

Rumori molesti: chi deve accertare i fatti?



Rumori molesti dal bar sotto casa: è possibile pretendere dall'Amministrazione Comunale una deroga specifica sugli orari di lavoro del bar?

Non è l'Amministrazione Comunale il soggetto nei confronti del quale le lamentele del lettore possono e debbono essere rivolte. Ciò perché le regolamentazioni comunali (nella specie quelle concernenti l'**esercizio delle attività commerciali**) perseguono finalità di carattere pubblico ed esauriscono la loro funzione nei rapporti tra Pubblica Amministrazione e privati. Nei rapporti fra privati, invece, la tutela di posizioni di diritto soggettivo è demandata alla normativa contenuta nel codice civile. È l'articolo 844 del codice civile (in materia di **immissioni**) la norma che andrà considerata per verificare se ed entro quali limiti l'esercizio commerciale che produce **rumori molesti** dovrà modificare le concrete modalità di esercizio della propria attività. In particolare, occorrerà verificare in giudizio, esaurita ogni possibilità di bonario accomodamento della vertenza, che i rumori prodotti nel bar

superino la **normale tollerabilità** avuto riguardo alla condizione dei luoghi (secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti avuto riguardo sia della **sensibilità dell'uomo medio** che della **situazione locale**) contemperando (cioè bilanciando) le **esigenze della produzione** (cioè dell'attività commerciale) con quelle della proprietà e con quelle afferenti alla tutela di altri fondamentali diritti (ad esempio, la **salute** e la tranquillità della vita ordinaria). Tale accertamento andrà compiuto dal giudice sulla base delle prove testimoniali, documentali ed eventuali perizie che il lettore produrrà (toccando a chi agisce in giudizio provare i fatti oggetto della propria domanda).

La Corte di Cassazione, in casi simili a quello in esame (anche se ogni caso, come è di tutta evidenza, è diverso dagli altri e per ognuno di essi l'accertamento dei fatti va compiuto in concreto) ha stabilito che:

- le norme statali che stabiliscono le modalità di rilevamento dei rumori e i limiti di tollerabilità in materia di **immissioni rumorose [1]** al pari dei regolamenti comunali limitativi dell'attività rumorosa, operano solo nei rapporti tra pubblica amministrazione e privati e le loro disposizioni, perciò, anche se rispettate dall'esercente un'attività commerciale non escludono l'applicabilità dell'articolo 844 del codice civile nei rapporti tra proprietari di immobili confinanti **[2]**;
- in aggiunta, se l'attività posta in essere da uno dei condomini, direttamente o tramite detentore qualificato, è idonea a turbare il bene della tranquillità degli altri condomini, non occorrerà nemmeno accertare la violazione dell'articolo 844 del codice civile se tale attività violi norme del regolamento contrattuale condominiale formulate, però, in modo non equivoco e da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e sulla portata del relativo contenuto **[3]**. Quest'ultima sentenza, quindi, stabilisce che solo nel caso di norme di **regolamento condominiale** contrattuale specifiche e dettagliate (e non generiche) che vietino specifiche attività e/o specifiche modalità di esercizio di talune attività non sarà necessario nemmeno accertare la violazione dell'articolo 844 del codice civile (e, quindi, accertare il superamento della normale tollerabilità con riguardo anche alla condizione dei luoghi e bilanciare esigenze della produzione con quelle della proprietà e/o della salute) ma si potrà, da parte del giudice vietare o limitare l'attività molesta direttamente perché ha violato la norma del regolamento condominiale. Ove, invece, la norma del

regolamento condominiale sia generica, per poter consentire al giudice di vietare o limitare l'attività molesta, occorrerà che sia provata in giudizio la violazione dell'articolo 844 del codice civile (e, quindi, il superamento, da parte delle immissioni rumorose, della normale tollerabilità avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi).

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Angelo Forte***