

Giuseppe Bordoli - 2023-09-25

Immissioni intollerabili: criterio comparativo o tecniche alternative?

Per stabilire se le immissioni della associazione culturale che disturbano i condomini titolari dell'appartamento soprastante sono intollerabili bisogna utilizzare il criterio comparativo o tecniche alternative?

riferimenti normativi: art. 844 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., sez. II, Sentenza n. 1606 del 20/01/2017

Per approfondire consigliamo il volume: [Disturbo da rumore e isolamento acustico nelle abitazioni](#)

Corte di Cassazione -sez. III civ.- sentenza n. 25976 del 06-09-2023

[immissioni-criterio-comparativo-Cass.-6-settembre-2023-n.-25976.pdf](#) 127 KB

```
__jQuery(document).ready(function() { const cookieName =  
'dxp_lead_for_download'; let cookieValue = getCookie(cookieName); if (cookieValue  
== 'true') { const attachmentsContainer = document.getElementById('maggiolidxp-  
attachments-newsletter'); const downloads =  
attachmentsContainer.getElementsByClassName('action disabled'); for (const  
download of Array.from(downloads)) { const encodedUrl = download.getAttribute('s');  
const realUrl = window.atob(encodedUrl); download.setAttribute('href', realUrl);  
download.classList.remove('disabled'); download.removeAttribute('s'); } // show  
message const bottomAction =  
attachmentsContainer.getElementsByClassName('bottom-action'); for (const action  
of Array.from(bottomAction)) { action.classList.toggle('not-show'); } } }); __
```

Iscriviti alla newsletter per poter scaricare gli allegati

Iscriviti

Grazie per esserti iscritto alla newsletter. Ora puoi scaricare il tuo contenuto.

×

Indice

- 1. La vicenda
- 2. La questione
- 3. La soluzione
- 4. Le riflessioni conclusive
- Volume consigliato

1. La vicenda

Con atto di citazione due condomini convenivano davanti al Tribunale un'associazione culturale, il suo legale rappresentante pro tempore, nella veste di conduttore del locale situato al piano seminterrato sottostante l'immobile degli attori, nonché il proprietario dello stesso, al fine di sentire accertare la violazione della disposizione di cui all'art. 844 c.c.; in particolare gli attori chiedevano che l'associazione fosse condannata a **cessare l'attività di intrattenimento musicale quantomeno nelle ore notturne** o, in via subordinata, a realizzare le attività strutturali di insonorizzazione dei rumori idonee ad eliminare definitivamente la propagazione delle emissioni; in ogni caso gli attori pretendevano il risarcimento dei danni subiti, **anche non patrimoniali**,

compreso le spese sostenute per la realizzazione dei lavori di insonorizzazione nell'immobile di proprietà di essi attori.

Il Tribunale di Roma rigettava le domande proposte dagli attori nei confronti del proprietario – locatore dell'immobile ed ordinava **all'associazione di non utilizzare il locale per l'attività di intrattenimento musicale dopo le 23:00**, rigettando tutte le altre domande risarcitorie degli attori.

La Corte di Appello inibiva invece all'associazione l'attività di intrattenimento musicale **senza limiti di orario** fino alla completa effettuazione dei lavori di insonorizzazione; la condannava inoltre, in solido con il rappresentante legale, a risarcire ai condomini i danni non patrimoniali patiti. I soccombenti ricorrevano in cassazione, criticando, tra l'altro, il ricorso al criterio c.d. comparativo, impiegato dal CTU in primo grado per valutare il livello delle emissioni sonore; inoltre contestavano il mancato accoglimento della richiesta di integrazione della CTU e **la mancata adozione di tecniche alternative per saggiare i livelli di rumorosità**. Infine censuravano il fatto che la Corte d'Appello avesse ritenuto esistente un danno risarcibile, pur in assenza di una lesione alla salute e di una prova, anche solo presuntiva, del danno stesso.

2. La questione

Il limite di tollerabilità delle immissioni può prescindere dalla rumorosità di fondo?

Potrebbero interessarti anche:

- [Immissioni rumorose, da risarcire il danno al normale svolgimento della vita personale](#)
- [Se la pizzeria che produce immissioni di calore e fumo insopportabili chiude, per gli esposti dei condomini, i pizzaioli non possono chiedere un risarcimento danni alla collettività condominiale](#)
- [Rumore dopo chiusura dei locali: il Comune deve risarcire](#)

3. La soluzione

La Cassazione ha ritenuto condivisibili le conclusioni dei giudici di secondo grado. I

giudici supremi hanno evidenziato come sia sempre valido il c.d. criterio comparativo,— secondo cui il limite di tollerabilità delle emissioni rumorose **non è mai assoluto**, bensì relativo alla specifica situazione ambientale: varia pertanto da luogo a luogo, in base alle caratteristiche della zona e alle abitudini degli abitanti e **non può prescindere dalla rumorosità di fondo**, ossia dalla fascia rumorosa costante su cui vengono ad innestarsi i rumori denunciati come emissioni abnormi. In ogni caso la Cassazione ha evidenziato che, il danno allegato dai ricorrenti fin dal giudizio di primo grado, unitamente all'esito della CTU – che aveva effettivamente ravvisato l'esistenza di emissioni sonore oltre la soglia della normale tollerabilità – hanno confermato la bontà della decisione della Corte di merito di condannare l'associazione, in solido con il legale rappresentante, a risarcire ai proprietari i danni non patrimoniali subiti.

4. Le riflessioni conclusive

In materia immissioni intollerabili trova applicazione, nei rapporti tra privati, il limite della normale tollerabilità previsto dall'art. 844 c.c. sulla scorta del quale deve essere accertata l'illegittimità delle immissioni tanto a fini inibitori quanto risarcitori. **Non rilevano invece le disposizioni speciali di carattere pubblicistico applicabili ai rapporti tra P.A. e privati.** Il giudizio sulla normale tollerabilità, rimesso al sindacato del giudice del merito e insindacabile in sede di legittimità, infatti, deve essere condotto con riguardo alla situazione concreta, alla specifica situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, considerando le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti attraverso l'applicazione di un criterio di tipo comparativo che prenda le mosse dalla rumorosità di fondo sulla quale si innestano le immissioni intollerabili denunciate, contemperando le esigenze della proprietà privata con quelle della produzione (Cass. civ., sez. II, 20/01/2017, n. 1606). Il criterio comparativo consente di ritenere "intollerabili", come regola generale, **i rumori disturbanti che superino di tre dB il rumore di fondo del luogo in cui vengono effettuati i rilevamenti.** In ogni caso l'azione, di natura reale, esperita dal proprietario del fondo danneggiato per l'accertamento della illegittimità delle immissioni e l'eliminazione, mediante modifiche strutturali, delle cause originanti le stesse, va proposta nei confronti del proprietario del fondo dal quale tali immissioni provengono e **può essere cumulata con**

la domanda, proponibile verso altro convenuto, per responsabilità aquiliana ex art.— 2043 c.c., volta a conseguire il risarcimento del pregiudizio di natura personale da quelle cagionato (Cass. civ., sez. II, 04/07/2017, n. 16407). Così il danneggiato può ottenere il risarcimento dei danni patrimoniale e di quelli non patrimoniali di cui lo stesso danneggiato è chiamato a dar prova, **potendosi avvalere a tal fine anche di presunzioni gravi, precise e concordanti**, sulla base però di elementi indiziari, diversi dal fatto in sé dell'esistenza di immissioni rumorose, superiori alla normale tollerabilità (Cass. civ., Sez. Un., 01/02/2017, n. 2611).

Volume consigliato

L'autore mostra come eseguire le misurazioni fonometriche per valutare la tollerabilità, con numerosi esempi dettagliati di analisi acustiche, soprattutto nel caso frequente e difficile del rumore intrusivo di livello sonoro basso in camere da letto di notte a finestra chiusa.