



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Rumore bar o negozio sotto casa: che fare?

Autore: Redazione | 20/08/2019



Se il regolamento condominiale non vieta esplicitamente di fittare l'immobile ad attività commerciale è impossibile mandare via il negozio se i clienti fanno rumore.

Il problema del rumore, all'interno dei condomini, assume sfaccettature diverse a

seconda non solo dell'intensità, ma anche del soggetto che lo provoca. Abbiamo più volte visto come tutelarsi dal rumore causato dal [vicino di casa](#), dal [cane che abbaia](#) e dagli impianti di areazione. In questo articolo spiegheremo invece **che fare** contro il **rumore del bar o del negozio sotto casa**. Lo spunto viene offerto da una recente sentenza del tribunale di Roma **[1]** che ha affrontato il tema sotto l'aspetto condominiale, ossia valutando la possibilità di far cessare un'attività considerata molesta dai proprietari degli appartamenti. Prima però di affrontare questo tema è necessaria una considerazione: bisogna saper essere tolleranti, il che non solo corrisponde alle regole del vivere in comune ma anche alle norme giuridiche. Come vedremo infatti a breve, il codice civile stabilisce che le immissioni acustiche sono considerate lecite se rientrano nella "norma". Certo, si tratta di un riferimento tanto generico da consentire al giudice di valutare, a proprio piacimento, caso per caso, ma è anche il modo per contemperare le esigenze imprenditoriali con la tranquillità delle abitazioni. Ma procediamo con ordine e vediamo dunque **che fare** in caso di **rumore del negozio o del bar sotto casa**.

Il regolamento di condominio

La prima cosa da fare è valutare se l'attività del negozio o del bar è consentita dal regolamento di condominio. In caso negativo, infatti, si potrebbe imporre la chiusura. Tuttavia i regolamenti sono spesso generici per evitare di costituire un freno alla vendita degli immobili. In tal caso non è possibile imporre dei limiti all'uso della proprietà e rivolgersi al giudice per chiedere lo slogging dell'esercizio commerciale. Tutto ciò che si potrà fare - come vedremo a breve - è chiedere l'isolamento acustico, l'adozione di misure per disporre la cessazione delle molestie o la denuncia sotto un profilo penale.

Secondo il tribunale di Roma, se il regolamento non vieta in modo esplicito di destinare i singoli immobili ad attività commerciali, il negozio o il bar - benché rumoroso - può restare aperto e non c'è modo di limitarne l'apertura neanche richiamandosi alle norme che tutelano «il decoro e il buon nome del comprensorio».

Anche se l'andirivieni di clienti e fornitori crea baccano e traffico che infastidiscono i residenti, l'unico rimedio contro i disagi è l'azione volta a limitare le condotte moleste e a chiederne la cessazione. Ma questo è ben lontano dall'imporre la

saracinesca chiusa. Il regolamento che riduce la facoltà d'uso dei singoli appartamenti o locali introduce limiti al diritto di proprietà e dunque deve ritenersi di stretta interpretazione non potendo essere applicato in via analogica a casi simili.

Se invece il regolamento condominiale dovesse vietare l'uso dell'immobile a uso commerciale, il **proprietario non potrebbe affittarlo a terzi** con la consapevolezza dell'impiego che questi ne vogliono fare e poi scaricare su di loro la patata bollente delle beghe condominiali. Difatti il locatore è tenuto a prevenire le violazioni del conduttore e a sanzionarle anche con la cessazione del contratto. Il che significa che il condominio potrà agire contro il titolare dell'immobile (non invece contro l'affittuario) perché responsabile di aver dato i locali a un bar o a un negozio in spregio al regolamento. Leggi anche [Affittare a chi fa rumore: cosa rischia il proprietario?](#)

La responsabilità per i rumori del bar o del negozio

Alla luce di quanto detto sopra, in caso di locale concesso in affitto, responsabile dei danni è sempre il gestore del locale e non anche il proprietario dello stesso. Tuttavia, ci sono dei casi in cui non possono ritenersi responsabili né il proprietario del locale rumoroso (perché il regolamento non pone divieti di affitto ad attività commerciali), né chi lo ha preso in locazione (perché ha predisposto misure concrete, come cartelli, volte a dissuadere la clientela dal molestare i condomini). Ciò si verifica soprattutto quando i rumori provengono dall'**esterno del locale**. In determinate ipotesi, infatti, chiamato a rispondere dei danni prodotti dal disturbo alla quiete pubblica è direttamente il Comune. Secondo il Tar Lombardia **[2]** non grava sul gestore dell'esercizio l'obbligo di vigilanza degli spazi esterni: è piuttosto il Comune a dover vigilare sugli schiamazzi. Per cui si potrà fare causa all'amministrazione locale.

Leggi anche [Cosa può fare chi ha un bar rumoroso sotto casa?](#)

In particolare il Tar Lombardia ha detto che se un locale disturba il vicinato con rumori molesti notturni il sindaco può intervenire ma con cautela. L'ordinanza di limitazione dell'orario di apertura dell'esercizio rumoroso deve infatti essere adeguatamente documentata e giustificata. Diversamente diventa un boomerang

per l'ente locale. La legge **[4]** prevede, infatti che:

- in caso di emergenze sanitarie o di igiene pubblica a carattere esclusivamente locale le ordinanze contingibili e urgenti sono adottate dal sindaco, quale rappresentante della comunità locale. Le medesime ordinanze sono adottate dal sindaco, quale rappresentante della comunità locale, in relazione all'urgente necessità di interventi volti a superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana, con particolare riferimento alle esigenze di tutela della tranquillità e del riposo dei residenti, anche intervenendo in materia di orari di vendita, anche per asporto, e di somministrazione di bevande alcoliche e superalcoliche. Negli altri casi l'adozione dei provvedimenti d'urgenza ivi compresa la costituzione di centri e organismi di referenza o assistenza, spetta allo Stato o alle regioni in ragione della dimensione dell'emergenza e dell'eventuale interessamento di più ambiti territoriali regionali;
- il sindaco, altresì coordina e riorganizza, sulla base degli indirizzi espressi dal consiglio comunale e nell'ambito dei criteri eventualmente indicati dalla regione, gli orari degli esercizi commerciali, dei pubblici esercizi e dei servizi pubblici, nonché d'intesa con i responsabili territorialmente competenti delle amministrazioni interessate, gli orari di apertura al pubblico degli uffici pubblici localizzati nel territorio, al fine di armonizzare l'espletamento dei servizi con le esigenze complessive e generali degli utenti;
- il sindaco, al fine di assicurare il soddisfacimento delle esigenze di tutela della tranquillità e del riposo dei residenti nonché dell'ambiente e del patrimonio culturale in determinate aree delle città interessate da afflusso particolarmente rilevante di persone, anche in relazione allo svolgimento di specifici eventi può disporre, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni, con ordinanza non contingibile e urgente, limitazioni in materia di orari di vendita, anche per asporto, e di somministrazione di bevande alcoliche e superalcoliche.

Proprietario locale responsabile per i

rumori all'esterno del locale

Di recente la Cassazione [4] ha sposato un'interpretazione più rigorosa. Secondo la Corte, il titolare del locale da movida commette un reato se non limita il **rumore anche dei clienti che si trovano all'esterno del locale**.

Gli esercenti devono quindi contenere il rumore che disturba il riposo degli abitanti degli immobili vicini.

Per la Cassazione il reato di disturbo della quiete pubblica si può consumare con un unico schiamazzo o con l'esercizio di una sola fonte rumorosa, idonea a disturbare il riposo o la quiete delle persone, senza che sia necessaria la ripetizione del rumore molesto nel tempo. In particolare, non è necessaria la prova che il rumore abbia molestato una vasta platea di persone, essendo sufficiente la sola idoneità del fatto a disturbare un numero indeterminato di individui.

Per la Corte di Cassazione gli esercenti di un bar o di un locale notturno hanno un preciso obbligo di **impedire il rumore, anche all'esterno del locale**: al massimo devono segnalare alle pubbliche autorità che la frequenza del locale da parte degli avventori sfocia in condotte contrastanti con le norme poste a tutela dell'ordine e della tranquillità pubblica. Se i gestori non fanno nulla per evitare la propagazione del rumore e non richiedono mai un intervento delle pubbliche autorità per arginarlo o impedirlo, scontano la condanna penale.

L'azione civile per la cessazione del rumore e il risarcimento

Quando il rumore del bar o del negozio è sì intollerabile ma crea fastidio solo a pochi condomini (quelli ad esempio del piano superiore) l'unica strada possibile per tutelarsi è chiedere il risarcimento del danno e agire in via civile per la cessazione delle molestie acustiche. Il giudice, nel condannare il titolare dell'attività commerciale, potrebbe anche imporgli una "multa" per ogni violazione successiva alla pubblicazione della sentenza.

Oltre a ciò è ovviamente concesso agire per ottenere il risarcimento del danno, danno che però deve essere dimostrato. Ad esempio, se si lamenta di non poter dormire la notte bisognerà mostrare certificati medici che dimostrino la lesione alla

salute.

L'azione penale per disturbo alla quiete pubblica

Contro i rumori c'è sempre la possibilità di procedere a una denuncia. Gli schiamazzi prodotti all'esterno del bar dai suoi avventori, che superano i limiti della normale tollerabilità e che non sono strettamente connessi all'esercizio dell'attività del bar, integrano il reato di disturbo della quiete pubblica (o meglio detto «disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone»). La denuncia però può scattare solo quando le molestie acustiche siano tali da disturbare tutto il vicinato, quindi non solo chi abita sopra l'attività commerciale ma tutto lo stabile e/o quelli di fronte. Non poche volte la giurisprudenza ha ritenuto responsabile il proprietario del negozio per il rumore causato all'esterno dai clienti.

Note

[1] Trib. Roma, sent. n. 4962/2018 dell'8.03.2018. **[2]** Tar Lombardia, sent. n. 1255/2017 **[3]** Art. 50 co. 7-bis TUEL **[4]** Cass. sent. n. 28570/19