

D.M. 140/14 - anno 2020



ANACI
Regione
Veneto

CONTENZIOSI
LEGALI
SULL'ACUSTICA
IN
CONDOMINIO

a cura di

Avv. Andrea Andrich

Avv. Monica Marcon

Avv. Pier Francesco Moino



D.M. 140/14 - anno 2020

Le immissioni di rumore:
frequenza delle controversie in ambito condominiale
e
interdisciplinarietà della materia

Art. 844 c.c.

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.

Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tenere conto della priorità di un determinato uso.

Tutela civile
(in generale):
l'art. 844 c.c.



D.M. 140/14 - anno 2020

I criteri da prendere in considerazione nel valutare il fondamentale parametro della **normale tollerabilità**:

- la condizione dei luoghi;
- il necessario contemperamento delle esigenze della produzione con le ragioni della proprietà;
- l'eventuale priorità di un determinato uso (eventualità e sussidiarietà di tale criterio).



D.M. 140/14 - anno 2020

N.B. ➡ alla luce di una ponderazione costituzionalmente orientata dei beni protetti dall'art. 844 c.c., peraltro, la tutela della salute rappresenta un limite intrinseco nell'attività di produzione oltre che nei rapporti di vicinato, **dovendosi considerare prevalente rispetto alle esigenze economiche il soddisfacimento del diritto ad una normale qualità della vita** (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 8 marzo 2010, n. 5564).

Principale normativa di riferimento

D.P.C.M. 01/03/1991 (Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno), Legge n. 447/1995 (Legge Quadro sull'inquinamento acustico, con i relativi decreti applicativi), D.P.C.M. 14/11/1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore), direttiva 49/2002/CE, recepita con il D.Lgs. n. 194/2005, Legge n. 13/2009 (di conversione, con modifiche, del D.L. n. 208/2008), D.Lgs. n. 42/2017.

Interconnessione
con la disciplina
pubblicistica
e la tutela
comunitaria



D.M. 140/14 - anno 2020

La Legge n. 447/1995, in particolare, per la prima volta fornisce la definizione di inquinamento acustico e istituisce la figura professionale del Tecnico competente in acustica.

Il D.P.C.M. 14 novembre 1997 stabilisce, poi, dei limiti massimi differenziali per i rumori percepiti all'interno delle abitazioni: si tratta del c.d. **criterio differenziale**.



D.M. 140/14 - anno 2020

La giurisprudenza ha quindi elaborato un altro **criterio**, quello **comparativo**, secondo cui sono intollerabili le immissioni che superino il rumore di fondo di oltre 3 decibel (cfr., ad es., Cass. Civ., Sez. II, 12 febbraio 2010, n. 3438: *«non avendo il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose carattere assoluto, ma essendo esso relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, a seconda delle caratteristiche della zona e delle abitudini degli abitanti, spetta al Giudice del merito accertare in concreto il superamento della normale tollerabilità e l'individuazione degli accorgimenti idonei a ricondurre le immissioni nell'ambito della normale tollerabilità»*; idem Cass. Civ., Sez. Un., 27 febbraio 2013, n. 4848).



D.M. 140/14 - anno 2020

La normativa privatistica e quella pubblicistica si collocano, però, su piani diversi, come d'altronde sancito dalla Corte Costituzionale con l'ordinanza n. 103 del 21 – 24 marzo 2011: la disciplina contenuta nel codice civile, infatti, è *«posta a presidio del diritto di proprietà e volta a disciplinare i rapporti di natura patrimoniale tra i privati proprietari di fondi vicini»*, mentre la normativa pubblicistica è *«diretta – con riferimento ai rapporti tra i privati e la P.A. – alla tutela igienico-sanitaria delle persone o comunità esposte»*.



D.M. 140/14 - anno 2020

Conseguenze dell'autonoma operatività dell'ambito civilistico e di quello pubblicistico (ben riassunte dalla recentissima Cass. Civ., Sez. II, ordinanza 6 febbraio 2020, n. 2757):

A) *«Se le emissioni acustiche superano, per la loro particolare intensità e capacità diffusiva, la soglia di accettabilità prevista dalla normativa a tutela degli interessi della collettività, a maggiore ragione le stesse, ove si risolvano in immissioni nell'ambito della proprietà del vicino, devono considerarsi intollerabili ai sensi dell'art. 844 c.c. e, pertanto, illecite, anche sotto il profilo civilistico»* (quindi con presunzione *iuris et de jure*).

D.M. 140/14 - anno 2020

B) Non è però vero il contrario, nel senso che l'eventuale rispetto dei limiti legali di accettabilità non porta a qualificare come presuntivamente lecite le eventuali immissioni, *«dovendo il giudizio sulla loro tollerabilità formularsi alla stregua dei principi di cui all'art. 844 c.c. e del criterio comparativo, cioè in relazione 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 da quel complesso di suoni di origine varia e spesso non identificabile, continui e caratteristici del luogo, sui quali vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi».*

Art. 32 Costituzione: La Repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività.

Art. 2043 c.c.: Qualunque fatto doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno.

Art. 2059 c.c.: Il danno non patrimoniale deve essere risarcito solo nei casi determinati dalla legge.

La tutela
giurisdizionale dei
diritti lesi dalle
immissioni
rumorose
(in generale)



D.M. 140/14 - anno 2020

Il bene salute non comprende solo l'incolumità fisica, ma anche il benessere psichico dell'individuo e tutto ciò che vale a costituire la qualità stessa della vita, intesa come esaustiva realizzazione della persona umana nella totalità e globalità delle sue manifestazioni.

Questi diritti sono garantiti anche dall'art. 8, 1° comma, della Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo (*«Ogni persona ha diritto al rispetto della propria vita privata e familiare, del proprio domicilio e della propria corrispondenza»*).



D.M. 140/14 - anno 2020

Prima conseguenza: *«il danno non patrimoniale conseguente ad immissioni illecite è risarcibile indipendentemente dalla sussistenza di un danno biologico documentato, quando sia riferibile alla lesione del diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abitazione e del diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiana, trattandosi di diritti costituzionalmente garantiti, la cui tutela è ulteriormente rafforzata dall'art. 8 della Convenzione Europea per i Diritti dell'Uomo, norma alla quale il giudice interno è tenuto a uniformarsi» (cfr. Cass. Civ., Sez. Un., 1 febbraio 2017, n. 2611).*



D.M. 140/14 - anno 2020

Seconda conseguenza: «*la prova del pregiudizio subito può essere fornita anche mediante presunzioni, sulla base delle nozioni di comune esperienza*» (cfr. ancora Cass. Civ., Sez. Un., 1 febbraio 2017, n. 2611).

Accertato il superamento della soglia della normale tollerabilità, il danno da immissioni parrebbe quindi sussistere – come si suole dire – *in re ipsa* (cfr. anche Cass. Civ., Sez. II, ordinanza 28 agosto 2017, n. 20445).

N.B. ☞ la Suprema Corte, più di recente, ha affermato che «*il danno non patrimoniale subito in conseguenza di immissioni di rumore superiori alla normale tollerabilità non può ritenersi sussistente in re ipsa*» (cfr. Cass. Civ., Sez. VI, 18 luglio 2019, n. 19434).



D.M. 140/14 - anno 2020

Oltre al risarcimento del danno (azione di natura personale e soggetta a prescrizione), il soggetto che si ritenga leso da immissioni rumorose ritenute intollerabili può esercitare un altro rimedio giudiziario: l'azione inibitoria basata sull'art. 844 c.c. ed esercitata tramite un ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. (azione di natura reale e imprescrittibile).



D.M. 140/14 - anno 2020

Cumulabilità dell'azione risarcitoria e di quella inibitoria

(cfr. Cass. Civ., Sez. Un., 27 febbraio 2013, n. 4848)

e

legittimazione attiva (chi ha diritto di agire) e passiva (contro di chi)

al loro esercizio (in generale)

L'art. 844 c.c. è applicabile, pacificamente, anche in ambito condominiale (cfr. Cass. Civ. n. 3090/1993, ove si afferma, inoltre, che *«nel caso in cui il fabbricato non adempia a una funzione uniforme e le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti, ad un tempo ad abitazione e ad esercizio commerciale, il criterio dell'utilità sociale ... impone di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di naturale personale ed economica dei condòmini, privilegiando, alla luce dei principi costituzionali, le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali»*).

Le immissioni
rumorose
in ambito
condominiale



D.M. 140/14 - anno 2020

La legittimazione attiva dell'amministratore

Presupposto giuridico: combinato disposto degli artt. 1130 (in particolare il 1° e il 4° comma) e 1131, 1° comma, c.c.



D.M. 140/14 - anno 2020

L'amministratore è legittimato ad agire in giudizio, in nome e per conto del Condominio, 1. nei confronti del condomino che compia immissioni illecite in danno degli altri condòmini, onde ottenere la cessazione della turbativa, soprattutto se le immissioni fossero subite ed i disagi si verificassero nelle parti comuni dell'edificio (cfr. Cass. 30 maggio 2005, n. 11382, e Trib. Milano, Sez. IV, 20 novembre 2019, n. 5424), 2. in analoga situazione, nei confronti dei terzi conduttori (ovvero utilizzatori a qualsivoglia titolo) di unità immobiliari di proprietà dei singoli condòmini, nonché 3. nei confronti dei terzi del tutto estranei al Condominio, che, ad es., esercitino un'attività rumorosa in un fabbricato limitrofo all'edificio condominiale.



D.M. 140/14 - anno 2020

L'amministratore, inoltre, è legittimato ad agire in giudizio, in nome e per conto del Condominio, quando si tratti denunciare la violazione del regolamento di condominio in materia di immissioni, onde ottenerne la cessazione.

I condòmini possono disciplinare i loro reciproci rapporti in tema di immissioni con norme anche più rigorose rispetto all'art. 844 c.c., che ha natura dispositiva.

In tal caso la liceità o meno della concreta immissione si deve giudicare in base al più stringente criterio di valutazione fissato nel regolamento contrattuale (cfr. Trib. Milano, Sez. XIII, 5 dicembre 2018, n. 12316).



D.M. 140/14 - anno 2020

Nei predetti casi potrà riconoscersi anche il potere dei singoli condòmini di promuovere il giudizio in relazione alle immissioni o di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, così come di avvalersi in via autonoma dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del Condominio rappresentato dall'amministratore (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 21 settembre 2011, n. 19223).



D.M. 140/14 - anno 2020

Se l'amministratore, dunque, può senz'altro esercitare l'azione inibitoria a tutela della collettività condominiale, ricorrendone gli specifici presupposti che colleghino le immissioni ad un bene o contesto condominiale, gli è certamente preclusa la possibilità di domandare un risarcimento per i danni subiti dai singoli condòmini, legittimazione che, sotto questo profilo, spetta esclusivamente a questi ultimi (cfr. Trib. Roma, Sez.V, 8 gennaio 2020, n. 243).



D.M. 140/14 - anno 2020

N.B. ➡ l'amministratore, inoltre, può, per conto dei condòmini amministrati che si ritengano disturbati da una delle sorgenti di rumore monitorate dall'Ente preposto alla tutela dell'inquinamento acustico (che in Veneto è l'ARPAV) – ovvero il traffico, gli impianti industriali e artigianali, le discoteche, gli spettacoli ed i pubblici esercizi, le attività e le fonti in ambiente abitativo –, presentare un esposto al Comune di riferimento, descrivendo la causa del disturbo e richiedendo un intervento.



D.M. 140/14 - anno 2020

Il Comune non potrà esimersi da un controllo sull'attività rumorosa esercitata.

Seguirà la richiesta di verifiche / misurazioni tecniche da parte del medesimo Comune all'ARPAV.

Il Condominio (*idem* i condòmini), per l'effetto, potrà beneficiare, direttamente, dell'interessamento della P.A. e, in secondo luogo, acquisire, mediante accesso agli atti, la relazione dell'ARPAV, utilizzandola ai fini della tutela civilistica.



D.M. 140/14 - anno 2020

La legittimazione passiva dell'amministratore

Se è vero, in generale, che l'amministratore non è legittimato passivo quando un condomino è disturbato dai rumori provocati da altro condomino, vi sono alcuni casi in cui egli può essere correttamente convenuto in giudizio.

Presupposto giuridico: art. 1131, 2° comma, c.c. e disciplina relativa ai suoi poteri / doveri.



D.M. 140/14 - anno 2020

Esempi:

- a) immissioni di rumore provocate da un impianto condominiale arrecanti danno a uno o più condòmini ovvero a terzi;
- b) immissioni di rumore provocate dall'uso di un bene condominiale arrecanti danno a uno o più condòmini ovvero a terzi (in tal caso legittimazione concorrente di chi provoca i rumori usando il bene condominiale).

L'amministratore, in questi casi, può essere convenuto in giudizio non solo trattandosi di «azione concernente le parti comuni dell'edificio», ma anche, a titolo personale, per essere venuto meno ai suoi obblighi.

La competenza

Art. 7, 3° comma, n. 3, c.p.c.: il Giudice di Pace è competente, qualunque ne sia il valore, «*per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità*».

Il Giudice di Pace è competente non solo quando la domanda è diretta ad ottenere l'inibitoria di cui all'art. 844 c.c., ma anche quando l'azione sia proposta, in via accessoria o esclusiva, per conseguire il risarcimento del danno sofferto a causa delle immissioni (cfr. Cass. Civ., Sez.VI-2, ordinanza 10 aprile 2015, n. 7330).



D.M. 140/14 - anno 2020

Ne consegue che, ove la vertenza non coinvolga solo ed esclusivamente proprietari o detentori di «*immobili adibiti a civile abitazione*», la competenza è del Tribunale e non del Giudice di Pace.

Parimenti competente è il Tribunale nel caso in cui la domanda giudiziale sia basata sulla opponibilità di specifici divieti contenuti nel regolamento condominiale; ciò in quanto in tale ipotesi il Giudice è chiamato a valutare la legittimità o meno dell'immissione non ex art. 844 c.c., bensì in base al tenore delle previsioni negoziale del regolamento, costitutive di un vincolo assimilabile ad una servitù reciproca (cfr. Cass. Civ., Sez. III, ordinanza 28 settembre 2017, n. 22730).

D.M. 140/14 - anno 2020

Un po' di casistica

- abbaio continuo del cane ritenuto grave motivo legittimante il recesso dal contratto di locazione (Cass. Civ., Sez. III, 30 maggio 2014, n. 12291);



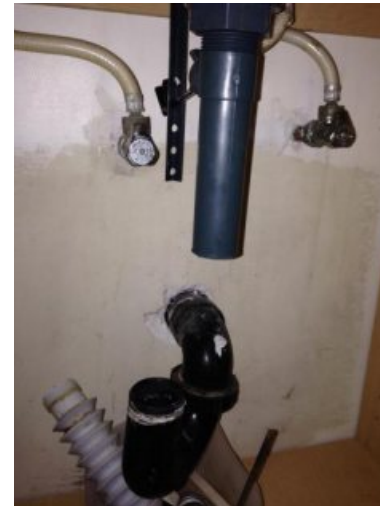
D.M. 140/14 - anno 2020

- eccessiva rumorosità proveniente dai tubi dell'impianto idrico condominiale (Cass. Civ., Sez. II, 31 ottobre 2014, n. 23283);
- suono di pianoforte che supera i limiti della normale tollerabilità (Cass. Civ., Sez. II, 11 giugno 2012, n. 9434);



D.M. 140/14 - anno 2020

- superamento della normale tollerabilità dei rumori provenienti dall'ascensore condominiale (Cass. Civ., Sez.VI, 14 dicembre 2011, n. 26898);
- immissione sonore provenienti dalle tubazioni del bagno del condomino confinante (Cass.. Civ., Sez. II, 3 novembre 2000, n. 14353).



Art. 659 c.p. (è una contravvenzione)

Chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche, ovvero suscitando o non impendendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a € 309,00.

Si applica l'ammenda da € 103,00 a € 516,00 a chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'Autorità.

Tutela penale:
in particolare
l'art. 659 c.p.



D.M. 140/14 - anno 2020

Bene giuridico protetto dall'art. 659 c.p.: quiete e tranquillità pubblica.

Procedibilità: d'ufficio.

Presupposto della rilevanza penale della condotta produttiva di rumori: «è necessario per la configurabilità del reato che le emissioni sonore abbiano una tale diffusività che l'evento di disturbo sia potenzialmente idoneo ad essere risentito dalla collettività, in tale accezione ricomprendendosi ovviamente il numero dei soggetti che si trovino nell'ambiente o comunque in zone limitrofe alla provenienza della fonte sonora, tenuto conto che la valutazione circa l'entità del fenomeno rumoroso va fatta in relazione alla sensibilità media del gruppo sociale in cui il fenomeno stesso si verifica» (cfr. Cass. Pen. n. 17124/2018).

D.M. 140/14 - anno 2020

Altre disposizioni del Codice Penale invocabili in materia di immissioni:

- art. 674 c.p. («Getto pericoloso di cose»), norma invocata per la tutela dei condòmini nel caso di immissioni olfattive e di molestia da animali;
- art. 610 c.p. («Violenza privata»), norma invocabile allorquando l'immissione arrivi ad un punto tale da costituire una condotta tale da costringere altro condomino a *«fare, tollerare od omettere qualche cosa»*.



D.M. 140/14 - anno 2020

L'art. 10, 2° comma, della Legge n. 447/1995 (Legge Quadro sull'inquinamento acustico) prevede, invece, l'irrogazione di una sanzione amministrativa da € 1.000,00 a € 10.000,00 nei confronti di *«chiunque, nell'esercizio o nell'impiego di una sorgente fissa o mobile di emissioni sonore, supera i valori limite di cui all'art. 2, comma 1, fissati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a)»*.

D.M. 140/14 - anno 2020

Rapporti tra art. 659 c.p. e Legge n. 447/1995 (cfr. Cass. Pen., Sez. III, 11 gennaio 2018, n. 7710):

- è configurabile l'illecito amministrativo di cui all'art. 10, 2° comma, L. n. 447/1995 ove sia riscontrato soltanto il superamento dei limiti differenziali di rumore fissati dalle leggi e dai decreti presidenziali in materia;
- è configurabile la contravvenzione di cui all'art. 659, 1° comma, c.p. per le attività svolte eccedendo dalle normali attività di esercizio che si rivelano idonee a turbare la pubblica quiete ove il fatto costitutivo dell'illecito sia rappresentato da qualcosa di diverso dal mero superamento dei limiti di rumore, per effetto di un esercizio del mestiere che ecceda le sue normali modalità o ne costituisca un uso smodato;
- è configurabile la contravvenzione di cui all'art. 659, 2° comma, c.p. allorché la violazione riguardi altre prescrizioni legali o della Autorità, attinenti all'esercizio del mestiere rumoroso, diverse da quelle impositive di limiti di immissioni acustiche.



D.M. 140/14 - anno 2020

E l'amministratore? 

Qualora vengano in considerazione condotte immediatamente (e direttamente) lesive di interessi e posizioni soggettive proprie del Condominio, pur non essendovi in capo allo stesso un obbligo di denuncia penalmente sanzionato, è lecito affermare che egli debba adeguatamente attivarsi, trattandosi di esercitare delle prerogative di tutela proprie del ruolo attribuitogli; questa attività di segnalazione e denuncia è riconducibile nell'ambito delineato dall'art. 1130 c.c. («atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio»).

Una breve rassegna
di recenti pronunce
in cui la giurisprudenza
ha fatto applicazione
dei principi sopra esposti



Dalla teoria
alla pratica



D.M. 140/14 - anno 2020

Cass. Pen., Sez. III, 2 maggio 2018, n. 18521, ha confermato la condanna del gestore di un pubblico esercizio per il reato di cui all'art. 659 c.p. ascrittogli per avere, quale legale rappresentante di un'associazione culturale, mediante schiamazzi e rumori superiori alla soglia prevista dal D.P.C.M. 14 novembre 1997, disturbato le occupazioni e il riposo delle persone.

La Suprema Corte ha precisato che per la configurabilità dell'illecito è necessario che il disturbo venga arrecato a un gruppo indeterminato di persone e non solo a un singolo, anche se raccolte in un ambito ristretto, come, ad esempio, un condominio.



D.M. 140/14 - anno 2020

Cass. Pen., Sez. III, 20 febbraio 2018, n. 17124, ha confermato la condanna del gestore *pro tempore* di una palestra ubicata in un edificio condominiale, la cui attività aveva arrecato disturbo alle occupazioni ed al riposo delle persone mediante la musica ed il rumore proveniente dal reparto di aerazione.

Nel caso di specie l'amministratore dapprima è stato il «collettore» delle doglianze dei condòmini e poi ha testimoniato nel processo.



D.M. 140/14 - anno 2020

Cass. Pen., Sez. III, 16 marzo 2018, n. 30643, per converso, ha accolto il ricorso proposto dai proprietari di un cane, che erano stati condannati avendo arrecato disturbo agli occupanti del piano superiore lasciando l'animale sul balcone ad abbaiare per tutto il corso della notte.

Ciò in quanto per la ricorrenza del reato si richiede che le emissioni sonore siano potenzialmente idonee a disturbare le occupazioni o il riposo di un numero indiscriminato di persone, secondo il parametro della normale tollerabilità, mentre nel caso di specie il solo querelante affermava di essere stato molestato dal continuo abbaiare, mentre gli altri condòmini riferivano il contrario.

D.M. 140/14 - anno 2020

Cass. Pen., Sez. III, 6 maggio 2019, n. 41601, ha confermato la condanna del condomino che all'interno del condominio custodiva tre galli e alcune galline, i quali, lasciati liberi, in orario notturno cantavano in continuazione.

Il condomino non si era preoccupato di eliminare la causa della molestia, nonostante le numerose segnalazioni ricevute, omettendo di intervenire per far cessare il disturbo (il reato in esame, dunque, può presentarsi anche come reato omissivo).



D.M. 140/14 - anno 2020

Cass. Pen., Sez. III, 17 novembre 2017, n. 14596, per converso, ha accolto il ricorso proposto dal condomino imputato, il quale era stato condannato per avere in tempi diversi ed in esecuzione di un medesimo disegno criminoso, abusando di strumenti sonori, in ispecie il televisore del quale manteneva alto il volume, disturbato il riposo delle persone appartenenti ai nuclei familiari le cui abitazioni erano adiacenti a quella occupata dall'imputato stesso.





D.M. 140/14 - anno 2020

La Suprema Corte ha precisato che la produzione di rumori idonei ad arrecare disturbo o a turbare la quiete e le occupazioni deve essere riferibile non solo agli abitanti dell'appartamento sovrastante o sottostante la fonte di propagazione, ma ad una più consistente parte degli occupanti il medesimo edificio.

Non basta, quindi, che il disturbo si riferisca a pochi, limitrofi condòmini, ma occorre che un numero significativo degli stessi (anche se non serve la totalità) subisca la molestia; in definitiva, è pur sempre necessario che i rumori siano idonei ad arrecare disturbo ad un gruppo indeterminato di persone, anche se raccolte in un ambito ristretto, come appunto un condominio.