

Fumi, odori, rumori

La legge vieta il disturbo dei vicini con rumori e odori, quando questi superano la normale tollerabilità secondo quanto prevede l'art. 844 c.c. Non esiste un limite di legge valido per tutti in riferimento al superamento della soglia poiché lo stesso articolo precisa che occorre far riferimento in concreto alla situazione in cui si trova. In ogni caso se il disturbo è accertato si ha diritto al risarcimento per danni.

La verifica del superamento della soglia di normale tollerabilità spetta al giudice di merito, che in questo caso è il giudice di pace. “Il limite della c.d. normale tollerabilità delle immissioni rumorose di cui all'art. 844 del codice civile non ha un carattere assoluto essendo relativo ad una situazione ambientale che muta di luogo in luogo a seconda delle caratteristiche della zona e le abitudini delle persone che vi abitano. Per questo spetta al giudice accertare in concreto il superamento della normale tollerabilità e l'individuazione degli accorgimenti idonei a ricondurre le immissioni nell'ambito della normale tollerabilità” (sent. 3438/2010).

Il giudice può basarsi anche solo sulle testimonianze dei vicini. “L'attitudine, rispettivamente, dei rumori a disturbare le occupazioni o il riposo delle persone e delle emissioni di gas, vapori o fumi a molestare persone non deve necessariamente essere accertata mediante perizia, ben potendo, al contrario, il giudice, secondo le regole generali, fondare il proprio convincimento al riguardo su elementi probatori di diversa natura quali, in particolare, le dichiarazioni testimoniali di coloro che siano in grado riferire caratteristiche ed effetti dei rumori e delle emissioni summenzionati, quando tali dichiarazioni non si risolvano nell'espressione di valutazioni meramente soggettive o di giudizi di natura tecnica, ma si limitino a riferire quanto oggettivamente percepito dai dichiaranti medesimi” (sent. 739/1998).

Nel caso in cui sia stato installato in giardino un barbecue, è possibile richiedere al giudice che sia dotato dei meccanismi necessari ad evitare i fumi a prescindere dal fatto che venga usato frequentemente, infatti, non occorre che il disturbo si sia già verificato per richiedere interventi per evitarlo. “Nell'ipotesi di emissione di gas, di vapori o fumi, non è necessario che l'emissione stessa provochi un effettivo nocumento, essendo invece sufficiente l'attitudine del gas, del vapore o del fumo, emesso ad offendere, imbrattare, molestare le persone” (sent. 5312/1990).

In caso di condizionatori rumorosi, è possibile chiedere che vengano rimossi anche se a lamentarsi per il disturbo è uno solo dei condomini. Anche in questo caso si tiene conto del disturbo potenziale. “Per la sussistenza della contravvenzione prevista dal primo comma dell'art. 659 c.p. è sufficiente la dimostrazione che la condotta posta in essere dall'agente sia tale da poter disturbare il riposo e le occupazioni di un numero

indeterminato di persone, anche se una sola di esse si sia in concreto lamentata; la valutazione circa la sussistenza del concreto pericolo di disturbo deve essere effettuata nell'ambiente, ove i rumori vengono percepiti, ed i rumori devono essere di intensità tale da superare i limiti di normale tollerabilità, arrecando in tal modo disturbo alle occupazioni ed al riposo di un numero indeterminato di persone” (*sent. 23130 /1996*).

Non è possibile ottenere un risarcimento per il disturbo del riposo notturno dovuto ad una ventola nel bagno del vicino. Il risarcimento non è previsto in quanto non è sufficiente che il rumore sia percepito, ma occorre anche che superi il normale livello di tollerabilità. “Il limite di tollerabilità non è assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, secondo le caratteristiche della zona, per cui tale limite è più basso in zone destinate ad insediamenti abitativi, ma è anche vero che la normale tollerabilità non può essere intesa come assenza assoluta di rumore. In altri termini, il fatto che un rumore venga percepito non significa anche che sia intollerabile” (*sent. 3340/2011*).

Le disposizioni in materia di rispetto degli orari di silenzio contenute nel regolamento contrattuale possono essere modificate solo all'unanimità in quanto sono relative ad una limitazione dei diritti dei condomini di svolgere attività nelle proprietà private.