



# A.N.AMM.I.

SEDE NAZIONALE

Associazione Nazionale-europea  
AMMinistratori d'Immobili

Associazione con  
sistema qualità certificato  
in conformità alla normativa  
UNI EN ISO 9001



UFFICIO STAMPA

## CONDOMINIO: ECCO GLI ODORI PIÙ ODIATI DAGLI ITALIANI

*Quando la lite puzza: l'ANAMMI ha stilato la classifica delle liti causate da effluvi sgradevoli.*

**Fritto, spezie e urina di animali: sono questi gli odori che più spesso provocano liti in condominio.** E' quanto emerge da un'analisi dell'ANAMMI, l'Associazione Nazionale-europea degli AMMinistratori d'Immobili, effettuata sulle segnalazioni ricevute dai suoi 13mila associati.

“E' un dato storico – osserva **Giuseppe Bica, presidente dell'ANAMMI** – che il primo motivo di lite tra condòmini siano le cosiddette **immissioni**, ovvero rumori e odori. E proprio questi ultimi rappresentano la lite di più complessa definizione”.

In particolare, **delle 67mila consulenze tecniche fornite in tutta Italia dall'associazione, circa 20mila hanno riguardato controversie sui cattivi odori**, percepiti negli spazi comuni o negli appartamenti. L'ANAMMI ha stilato una classifica degli effluvi che, più facilmente, fanno litigare i condòmini italiani.

1. Gli **odori di cucina** svettano in testa alla classifica. **Circa il 35% delle liti “puzzolenti” è da addebitare a questa macrocategoria**, che vede sul banco degli imputati soprattutto le **frangenze di spezie, tipiche della cucina etnica, ed il fritto**, da molti ritenuto insopportabile. “A scatenare la rissa è la mancanza di adeguato impianto di aerazione – precisa il presidente dell'ANAMMI -. Basterebbe un intervento tecnico sulla canna fumaria per evitare la disputa”.

2. Al secondo posto, **gli odori legati alla presenza di animali**, che rappresentano il **30% delle liti da odori**. **L'urina del cane o del gatto appare come la motivazione più citata**, seguita dall'incuria dei condòmini che hanno trasformato il loro appartamento in una specie di arca di Noè. “E' vero che **la riforma del condominio consente di ospitare animali da compagnia** – sottolinea il numero uno dell'associazione – ma **senza dimenticare le normali norme igieniche** e le necessità di una civile convivenza”.

3. Al terzo posto, troviamo i **fumi di attività commerciali (15%)** che operano nello stesso complesso condominiale. Può trattarsi di un ristorante, ma anche di un'officina o della bottega di un artigiano che impiega vernici e solventi.

4. Un problema da non sottovalutare (**12% delle segnalazioni**) è quello delle esalazioni provenienti dalle fogne o dalle cantine. “Anche in questo caso, il problema è chiaramente tecnico – afferma Bica – e va affrontato con l'aiuto dell'amministratore”.

5. Si litiga anche per il **detersivo** impiegato nelle faccende domestiche, che scatena l'**8%** delle discussioni.

Secondo l'articolo 844 del Codice Civile, **“l'immissione non può essere impedita a meno che non superi la normale tollerabilità, rilevata nel contesto di riferimento”**. Tuttavia non è facile definire i parametri di ciò che è tollerabile e ciò che, invece, non lo è, soprattutto quando si tratta di odori. Ecco perché, avverte il presidente dell'ANAMMI, **“meglio trovare una soluzione amichevole e cercare di essere tolleranti. In questo, le capacità negoziali dell'amministratore sono fondamentali**. La soluzione ideale, infatti, consiste nel sanare la situazione prima che i rapporti tra i vicini peggiorino”.

In particolare, **sugli odori da cucina etnica**, il presidente Bica mette in guardia contro la tentazione di andare alla guerra: **“Evitate gli scontri di civiltà**. Ci troviamo spesso di fronte a condòmini che non sopportano le spezie, ma poi cucinano i cavoli alle 7 del mattino. Laddove la canna fumaria sia funzionante, il consiglio migliore è di usare il buon senso e, magari, di organizzare una cena in condominio, con pietanze etniche e non. E' il modo migliore per conoscere e rispettare la cucina dell'altro”.

Silvia Cerioli Resp. Uff. Stampa - Cell. 338 7991367

Associazione iscritta all'Elenco delle Associazioni rappresentative a livello nazionale tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del D.lgs.n. 206/07

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 Roma - Tel./Fax: 06 55.27.23.23 r.a.

Email: [anammi@anammi.it](mailto:anammi@anammi.it) - [www.anammi.it](http://www.anammi.it)

Codice Fiscale 96228210587 - Partita I.V.A. 04710801004