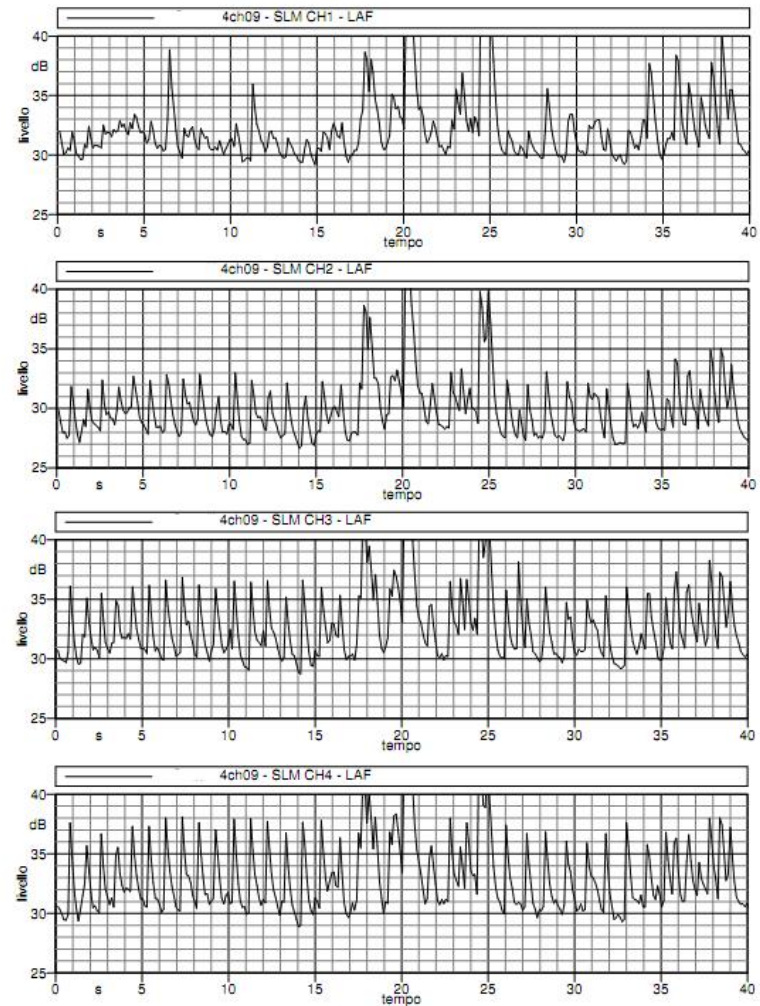


G. Campolongo, convegno *Il rumore nel condominio: il ruolo dell'amministratore*, Il Sole 24 Ore, 28/02/18



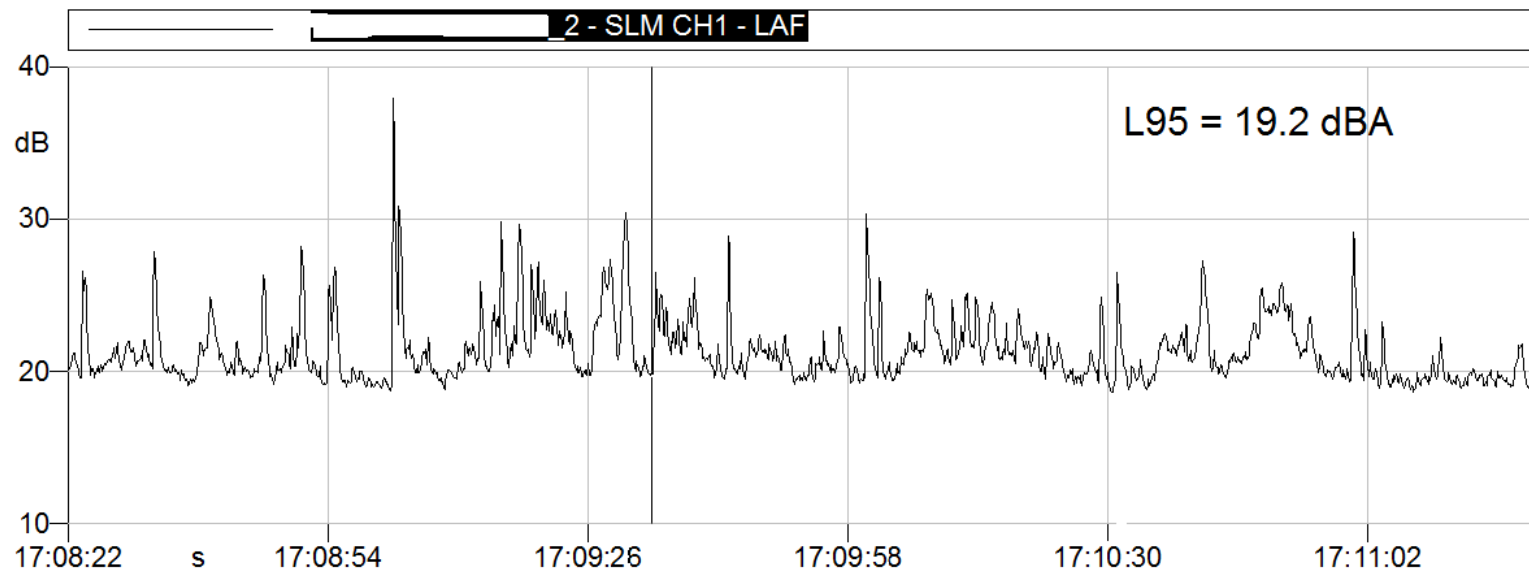


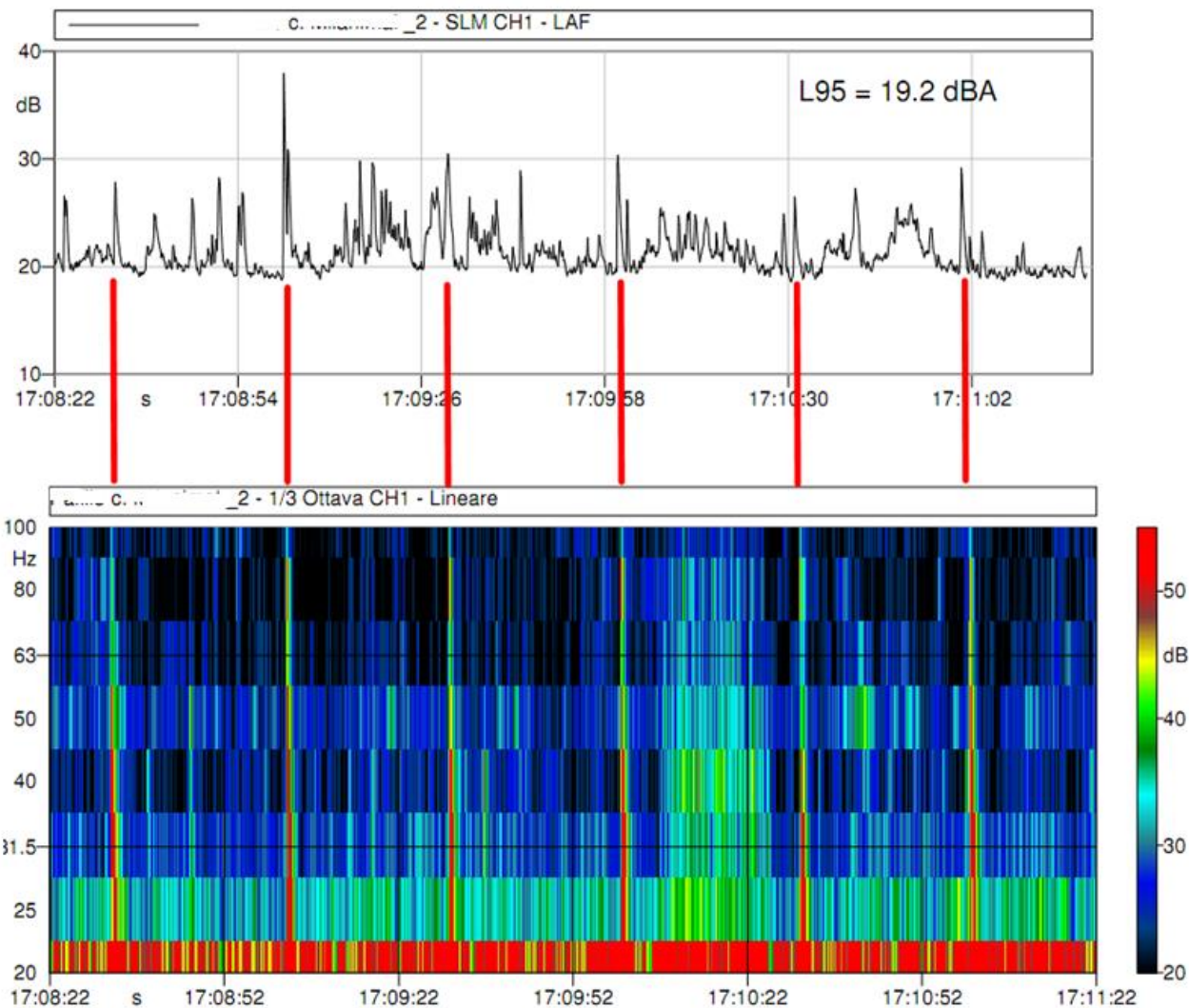
G. Campolongo, convegno *Il rumore nel condominio: il ruolo dell'amministratore*, Il Sole 24 Ore, 28/02/18



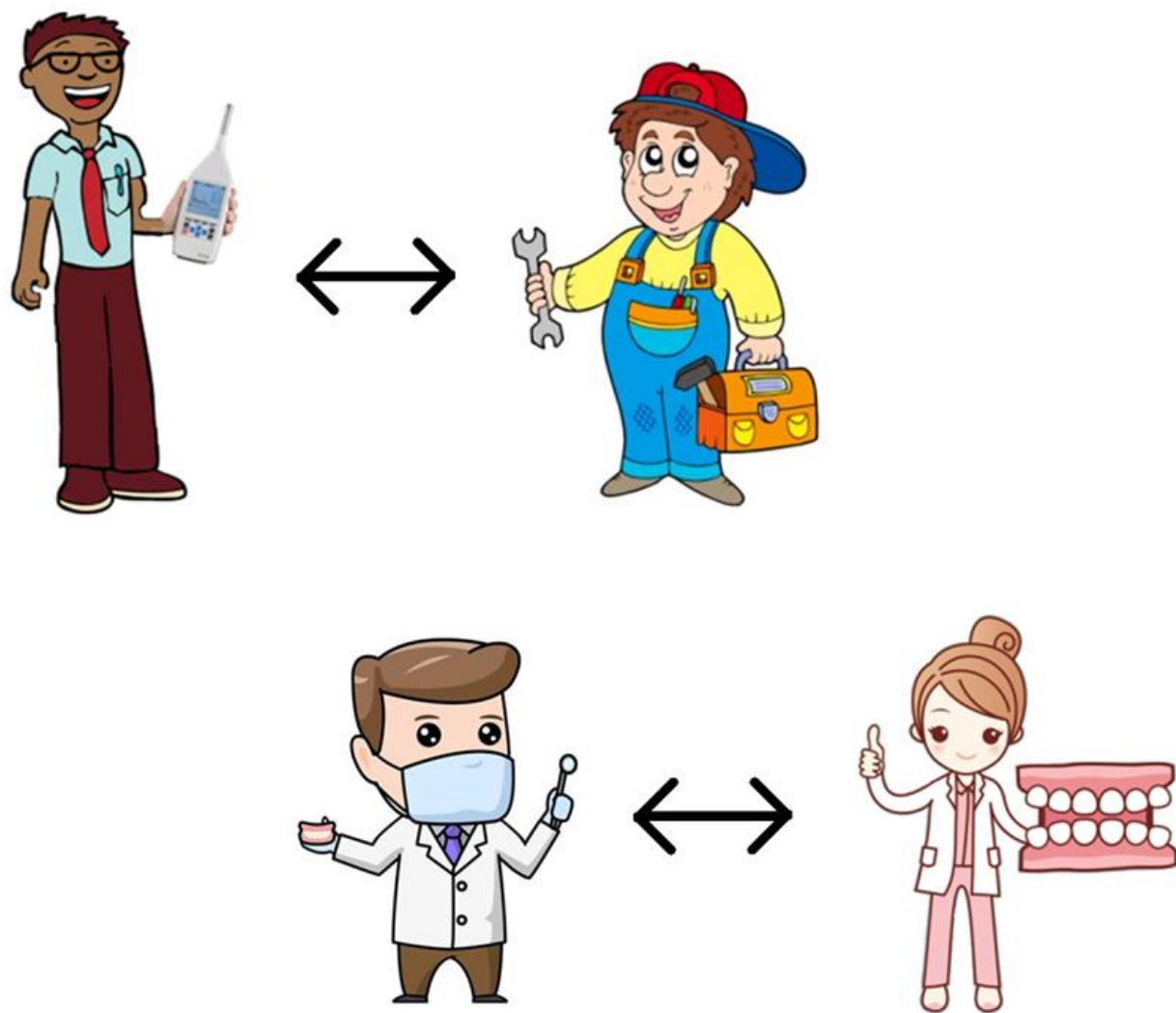
G. Campolongo, convegno *Il rumore nel condominio: il ruolo dell'amministratore*, Il Sole 24 Ore, 28/02/18







G. Campolongo, convegno *Il rumore nel condominio: il ruolo dell'amministratore*, Il Sole 24 Ore, 28/02/18



L'amministratore per il rumore nel condominio:

1) decidere:

- a) se è una bagattella da lasciar perdere
- b) se è un problema serio da risolvere al più presto, meglio se con un consulente di acustica.

2) cose da NON FARE:

- ritenere che il problema-rumore sia sempre una bagattella
- lasciare che il problema si risolva da solo
- ignorarlo nell'Ordine del Giorno dell'assemblea condominiale
- "scaricare" il problema ad altri:
  - o ai collaboratori interni del proprio studio
  - o ai consiglieri del condominio
  - o al manutentore dell'impianto rumoroso
  - o al proprio avvocato.

Dott. Ing. Giorgio Campolongo

Specialista in Acustica e Vibrazioni

e-mail: [ing.campolongo@gmail.com](mailto:ing.campolongo@gmail.com)

[www.rumoreincasa.it](http://www.rumoreincasa.it)

[www.missionerumore.it](http://www.missionerumore.it)