

I REATI IN CONDOMINIO

Convegno A.P.E. - SARONNO (VA) - VILLA GIANETTI - 27.3.2026

Interferenze illecite nella vita privata - art. 615 bis Codice Penale

- ▶ Chiunque, mediante l'uso di strumenti di ripresa visiva o sonora, si procura indebitamente notizie o immagini attinenti alla vita privata svolgentesi nei luoghi indicati nell'articolo 614, è punito con la reclusione da sei mesi a quattro anni.
- ▶ Alla stessa pena soggiace, salvo che il fatto costituisca più grave reato, chi rivela o diffonde, mediante qualsiasi mezzo di informazione al pubblico, le notizie o le immagini ottenute nei modi indicati nella prima parte di questo articolo.
- ▶ I delitti sono punibili a querela della persona offesa; tuttavia si procede d'ufficio e la pena è della reclusione da uno a cinque anni se il fatto è commesso da un pubblico ufficiale o da un incaricato di un pubblico servizio, con abuso dei poteri o con violazione dei doveri inerenti alla funzione o servizio, o da chi esercita anche abusivamente la professione di investigatore privato

Quando scatta il reato?

Il reato di interferenze nella vita privata scatta quando sussistono i seguenti requisiti:

- ▶ le immagini o le notizie sono acquisite senza il consenso della persona interessata
- ▶ le immagini o le notizie riguardano la vita privata della persona interessata
- ▶ le immagini o le notizie sono acquisite in un luogo privato
- ▶ Immagina di installare una telecamera di sorveglianza che riprende il giardino del tuo vicino. Se il tuo vicino non ha dato il suo consenso alla ripresa, potresti essere accusato di interferenze nella vita privata

Quando le telecamere del vicino sono lecite?

- ▶ Negli ambienti condominiali, quando i pianerottoli sono particolarmente piccoli, potrebbe succedere che l'occhio della telecamera, installato per proteggere l'abitazione da intrusi, non possa fare a meno di riprendere anche la proprietà del dirimpettaio.
- ▶ In questi casi, secondo la giurisprudenza, non c'è reato.
- ▶ Bisogna minimizzare il rischio di acquisire informazioni riservate ma dall'altro lato non si può impedire l'installazione della videosorveglianza

Scale condominiali e i pianerottoli: sono luoghi di privata dimora?

- ▶ Ai fini della integrazione del reato di interferenze illecite nella vita privata (art. 615 bis c.p.), deve escludersi che le scale condominiali ed i relativi pianerottoli siano “luoghi di privata dimora” cui estendere la tutela penalistica alle immagini ivi riprese, trattandosi di zone che non assolvono alla funzione di consentire l’esplicazione della vita privata al riparo di sguardi indiscreti, essendo destinati all’uso di un numero indeterminato di soggetti. Cassazione penale sez. V, 30/05/2017, n.34151

- ▶ Il socio di uno studio legale che effettua riprese video in spazi condominiali dello stabile, o nelle parti comuni dello studio aperti alla vista, al fine di dimostrare il mancato rispetto del divieto di avvicinamento di altro socio dello studio, non commette il reato di interferenza illecita nella vita privata di quest'ultimo - Cassazione penale sez. V, 19/10/2020, n. 32544

- ▶ Filmare la moglie nella propria dimora senza il suo consenso Integra il reato di interferenze illecite nella vita privata di cui all'art. 615-bis cod. pen. ossia la condotta di colui che, mediante l'uso di strumenti di captazione visiva o sonora, all'interno della propria dimora, carpisca immagini o notizie attinenti alla vita privata di altri soggetti che vi si trovino, siano essi stabili conviventi o ospiti occasionali, senza esservi in alcun modo partecipe; ne consegue che detto reato non è configurabile allorchè l'autore della condotta condivide con i medesimi soggetti e con il loro consenso l'atto della vita privata oggetto di captazione

- ▶ Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto corretta la qualificazione ai sensi dell'art. 615-bis cod. pen. della condotta dell'imputato che aveva filmato la propria moglie, nuda o seminuda, all'interno del bagno o della camera da letto, intenta all'igiene del corpo o alla cura della persona, in assenza di elementi che dimostrassero che la donna volesse condividere con l'imputato detti momenti di intimità. Cassazione penale sez. V, 14/05/2018, n.36109

DIFFAMAZIONE - art. 595 Codice Penale

- ▶ Chiunque, fuori dei casi indicati nell'articolo precedente, comunicando con più persone, offende l'altrui reputazione, è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa fino a milletrentadue euro.
- ▶ Se l'offesa consiste nell'attribuzione di un fatto determinato, la pena è della reclusione fino a due anni, ovvero della multa fino a duemilasessantacinque euro.
- ▶ Se l'offesa è recata col mezzo della stampa o con qualsiasi altro mezzo di pubblicità, ovvero in atto pubblico, la pena è della reclusione da sei mesi a tre anni o della multa non inferiore a cinquecentosedici euro.
- ▶ Se l'offesa è recata a un Corpo politico, amministrativo o giudiziario, o ad una sua rappresentanza, o ad una Autorità costituita in collegio, le pene sono aumentate

- ▶ Non tutti sono in grado di comprendere il sottile confine tra critica e diffamazione in condominio
- ▶ È vero che la Cassazione ha più volte ribadito che, ai fini della valutazione del comportamento come reato, è necessario considerare il contesto in cui l'espressione viene proferita, ma il fatto che in condominio vi siano rivalità non può essere una giustificazione

Quando scatta la diffamazione in condominio?

- ▶ **La diffamazione scatta** quando si parla male di una persona in sua assenza, di fronte ad almeno due altre persone. Questo include post su Internet o commenti in una **chat condominiale**, pubblicati quando la vittima è offline o non è inserita tra i membri
- ▶ Il reato si verifica anche quando il reo si confida con un solo individuo se poi riporta il medesimo fatto anche ad altri soggetti, senza alterare il contenuto
- ▶ Ad esempio commette diffamazione il signor Mannelli che parla male di un vicino prima con la signora Gervasini, poi con il signor Lucchetti e successivamente con la signora Esposito.

- ▶ Offendere una persona nel corso dell'assemblea condominiale, se questa è presente, integra non già il reato di diffamazione ma tutt'al più un'ingiuria che è un illecito civile e dà diritto solo al risarcimento in sede civile
- ▶ Tuttavia, se l'interessato è assente, allora si configura la diffamazione

Diffamazione nei confronti dell'amministratore di condominio

- ▶ È lecito criticare l'operato dell'amministratore di condominio, ma attenzione a non superare i limiti della legge
- ▶ Offese e ingiurie possono comportare una condanna penale e un risarcimento del danno, come stabilito dall'articolo 185 del Codice penale. Lo conferma la sentenza 26325/2024 della Corte di Cassazione che ha condannato un condomino al risarcimento dei danni (anche non patrimoniali) nei confronti dell'amministratore
- ▶ Il condomino, durante un'assemblea, aveva rivolto all'amministratore accuse pesanti, definendolo **“manipolatore contabile, infedele e sistematico“**, insinuando che commettesse illeciti e reati a danno del condominio.

Limiti al diritto di critica e diffamazione

- ▶ La Cassazione ha ribadito la **differenza tra diritto di critica**, legittimo e tutelato dalla Costituzione (come espressione della libertà di parola), e **offese gratuite**
- ▶ **Criticare l'operato dell'amministratore è lecito**, ma le accuse devono essere fondate e non devono sfociare in ingiurie. Il giudizio non deve essere la scusa per infangare l'altrui reputazione, un modo per attaccare gratuitamente l'altrui moralità personale o professionale. Si può dire che l'amministratore ha sbagliato (ed essere anche pungenti) ma non anche che è un falso, un imbroglione o un buono a nulla

Quando la critica diventa reato

- ▶ La giurisprudenza ha affrontato più volte il tema della diffamazione in ambito condominiale. Ad esempio, la sentenza 12186/2022 della Cassazione ha stabilito che **inviare email con contenuti diffamatori**, insinuando dubbi sulla correttezza dell'amministratore e mettendo in discussione la sua professionalità, configura il reato di diffamazione aggravata

ATTI PERSECUTORI (art. 612 bis cp)

Stalking

- ▶ Salvo che il fatto costituisca più grave reato, è punito con la reclusione da un anno a sei anni e sei mesi chiunque, con condotte reiterate, minaccia o molesta taluno in modo da cagionare un perdurante e grave stato di ansia o di paura ovvero da ingenerare un fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto o di persona al medesimo legata da relazione affettiva ovvero da costringere lo stesso ad alterare le proprie abitudini di vita
- ▶ La pena è aumentata se il fatto è commesso dal coniuge, anche separato o divorziato, o da persona che è o è stata legata da relazione affettiva alla persona offesa ovvero se il fatto è commesso attraverso strumenti informatici o telematici

- ▶ La pena è aumentata fino alla metà se il fatto è commesso a danno di un minore, di una donna in stato di gravidanza o di una persona con disabilità di cui all'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ovvero con armi o da persona travisata.
- ▶ La pena è aumentata da un terzo a due terzi quando il fatto è commesso come atto di odio o di discriminazione o di prevaricazione o come atto di controllo o possesso o dominio in quanto donna, o in relazione al rifiuto della donna di instaurare o mantenere un rapporto affettivo o come atto di limitazione delle sue libertà individuali⁽⁷⁾.
- ▶ Il delitto è punito a querela della persona offesa. Il termine per la proposizione della querela è di sei mesi. La remissione della querela può essere soltanto processuale. La querela è comunque irrevocabile se il fatto è stato commesso mediante minacce reiterate nei modi di cui all'articolo 612, secondo comma. Si procede tuttavia d'ufficio se il fatto è commesso nei confronti di un minore o di una persona con disabilità di cui all'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, nonché quando il fatto è connesso con altro delitto per il quale si deve procedere d'ufficio⁽⁶⁾.

STALKING (art. 612bis cp)

- ▶ Le normali dinamiche di vicinato possono, in alcuni casi, degenerare. Possono trasformarsi in situazioni di tensione e, nei casi più gravi, in vere e proprie condotte persecutorie. Ma quando semplici screzi o tentativi di imporre la propria volontà sugli altri condòmini superano il limite e diventano un reato penalmente rilevante?
- ▶ Quando le minacce ai condomini diventano stalking?
- ▶ La Cassazione (da ultimo con sent. n. 18348, depositata dalla quinta sezione penale il 15 maggio 2025) ha affrontato un caso emblematico. Un uomo è stato condannato in via definitiva per il reato di atti persecutori (comunemente noto appunto con il nome di “stalking”). Le sue continue minacce e i suoi comportamenti prevaricatori miravano a ottenere il controllo della vita del condominio. In particolare, l'imputato intendeva impedire che gli appartamenti fossero locati a determinate categorie di persone, come gli immigrati.

- ▶ La vicenda portata all'attenzione della Corte di Cassazione riguardava un uomo la cui condotta aveva letteralmente tenuto sotto scacco un intero condominio. L'imputato era stato condannato nei gradi di merito per il reato di **atti persecutori (stalking)**. Le sue azioni erano caratterizzate da **minacce continue e sistematiche** nei confronti degli altri condòmini

L'obiettivo principale di questi comportamenti persecutori era duplice:

- ▶ assumere una posizione di **predominio e controllo** all'interno del contesto condominiale;
- ▶ **impedire agli altri proprietari di esercitare liberamente il loro diritto di locare** i propri appartamenti, manifestando una particolare avversione verso la possibilità che venissero affittati a cittadini stranieri o immigrati.

I giudici supremi, nel confermare la condanna, hanno posto l'accento sulla natura della condotta persecutoria tenuta dall'imputato. Questa era:

- ▶ **abituale:** non si trattava di episodi isolati, ma di un comportamento minaccioso e intimidatorio protratto nel tempo;
- ▶ **mirata:** era specificamente finalizzata a raggiungere gli scopi illeciti di controllo e di impedimento alla locazione.

- ▶ È importante sottolineare che la condotta persecutoria non si limitava a minacce o pressioni dirette nei confronti dei soli proprietari degli appartamenti. Essa si estendeva anche nei confronti degli **utilizzatori degli appartamenti delle persone offese**, cioè degli inquilini o di chiunque avesse un titolo per occupare quegli immobili. Questa strategia era chiaramente volta a:
 - ▶ **dissuadere gli inquilini** dal continuare nel loro rapporto locatizio, rendendo la loro permanenza nell'edificio insostenibile
 - ▶ di conseguenza, a **impedire ai proprietari (le persone offese) di poter contare sulla piena disponibilità del loro bene** e di poterne trarre un legittimo reddito attraverso la locazione

- ▶ La Cassazione ha quindi riconosciuto che anche le condotte che sono “indirettamente” proiettate nella sfera personale della vittima principale (ad esempio, le vessazioni e le intimidazioni rivolte ai suoi inquilini) possono avere, per la loro reiterazione e per il loro contenuto minaccioso, un **effetto complessivamente persecutorio** nei confronti del proprietario

Un elemento che ha ulteriormente aggravato la posizione dell'imputato e ha contribuito a delineare la sua condotta prevaricatrice è stato il fatto che egli si fosse **attribuito arbitrariamente un ruolo che non gli competeva affatto**: quello di "caposcala" del condominio.

Sulla base di questo ruolo del tutto inesistente e auto-conferito, l'uomo si riteneva in diritto di esercitare un controllo dispotico sulla vita condominiale, arrivando a:

- ▶ **consentire o vietare l'uso dell'ascensore** agli altri condòmini o ai loro ospiti
- ▶ **consentire o vietare l'accesso al condominio** a persone da lui non gradite
- ▶ **sottoporre a veri e propri interrogatori le persone che non conosceva e che, a suo dire, non avevano titolo per entrare nell'edificio**

Quali sono i presupposti dello stalking condominiale?

Per poter parlare di stalking (e quindi anche di stalking condominiale) è necessario accertare la sussistenza di almeno uno dei seguenti comportamenti:

- ▶ se le condotte moleste hanno determinato nella vittima **stati d'ansia e di timore particolarmente gravi**;
- ▶ se la vittima si è trovata ad affrontare una paura fondata per l'incolumità propria o di un proprio caro
- ▶ se la vittima è stata costretta a modificare le proprie routine quotidiane

- ▶ Ciò che rileva ai fini di tale reato è la **natura persecutoria della condotta** (cioè, la sua capacità di molestare, minacciare e intimidire in modo assillante) e **l'effetto che tale condotta produce sulle vittime** (cioè, la causazione di uno stato di ansia o paura, il fondato timore per la propria incolumità o per quella di un prossimo congiunto, o la costrizione ad alterare le proprie abitudini di vita).

Nello specifico, le conseguenze per le vittime sono state concrete e pesanti:

- ▶ una delle persone offese, esasperata dalla situazione e impossibilitata ad affittare il proprio appartamento, ha alla fine **deciso di venderlo**, subendo quindi una limitazione del proprio diritto di proprietà e un potenziale danno economico;
- ▶ l'altra persona offesa si è vista costretta a **trasferirsi altrove**, rinunciando a un contratto di locazione che aveva in corso. Questa decisione è stata presa perché la vittima era consapevole che i suoi conduttori sarebbero stati oggetto delle continue vessazioni da parte dell'imputato.

Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone (art. 659 cp)

- ▶ Chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 309.
- ▶ Nell'ipotesi prevista dal primo comma, la contravvenzione è punibile a querela della persona offesa, salvo che il fatto abbia ad oggetto spettacoli, ritrovi o trattenimenti pubblici, ovvero sia commesso nei confronti di persona incapace, per età o per infermità⁽²⁾.
- ▶ Si applica l'ammenda da euro 103 a euro 516 a chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'Autorità.

- ▶ il reato previsto dall'art. 659 cod. pen. presuppone l'accertamento della capacità delle emissioni sonore di danneggiare potenzialmente una collettività indistinta di persone (si vedano tra le più recenti, Cass., Sez. 3, n. 45262 del 12/07/2018 e n. 8351 del 24/06/2014, nelle quali si spiega che, in ragione della natura di reato di pericolo presunto, non è necessaria la prova dell'effettivo disturbo di più persone essendo sufficiente l'idoneità della condotta a disturbarne un numero indeterminato).

- ▶ Il Tribunale di Ascoli condannava l'imputato alle pene di legge per il reato di cui agli art. 81 cpv. e 659 cod. pen. perché, in qualità di titolare di una caffetteria, aveva disturbato le occupazioni ed il riposo della parte offesa con il rumore provocato dalla sua attività
- ▶ La Corte di Cassazione, tuttavia, con la sentenza n. 50772/2019 ha ritenuto fondato il ricorso presentato dall'imputato, annullando la pronuncia impugnata, senza rinvio, perché il fatto non sussiste.
- ▶ Difatti, in questa pronuncia, si afferma che il reato previsto dall'art. 659 cod. pen., presupponendo l'accertamento della capacità delle emissioni sonore di danneggiare potenzialmente una collettività indistinta di persone, fa sì che l'evento disturbante deve avere la potenzialità di essere sentito da un numero indeterminato di persone posto che l'interesse tutelato dalla norma de qua è la pubblica tranquillità, Da ciò deriva che la contravvenzione in esame non sussiste allorché i rumori arrechino disturbo solo a determinati soggetti.

- ▶ Cass., Sez. 1, n. 5578 del 06/11/1995, dep. 1996, che ha escluso l'illecito penale, sussistendo invece quello civile nell'ambito dei rapporti di vicinato, nel caso di rumori prodotti in un edificio condominiale ove il disturbo sia arrecato ad un circoscritto numero di inquilini di appartamenti vicini a quello di provenienza dei rumori, non essendo ravvisabile alcuna lesione o messa in pericolo del bene giuridico della pubblica tranquillità;
- ▶ Cass. n. 1406 del 12/12/1997, dep. 1998, che ha escluso il reato nel caso di rumori arrecanti disturbo ai soli occupanti di un appartamento, all'interno del quale sono percepiti, e non ad altri soggetti abitanti nel condominio in cui è inserita detta abitazione ovvero nelle zone circostanti, poiché, in tale ipotesi non si produce il disturbo, effettivo o potenziale, della tranquillità di un numero indeterminato di soggetti, ma soltanto di quella di persone definite