



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



Il vicino sta ristrutturando: come difendersi?

14 Agosto 2017Redazione

Polvere e rumore possono creare disagio ai condomini; in questi casi si può denunciare. Contro il non corretto uso dell'ascensore ci sono le sanzioni previste dal regolamento di condominio.

Le **ristrutturazioni** possono essere un problema non solo per il proprietario dell'appartamento interessato dai lavori, ma anche per i suoi vicini di casa. Tra polvere sul pianerottolo, rumori e uso illegittimo dell'ascensore per il trasporto dei mobili, tutto il condominio può subire pregiudizi. Cosa si può fare in questi casi? L'amministratore si limita, di solito, a una telefonata per raccomandare il rispetto della convivenza con gli altri condomini, ma oltre non si spinge, né gli è consentito avviare una causa a tutela delle proprietà individuali danneggiate da eventuali residui di calce e mattoni. Dunque, **come difendersi se il vicino sta ristrutturando?** Cerchiamo di fare il punto della situazione.

Lavori in condominio: esiste una tutela se il vicino sporca o fa rumore

Difendersi dai rumori delle ristrutturazioni del vicino

I rumori che superano la cosiddetta «normale tollerabilità» possono essere fermati con una denuncia alla polizia o ai carabinieri nel momento in cui molestano l'intero edificio. Poiché, però, nello stesso tempo non si può negare al proprietario di casa di eseguire lavori di ristrutturazione all'interno del proprio appartamento - lavori che sono certo consentiti dalla legge benché si tratti di un palazzo condominiale - è necessario che gli stessi si svolgano nel minor tempo possibile e non negli orari di riposo. È vero che il rumore di un trapano o di un martello possono superare la normale tollerabilità, ma questo concetto è interpretabile dal giudice temperando le esigenze dei vicini di casa con quelle del "molestatore". Come dire: si può esigere tolleranza, ma non se ne può approfittare.

Se il rumore dovesse dar fastidio a gran parte dello stabile si verte nell'ambito del reato di **disturbo della quiete pubblica**; se invece ad essere molestati sono pochi condomini (quelli confinanti), si può tutt'al più agire con una richiesta di risarcimento del danno. Attenzione comunque al regolamento di condominio che potrebbe indicare gli orari entro cui i lavori possono essere eseguiti.

Difendersi dalla polvere delle ristrutturazioni del vicino

Immaginiamo che il nostro vicino di casa stia ristrutturando il suo appartamento. Tra abbattimento di muri vari, demolizione dell'intonaco e costruzione di pareti in cartongesso, la ditta di costruzioni incaricata

solleva tutti i giorni un enorme quantitativo di polvere. Siamo, perciò, costretti a tenere chiuse porte e finestre per gran parte della giornata e, nonostante la precauzione, ci ritroviamo tutte le sere la casa piena di polvere. Dopo un primo periodo di tolleranza, decidiamo di chiedere al vicino di interrompere i lavori o di prendere precauzioni per non arrecarci tanto disturbo. Lui, di contro, fa orecchie da mercante: intende portare a termine i lavori e, comunque, ritiene sia la ditta ad essere responsabile della polvere e non lui. Protestiamo e ne nasce una discussione. Chi ha ragione? Il vicino di casa che non ritiene essere responsabile della polvere sollevata dalla ditta? Oppure noi, che riteniamo siano necessarie delle precauzioni in carico al proprietario dell'appartamento, che sta eseguendo i lavori? La soluzione è in una sentenza della Cassazione (leggi: [Se il vicino di casa solleva polvere](#)). Secondo la Corte, durante i lavori di demolizione si deve provvedere a ridurre il **sollevamento della polvere**, irrorando con acqua le murature ed i materiali di risulta. In caso contrario, il titolare della ditta di **costruzioni commette un reato** e può essere denunciato alla polizia o ai carabinieri.

Il codice civile attribuisce, inoltre, una «responsabilità oggettiva» al titolare della casa in ristrutturazione, che si sia valso dell'ausilio di ditte terze, stabilendo a suo carico l'obbligo di risarcimento del danno per immissioni di rumori, polveri e fumi intollerabili.

Quindi, se il vicino solleva polvere, possiamo sporgere querela contro la ditta di costruzioni e chiedere a lui il rimborso per le spese sostenute (a fronte della pulizia della casa) oltre a un indennizzo per il disagio sopportato.

Difendersi dall'uso dell'ascensore per le

ristrutturazioni del vicino

Ultimo terreno di scontro è l'ascensore, spesso usato dalla ditta di costruzioni o di trasloco come montacarichi. La prima cosa che si deve fare per difendersi è leggere il regolamento di condominio il quale potrebbe prevedere il divieto di utilizzo dell'ascensore come strumento per portare oggetti particolarmente pesanti; il regolamento può anche prevedere sanzioni a carico di chi non rispetti tale obbligo (leggi: [Si può punire chi viola il regolamento di condominio?](#)).

Fuori da questa ipotesi ciascun condomino è libero di utilizzare le parti comuni dell'edificio, ivi compreso l'ascensore, purché non lo danneggi, non lo sporchi e non impedisca agli altri condomini di fare pari uso. Il che significa non solo evitare di danneggiarlo (diversamente bisognerà provvedere alla riparazione a proprie spese), ma anche provvedere a ripulirlo e non tenerlo bloccato per molto tempo senza intervallare il proprio con l'altrui uso.

© Riproduzione riservata - La Legge per Tutti Srl