



Come fare se si hanno vicini rumorosi

Autore : Redazione

Data: 01/12/2019

Azioni legali e consigli pratici che si possono esperire nel caso in cui si abbiano condomini rumorosi che disturbano durante la notte o il giorno.

Non si può immaginare, se non si sperimenta in prima persona, come può peggiorare la propria vita se si hanno vicini rumorosi. A volte, iniziare una battaglia legale serve solo a inasprire le tensioni rendendo più difficoltosa la soluzione del problema. Questo



significa che la legge, seppur prevede più di una tutela, risulta spesso poco efficace. Quali consigli potrebbe dare un avvocato in situazioni del genere? **Come fare se si hanno vicini rumorosi?**

Una cosa è certa: per risolvere il problema bisogna, innanzitutto, conoscere le proprie facoltà e i diritti riconosciuti dall'ordinamento. Quantomeno, in tal modo, si evita di minacciare il molestatore di conseguenze che poi risulterebbero inattuali e che, al contrario, potrebbero rendere la vittima ridicola agli occhi altrui. E qui dobbiamo subito sfatare un luogo comune: non si può **denunciare il vicino rumoroso** alla polizia o ai carabinieri a meno che il chiasso non arrivi a tutti gli appartamenti dell'edificio. Chi molesta solo il condomino del piano di sotto, quello accanto o pochi altri non commette reato. Questa circostanza limita di gran lunga l'efficacia e la celerità della tutela legale.

Demoliamo il secondo luogo comune: è inutile chiamare l'**amministratore di condominio** che, nelle liti tra condomini, non ha poteri né voce in capitolo. Non rientra nei suoi compiti trovare una soluzione agli illeciti altrui. Egli potrebbe intervenire solo laddove vi sia una violazione del regolamento condominiale. Situazione che si verificherebbe solo laddove detto regolamento dovesse contenere una specifica disciplina sugli orari in cui è necessario osservare il silenzio.

Esclusa poi la competenza del sindaco e delle autorità amministrative, cosa rimane? **Come fare se si hanno vicini rumorosi?** Ecco alcuni suggerimenti pratici.

Affittuario molestato dal rumore molesto

Se non sei il proprietario dell'appartamento in cui vivi, ma solo l'inquilino, puoi sia rivolgerti contro il responsabile, seguendo i consigli che ti diremo qui di seguito, sia rivolgerti al locatore per chiedere la disdetta del contratto per giusta causa. Quest'ultimo, infatti, non potrà negarti il diritto di lasciare l'appartamento divenuto invivibile.

Va ricordata, a riguardo, la decisione del tribunale di Milano del 3 maggio 2016, secondo cui il rumore dovuto al disturbo dei vicini consente al proprietario di casa di chiedere al responsabile dei rumori i **canoni di locazione** e gli oneri accessori che questi avrebbe percepito se il contratto di locazione fosse proseguito per la sua normale durata e non fosse stato interrotto in ragione del disturbo.

La mediazione



Ci sono soluzioni intermedie al tribunale come la **mediazione**. Si tratta di un incontro, che avviene in presenza di soggetti privati presso organismi stanziati in ogni città d'Italia, volto a trovare una soluzione bonaria tra le parti in conflitto.

Il conciliatore è terzo e imparziale e offre spesso una scappatoia ragionevole tenendo peraltro conto di ciò che prevedono norme giuridiche. Il costo del primo incontro è di 40 euro e tale resta se non si trova una soluzione. Diversamente, bisognerà informarsi presso l'organismo e, a soluzione raggiunta, ci sarà da versare il compenso al mediatore per aver saputo raggiungere una soluzione.

La diffida scritta

Prima però di arrivare a tanto, si può tentare con la classica **diffida scritta** anche a firma propria e non necessariamente dell'avvocato. La raccomandata ha la capacità di formalizzare la contestazione e avvisare il responsabile delle conseguenze legali a cui va incontro.

Le azioni legali: la denuncia

Se proprio si vuol "marcare il territorio" e intraprendere le **azioni legali**, la prima cosa da fare è consultarsi con gli altri vicini dello stesso stabile per verificare se anche nelle rispettive abitazioni siano stati avvertiti i rumori molesti. Se così dovesse essere - se, ad esempio, il chiasso fatto al primo piano arriva anche all'ultimo - è possibile sporgere la denuncia per disturbo alla quiete pubblica. Il reato scatta infatti quando il rumore è percepibile da un numero indeterminato di persone, a prescindere da quante di queste decidono di sporgere querela. Così basterebbe la segnalazione di uno solo soggetto per avviare il **procedimento penale**.

Raccogliere le testimonianze, in questa fase, può essere determinante nella fase istruttoria del processo: un buon avvocato saprà avviare le indagini difensive da produrre poi al magistrato.

In alternativa, ci si può poi avvalere della **perizia fonometrica** appositamente redatta da un tecnico specializzato. Grazie a questo intervento si può determinare con certezza se il rumore può qualificarsi come molesto perché supera la normale soglia di tollerabilità.

L'azione civile: la condanna e il risarcimento del danno

Se però il rumore è contenuto, non è più possibile ricorrere alla tutela penale. Non



resta che rivolgersi a un legale affinché, con un ricorso in via d'urgenza, chieda al giudice una **condanna** nei confronti del molestatore a desistere dalle azioni illecite. Condanna a cui potrà accompagnarsi anche la previsione di una somma di denaro per ogni successivo giorno in cui la violazione viene reiterata. Oltre a ciò, si può valutare, in separata sede, se avviare anche un'**azione ordinaria di risarcimento del danno**. A tal fine, però, andrà dimostrata una lesione alla salute psicofisica, con certificati medici o comunque con prove che rendano inoppugnabile la constatazione della compromissione della qualità della vita.

I regolamenti comunali

Occorre anche verificare se i **regolamenti comunali** dettino regole in proposito.

Si veda ad esempio il caso del Comune di Milano che specifica che «per effettuare lavori nella fascia oraria compresa tra le 19.00 e le 7.00 nei mesi da ottobre ad aprile e tra le 20.00 e le 6.00 negli altri mesi, è necessario ottenere l'autorizzazione comunale in deroga all'articolo 101 del Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Milano».

Le multe del condominio

C'è poi l'ultimo aspetto che è quello delle **multe condominiali**, applicabili dall'amministratore - su autorizzazione dell'assemblea - solo laddove previste nel regolamento. A tal fine, il regolamento, come anticipato, deve contenere l'espressa indicazione di fasce orarie in cui il rumore è interdetto.