



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

# Rumore in condominio: a chi chiedere il risarcimento

Autore: Carlos Arija Garcia | 19/08/2021



*Non sempre tocca pagare al vicino che causa il disturbo avvertito dagli altri: in certe occasioni, potrebbe essere chiamato in causa il costruttore.*

Tra i principali motivi di lite in condominio, i rumori molesti sono sicuramente in cima alla lista: cani che abbaiano, televisori ad alto volume, aspiranti musicisti che devono fare gli esercizi con lo strumento, litigi familiari, feste con amici e via

disturbando. Non sempre si tratta di episodi da mettere nel libro degli aneddoti da raccontare: a volte, si tratta di un vero e proprio danno alla salute, specialmente se di notte non si riesce a chiudere occhio e a riposare. In questo caso, quando c'è troppo e continuo **rumore in condominio, a chi chiedere il risarcimento?**

In una recente sentenza, la Cassazione ha fatto notare un aspetto a cui raramente si pensa. Di solito, la colpa del rumore la si dà a chi lo provoca, cioè al vicino che non si pone troppi problemi a spostare i mobili di notte o ad alzare la musica a palla. Ma se, invece, lui tenesse il volume dello stereo ad un livello accettabile e lo si sentisse ugualmente in altri appartamenti? Se si avvertissero i passi della vicina di sopra anche quando cammina con le pantofole e non con i tacchi? La conclusione è ovvia: la colpa, suggerisce la Suprema Corte, potrebbe essere addossata al costruttore, che non ha provveduto ad isolare come si deve le singole unità immobiliari. Significa, quindi, che per il **danno da rumore in condominio chi paga il risarcimento** può essere l'impresa che ha tirato su l'edificio? Pare proprio di sì, stando a quanto stabilito dagli Ermellini. Vediamo.

## **Rumore in condominio: quando c'è il risarcimento?**

Il Codice penale prevede il **reato di disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone** in questi termini: «Chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 309». Il Codice aggiunge l'ammenda da 103 a 516 euro per chi esercita «una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni» **[1]**.

La giurisprudenza ha sempre stabilito che per chiedere il risarcimento provocato dai rumori molesti il danno doveva interessare «**una pluralità di persone**». Recentemente, però, una sentenza della Corte d'Appello di Milano ha sancito che anche **un solo vicino** può pretendere di essere risarcito per il rumore del condomino **[2]**.

Una cosa, però, non esclude l'altra. In pratica, resta valido il ragionamento finora espresso dalla Cassazione: affinché il rumore venga considerato talmente molesto

da portare al risarcimento, deve raggiungere un numero imprecisato di persone. Potrebbe essere il caso di chi si mette a trapanare in casa per appendere un quadro alle 2 di notte o chi torna a casa alle 5 dal turno di lavoro e, anziché andare a dormire, guarda una partita di basket americano via satellite ad alto volume esultando ad ogni canestro. Tuttavia, non occorre che siano tutti i condòmini ad agire: basta che uno solo di loro prenda l'iniziativa e faccia una richiesta di **risarcimento del danno morale**.

## Rumore in condominio: l'onere della prova

Che sia un solo vicino o l'intero edificio ad agire per chiedere il **risarcimento del danno** causato dai **rumori molesti in condominio**, chi fa la prima mossa deve dimostrare di avere subito la lesione del diritto al riposo. In pratica, per ottenere il risarcimento occorre provare queste tre cose:

- che il vicino ha avuto una **condotta illecita** in violazione della legge o di obblighi contrattuali;
- che abbia provocato con la sua condotta illecita un **danno apprezzabile ed attuale**;
- che il danno sia conseguenza della condotta illecita, cioè che ci sia un **nesso di causalità**.

In altre parole, e secondo la Cassazione **[3]**, «chi si rivolge ad un giudice deve provare che c'è stata una lesione alla qualità della vita che non può essere solo il semplice rumore. Qualsiasi prova potrà essere valida, ma sicuramente la più adatta è un **certificato medico** in cui si attestano l'assenza di riposo e le ripercussioni sulla salute. Inoltre, anche chi lamenta i rumori del vicino può essere risarcito per la lesione del **normale svolgimento della vita familiare** all'interno della propria abitazione e del diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane, costituzionalmente garantiti e tutelati anche dall'articolo 8 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo».

## Rumori in condominio: chi paga?

Quando il danno è stato provocato dai **rumori molesti in condominio** del vicino che ha tenuto una condotta illecita, va da sé che a pagare il **risarcimento** sarà il

vicino stesso. Tuttavia, sempre la Cassazione ha stabilito di recente che la lesione può essere causata da un **difetto di costruzione** per il mancato isolamento acustico. In questo caso, secondo la Suprema Corte, dovrà essere il costruttore a risarcire i proprietari delle varie unità immobiliari per il vizio tecnico **[4]**.

La Cassazione ha confermato quanto previsto dagli articoli del Codice civile che riguardano i **vizi** della cosa compravenduta **[5]**. Dice, infatti, la normativa: «Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. Il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa». E ancora: «Non è dovuta la garanzia se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa; parimenti non è dovuta, se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi».

Insomma, se il costruttore ha volutamente taciuto o ha nascosto sul fatto di non avere realizzato un corretto **isolamento acustico** tra i vari appartamenti, dovrà **risarcire i condòmini** per il danno da rumori molesti. Per sostenere l'onere della prova, di cui abbiamo parlato in precedenza, basterebbe una consulenza tecnica volta ad accertare il rumore di calpestio.

## Note

**[1]** Art. 659 cod. pen. **[2]** Corte appello Milano sent. n. 18377/2021. **[3]** Cass. ord. n. 21554/2018. **[4]** Cass. ord. n. 21922/2018. **[5]** Artt. 1490 e 1491 cod. civ.