

Sentenza n. 5465/2016 pubbl. il 03/05/2016 RG n. 6946/2014

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Francesca Savignano ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado promossa da:

V.S.R.L., già P.SRL, con il patrocinio dell'avv. R.

contro

V.R.T.P. e G. M.J.P.

OGGETTO: condominio – immissioni

CONCLUSIONI: come da fogli dattiloscritti allegati al verbale di udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

Con citazione notificata il 4.2.2014, Immobiliare V.srl con socio unico, già P.srl, ha evocato in giudizio T.P.V.R.e J.P. G. M.per sentire ordinare ad essi di cessare le immissioni rumorose prodotte nell'appartamento di loro proprietà, adiacente a quello proprio, previo accertamento della violazione dell'art. 13 del regolamento condominiale e della intollerabilità delle emissioni, ai sensi degli artt. 844 e 949 c.c., e per sentirli condannare ad adottare le precauzioni necessarie a contenere le emissioni rumorose a livelli idonei ad evitare pregiudizi al riposo, alla quiete ed alla salute delle persone che abitano nel suo immobile. Ha altresì chiesto la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni, ai sensi degli artt. 844 e 2043 c.c., quantificati in complessivi € 18.857,00, di cui € 3.000,00 per deprezzamento del valore dell'immobile, € 12.832,00 per mancata percezione di reddito ritraibile dalla locazione dello stesso ed € 3.025,00 per rimborso delle spese sostenute per l'insonorizzazione dell'immobile.

I convenuti si sono costituiti in giudizio ed hanno resistito alle domande. La causa, istruita documentalmente, è stata riservata in decisione.

Le domande sono fondate nei limiti che di seguito si espongono.

Questi, in estrema sintesi, i fatti allegati dall'attrice: P.srl ha locato, ad uso abitativo, a R. B. l'immobile di sua proprietà, sito in Segrate (MI), via C.1, appartenente al complesso

condominiale "LRG" con contratto del 28.8.2012, avente pari decorrenza. Nel corso del rapporto, il conduttore ha lamentato "diversi episodi di intollerabile disturbo della quiete diurna e soprattutto notturna", a causa di "musica ad altissimo volume, schiamazzi, grida, insulti fra familiari e rumori derivanti da probabili colluttazioni, talmente acuti da disturbare il sonno e la quiete notturna del signor B.e della sua famiglia". A seguito di specifiche richieste del conduttore, i rumori erano cessati, ma solo temporaneamente perché erano poi ripresi nei giorni seguenti. Nemmeno la richiesta scritta di cessazione del comportamento molesto, inviata il 5.11.2012 dall'amministratore condominiale su sollecitazione dell'attrice, aveva sortito effetto, tanto che, con missiva via mail del 27.11.2012, reiterata il 3.12.2012, il conduttore aveva preannunciato alla locatrice che, in caso di ulteriore prosecuzione delle emissioni sonore, avrebbe esercitato il recesso dal contratto. Al fine di risolvere il problema, la società attrice aveva perciò fatto eseguire opere di insonorizzazione dell'immobile, sostenendo costi per € 3.025,00. Con lettera raccomandata del 15.6.2013, il conduttore aveva tuttavia esercitato il recesso anticipato dal rapporto, dal medesimo motivato col fatto che "la rumorosità dei vicini rende intollerabile la permanenza nell'abitazione. Urla, litigi, musica a volume altissimo, provengono dall'abitazione vicina (Villa F/3) a qualsiasi ora del giorno e della notte, rendendo impossibile la tranquilla e normale permanenza nell'alloggio...Il perdurare dell'inammissibile rumorosità dei vicini ci costringe, quindi, ad esercitare il recesso dal contratto di locazione". Il B., rilasciato l'immobile, ne aveva preso in locazione un altro, sito all'interno del medesimo complesso condominiale, "poco lontano" dal precedente.

I fatti esposti sono documentati dalle produzioni versate in atti (contratto di locazione, tre missive del conduttore alla locatrice, due lettere raccomandate dell'amministratore ai convenuti, lettera della locatrice al conduttore che preannuncia la data dei lavori di insonorizzazione e fattura emessa da impresa edile, verbale di riconsegna dell'immobile in data 22.7.2013). La locazione di altro immobile all'interno del medesimo complesso condominiale, da parte del conduttore B., non è contestata dai convenuti (si vedano le dichiarazioni rese all'udienza del 15.5.2015).

Costoro hanno eccepito di aver ricevuto lamentele del vicino in due sole occasioni e di aver "immediatamente provveduto a contenere i suddetti rumori", che tuttavia erano quelli di "normali cene di famiglia" e che "derivavano esclusivamente dalle condizioni di udito gravemente scemate" di un componente della famiglia, "prossimo al compimento di

settantacinque anni ... il volume alto della musica e/o televisione e/o delle voci durante le normali conversazioni di casa erano causate esclusivamente dalla necessità di consentire al convenuto di sentire ed essere sentito, a causa dei propri problemi di udito”.

Hanno dedotto “l’assoluta mancanza di prove circa l’intollerabilità delle immissioni di rumore lamentate”, non essendo stato svolto alcun accertamento tecnico in merito al superamento della soglia di legge per le emissioni rumorose, fissata in 3db sopra il livello sonoro di fondo ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 844 c.c., come pure l’omessa indicazione di altri soggetti, diversi dal conduttore, che si siano lamentati della intollerabilità delle stesse. Hanno aggiunto che nessun danno alla salute è stato da costui dedotto e che pertanto non vi sarebbe stato alcun nesso di causalità tra l’eccessivo rumore e la scelta di cambiare appartamento, dettata piuttosto da “una particolare sensibilità personale ai rumori di vicinato”.

Sulla base di tali allegazioni, non è contestato che, in almeno due occasioni, i convenuti siano stati invitati dal conduttore, vicino di casa, a cessare i rumori molesti e nemmeno che questi ultimi siano stati prodotti, avendoli costoro giustificati con i problemi acustici di un familiare; ciò che è controverso invece è se le emissioni sonore hanno o meno superato la soglia della tollerabilità, ai sensi dell’art. 844 c.c., avendo i convenuti limitato le loro difese a tale questione ed avendo omesso qualunque allegazione e/o difesa in merito alla dedotta violazione del regolamento condominiale, pure lamentata da parte attrice.

Tanto premesso, il regolamento fa “assoluto divieto” ai condomini “di recare disturbo ai vicini con rumori di qualsiasi natura e, segnatamente, dalle ore 20,00 alle ore 8,00” (art. 13: doc. 5), come allegato dall’attrice a fondamento delle domande.

Tale prescrizione, nel vietare semplici “rumori” che rechino “disturbo”, è ben più restrittiva di quella posta dall’art. 844 c.c., che richiede la dimostrazione che le emissioni rumorose superino la soglia della tollerabilità, che è concetto ben diverso dal semplice “disturbo”.

Nel caso in esame le risultanze processuali consentono di ritenere senz’altro integrata la violazione della norma regolamentare: le lamentele rivolte dal conduttore direttamente ai vicini di casa (riconosciute dai convenuti), le corrispondenza intercorsa tra locatrice ed inquilino, il recesso “minacciato” dal conduttore dopo pochi mesi dall’inizio del rapporto, a causa di tali rumori, seguito dall’effettivo esercizio del medesimo e poi dal rilascio dell’immobile, i lavori di insonorizzazione della parete in comune realizzati tra i due

appartamenti (tutte circostanze documentalmente provate) sono elementi che, unitariamente valutati, depongono univocamente e concordemente nel senso di un sicuro disturbo arrecato al conduttore dell'immobile adiacente dai rumori prodotti dai convenuti e dai loro familiari.

Che poi l'idoneità dei rumori a recare disturbo non dipendesse da una "sensibilità" soggettiva del B., ma fosse oggettiva è confermato dal fatto che, il nuovo conduttore del medesimo immobile, subentrato al precedente dal 22.12.2013, abbia indirizzato, in data 5.2.2014, una comunicazione alla locatrice nella quale, tra l'altro, ha lamentato del fatto che i vicini di casa avevano organizzato una festa, il sabato precedente, dopo le ore 23,00, nel corso della quale avevano suonato tamburi ed altri strumenti musicali e che egli, avendo provato invano a contattarli per chiedere di smettere, aveva dovuto chiamare la polizia. Nella stessa missiva costui ha aggiunto che anche quella stessa mattina del 5.2.2014, alle ore 4,00, i vicini avevano gridato e fatto altri rumori e che, sebbene ciò fosse durato pochi minuti, era stato tuttavia sufficiente per svegliarli; ha chiesto che costoro fossero resi edotti delle sue doglianze e comunque messi a conoscenza del fatto che il muro divisorio tra i due appartamenti non era stato realizzato con mattoni (doc. 10 dell'attrice).

Il fatto poi che il precedente conduttore abbia successivamente locato altro immobile nel medesimo complesso residenziale dimostra che il contesto abitativo era a lui gradito e che non avrebbe cambiato alloggio se non perché effettivamente costretto.

La giurisprudenza di legittimità ha sancito il principio secondo cui, "quando l'attività posta in essere da uno dei condomini di un edificio è idonea a determinare il turbamento del bene della tranquillità degli altri partecipi, tutelato espressamente da disposizioni contrattuali del regolamento condominiale, non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o meno immissione vietata ex art. 844 c.c., in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle stabilite dall'indicata norma generale sulla proprietà fondiaria. Ne consegue che, quando si invoca, a sostegno dell'obbligazione di non fare, il rispetto di una clausola del regolamento contrattuale che restringa poteri e facoltà dei singoli condomini sui piani o sulle porzioni di piano in proprietà esclusiva, il giudice è chiamato a valutare la legittimità o meno dell'immissione, non sotto la lente dell'art. 844 c.c., ma esclusivamente in base al tenore delle previsioni

negoziali di quel regolamento, costitutive di un vincolo di natura reale assimilabile ad una servitù reciproca” (Cass. n. 1064/2011).

Vero è che, nel caso in esame, non risulta documentalmente dimostrato che il regolamento condominiale fosse contrattuale (l’attrice si è limitata ad allegare un estratto del regolamento). Tuttavia Immobiliare V. srl ha spiegato le proprie difese richiamando il suddetto principio, il che presuppone che il detto regolamento sia contrattuale. Il comportamento dei convenuti, che non hanno preso alcuna posizione in merito a tali fatti (disturbo arrecato ai vicini con emissioni rumorose, in violazione dell’art. 13 del regolamento condominiale, supposto contrattuale) in alcuna delle memorie difensive depositate in atti, consente di ritenere che la natura contrattuale del regolamento sia pacifica, in mancanza di specifica contestazione.

In ogni caso, l’intollerabilità delle emissioni, ai sensi dell’art. 844 c.c., emerge dalle esposte risultanze documentali. Secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, “non vi è la necessità di ricorrere ad una perizia fonometrica allorché il giudice, basandosi su altri elementi probatori acquisiti agli atti, si sia formato il convincimento, esplicitato con motivazione indenne da vizi logici, che vi sia stato il superamento dei limiti di tollerabilità” (Cass. pen. Sez. I, 28 marzo 1997, n. 3000). Inoltre “la durata del rumore o dello schiamazzo non ha alcuna rilevanza ben potendo il riposo essere disturbato anche da un rumore breve ed improvviso, quando esso sia molto elevato” (Cass. pen. Sez. I, 8 luglio 1987, n. 8252).

Il limite di tollerabilità è relativo e deve essere accertato con riferimento alle concrete circostanze del caso, variando da luogo a luogo (Cass. n. 3438/2010). Nella fattispecie in esame il livello del rumore di fondo è verosimilmente basso, specie di notte, essendo siti gli immobili all’interno di un vasto complesso residenziale, composto da vari condominii tra cui quello degli immobili in questione, che consiste di sole tre ville vicine, di cui due (quelle per cui è causa) adiacenti e divise da un muro comune (come si evince dalla planimetria in atti: doc. 15 dell’attrice).

E’ quindi evidente che, in un contesto del genere, la percezione dei rumori sia maggiore che in un normale contesto cittadino, caratterizzato da una ben più elevata concentrazione di persone e di traffico e quindi da rumore di fondo costante. E’ anche del tutto verosimile che, per le condizioni ambientali e per le caratteristiche del muro divisorio (come riferite dal nuovo conduttore), l’intervento di insonorizzazione effettuato

(mediante l'apposizione di pannelli isolanti con finitura in cartongesso), non sia stato sufficiente a risolvere il problema.

Per le ragioni esposte, sussistono le lamentate violazioni delle norme richiamate ed i convenuti devono essere condannati all'immediata cessazione delle emissioni rumorose ed all'adozione di adeguate misure precauzionali, idonee ad evitare che venga arrecato disturbo ai vicini di casa.

Essi devono altresì essere condannati, ai sensi degli art. 844 e 2043 c.c., al risarcimento del danno, ma limitatamente alla mancata percezione del reddito ricavato dalla locazione dell'immobile, per effetto del recesso del conduttore, ed al rimborso delle spese sostenute per porre rimedio al problema.

Sotto il primo profilo, è documentata la sussistenza del nesso di causalità tra il recesso del conduttore e la produzione dei rumori, alla luce della corrispondenza intercorsa tra costui e la locatrice, come sopra richiamata, sin da epoca di poco successiva all'inizio del rapporto e per tutta la durata dello stesso. E' poi del tutto irrilevante e privo di significato ai fini di causa (nonostante il diverso assunto dei conduttori), che il precedente conduttore non abbia lamentato danni alla salute poiché il pregiudizio causato non concerne tale bene.

Il danno è pari all'ammontare dei canoni e degli oneri accessori che l'attrice avrebbe incassato se il rapporto fosse proseguito per la normale durata e non si fosse interrotto a causa dei fatti qui esaminati; essendo l'immobile stato nuovamente locato in data 20.12.2013, esso è stato correttamente richiesto per le sole mensilità da settembre a dicembre 2013, per complessivi € 12.832,00, ossia al canone ed agli oneri che la locatrice avrebbe percepito in base ai patti negoziali.

Analogamente, spetta il rimborso dei costi di insonorizzazione, che la proprietà non avrebbe sostenuto se non vi fossero state le emissioni rumorose lamentate, quali documentati dalla fattura emessa dall'impresa edile.

Non merita invece accoglimento la voce di danno relativa al presunto deprezzamento dell'immobile, che non è dimostrato vi sia stato e che, allo stato, è meramente ipotetico ed eventuale; al contrario, il fatto che l'immobile sia stato nuovamente locato, depone nel senso che esso abbia conservato il suo originario valore.

I convenuti vanno pertanto condannati al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di € 15.407,00, oltre interessi legali dal 1°.9.2013 sull'ammontare del canone e delle spese

mensili e dalla domanda giudiziale (4.2.2014) – non essendo stata allegata e documentata la data del pagamento – su € 3.025,00 e fino al saldo. Trattandosi di debito di valore, compete altresì la rivalutazione monetaria annuale secondo gli indici ISTAT, sul predetto importo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta, vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- accertata la violazione del regolamento condominiale e la produzione di immissioni intollerabili,

ordina a T.P.V.R.e J.P. G. M.di cessare la produzione di

immissioni sonore intollerabili e comunque recanti disturbo alla quiete ed al riposo dei vicini;

- condanna i predetti convenuti al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di € 15.407,00, oltre interessi legali, dal 1°.9.2013, sull'ammontare del canone e delle spese mensili e, dal 4.2.2014,

su € 3.025,00 e fino all'effettivo pagamento, ed oltre rivalutazione monetaria annuale;

- condanna altresì i convenuti a rimborsare all'attrice le spese di lite, che si liquidano in € 233,00 per esborsi ed € 6.000,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA

se dovute.

Milano 29 aprile 2016.

Il Giudice

Dott. Francesca Savignano