

Cronache

Quando la lite «puzza» in condominio

Lo studio degli amministratori Fritto, pipì di animali e odore di cantina
Sono 20mila i contenziosi tra vicini di casa. Più per la cucina che per i rumori

Grazia Maria Coletti
g.coletti@iltempo.it

Il pianerottolo di casa con lo stesso odore di una friggitoria. Ma i condòmini non sono disposti a turarsi il naso. E se al posto della rosa al naso, dal dirimpettaio arriva l'odore di fritto e spezie, apriti cielo: la lite è assicurata. Tutte le liti di condominio puzzano. E se non il cibo, è la pipì di Fido e Micio o il detersivo. Così racconta la classifica stilata dall'Anammi, l'Associazione Nazionale-europea degli Amministratori d'Immobili, effettuata sulle segnalazioni ricevute dai suoi 13mila associati. Ben 20mila liti, su 67mila consulenze tecniche fornite in tutta Italia dall'associazione, sono infatti causate dai problemi all'olfatto. Che hanno scatenato controversie sui cattivi odori, percepiti negli spazi comuni o negli appartamenti. «È 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».

L'Anammi ha stilato una classifica degli effluvi che, più facilmente, fanno litigare i condòmini italiani.

Nella classifica degli odori più a rischio lite, gli effluvi provenienti dalla cucina sventano in testa. Circa il 35% delle liti «puzzolenti» è da addebitare a questa macrocategoria, che vede sul banco degli imputati soprattutto le fragranze 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

35 per cento

I fornelli non sono rose

L'odore di cucina in testa alle liti di condominio. Tra queste l'80% di stampo etnico-culinario coinvolgono immigrati di origine asiatica

30 per cento

L'odore dell'arca di Noè

Al secondo posto delle liti per le «puzze», quelle legate alla presenza di animali in casa. Si litiga per l'urina del cane o del gatto

15 per cento

I fumi di ristoranti e meccanici

Terza maglia nera nella classifica delle liti condominiali. Le offese al naso, in questo caso, da ristoranti, pizzerie, ma anche officine

fumaria per evitare la disputa».

L'ARCA DI NOÈ

Al secondo posto, gli odori legati alla presenza di animali, che rappresentano il 30% delle liti da odori. La pipì 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. «È 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».

Al terzo posto, troviamo i fumi di attività commerciali (15%) che operano nello stesso complesso condominiale.

Il 12% dei contenziosi

Per «colpa» di aglio e cipolle tanto amati dagli stranieri



Può trattarsi di un ristorante, ma anche di un'officina o della bottega di un artigiano che impiega vernici e solventi.

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 af-

frontato con l'aiuto dell'amministratore». 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

5 pietre dello scandalo

Nell'indagine sulle controversie di Anammi anche i detersivi

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».

INTEGRAZIONE SENZA CUCINA

Il piatto forte delle liti per la cucina sono gli "immigrati". Di quel 35% di contenziosi infatti «più di un terzo» afferma ancora Bica è «per la cucina etnica». Spezie, aglio e cipolla usati in quantità industriali, ma anche gli orari di cottura, al mattino prestissimo o a tar-

da notte, come in periodo da Ramadan, scatenano contenziosi, allargando la forbice dell'integrazione. E addentrando nel dato, l'80% di tutte le liti di stampo etnico-culinario coinvolgono immigrati di origine asiatica (India, Bangladesh e Pakistan), seguiti alla distanza dai cinesi (15%) e maghrebini (in particolare, Tunisia e Marocco). 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 buonsenso e, magari, di organizzare una cena in condominio, con pietanze etniche e non».

Pugno duro La reiterazione del «reato» sugli atti molesti nel palazzo è punibile fino a 4 anni di reclusione

Dispetti, insulti, minacce. Ecco lo stalking di vicinato

Andrea Ossino

Musica nel cuore della notte. Odori nauseabondi che provengono dalla cucina del vicino. Spazzatura gettata dal balcone. Lavori effettuati alle 8 di domenica mattina. E poi insulti, minacce, danneggiamenti, telefonate mute, scampanellate, rumori molesti e tutta quella serie di piccole grandi torture quotidiane spesso note a chi abita nei condomini del Belpaese. Si chiama stalking condominiale ed è punibile con una pena che può anche arrivare fino a 4 anni di reclusione. A stabilirlo, nel 2011, è stata la quinta sezione penale della Corte di Cassazione. La suprema Corte ha infatti confermato la condanna inflitta a un condòmino che, affetto da

I casi puniti da nord a sud

Bruciò i condizionatori

Arrestato romano 42enne

sindrome maniaca, ha perseguitato numerose vicine di casa ingenerando nelle donne «un perdurante e grave stato di ansia o di paura, nonché il fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto e l'alterazione delle abitudini di vita». Lo stalking condominiale si configura come un insieme di atti ripetuti e volti ad arrecare volontariamente a uno o a una pluralità di condòmini un disturbo intollerabile per un periodo prolungato di tempo, tale da con-

2011

La sentenza
La quinta
sezione
della
Cassazione
ha fatto storia

dizionarne la vita di tutti i giorni. La Corte ha anche stabilito che le condotte reiterate non devono necessariamente essere rivolte sempre verso la stessa persona. Se infatti la minaccia fatta nei confronti di una vittima può spaventare anche altre persone, questa viene considerata come una minaccia collettiva. «Non è la classica lite condominiale - spiega Giuseppe Bica, presidente dell'Anammi, l'associazione amministratori di immobili - ma una serie di atti illeciti, che hanno un chiaro intento persecutorio. Invece di discutere ogni volta che ci si incontra o di fare un esposto, si preferisce una vendetta che prosegue per diverso tempo, distruggendo, letteralmente, l'esistenza degli altri». I casi regi-

strati in Italia hanno destato grande clamore mediatico. A Genova ad esempio, madre e figlio sono stati condannati perché, in seguito a una banale lite condominiale, avrebbero messo in campo una serie di atteggiamenti volti a convincere una giovane coppia a lasciare lo stabile. Si trattava di una serie di angherie: dalla musica ad alto volume nel cuore della notte, fino alle bastonate sulle pareti, passando per la spazzatura gettata dal balcone. Anche a Roma un 42enne è stato arrestato. In zona Conca d'Oro, avrebbe compiuto azioni intimidatorie ai danni dei condòmini, seguite in molti casi da insulti, minacce di morte, porte rotte a suon di calci o addirittura avrebbe dato fuoco ai motori dei condizionatori.



Aggressioni Anche sul pianerottolo di casa