



**Le immissioni sonore nei condomini:  
una questione di diritti  
e convivenza civile**

Centro Studi e Orientamento  
“Rosa dei Venti”  
Associazione Ma.No. Latina ODV

Il tema delle immissioni di rumori molesti nei condomini rappresenta un argomento centrale nel dibattito sulla convivenza civile, dove i diritti individuali si intrecciano con il rispetto delle regole comuni. In un contesto abitativo sempre più urbanizzato, il problema del rumore non riguarda solo il benessere psicofisico degli individui, ma anche il delicato equilibrio che caratterizza la vita condominiale.

La normativa italiana, attraverso il Codice Civile, il Codice Penale e leggi specifiche come la Legge quadro sull'inquinamento acustico, stabilisce criteri e limiti per disciplinare le immissioni sonore, tutelando sia il diritto al riposo sia quello all'uso della proprietà privata. Allo stesso tempo, la giurisprudenza offre indicazioni utili per bilanciare le esigenze di chi subisce i rumori e di chi li produce, applicando il principio della normale tollerabilità in base al contesto abitativo e alla destinazione d'uso degli immobili.

In questo articolo, esploreremo i riferimenti normativi, le interpretazioni giurisprudenziali e le azioni che i condomini possono intraprendere per difendersi dai rumori molesti, con *l'obiettivo di promuovere una maggiore consapevolezza e favorire la risoluzione pacifica dei conflitti*. La questione, infatti, non è solo giuridica, ma anche culturale, legata al rispetto reciproco e alla qualità della vita in un ambiente condiviso.

## 1. Codice Civile

### Art. 844 c.c. – Immissioni

L'articolo 844 del Codice Civile stabilisce che il proprietario di un immobile non può impedire al vicino di provocare immissioni (rumori, odori, fumi, ecc.) se queste non superano la **normale tollerabilità**, tenendo conto della condizione dei luoghi e della destinazione degli immobili.

- **Criterio della tollerabilità:** Si basa su parametri oggettivi (livello di decibel) e soggettivi (contesto abitativo: un condominio ha standard di tollerabilità più stringenti rispetto a un'area industriale).
- Il giudice può adottare un criterio caso per caso, considerando sia il contesto che la durata e l'intensità del rumore.

## 2. Legge quadro sull'inquinamento acustico

### Legge 26 ottobre 1995, n. 447

Questa legge fornisce il quadro generale per il controllo dell'inquinamento acustico in Italia. Stabilisce:

- I **limiti massimi di rumorosità** (indicati nei regolamenti comunali e nei piani di zonizzazione acustica).
- La classificazione delle aree urbane in base alla destinazione d'uso, con limiti diversi a seconda delle zone (es. residenziali, industriali, ecc.).

### 3. Regolamenti comunali

Ogni Comune deve adottare un **Piano di Zonizzazione Acustica** per definire i limiti di rumore nelle varie zone del territorio. Nei condomini, il superamento dei limiti previsti per le aree residenziali può configurare una violazione.

**Esempio di limiti diurni e notturni (indicativi):**

- **Diurno:** 50-60 dB(A)
- **Notturmo:** 40-50 dB(A)

### 4. Codice Penale

**Art. 659 c.p. – Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone**

Chiunque, mediante schiamazzi, rumori o altre attività, disturbi il riposo o le occupazioni altrui può essere punito con:

- Arresto fino a 3 mesi o ammenda fino a 309 euro.
- È applicabile se il rumore disturba una **pluralità di persone** (non solo un singolo individuo).

### 5. Regolamento di condominio

Il regolamento condominiale può stabilire norme specifiche in merito ai rumori molesti:

- Fasce orarie di silenzio (es. 22:00-07:00).
- Divieti relativi ad attività rumorose (es. lavori di ristrutturazione in determinati giorni o orari).

Violazioni al regolamento possono essere oggetto di richiami, sanzioni condominiali o cause civili.

### 6. Giurisprudenza

La giurisprudenza ha chiarito alcuni aspetti:

## 1. Immissioni intollerabili (Art. 844 c.c.)

La Corte di Cassazione ha definito diversi criteri per valutare l'intollerabilità dei rumori:

- **Cassazione Civile, Sez. II, n. 21335/2016**

Stabilisce che il superamento della “normale tollerabilità” può essere accertato attraverso una **perizia tecnica fonometrica**, ma non è strettamente necessaria: il giudice può basarsi anche su prove testimoniali o altre circostanze concrete.

- **Cassazione Civile, Sez. VI, n. 19511/2021**

Ribadisce che l'art. 844 c.c. si applica anche ai rapporti condominiali e non solo tra proprietà diverse. I rumori molesti possono derivare, ad esempio, dall'uso scorretto di apparecchiature domestiche o dal comportamento abituale di un condomino.

- **Cassazione Civile, Sez. II, n. 23442/2020**

Specifica che, per determinare il limite della tollerabilità, bisogna considerare:

- La **durata** del rumore.
- La ripetitività.
- Le **caratteristiche del contesto** (un quartiere residenziale tollera meno rumori rispetto a una zona industriale).

## 2. Disturbo della quiete pubblica (Art. 659 c.p.)

La giurisprudenza penale evidenzia che il reato si configura solo in determinate circostanze:

- **Cassazione Penale, Sez. I, n. 10374/2015**

Per integrare il reato di disturbo della quiete pubblica, il rumore deve essere percepito da una pluralità di persone, non limitandosi a una singola famiglia. Ad esempio, schiamazzi notturni in un condominio possono disturbare diversi appartamenti e configurare il reato.

- **Cassazione Penale, Sez. III, n. 7176/2018**

Anche se i rumori provengono da un'abitazione privata, possono costituire reato se creano disagio a un numero indeterminato di condomini. La soglia di percezione viene valutata caso per caso.

## 3. Responsabilità civile per danni

Quando i rumori molesti causano un danno, il responsabile può essere obbligato a risarcire.

- **Cassazione Civile, Sez. II, n. 14179/2019**

Il risarcimento del danno da immissioni può includere sia il **danno patrimoniale** (ad esempio, spese per insonorizzazione) sia il **danno non patrimoniale** (stress, disturbi del sonno).

- **Cassazione Civile, Sez. III, n. 30167/2017**

Il danno morale può essere riconosciuto anche senza una perizia medica, se il disagio causato dai rumori è evidente e dimostrabile.

## 7. Misurazione dei rumori

Per contestare i rumori molesti, è spesso necessario affidarsi a una **perizia fonometrica** eseguita da un tecnico abilitato. Questa misurazione confronta i decibel emessi con i limiti previsti dalla normativa.

## Azioni possibili per i condomini

1. **Tentativo di conciliazione:** Prima di agire legalmente, si può tentare un accordo bonario con il condomino molesto.
2. **Amministratore di condominio:** Segnalare il problema all'amministratore, che può convocare un'assemblea o emettere richiami.
3. **Azioni legali:**
  - Ricorso civile per immissioni intollerabili (art. 844 c.c.).
  - Denuncia penale per disturbo della quiete pubblica (art. 659 c.p.).

### 1. Tentativo di conciliazione

- **Dialogo diretto:** Prima di intraprendere azioni legali, è utile tentare un confronto con il condomino responsabile per trovare una soluzione amichevole.
- **Mediazione civile:** È possibile ricorrere a un mediatore professionale per favorire un accordo. La mediazione è obbligatoria prima di avviare una causa civile per questioni condominiali.

### 2. Coinvolgimento dell'amministratore di condominio

L'amministratore può:

- **Intervenire come mediatore interno:** Invitare le parti a rispettare il regolamento di condominio.
- **Convocare l'assemblea:** Per decidere azioni comuni, come l'adozione di sistemi di monitoraggio del rumore o l'irrogazione di sanzioni amministrative previste dal regolamento condominiale.

- **Inviare richiami formali:** Una lettera ufficiale può avere effetto deterrente.

### 3. Azione civile per immissioni moleste

Se il rumore supera la tollerabilità, un condomino può agire in giudizio con una causa civile.

#### **Oggetto dell'azione:**

- Richiesta di cessazione dei rumori molesti.
- Risarcimento per i danni subiti.

#### **Procedura:**

- È necessario fornire prove (registrazioni audio, testimonianze, perizie fonometriche).
- La competenza è del giudice di pace o del tribunale, a seconda del valore della causa.

### 4. Denuncia penale per disturbo della quiete pubblica

Se i rumori interessano più condomini e violano il riposo o le occupazioni altrui, si può presentare denuncia ai sensi dell'art. 659 c.p.

- **Autorità competente:** La denuncia va presentata ai carabinieri o alla polizia locale.
- **Sanzioni previste:** Arresto fino a tre mesi o ammenda fino a 309 euro.

### 5. Richiesta di intervento delle autorità locali

È possibile segnalare i rumori molesti all'ARPA (Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente) o alla polizia locale, che possono eseguire rilevazioni fonometriche per verificare il rispetto dei limiti di legge.

## **CONSIGLI PRATICI PER I CONDOMINI**

1. **Documentare il problema:** Tenere un registro degli episodi di rumore e raccogliere prove (es. video o audio).
2. **Coinvolgere altri condomini:** Una denuncia collettiva è più efficace e rafforza la posizione in giudizio.
3. **Valutare il contesto:** Considerare la destinazione d'uso del condominio e gli orari dei rumori (notturni o diurni).

4. **Agire tempestivamente:** Non lasciare che la situazione si trascini troppo a lungo, per evitare un peggioramento del clima condominiale.

Se hai bisogno di un modello di denuncia o di un approfondimento su una procedura specifica, fammi sapere!

Luck72