

Rumori molesti in affitto: cosa fare quando i vicini disturbano

Cosa fare per rumori molesti in affitto: diritti di inquilini e proprietari, quando chiamare le forze dell'ordine, come agire contro il condomino rumoroso.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Quando i rumori diventano molesti per legge?
2. Cosa fare al primo episodio di rumori molesti?
3. Quando chiamare le forze dell'ordine?
4. Quali sono i diritti dell'inquilino contro i rumori molesti?
5. Come comportarsi se il rumore proviene da un'attività commerciale?
6. Quando il rumore giustifica la risoluzione del contratto di affitto?

I **rumori molesti** in affitto sono regolati dall'articolo 844 del codice civile: sono molesti i rumori che superano la normale tollerabilità, valutata in base a zona, orario e tipologia.

Quando i rumori diventano molesti per legge?

La normativa italiana considera molesti i rumori che superano la normale tollerabilità, secondo l'articolo 844 del codice civile. Il concetto di "normale tollerabilità" varia in base alla zona, all'orario e alla tipologia di rumore: un

rumore tollerabile in una zona centrale di Milano potrebbe essere eccessivo in un quartiere residenziale di periferia.

I **rumori molesti** possono provenire da vicini (musica ad alto volume, calpestio, mobili spostati, litigi), da attività commerciali al piano terra (locali, laboratori), o da lavori di ristrutturazione. Ogni caso va valutato in base a frequenza, intensità e orario.

La legge non stabilisce decibel precisi per la molestia: la valutazione spetta al giudice in caso di causa, sulla base di una perizia fonometrica. In pratica, si considerano molesti i rumori che impediscono il normale riposo notturno o lo svolgimento delle attività domestiche. I rumori occasionali (un trasloco, una festa di compleanno) non costituiscono molestia.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Cosa fare al primo episodio di rumori molesti?

Il primo passo è sempre il confronto diretto con il vicino. Molte persone non si rendono conto di disturbare, soprattutto se il rumore è causato da abitudini quotidiane (passi con tacchi, TV, strumenti musicali). Un approccio cortese risolve la maggior parte dei casi.

Se il confronto diretto non funziona, passa alla comunicazione scritta: un biglietto o una mail all'amministratore di condominio segnalando il problema. L'amministratore ha il dovere di mediare e, se il regolamento condominiale prevede limiti orari per i rumori, di farli rispettare.

Documenta ogni episodio con data, ora e tipo di rumore. Se possibile, registra l'audio (con il cellulare) come prova. Questa documentazione serve se il problema scala a livello legale.

Cosa fare contro i rumori molesti

- 1 **Confronto diretto con il vicino**
- 2 **Comunicazione scritta all'amministratore**
- 3 **Documenta ogni episodio**
Data, ora, tipo di rumore, anche audio
- 4 **Forze dell'ordine**
Se il problema persiste

Quando chiamare le forze dell'ordine?

Le forze dell'ordine (Polizia, Carabinieri, Polizia Locale) vanno chiamate solo per rumori in corso che superano chiaramente la tollerabilità, specialmente in orario notturno (dopo le 22). Non chiamare per rumori lievi o per episodi isolati.

Quando arriva la pattuglia, gli agenti valutano il rumore al momento del sopralluogo. Se lo ritengono molesto, possono redigere un verbale e invitare il responsabile a cessare il disturbo. Il verbale è un documento utile per eventuali azioni successive.

La chiamata alle forze dell'ordine va considerata come extrema ratio. Un vicino che riceve una visita della polizia difficilmente tornerà a rapporti civili. Se possibile, esaurisci tutte le altre opzioni prima di chiamare.

Quali sono i diritti dell'inquilino contro i rumori molesti?

La normativa prevede in genere che l'inquilino possa godere pacificamente dell'immobile. Se i rumori impediscono l'uso normale dell'abitazione, l'inquilino può in linea di principio agire contro il vicino rumoroso e, in casi estremi, contro il proprietario che non garantisce la tranquillità dell'immobile.

Se il rumore proviene da un altro appartamento in affitto, il proprietario dell'immobile rumoroso potrebbe essere coinvolto se l'inquilino viola ripetutamente il regolamento condominiale. Il proprietario ha in genere l'onere di richiamare l'inquilino e, in caso di inadempienza grave e previa valutazione specifica con un professionista, può considerare la procedura di sfratto per violazione contrattuale.

Per l'inquilino disturbato, alcune strade percorribili in via informativa possono essere: la diffida formale al vicino tramite raccomandata o PEC, la richiesta di intervento all'amministratore di condominio, e in casi più seri la segnalazione alle autorità competenti o una valutazione in sede civile per immissioni intollerabili. Si tratta di percorsi diversi per costi, tempi ed esiti, e la scelta più adatta dipende dalle circostanze specifiche: per capire quale via seguire è consigliabile rivolgersi a un legale.

Un'eventuale azione in sede civile è in genere lunga e costosa, e va considerata solo quando il rumore è grave, documentato e persistente, e quando le altre vie si sono esaurite. Anche in questo caso, il supporto di un professionista aiuta a valutare la fattibilità e le probabilità di successo.

Come comportarsi se il rumore proviene da un'attività commerciale?

Se il rumore proviene da un locale, un bar, un ristorante o un'attività artigianale al piano terra, la procedura è diversa perché si applicano le norme sulle attività produttive e commerciali. Queste attività devono rispettare i limiti di emissione sonora stabiliti dal Comune e, in molti casi, avere una valutazione di impatto acustico.

In questo caso, puoi presentare un esposto alla Polizia Locale o all'ARPA (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale), che può effettuare misurazioni fonometriche per verificare il superamento dei limiti

Rumori da attività commerciale: come agire

1 Esposto alla Polizia Locale o all'ARPA

2 Misurazioni fonometriche

Per verificare il superamento dei limiti

3 Sanzione e possibile sospensione

Se il superamento è confermato

. Se il superamento è confermato, l'attività può essere sanzionata e, in casi gravi, sospesa.

La normativa comunale sugli orari di apertura e chiusura dei locali pubblici varia da città a città. Alcuni Comuni impongono limiti orari più restrittivi per la musica all'aperto e per gli avventori, specialmente in zone residenziali.

Quando il rumore giustifica la risoluzione del contratto di affitto?

La risoluzione del contratto di affitto per rumori molesti è un caso estremo e difficile da ottenere. L'inquilino dovrebbe dimostrare che il rumore rende l'immobile inabitabile e che il proprietario, pur informato, non ha preso provvedimenti.

In genere si considera che i rumori debbano essere:

- ripetuti e continuativi (non episodici)
- di intensità tale da impedire il normale uso dell'abitazione
- documentati con registrazioni, testimonianze o perizie
- già oggetto di segnalazioni all'amministratore e alle autorità

In pratica, potrebbe essere più semplice ottenere una riduzione temporanea del canone che la risoluzione del contratto

Quando il rumore giustifica la risoluzione del contratto



Ripetuti e continuativi

Non episodici



Intensità elevata

Tale da impedire il normale uso dell'abitazione



Documentati

Con registrazioni, testimonianze o perizie



Già segnalati

All'amministratore e alle autorità

, ma ogni caso va valutato singolarmente con l'aiuto di un professionista. Se il rumore è insopportabile, valutare un trasloco è spesso la soluzione più veloce, anche se comporta costi e disagi.

Homeflow è in pre-lancio. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →