

DONNA MODERNA

[News Italia](#)

del 10 aprile 2017

Cattivi odori, rumori, dispetti: quante liti di condominio

di *Lorenza Pleuteri*



Credits: Shutterstock

La convivenza tra inquilini non sempre è pacifica. Basta poco, un odore fastidioso o i panni che sgocciolano, per innescare reazioni scomposte o dare il via a lunghe battaglie legali. Sono ben 67mila i casi trattati dall'Associazione nazionale europea degli amministratori di immobili nel corso di soli 12 mesi

L'odore di fritto e di spezie. L'olezzo della pipì di cani e gatti. Gli effluvi pestilenziali della candeggina e di altri detersivi. I barbecue. La tv e la radio ad alto volume, le urla dei bambini che giocano, l'acqua che gocciola dai panni stesi e dai vasi di piante appena innaffiate. I disegni osceni sulla cassetta della posta e sul citofono, i bigliettini di insulti, le gomme della macchina tagliate e via elencando. È sterminata la casistica dei piccoli, grandi problemi che possono sorgere tra vicini di casa e condomini. Per non parlare dei fastidi e delle reazioni di chi si ritrova con un bar aperto fino a notte sotto le finestre, un ristorante al piano terra, una discoteca all'angolo o un laboratorio artigianale nello scantinato. A volte basta poco, nei casermoni popolari così come nelle residenze signorili, per alleggerire le tensioni di vicinato e trovare soluzioni positive. A volte invece si arriva alle mani, ai dispetti, alle vendette. In molti casi si ricorre alla giustizia, con querele e richieste di risarcimento danni, intasando una sistema già sovraccarico e lento.

Le cause possono arrivare addirittura alla Cassazione

Processi penali e cause civili, come è successo di recente per l'odore di cibi fritti e per un persistente profumo di pizza, possono trascinarsi fino alla Cassazione, con i supremi giudici costretti a occuparsi di guerre dei Roses da pianerottolo e battaglie legali da cortile. Non solo. A Milano, nel quartiere Bande Nere, un gruppo di residenti è arrivato a denunciare una scuola di calcio per "il disturbo del riposo e delle occupazioni" causato dai giocatori. In primo grado hanno vinto i grandi, gli abitanti ipersensibili al rimbalzare dei palloni, alle urla dei atleti e degli allenatori, dai fischi degli arbitri. Le situazioni, però, possono anche sfuggire di mano e virare in tragedia. Nella storia noir del nostro Paese non mancano omicidi e ferimenti innescati dall'exasperazione per il baccano di bimbi vivaci e mamme chiassose o per una spruzzata d'acqua dal piano di sopra.

I processi sono all'ordine del giorno

Maria Vittoria Pesante, giudice di pace di Bologna, da 14 anni si occupa di processi per minacce, percosse e lesioni lievi, imbrattamenti... "Le cause per dissidi di condominio sono parecchie, da noi come nei tribunali monocratici. Lo sono sempre state. La gente è incattivita, non so se per lo stress o per altro, e inferocita. Non si dovrebbe andare sempre e per tutto direttamente dal giudice, senza cercare prima altre soluzioni. Invece succede continuamente. E le liti, non di rado, proseguono anche in udienza. Imputati e querelanti si insultano in aula, quando non se la pigliano con noi giudici. Alcune parti lese, alla fine, accettano di ritirare le querele. Molte no, non cedono, non fanno marcia indietro. E si va avanti fino allo sfinimento. Però – continua Pesante – è sbagliato considerare reati "bagatellari" i comportamenti di vicinato scorretti, sanzionabili penalmente. Ci sono persone che, esasperate dai comportamenti dei condòmini, sono state addirittura costrette a cambiare casa". L'ultimo caso controverso? "Una signora – racconta sempre il giudice di pace bolognese, - sosteneva che l'inquilina del piano di sopra, scuotendo la tovaglia, le facesse piovere briciole e avanzi sul balcone, in uno stabile residenziale. Ho deciso per l'assoluzione, perché il reato ipotizzato – imbrattamento e deturpamento – non era quello giusto. Non credo che la querelante l'abbia presa benissimo.

La black list dei fastidi: in testa odori e rumori

La casistica è infinita. L'Associazione nazionale europea degli amministratori di immobili (Anammi), analizzando le richieste di aiuto fatte dagli iscritti e le consulenze fornite, nel 2016 ha stilato un black list dei fastidi e dei dissidi di vicinato, ritenuta significativa anche per quest'anno. Racconta il presidente, Giuseppe Bica: "È un dato storico, ricorrente: da sempre il primo motivo dei bisticci tra condomini sono le cosiddette immissioni, cioè rumori e odori. E proprio questi ultimi rappresentano le liti di più complessa ricomposizione". Su 67mila casi trattati dall'Associazione

nell'arco di 12 mesi, 20 mila hanno riguardato puzze e olezzi percepiti negli spazi comuni e negli appartamenti.

Le più odiate dai vicini di casa: la puzza di fritto e di spezie

“Gli odori di cucina svettano in testa alla classifica. Circa il 35 per cento delle liti “puzzolenti” è da addebitare a questa macrocategoria, che vede al centro delle controversie soprattutto le fragranze di spezie, tipiche della cucina etnica, e il fritto, da molti ritenuto insopportabile”. Casus belli, dice sempre il presidente Bica, spesso è “ la mancanza di adeguato impianto di aerazione”. Per evitare stress e dispute, dunque, “basterebbe un intervento tecnico sulla canna fumaria”.

Anche gli animali da compagnia provocano fastidi

Al secondo posto della hit negativa stilata dall'Anammi “si piazzano gli odori legati alla presenza di animali, che rappresentano il 30 per 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”. “È vero che la riforma del condominio consente di ospitare animali da compagnia – sottolinea il numero uno dell'Associazione – ma non si devono dimenticare le normali norme igieniche e le necessità di una civile convivenza”.

La difficile convivenza con bar, ristoranti e botteghe

“Al terzo posto troviamo i fumi di attività commerciali (15 per cento) 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.

Altro motivi di scontro: le cantine e i detersivi

“Un fastidio da non sottovalutare (12 per cento delle segnalazioni) è quello causato dalle esalazioni provenienti dalle fogne o dalle cantine. Anche in questo caso la questione è chiaramente tecnica – afferma Bica – e va affrontata con l'aiuto dell'amministratore”. “ Si litiga anche per i detersivi molto profumati e puzzolenti, come la candeggina, impiegati per le pulizie domestiche: sono all'origine dell'8 per cento delle discussioni di vicinato”.

Basterebbe poco per convivere in pace: tolleranza e dialogo

“Secondo l'articolo 844 del codice civile – ricorda ancora il leader dell'Anammi, Bica – 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 sopportabile e ciò che non lo è, in particolare quando si tratta di odori. Ecco perché sarebbe sempre meglio trovare una soluzione amichevole e cercare di essere tolleranti. In questo, le capacità negoziali dell'amministratore di condominio sono fondamentali. La strada ideale, infatti, è il cercare di sanare le situazioni critiche e tese prima che i rapporti tra i vicini peggiorino”.