

## ***II - Sulle immissioni – regolamento di condominio - normativa antinquinamento acustico.***

II.1 Per l'art. 844 c.c. le immissioni – in questo caso di rumori – non devono superare la normale tollerabilità avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

Da un bar-pub provengono insopportabili rumori che compromettono gravemente l'equilibrio psico-fisico dei condomini essendo reiterati e avvertibili per tutta la notte fino alle prime ore del mattino.

Essi quindi stanno sopportando una violenta invasività, molestia e perturbazione che incidono sensibilmente sulla loro sfera esistenziale – psico-fisica tali da richiedere, con massima celerità, un provvedimento inibitorio.

Gli interessi coinvolti sono quelli della salute, della sfera esistenziale e del godimento del fondo.

Secondo la copiosa giurisprudenza di merito<sup>1</sup> è corretto adottare il criterio della normale tollerabilità al fine di valutare la illiceità delle immissioni che non pregiudichino le attività dei fondi vicini, bensì la salute dell'individuo nella duplice manifestazione fisica e psichica.

Come appresso si argomenterà, la “normale tollerabilità” è stata definita come rigido parametro nel regolamento di condominio.

II.2 La forte musica ed i rumori non sono ammessi dal regolamento di condominio, di natura contrattuale, trascritto ed accettato da tutti i condomini(.....).

All' art. 2 “Destinazione delle parti individuali” è previsto che: *“In ogni caso è vietata qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità dei Condomini e con il decoro dell'edificio”.*

All' art. 3 lettera b), il regolamento vieta di *“usare in modo rumoroso radio, televisori, strumenti musicali durante l'orario di riposo previsto dalle ore 22,30 alle ore 8 e dalle 13 alle 16; l'intensità dei*

---

<sup>1</sup> Per tutti: M.A.Mazzolla: *Le Immissioni*, Utet, 2004 p.301 e ss, in particolare pag. 303 per la giurisprudenza citata. Trib. Savona 31.1.1990, Giur.it., 1990, I, 2. Pret. Verona ord. 29.6.1984, in F.It. 1984, I, 2906.

suoni, in tale orario, deve essere ridotta in modo tale che non si possano avvertire dagli appartamenti vicini”.

Se secondo la giurisprudenza di legittimità la norma ex art.844 c.c. è destinata a risolvere i conflitti fra proprietari e la normativa antinquinamento è destinata alla tutela di interessi collettivi<sup>2</sup> ma comunque il giudice nell’ambito del giudizio di tollerabilità può tener conto dai parametri espressi dalle suddette normative, nel caso di specie essendo di fronte ad un regolamento di condominio va valutata la norma più rigorosa in esso contenuta.<sup>3</sup>

La norma è espressa dall’ art. 3 lett.b) e cioè sono illecite e quindi intollerabili le immissioni: “che si possono avvertire dagli appartamenti vicini”.

Per giurisprudenza costante della Suprema Corte la liceità o meno della concreta immissione si deve giudicare **“non alla stregua del principio generale posto dalla legge, bensì del criterio fissato nel regolamento”**.<sup>4</sup>

Il solo fatto della percezione della musica e dei rumori all’interno degli appartamenti integra la prova dell’immissione molesta secondo il parametro suddetto.

---

<sup>2</sup> Cass. 25.8.2005 n.17281; Cass. 28.3.1980 n.2062;

<sup>3</sup> Cass. 14.11.1978 n.5241: “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 Cod. civ., che ha carattere dispositivo, della liceità o meno della concreta immissione si deve giudicare non alla stregua del principio generale posto dalla legge, bensì del criterio di valutazione fissato nel regolamento. (Nella specie, trattavasi di installazione, da parte di un istituto di credito, del proprio centro meccanografico in un condominio il cui regolamento poneva il divieto assoluto di destinare i locali dell’edificio ad attività rumorose, a prescindere dai limiti della tollerabilità delle immissioni).”

<sup>4</sup> Cass. 4.2.1992 n.1195; Cass. 15.7.1986 n.4554; trib. Bologna 25.10.2004 n.3029 in *Immobili e Proprietà*, 2005, 4,218.