

Condominio. Regole e accorgimenti per chi li fa funzionare nella modalità bioraria

Elettrodomestici di notte: nessun divieto all'utilizzo

PAGINA A CURA DI
Augusto Ciria

Con l'arrivo della tariffa bioraria per il consumo dell'energia elettrica si è finalmente cominciato a pensare a come utilizzare l'elettricità in modo efficiente e consapevole. Dal luglio 2010 chi ancora non ha optato per un nuovo venditore di energia sul mercato libero può infatti usufruire dei prezzi biorari introdotti dall'Autorità per l'energia elettrica e per il gas. Nei momenti della giornata in cui la richiesta è più alta (dalle 8 alle 19) l'elettricità costa di più, mentre chi usa lavatrici o lavastoviglie o altri elettrodomestici nelle ore serali o di primo mattino, ovvero al sabato, alla domenica e nelle giornate festive, viene premiato con un prezzo più basso. Requisito essenziale per poter ottenere questi vantaggi è che l'appartamento sia dotato di un contatore elettronico con dispositivo programmato per la lettura dei consumi nelle due diverse fasce orarie.

Tutto bene se si vive in una villetta autonoma, ma i problemi sorgono nel momento in cui si è in condominio, perché far funzionare la lavatrice di notte può creare disturbo al vicino di casa e impedirgli di dormire tranquillamente. È pur vero che nei grandi centri urbani i rumori che provengono dall'esterno sono ormai una caratteristica dell'intensità della vita moderna e che dunque la quiete assoluta non esiste più, ma all'interno del condominio la tranquillità va comunque salvaguardata.

L'articolo 844 del Codice civile detta un principio generale per cui il proprietario non può impedire i rumori o le immissioni di fumo e di odori derivanti dal fondo vicino se non superano la normale tollerabilità, avu-

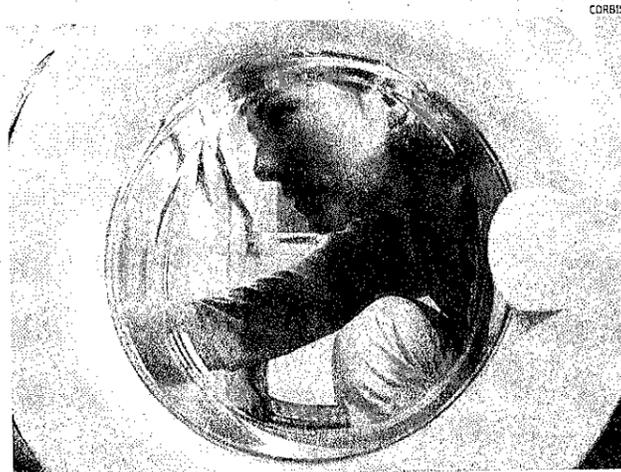
Il quesito

All'interno del condominio in cui abitiamo è vietato far funzionare gli elettrodomestici dopo le 20 e prima delle 8. Per noi è diventato un grosso problema, perché con la bioraria non sappiamo più che soluzione adottare. Oltretutto ci ritroviamo a spendere di più. Non ci sono proprio alternative a questa situazione?

Lettera firmata - Milano

to riguardo alle condizioni dei luoghi. In pratica, deve sopportare tutti quei rumori, quei fumi e quegli odori che non superano la normale tollerabilità. Questa disciplina trova applicazione anche nei rapporti tra i condomini, nel caso in cui uno o più di essi, nel godimento della propria unità immobiliare, dia luogo a immissioni moleste in danno degli altri condomini.

Non esiste invero nella legge un criterio predeterminato per stabilire la tollerabilità delle immissioni nel condominio. Il limite di tollerabilità deve pertanto essere con prudenza determinato di volta in volta dal giudice con riguardo sia alle condizioni dei luoghi e alle attività normalmente svolte in un determinato contesto, sia al sistema di vita e alle normali abitudini della gente nell'attuale momento storico. Il criterio della tollerabilità deve essere dunque valutato anche sotto l'aspetto della normalità dell'uso che i condomini fanno dell'edificio, uso che ben può facilmente desumersi da quell'insieme di elementi - quali la signorilità dell'edificio, le



usanze dei condomini e la destinazione degli appartamenti - che caratterizzano la reale destinazione dell'edificio stesso a cui tutti i condomini, con comportamento concludente, hanno aderito.

Possono qualificarsi intollerabili le immissioni che superano di tre decibel la soglia del cosiddetto "rumore di fondo", inteso come il complesso dei rumori di origine varia, spesso non esattamente individuabili, presenti nel contesto ambientale dove deve essere misurato il rumore contestato. In un condominio ogni valutazione deve però essere effettuata tenendo presente il dovere di solidarietà e di cooperazione che caratterizza (o dovrebbe almeno caratterizzare) i rapporti tra i singoli partecipanti: il fatto che il rumore sia occasionalmente percepito non significa che sia anche intollerabile (sentenza della Cassazione n. 3440/11).

Ci sono infatti dei rumori in condominio che trovano origine dal normale uso della proprietà esclusiva e che come tali devono essere sopportati in for-

za di una sorta di "dovere sociale" proprio perché esplicazione di vere e proprie esigenze di vita. Tra questi rientra senz'altro quello provocato dall'elettrodomestico in funzione nelle ore notturne, sempre che si mantenga nel limite del tollerabile, magari anche attraverso accorgimenti che l'utilizzatore può adottare per rispettare la quiete altrui. Si pensi, per esempio, all'acquisto di elettrodomestici (peraltro ormai frequenti sul mercato) muniti di particolari silenziatori proprio per permettere un uso notturno oppure al posizionamento di supporti in gomma sotto il vecchio elettrodomestico così da isolarlo dalla pavimentazione.

La convivenza nel medesimo edificio comporta quindi anche l'obbligo di subire immissioni che magari sarebbero intollerabili in altre realtà. Non devono essere sopportati invece gli abusi e ancor più le prepotenze, conseguenze spesso dell'errato concetto della proprietà esclusiva per cui nel proprio immobile si può fare quello che si vuole.

I limiti vanno indicati in modo chiaro nel regolamento Restrizioni da approvare con consenso unanime

Assumono particolare importanza i limiti all'utilizzazione delle singole proprietà esclusive contenuti nel regolamento di condominio, purché di natura contrattuale oppure approvato in assemblea con il consenso unanime di tutti i condomini.

Queste limitazioni possono essere formulate sia mediante specifica elencazione delle attività vietate e sia mediante riferimenti ai pregiudizi che si intendono evitare. Nella prima ipotesi è sufficiente, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, verificare se essa sia inclusa o meno nell'elenco. Nel secondo caso è necessario invece accertare l'effettiva capaci-

tà della destinazione contestata a produrre gli inconvenienti che con la norma del regolamento si vuole evitare. È evidente che simili limitazioni pongono un peso sulla singola unità immobiliare, traducendosi in un'evidente compressione delle facoltà e dei poteri inerenti il diritto di proprietà e il libero godimento del bene.

Ecco perché è assolutamente indispensabile che le restri-

LE CONDIZIONI

La norma prevale su quella del codice, a patto però che sia accettata da tutti i condomini e non dia luogo a dubbi o incertezze

zioni vengano indicate in modo espresso e chiaro nel testo del regolamento oppure che emergano da una volontà così pacifica da non lasciare dubbi su una loro diversa interpretazione. Esse devono dunque risultare da manifestazioni rivelatrici in modo certo di un preciso intento non suscettibile, in quanto tale, di dare luogo a incertezze o dubbi.

In ogni caso, i divieti o i limiti devono essere trascritti nei registri immobiliari oppure conosciuti dal terzo acquirente dell'immobile gravato, attraverso un'espressa dichiarazione contenuta nell'atto di compravendita con cui dichiara di conoscere e di accettare il regolamento in ogni sua parte.

È dunque possibile per i condomini, attraverso un regolamento, disciplinare i loro rapporti in materia di immissioni in maniera più rigorosa di quella prevista dalla legge: la norma del regolamento prevale quindi su quella del codice, a condizione però che sia accettata da tutti i condomini.

Deve pertanto ritenersi legittimo e vincolante il divieto contenuto nel regolamento di natura contrattuale di fare funzionare elettrodomestici oltre una certa ora serale. Simile clausola, se da un lato pregiudica i condomini impedendo loro di usufruire di tariffe agevolate per il consumo dell'elettricità, dall'altra tutela il loro diritto alla quiete e alla tranquillità.

Si tenga infine presente che la violazione di questo obbligo prescinde dall'accertamento della tollerabilità o meno dell'immissione rumorosa prodotta dall'elettrodomestico, trattandosi di un vincolo che le parti hanno stipulato e accettato (sentenza della Cassazione n. 1064/11).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I danni. Come si calcolano gli effetti morali, biologici ed economici causati dal rumore eccessivo

Fastidio o menomazione? Spetta al giudice decidere caso per caso

L'eccessivo o il continuo rumore va a incidere sulla stabilità psicofisica dell'individuo e pregiudica la sua salute. Se, da un lato, il bene della salute, per il suo carattere primario, deve essere protetto contro qualsiasi attività che possa menomarlo, dall'altro l'esistenza del pregiudizio derivante dal rumore non può essere accertata con criteri astratti che prescindano dall'esame del concreto ambiente in cui vive la persona che lamenta l'immissione di rumore.

Deve così operarsi una netta differenziazione tra il rumore che provoca un semplice fastidio da quello che invece deter-

mina una vera menomazione della salute.

Per queste ragioni l'indagine del giudice si svilupperà caso per caso, esaminando gli aspetti soggettivi, considerando le peculiarità di tempo e di luogo in cui l'immissione di rumore si manifesta e, soprattutto, gli interessi che sono in conflitto. Costituisce nozione di comune esperienza che i rumori che superino la soglia della normale tollerabilità con carattere continuativo determinino stress, nervosismo, sensazione di malessere e un'alterazione psico-fisica che, pur senza qualificarsi come vero e proprio danno biologico, può

considerarsi comunque una lesione del diritto alla salute e alla serenità domestica: fenomeni tutti, questi, suscettibili di risarcimento.

Spetta al giudice adottare le opportune cautele a salvaguardia dei reciproci interessi delle parti e liquidare, se del caso, gli eventuali danni: quello morale, che prende in considerazione il dolore e le sofferenze e attiene alla sfera esclusivamente personale del danneggiato e alla sua sensibilità emotiva; quello biologico, inteso come l'insieme degli effetti negativi che l'intollerabile rumore provoca al bene primario della salute e alla serenità psicofisica di una persona.

Quanto all'ammontare del danno, ben può essere quantificato in forma equitativa, nei termini generali previsti negli articoli 2043 e 2059 del Codice civile, in funzione cioè dell'intensità e della durata del rumore e della sua incidenza sulla salute, sull'occupazione e sulla vita di relazione della persona che ha sopportato il rumore.

La legittimazione attiva va riconosciuta non solo in capo al proprietario, ma anche all'inquilino, il quale ha interesse a vedere tutelato il proprio diritto alla salute.

Quanto invece alla legittimazione passiva, ai fini della tutela di cui all'articolo 844 del Codice civile, l'azione può essere proposta nei confronti dell'autore materiale delle immissioni e quindi anche del solo conduttore dell'immobile da cui provengono i rumori.

Al di fuori del procedimento d'urgenza, la cui emissione spetta al tribunale, è il giudice di pace del luogo in cui si verifica l'immissione che deve decidere, spettando a lui la decisione delle cause relative a rapporti tra i proprietari o detentori di immobili adibiti ad abitazione in materia di immissioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA