



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Affittare a chi fa rumore: cosa rischia il proprietario?

Autore: Redazione | 02/03/2018



***Il proprietario dell'appartamento o del magazzino non è responsabile degli schiamazzi e dei rumori prodotti dall'affittuario salvo non ne fosse a conoscenza sin dal principio.***

Se è vero che ciascuno è responsabile solo delle proprie azioni e non di quelle degli

altri, come si risolve questa affermazione nell'ambito di un condominio quando il proprietario di un appartamento dà in affitto l'immobile a una persona che fa chiasso e disturba gli altri condomini? Ci sono alcune variabili da considerare in ragione delle quali, a volte, l'ago della responsabilità oscilla tra il titolare dell'appartamento e l'inquilino. A spiegare **cosa rischia il proprietario nell'affittare a chi fa rumore** è una recente e interessante sentenza della Cassazione [1] che ci offre anche lo spunto per scrivere un piccolo manuale condominiale sul rumore e sulla tutela legale. In questo articolo ci occuperemo sia delle ipotesi di inquilini maleducati che fanno schiamazzi e disturbano gli altri condomini, sia delle attività rumorose come bar, discoteche, asili e negozi; vedremo anche cosa può fare l'affittuario se, a sua volta, viene molestato da un altro condomino (se cioè può disdire la locazione e andarsene via o meno). Procediamo dunque con ordine.

## **Il proprietario dell'appartamento è responsabile per i rumori dell'inquilino?**

Di regola il locatore che dà in affitto la propria casa a una persona scostumata non è tenuto a far rispettare all'inquilino la legge e il regolamento di condominio; pertanto non risponde neanche dei danni da questi provocati. Per cui, se questi è rumoroso, i danneggiati dovranno agire contro di lui e non contro il proprietario dell'appartamento. Ad esempio, sempre ammesso che il rumore superi la «normale tollerabilità» (perché è oltre questa soglia che si può parlare di illecito), se il rumore viene percepito solo dai proprietari degli appartamenti confinanti (quello del piano di sopra, di sotto e dello stesso pianerottolo) si può solo avviare un'azione civile volta a ottenere - anche in via d'urgenza - l'interruzione del rumore e (se dimostrati) anche i danni. Se invece il rumore viene percepito da un numero indeterminato di persone (tutti i condomini dello stabile e/o quelli del circondario) siamo in presenza del reato di «**disturbo della quiete pubblica**» ed allora è possibile che anche uno solo dei soggetti molestati presenti una denuncia ai carabinieri o alla polizia.

## **Quando un rumore è intollerabile?**

Perché si possa stabilire se un rumore è superiore alla «**normale tollerabilità**» bisogna valutare una serie di parametri come l'orario in cui esso avviene (un

trapano può essere molesto a mezzanotte ma tollerabile a mezzogiorno), l'insistenza (il volume alto della televisione si può giustificare al massimo per pochi minuti così come lo sbattere i tappeti, ma non certo tutta la giornata), l'ubicazione dell'immobile (chi vive in centri trafficati, dove il rumore di fondo è più elevato, avrà una soglia della tolleranza più alta di chi invece ha scelto un appartamento in una zona residenziale o di campagna, dove invece regna il silenzio e ogni singola vibrazione può alterarlo).

## **Il proprietario di un magazzino o negozio è responsabile per le attività rumorose?**

Chi dà in affitto un magazzino o un negozio a una persona che poi, all'interno, vi svolge attività rumorose è responsabile per conto di questi nei confronti del condominio? La Cassazione ha appena detto **[1]** che il locatore non risponde dei danni ai condomini per i rumori intollerabili del locale adibito a bar da lui affittato, a meno che alla stipula del contratto non fosse in grado, con la normale diligenza, di prefigurarsi che il conduttore avrebbe provocato danni con la sua attività.

In altre parole, come già avevamo anticipato sopra, il locatore non è tenuto a far rispettare all'inquilino l'osservanza delle regole sul rumore e, non risponde dei danni provocati, a meno che non avesse dovuto prevederli alla stipula del contratto.

Facciamo qualche esempio.

Immaginiamo una persona che dia in affitto un locale al gestore di un discopub. Il regolamento di condominio vieta ai proprietari di adibire gli immobili ad attività rumorose. Il locatore, perciò, nel dare in affitto il magazzino a un terzo, ritiene di non violare la norma perché scarica la patata bollente sul conduttore: «Che se la veda poi lui col condominio», pensa mentre firma il contratto. In verità, in tale ipotesi, anche il proprietario è responsabile perché è in grado di prefigurarsi che il conduttore avrebbe certamente recato danni agli altri condomini con la propria attività.

Le cose non cambiano anche se nel regolamento di condominio non è contenuta una clausola di questo tipo perché è il codice civile stesso che vieta i rumori superiori alla normale tollerabilità. Anche qui il **locatore è responsabile dei**

**rumori dell'affittuario** solo se ha concorso alla realizzazione del danno (ossia se sapeva in partenza che l'attività prodotta sarebbe stata fonte di molestie acustiche) e non già per avere ommesso di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi necessari a impedire pregiudizi a carico di terzi.

Quindi, se una persona dà in affitto la propria casa a un'altra consapevole che quest'ultima farà parecchio rumore (ad esempio intende suonarvi con la propria band), è responsabile verso il condominio.

Il principio sancito dalla Cassazione sul punto è il seguente: «Il proprietario di un immobile concesso in locazione non risponde dei danni provocati dal conduttore in conseguenza di immissioni sonore intollerabili, a meno che non si accerti in concreto che, al momento della stipula del contratto di locazione, il proprietario avrebbe potuto prefigurarsi, impiegando la diligenza, che il conduttore avrebbe certamente recato danni a terzi con la propria attività». Questo non significa un generale divieto di affittare locali agli esercenti di attività rumorose, perché ben potrebbe essere che l'inquilino adotti tutte le cautele necessarie a non arrecare molestia (l'insonorizzazione del locale, la chiusura della porta, assenza di musica all'esterno, ecc.). Insomma, bisogna valutare caso per caso.

## **Il proprietario del bar o di una discoteca è responsabile per gli schiamazzi dei clienti?**

Se il condominio non può chiamare ai danni il locatore, può però agire contro l'inquilino. Se questi esercita un'attività commerciale e non fa in modo di limitare i rumori è responsabile. Ma che succede se gli artefici del chiasso sono i clienti? Si pensi a un discopub che ha adibito dei tavolini all'esterno: chi vi si siede è solito gridare, cantare a squarciagola e fare parecchio rumore per strada. Sul punto si è pronunciata una sentenza del Tribunale di Firenze **[2]** secondo cui i **gestori di locali notturni** non hanno l'obbligo di impedire ai clienti di fare schiamazzi e

rumori molesti che disturbino la quiete pubblica anche perché ciò compete alle forze dell'ordine. Sono stati così assolti, «perché il fatto non sussiste», 19 gestori di alcuni locali posti su una famosa via del capoluogo toscano, tutti imputati dei rumori fatti all'esterno dei rispettivi locali da parte dei clienti.

Secondo il giudice «addebitare la condotta dei clienti ai gestori dei locali, quella tenuta all'esterno dei locali stessi, significherebbe riconoscere una posizione di garanzia in capo» ai gestori stessi «consistente nell'obbligo giuridico di impedire il reato altrui». Ma non c'è nessuna legge che imponga ciò «né potrebbe esserlo poiché in caso fosse previsto un obbligo corrispondente, il gestore, soggetto privato, sarebbe chiamato a sostituirsi all'autorità pubblica, monopolista esclusiva dell'uso della forza di coercizione in luogo pubblico, salvo eventuali eccezioni, che non ricorrono nella specie». Quindi non c'è nessun «obbligo di intervento del gestore del locale». Sulla stessa linea un'altra sentenza del Tar Lombardia [3].

## Che può fare l'inquilino se un vicino fa rumore?

Capovolgiamo le sorti del discorso e immaginiamo che una persona, dopo aver preso in affitto un appartamento e firmato il relativo contratto, si accorga che il vicino è particolarmente rumoroso e non lo fa dormire la notte. Cosa può fare per difendersi? Secondo la Cassazione si tratta di una **giusta causa di recesso** dal contratto di locazione che può essere esercitata in qualsiasi momento, salvo l'obbligo del preavviso di sei mesi. In buona sostanza l'inquilino molestato dai rumori potrà lasciare l'appartamento senza essere tenuto a pagare i canoni fino alla scadenza del contratto.

### Note

[1] Cass. sent. n. 4908/2018. [2] Trib. Firenze, sent. del 27.11.2017. [3] Tar Lombardia, sent. n. 1255/2017.

### Sentenza

**Corte di Cassazione, se. VI Civile - 3, ordinanza 14 dicembre 2017 - 1 marzo 2018, n. 4908** *Presidente Amendola - Relatore Rossetti*

#### *Fatto e diritto*

Rilevato che: nel 2010 C.L., D.F.V., P.S., Pe.Ra., Pu.An., Sa.Sa., S.A. e So.Se. convennero dinanzi al Tribunale di Milano le società Monte s.r.l. e La Valtellina Beta di M.P. & c. s.a.s. (che in seguito si fonderà per incorporazione nella ELMAR s.r.l., e come tale sarà d'ora innanzi sempre indicata), esponendo che: (-) erano condomini

del fabbricato sito a (*omissis*); (-) al piano terra del fabbricato esisteva un locale, di proprietà della ELMAR e concesso in locazione alla Monte s.r.l., adibito a bar; (-) da questo bar, nel quale si eseguivano intrattenimenti musicali, provenivano immissioni sonore intollerabili; chiesero pertanto la condanna di ambedue le convenute a cessare le suddette immissioni, ad insonorizzare il locale ed a risarcire i danni patiti dagli attori; con sentenza 5.4.2013 n. 4717 il Tribunale dichiarò cessata la materia del contendere relativamente alla domanda di cessazione delle immissioni moleste; condannò la ELMAR al pagamento in favore degli attori, complessivamente, di 309.600 Euro; condannò la Monte s.r.l. a rivalere la ELMAR di quanto pagato agli attori; la sentenza venne appellata dalla ELMAR; con sentenza 11.12.2015 n. 4745 la Corte d'appello di Milano accolse parzialmente il gravame, rigettando la domanda risarcitoria proposta dai soli D.F.V. e C.L., e per l'effetto riducendo la complessiva condanna della ELMAR a 232.200 Euro; la sentenza d'appello è stata impugnata per cassazione dalla ELMAR s.r.l. con ricorso fondato su tre motivi ed illustrato da memoria; hanno resistito con controricorso unitario, illustrato da memoria, D.F.V., P.S., Pe.Ra., Pu.An., Sa.Sa., S.A. e So.Se. ;

Considerato che: col primo motivo di ricorso la ELMAR lamenta, ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 2043 c.c.; espone a tal riguardo una tesi così riassumibile: (-) la Corte d'appello ha ravvisato una colpa aquiliana della ELMAR nella mancata adozione degli interventi necessari ad impedire il verificarsi del danno, ed in particolare nel non avere vigilato sull'uso che della cosa locata faceva il conduttore, in modo da evitare che provocasse danno agli altri condomini; (-) il locatore d'un immobile, tuttavia, non è affatto tenuto a garantire che il conduttore non arrechi danni a terzi, e non può rispondere verso questi ultimi dei fatti illeciti commessi dal conduttore, per la ragione che non ha alcun obbligo di prevenirli; il motivo è fondato; la Corte d'appello ha ritenuto che la ELMAR dovesse rispondere ai sensi dell'art. 2043 c.c. dei danni lamentati dagli attori, per avere tenuto una condotta colposa; l'elemento oggettivo dell'illecito (la condotta) è stato ravvisato nel "non essere intervenuta né avere vigilato sull'uso che della cosa locata facevano i conduttori, in modo da evitare che provocasse danno agli altri proprietari"; l'elemento soggettivo dell'illecito (la colpa) è stata ravvisata nella circostanza che la ELMAR "fosse a conoscenza, sin dalla proposizione del ricorso ex art. 700 c.p.c. da parte degli odierni appella(ti) delle immissioni (..), sebbene il ricorso nei suoi confronti sia stato respinto, non avendo il giudice ritenuto necessari interventi strutturali"; quest'ultima statuizione non è corretta, e costituisce effettivamente una violazione dell'art. 2043 c.c., nella parte in cui tale norma esige l'accertamento in concreto della colpa; le Sezioni Unite di questa Corte, già da molti anni, hanno stabilito che nell'ipotesi in cui le immissioni moleste siano prodotte dal detentore d'un immobile, l'eventuale sussistenza della legittimazione passiva del proprietario di questo, non ne comporta l'automatica responsabilità per il risarcimento dei danni, essendo, all'uopo, necessaria la

sussistenza dell'elemento soggettivo della colpa e del nesso oggettivo di causalità (e non di mera occasionalità) fra la concessione dell'immobile al terzo ed i danni subiti dal fondo contiguo (Sez. U, Sentenza n. 2711 del 21/07/1969); in applicazione di questo principio, questa Corte ha già affermato che "in materia di immissioni intollerabili, allorché le stesse originino da un immobile condotto in locazione, la responsabilità ex art. 2043 cod. civ. per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del proprietario, locatore dell'immobile, solo se il medesimo abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso, e non già per avere ommesso di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi necessari ad impedire pregiudizi a carico di terzi" (Sez. 3, Sentenza n. 11125 del 28/05/2015); or bene, la colpa civile rilevante ai fini dell'art. 2043 c.c. può consistere tanto nella violazione di precetti giuridici (legge, regolamenti, contratti), quanto nella violazione di regole di comune prudenza; nel primo caso, l'accertamento della colpa esige la previa individuazione della regola giuridica che il presunto responsabile avrebbe dovuto rispettare, e che non rispettò; nel secondo caso, l'accertamento della colpa aquiliana esige che si stabilisca previamente quale sarebbe dovuta essere la condotta prudente da seguire, in funzione delle circostanze e della qualità soggettiva dell'agente: ciò vuol dire che dall'uomo comune sarà esigibile la diligenza del bonus paterfamilias, e dall'imprenditore commerciale quella dell'homo eiusdem generis et condicionis, secondo la regola generale dettata per qualsiasi tipo di obbligazione, ivi comprese quelle da fatto illecito, dall'art. 1176 c.c. (sulla necessità che anche la colpa aquiliana sia valutata in base ai criteri di diligenza dettati dall'art. 1176, primo e secondo comma, c.c., si veda ex multis Sez. 3, Sentenza n. 2639 del 10/03/1998); nella vicenda oggi all'esame di questa Corte, deve escludersi che la ELMAR avesse un obbligo di vigilanza, di intervento o di veto nei confronti del locatore, che scaturisse da norme positive o contrattuali; in tanto, perciò, si sarebbe potuta affermare la sussistenza della colpa della ELMAR, in quanto si fosse accertato che un astratto proprietario di immobili "diligente", al posto della odierna ricorrente, avrebbe tenuto una condotta diversa; la "condotta diversa" teoricamente esigibile dal proprietario d'un immobile che intenda locarlo ad uso di pubblico esercizio non potrebbe che consistere in due atti: o rifiutare la locazione, o recedere dal contratto, posto che sarebbe inesigibile dal locatore, obbligato a garantire il pacifico godimento della cosa locata, una manus iniectio sul conduttore volta ad impedirgli di far chiasso; la conclusione è che, per potere affermare la sussistenza d'una colpa aquiliana della ELMAR, si sarebbe dovuto accertare in punto di fatto se, al momento in cui questa concesse in locazione il proprio immobile alla Monte s.r.l., potesse o non potesse prevedere con l'ordinaria diligenza, alla luce di tutte le circostanze del caso concreto, che la società conduttrice avrebbe con ragionevole certezza arrecato danni a terzi, provocando immissioni intollerabili; tale accertamento, tuttavia, nel nostro caso è mancato: la Corte d'appello si è limitata ad accertare che la ELMAR, due anni

prima dell'introduzione del presente giudizio, fosse a conoscenza dell'esistenza di immissioni moleste, provocate però dal precedente conduttore dell'immobile (la società Queency s.r.l.); pertanto, affermando la sussistenza d'una colpa aquiliana senza avere previamente accertato in fatto la sussistenza d'una condotta imprevedibile, la Corte d'appello ha falsamente applicato l'art. 2043 c.c.; la sentenza va dunque cassata con rinvio alla Corte d'appello di Milano, la quale nel riesaminare l'appello della ELMAR applicherà il seguente principio di diritto: "il proprietario d'un immobile concesso in locazione non risponde dei danni provocati dal conduttore in conseguenza di immissioni sonore intollerabili, a meno che non si accerti in concreto che, al momento della stipula del contratto di locazione, il proprietario avrebbe potuto prefigurarsi, impiegando la diligenza di cui all'art. 1176 c. c., che il conduttore avrebbe certamente recato danni a terzi con la propria attività"; il secondo ed il terzo motivo di ricorso restano assorbiti; le spese del presente giudizio di legittimità saranno liquidate dal giudice del rinvio;

*P.Q.M.*

(-) accoglie il primo motivo di ricorso; dichiara assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.