

# Rumori in condominio

## SENTENZE 2024

di Fabiana Carucci \*

Il **c.c.**, regolamento di condominio, all' **art.844** sulle Immissioni specifica che: *"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 alle condizioni dei luoghi. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso"*.

Ancora: vediamo quanto è previsto dall'**art.659 c.p.** *"Chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche ovvero suscitando o non impedendo 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 euro 309. Nell'ipotesi prevista dal primo comma, la contravvenzione è punibile a querela della persona offesa, salvo che il fatto abbia ad oggetto spettacoli, ritrovi o trattenimenti pubblici, ovvero sia commesso nei confronti di persona incapace, per età o per infermità. Si applica l'ammenda da euro 103 a euro 516 a chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'Autorità"*.

### SENTENZA N.7717/2024

In base a quanto detto sopra e previsto pertanto dalla legge, **la Corte di Cassazione Sez. III Penale, con la sentenza n.7717 del 22 febbraio 2024** ha disciplinato in merito ad un ricorso sulla questione rumori condominiali e le condanne relative, accogliendo di fatto il ricorso.

Di seguito il testo della sentenza. *"1.11 ricorso è fondato.*

*2. Il Tribunale ha basato l'affermazione di responsabilità di A.A. su argomentazioni carenti, limitandosi ad affermare, in maniera assertiva, che le risultanze processuali rendevano evidente la responsabilità dell'imputato, senza argomentare in ordine alla idoneità dei rumori a disturbare le occupazioni o il riposo delle persone.*

3. Giova ricordare che ai fini della configurabilità della contravvenzione di cui all'art. 659 cod. pen., non sono necessarie né la vastità dell'area interessata dalle emissioni sonore, né il disturbo di un numero rilevante di persone, essendo sufficiente che i rumori siano idonei ad arrecare disturbo ad un gruppo indeterminato di persone, anche se raccolte in un ambito ristretto, come un condominio (Sez.3, n. 18521 del 11/01/2018, Rv.273216 - 01); perché sussista la contravvenzione di cui all'art. 659 cod. pen. relativamente ad attività che si svolge in ambito condominiale, è necessaria la produzione di rumori idonei ad arrecare disturbo o a turbare la quiete e le occupazioni non solo degli abitanti dell'appartamento sovrastante o sottostante la fonte di propagazione, ma di una più consistente parte degli occupanti il medesimo edificio (Sez.I, n. 45616 del 14/10/2013, Rv.257345 - 01); l'attitudine dei rumori a disturbare il riposo o le occupazioni delle persone non va necessariamente accertata mediante perizia o consulenza tecnica, ma ben può il giudice fondare il suo convincimento su elementi probatori di diversa natura, quali le dichiarazioni di coloro che sono in grado di riferire le caratteristiche e gli effetti dei rumori percepiti, sì che risulti oggettivamente superata la soglia della normale tollerabilità (Sez.I, n.20954 del 18/01/2011, Rv.250417; Sez.3, n.11031 del 05/02/2015, Rv.263433). 4. Risulta carente, quindi, la motivazione relativa alla sussistenza del reato contestato e tale carenza motivazionale vizia la sentenza impugnata che va annullata con rinvio per nuovo giudizio al Tribunale di Foggia.

5. Va dato atto che la parte civile non può ottenere la rifusione delle spese processuali essendosi il giudizio di legittimità concluso con l'annullamento con rinvio, ma potrà far valere le proprie pretese nel corso ulteriore del processo, nel quale il giudice di merito dovrà accertare la sussistenza, a carico dell'imputato, dell'obbligo della rifusione delle spese giudiziali in base al principio della soccombenza, con riferimento all'esito del gravame (Sez.5, n.25469 del 23/04/2014, Rv.262561; Sez.2, n.32440 del 10/07/2003, Rv.226260).

**P.Q.M.** Annulla la sentenza impugnata con rinvio per nuovo giudizio al Tribunale di Foggia in diversa persona fisica. **Conclusioni** Così deciso il 10 gennaio 2024. Depositato in Cancelleria il 22 febbraio 2024."

Quanto sopra precisato dalla Suprema Corte va a mettere un punto importante sulla questione, andando di fatto a stabilire che, **affinché vi sia la configurazione del reato penale**, lo stesso deve coinvolgere non solo il vicino sottostante o soprastante la fonte dello stesso, bensì un numero più ampio di condomini. Nella vicenda in questione, il Tribunale di Foggia in prima battuta aveva condannato al risarcimento degli abitanti l'appartamento sottostante, gli inquilini del piano di sopra rei di produrre rumori importanti la mattina presto, andando a recare così disturbo persistente a chi abitava sotto di loro (camminare con i tacchi, spostamento di mobili etc.), i quali si avvalevano del reato di disturbo della quiete pubblica. Non dello stesso avviso, la Cassazione, chiamata in causa con ricorso, la quale ha altresì determinato che, affinché sussista in merito reato penale debbano esser chiamati in causa molti più condòmini rispetto ai diretti vicini sottostanti o soprastanti, basandosi sul principio del danno recato ad un numero indefinito di soggetti, ed applicando lo stesso anche in ambito condominiale.

Resta ferma la possibilità, comunque, di ricorrere all'illecito civile e del derivante possibile risarcimento, di cui la parte che lamenta di subire rumori molesti, può avvalersi.

### SENTENZA N.5361/2024

**Il Tribunale di Napoli, Sesta Sezione Civile, con la sentenza n.5361 del 23 maggio 2024**, ha disciplinato in merito alla richiesta d'impugnazione di una delibera assembleare relativa all'approvazione della realizzazione di un vano ascensore.

Il richiedente ha argomentato lamentando la violazione del regolamento condominiale in prima battuta, ma anche e soprattutto del c.c. attinente la disciplina della proprietà privata. In questo caso l'impugnazione nasce avvalendosi di quanto disposto dall'**art.1117 c.c. sulle parti comuni dell'edificio**: *"Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, [omissis]"*

Oltre alla violazione del suddetto articolo, gli attori lamentano soprattutto, per quanto qui di nostro interesse, il fatto che l'innovazione dell'ascensore, il quale andrebbe posto in prossimità di una loro finestra, arrecherebbe danni di



vario genere (limitazione luce, privacy, etc.), tra cui le immissioni rumorose in ragione della vicinanza dell'ascensore stesso col loro appartamento, in particolare appunto con una finestra.

Effettuate in merito tutte le verifiche di legge sulle distanze tra l'ascensore in questione e la proprietà privata oggetto della lamentela, verificata la fattibilità o meno di altre ed alternative possibili collocazioni dello stesso all'interno del condominio, nella **sentenza n.5361** si disciplina in merito alla richiesta degli attori: "[omissis] Conseguentemente, alla luce delle verifiche compiute...può dirsi accertato che l'ascensore oggetto del deliberato assembleare, in quanto collocato a distanza inferiore a tre metri rispetto alla finestra del vano cucina degli attori, viola l'**art. 907 c.c.**, quale norma applicabile anche nei rapporti tra condòmini di un edificio (**Cass. n. 10563 del 2001 e Cass. n. 23023 del 2000**). Né, tale violazione può dirsi giustificata dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, non risultando rispettate le relative condizioni di legge... Orbene, non essendo l'impianto ascensore destinato all'abbattimento delle barriere architettoniche, la violazione della distanza prevista dall'**art. 907 c.c.** determina l'illegittimità della delibera assembleare, posto che se non possono essere lesi da delibere dell'assemblea condominiale, adottate a maggioranza, i diritti dei condòmini attinenti alle cose comuni, a maggior ragione non possono essere lesi, da delibere non adottate all'unanimità, i diritti di ciascun condòmino sulla porzione di proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative. Né l'ascensore può essere considerato impianto indispensabile per un'effettiva abitabilità dell'appartamento, non avendo la medesima funzione degli impianti di luce, acqua, riscaldamento e similari, rispetto ai quali pure si ammette - in determinati limiti - la possibilità di derogare alla normativa sulle distanze. La delibera assembleare deve, per tale ragione, essere dichiarata nulla..."

■

\* Giornalista pubblicista freelance