

In condominio, Rumori Molesti...

(13/07/2001)

Tempi duri per birrerie e discoteche se il regolamento di condominio protegge la tranquillità dei condomini.

La disciplina dei rapporti di vicinato, con i limiti di utilizzazione della proprietà privata, è rilevabile dall'art. 844 del c.c. il quale prevede che le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni ed i rumori del fondo del vicino non debbono superare "la normale tollerabilità".

La cassazione aveva precisato che la disposizione è applicabile anche agli edifici in condominio nell'ipotesi di cui in condominio nel godimento della sua unità immobiliare dia luogo ad "immissioni" moleste o dannose nella proprietà di altri condomini.

Nell'applicazione della norma si deve considerare, per fissare il criterio di valutazione della normale tollerabilità dei rapporti condominiali e la destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o dagli stessi proprietari.

Nel caso in cui le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti (uso abitativo e non abitativo), il criterio informatore dell'art. 844 privilegia le esigenze di vita connesse all'abitazione rispetto alle utilità economiche di una attività commerciale.

Purtroppo la normale tollerabilità è una formula astratta che da lato contiene una limitazione del diritto di proprietà e dall'altra attribuisce al proprietario la facoltà di esercitare attività che determinano immissioni lecite che il vicino deve sopportare.

Da questo punto di vista è particolarmente interessante una recente sentenza della Cassazione (4/4/2001, n. 4963).

Es. Non è stato consentito l'esercizio di una birreria con musica perché la Corte, per valutare l'alterazione della "tranquillità" ha tenuto conto di parametri più rigorosi rispetto a quelli del codice e delle prescrizioni contro l'inquinamento acustico in quanto il regolamento condominiale faceva divieto assoluto di utilizzare i locali individuali per attività che potessero infastidire i condomini, cioè sollevava i residenti nello stabile dall'onere di dover sopportare quei rumori che, pur non del tutto molesti, sono in ogni modo causa di fastidio; la tutela è stata estesa anche a tutti gli elementi di disturbo che l'attività comportava, indipendentemente dalla dimostrazione se siano stati superati o meno i limiti di rumore fissati dalla legge.

E' una decisione che può rappresentare una novità per dare risposta alle lamentele che si rinnovano senza apparente soluzione quando in uno stabile, locali terreni o interrati vengono trasformati in discoteche o esercizi di vario genere con prolungati orari notturni. Occorre quindi dare al regolamento l'importanza che merita se la particolare tutela è prevista.