

DIRITTO E FISCO

In condominio cucinare spesso fa rima con litigare

Quasi il 60% degli amministratori è chiamato a risolvere le controversie che sorgono a causa degli odori di cibi e pietanze. La pandemia, quindi, non ha fermato le liti condominiali. Al contrario. Lo rivela un sondaggio effettuato dall'Anammi, Associazione nazional-europea amministratori d'immobili

di Gianfranco Di Rago

[SCARICA IL PDF](#)



Condominio: la discordia nasce a tavola. Quasi il 60% degli amministratori è infatti chiamato a risolvere le controversie che sorgono tra i condomini a causa degli odori di cucina. La pandemia, quindi, non ha fermato le liti condominiali. Al contrario, proprio perché i condomini sono stati spesso costretti a casa da smart working, quarantene e restrizioni di vario genere, ha trovato nuovo spazio la più classica delle dispute tra vicini, quella causata dalle immissioni moleste. Lo rivela un sondaggio effettuato tra i propri 13 mila associati dall'Anammi, associazione nazional-europea amministratori d'immobili.

L'indagine. Dall'indagine svolta da Anammi risulta che per gli amministratori la lite di origine gastronomica rappresenta quasi una costante: circa il 60% degli interpellati ha infatti dichiarato di avere affrontato questo tipo di problematica. A mettere l'uno contro l'altro i condomini sono il più delle volte gli odori sgraditi che arrivano dalla cucina di un appartamento (77,8%). Meno frequente, invece, che l'immissione arrivi da un ristorante (22,13%). Al primo posto, il 58,2% degli amministratori ha indicato i cibi etnici, per la loro capacità di invadere gli spazi comuni con odori persistenti. Il 20,7%, però, ammette anche che la lite scatta di fronte a pietanze più comuni, come la frittura e la grigliata. A distanza, seguono la cipolla (8,4%), il cavolfiore (7,84%) e l'aglio (4,7%).

A sentire gli amministratori gli odori molesti rappresentano, per così dire, la causa scatenante del litigio, ma le ragioni di esso sono spesso più profonde. Per il 47,6% degli interpellati è lo scarso rispetto nei confronti dei vicini a scatenare i dissapori, mentre per il 31,9% il problema vero sono i rapporti con culture diverse. Un quarto degli intervistati segnala però un motivo molto pragmatico: il malfunzionamento del sistema di aerazione. Conta poi molto l'orario in cui si cucina: a mezzogiorno si è in genere più tolleranti con gli effluvi provenienti dall'appartamento accanto, mentre l'odore forte delle spezie alle sei del mattino provoca fatalmente la discussione. Vi è comunque una costante: i condomini si rivolgono, e si sfogano, sempre con la stessa persona, ossia l'amministratore di condominio. Succede così nel 90% dei casi, sembra che soltanto il 9,8% dei condomini discuta del problema direttamente con il condomino interessato.

La lite causata dagli odori, secondo i dati forniti, ha però un pregio: nella maggior parte dei casi si trova una soluzione. Quasi un terzo degli intervistati (29%) afferma che si riesce a dirimere sempre la controversia, oltre la metà (55,7%), nella sua esperienza, risponde di esserci riuscito almeno in alcuni casi. Evidentemente molto dipende dalla capacità di mediazione dell'amministratore.

Le immissioni. Secondo l'articolo 844 c.c. il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avendo anche riguardo alla condizione dei luoghi. L'applicabilità della disciplina prevista dall'art. 844 c.c. anche agli edifici in condominio in passato era stata confermata più volte sia nelle sentenze di legittimità sia in quelle di merito, ma è stato soltanto nel 1993 che la Suprema corte ha chiarito che tale applicazione viene imposta dal principio costituzionale della funzione sociale della proprietà. La Cassazione ha in tal modo chiarito che tale disposizione è applicabile anche negli edifici in condominio nell'ipotesi in cui un condomino, nel godimento della propria unità immobiliare o delle parti comuni, dia luogo a immissioni moleste o dannose nella proprietà di altri condomini.

Le immissioni, proprio in considerazione della loro inevitabilità, devono essere sopportate dai vicini, ma entro certi limiti, ossia nell'ambito di quella che la legge chiama normale tollerabilità. Entro questo limite, fissato dall'art. 844 c.c., le immissioni devono pertanto considerarsi lecite. Il limite della tollerabilità delle immissioni non ha carattere assoluto ma relativo, nel senso cioè che deve essere fissato con riguardo al caso concreto, tenendo in considerazione anche le condizioni di tempo e di luogo in cui esse si verificano. In particolare, la normale tollerabilità deve essere valutata in relazione al luogo in cui le immissioni si propagano e non a quello di provenienza, tenendo conto, però, che nelle zone a prevalente vocazione industriale non devono considerarsi lecite e tollerabili tutte le immissioni, per il solo fatto della destinazione dell'area interessata al fenomeno immissivo. Nell'ambito del condominio le immissioni non devono superare la normale tollerabilità non solo quando si propagano alla proprietà esclusiva di un condomino, ma anche quando si estendono alle sole parti comuni dell'edificio, per esempio alle scale o al cortile. Le immissioni illecite possono poi provenire anche dalle medesime parti comuni, nel qual caso si configura una responsabilità del condominio, in persona del suo amministratore pro tempore. Ciò premesso, si può affermare che la normale tollerabilità si riferisce a immissioni di modesta entità che, tenuto conto del contemperamento degli opposti interessi nei rapporti di buon vicinato, siano innocue e sopportabili dal singolo condomino.

A chi rivolgersi per ottenere la cessazione della condotta molesta? Le cause finalizzate a ottenere l'interruzione dell'immissione intollerabile sono affidate alla competenza per materia del giudice di pace (art. 7, comma 4, n. 3, c.p.c.). La causa rientra invece nella competenza del tribunale allorché si verta in tema di opponibilità della clausola di un regolamento condominiale che, imponendo limitazioni al godimento degli appartamenti di proprietà esclusiva, può vietare l'esercizio di certe attività lavorative, e si invochi, a sostegno dell'obbligazione di non fare, non l'art. 844 c.c. sulle immissioni, ma il rispetto della più rigorosa previsione regolamentare.

Prima di rivolgersi a un giudice, occorre però avviare una procedura di mediazione obbligatoria, trattandosi di cause tra condomini (art. 5 dlgs n. 28/2010). Di conseguenza, ove fallisca l'opera di intermediazione dell'amministratore condominiale, ci si rivolge a un mediatore professionale, che dovrebbe avere delle armi in più per aiutare le parti a individuare una soluzione conciliativa. La legge prevede ampia libertà per i privati di scegliere l'organismo di mediazione che preferiscono, purché ciò avvenga tra quelli iscritti nel registro ministeriale. La domanda di mediazione deve comunque essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale competente per l'eventuale giudizio, quindi nel territorio in cui insiste l'edificio condominiale.