

# GUERRA TRA VICINI PER COLPA DI FRITTURA, BARBECUE E CIBI ETNICI

*Un sondaggio svolto dall'ANAMMI tra i professionisti associati rivela che quasi il 60% degli amministratori di condominio deve affrontare, prima o poi, una disputa a causa degli odori di cucina. Per fortuna, questo genere di lite spesso si ricompone, grazie all'intervento dell'amministratore.*

La pandemia non ha fermato le liti condominiali. Al contrario, proprio perché 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 dagli odori di cucina. È quanto emerge dall'indagine che l'ANAMMI, l'Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili, ha effettuato tra i suoi associati lo scorso gennaio.



L'indagine ha provato a tracciare un quadro delle problematiche provocate dalle cosiddette "immissioni odorose", interrogando con un questionario i professionisti che, assai di frequente, devono affrontare questa controversia. In una nota inviata ai giornali, l'ANAMMI ha reso noti i risultati del sondaggio.

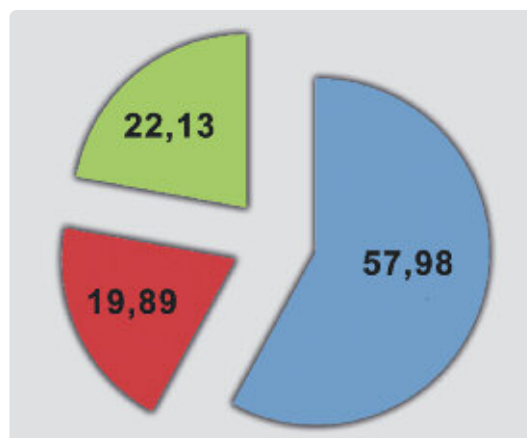
“Queste liti non vanno sottovalutate – ha commentato il presidente Giuseppe Bica – pesano sul clima che si crea in condominio e tra vicini di casa, incidono sulle assemblee di condominio e possono sfociare in denunce, peraltro destinate a rivelarsi inconcludenti e costose”. Le liti provocate da odori di cucina fanno parte della grande famiglia delle dispute causate dalle “immissioni”. Dal punto di vista giuridico, 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.

Per gli amministratori, la lite di origine gastronomica è una costante: quasi il 60% degli interpellati affronta, nella quotidianità professionale, questo tipo di scontro.

## 1. Ha mai affrontato una lite di condominio causata da odori da cucina?

- Sì 57,98%
- No 19,89%
- Talvolta 22,13%

Fonte A.N.AMM.I.



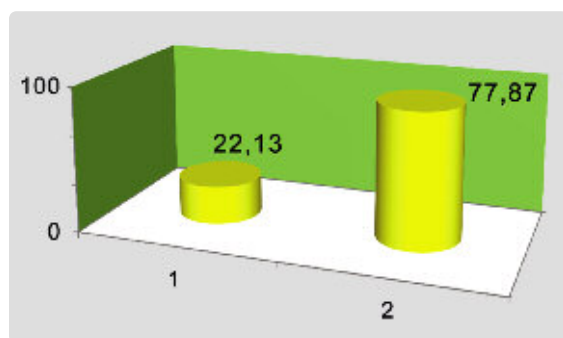


A mettere l'uno contro l'altro i condòmini è sempre un aroma sgradito, che arriva dalla cucina di un appartamento (77,8%). Meno frequente, invece, che l'odore arrivi da un ristorante (22,13%).

**2. Da dove arriva, nella sua esperienza, l'odore di molesto in condominio?**

- Ristorante 22,13%
- Appartamento 77,87%

Fonte A.N.AMM.I.



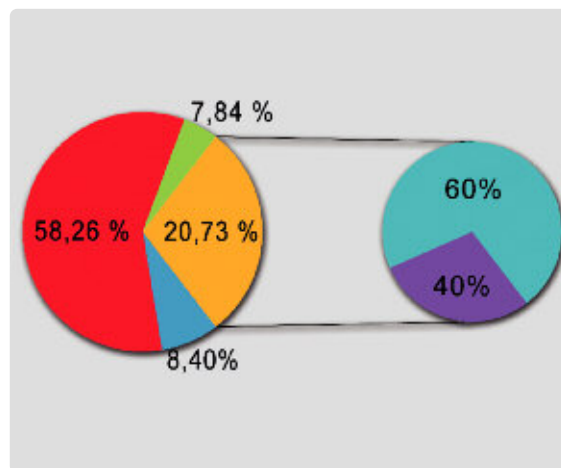
Ma quale odore fa saltare i nervi agli italiani? Al primo posto, il 58,2% degli amministratori ha indicato i cibi etnici, per la loro capacità di invadere gli spazi comuni con odori persistenti. Il 20,7%, però, ammette anche che la lite scatta di fronte a pietanze più comuni, come la frittura e la grigliata. A distanza, seguono la cipolla (8,4%), il cavolfiore (7,84%) e l'aglio (4,7%). Si litiga anche per queste immissioni, certamente, ma con minore frequenza.

**3. Quale tipo di alimento, a suo parere, provoca le proteste più accese?**

- Cavolfiore 28 7,84%
- Cibi etnici 208 58,26%
- Aglio 17 4,76%
- Cipolla 30 8,4%
- Altro 74 20,73%

Di cui frittura 60%, barbecue/grigliata 40%

Fonte A.N.AMM.I.

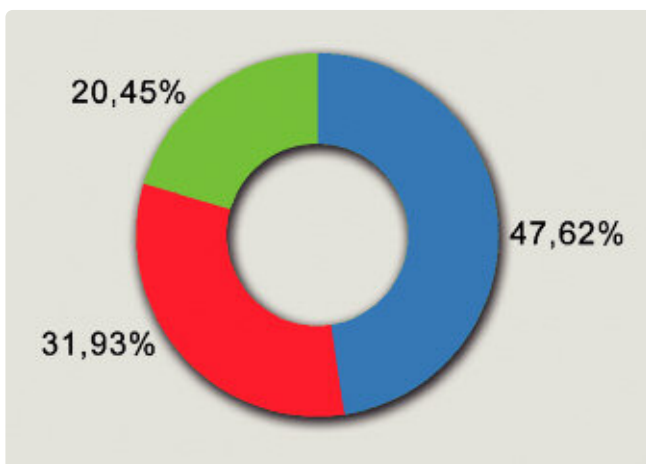


Fin qui, la causa scatenante delle liti. Ma, a sentire gli amministratori, le ragioni delle dispute sono molto più profonde. Per il 47,6% degli interpellati, è lo “scarso rispetto nei confronti dei vicini” a scatenare le guerre di condominio, mentre il 31,9 il problema vero sono i “rapporti con culture diverse”. Non è facile

#### 4. Cosa provoca realmente la lite?

- Lo scarso rispetto nei confronti dei vicini 47,62%
- I rapporti difficili con culture diverse 31,93%
- Il malfunzionamento dell'aerazione 20,45%

Fonte A.N.AMM.I.



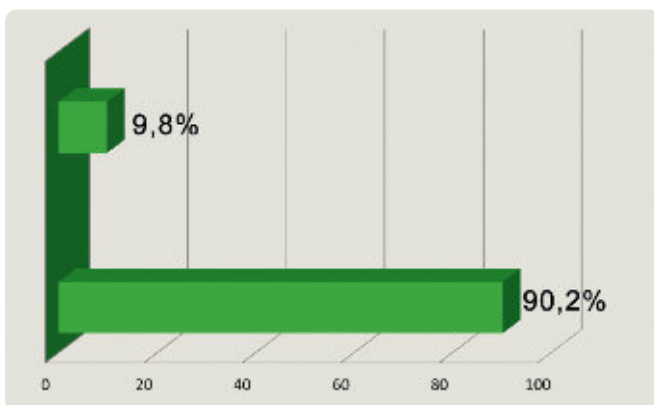
mettere d'accordo l'aroma del pomodoro con quello del curry, la pizza con i cavoli. Un quarto dei professionisti ANAMMI segnala però un motivo molto pragmatico: il malfunzionamento del sistema d'aerazione.

I condòmini, alla fine, si rivolgono – e si sfo-gano - tutti con la stessa persona: l'amministra-

#### 5. Come reagiscono normalmente i condòmini?

- Interpellano amministratore perché intervenga 90,2%
- Esposto autorità giudiziaria 0%
- Discutono con condomino ma senza coinvolgere l'amministratore 9,8%

Fonte A.N.AMM.I.



tore di condominio. Succede così nel 90,2% dei casi: soltanto il 9,8% discute direttamente con il condomino “colpevole”, senza coinvolgere il suo amministratore.

Ma è proprio in questo passaggio che il bravo professionista deve dimostrare la sua capacità di mediatore.

Non a caso, nei corsi per amministratori dell'Associazione, si suggerisce agli aspiranti professionisti di verificare la canna fumaria, il più delle volte all'origine degli odori sgraditi. Ma se non è colpa dell'im-



pianto, allora occorre far ragionare le parti e trovare una soluzione facile da attuare. Come fare? Ad esempio, conta molto l'orario in cui si cucina. È un dato di fatto che, a mezzogiorno, si è più tolleranti con gli effluvi dell'appartamento accanto, mentre l'odore forte delle spezie alle 6 del mattino provoca fatalmente la discussione.

In base ai dati del sondaggio, la lite causata dagli odori presenta un vantaggio indiscutibile: nella maggior parte dei casi, si ricompone. Quasi un terzo degli intervi-

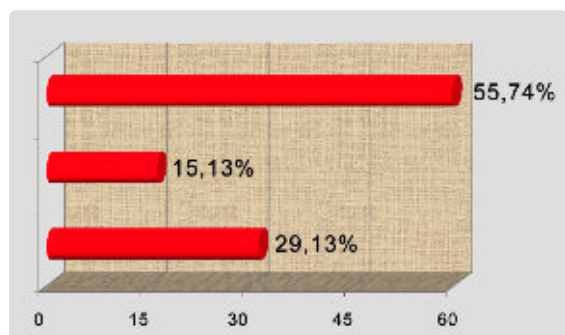


stati (29,13%) afferma che si riesce a dirimere sempre la controversia, oltre la metà (55,7%), nella sua esperienza, risponde di esserci riuscito almeno in alcuni casi.

**6. La lite, in genere, si ricompone?**

- Sì 29,13%
- No 15,13%
- Talvolta 55,74%

Fonte A.N.AMM.I.



Attraverso il questionario, l'ANAMMI ha proposto di raccontare anche qualche aneddoto sulle liti da odori molesti che avevano vissuto in prima persona. Le storie sono davvero particolari, spesso tragicomiche. Si va dall'inquilino straniero che pretende di cucinare sul balcone alla "telenovela" di delibere e discus-



sioni sul cambiamento dei sistemi di aerazione, dalla signora che detesta l'odore di detersivo e litiga per questo con la vicina, per finire alle "lezioni" di convivenza tra cuochi di nazionalità diversa promosse da un amministratore volenteroso: l'universo delle liti gastronomiche è davvero incredibile e variegato.

Come dimostra lo stesso sondaggio, la possibilità di chiudere felicemente questi dissidi c'è, e si concretizza di frequente. Alcuni amministratori hanno illustrato episodi giunti a buon fine, anche grazie a soluzioni originali: ad esempio, una ventola collocata al posto giusto che fa rientrare la lite, oppure l'accordo, negoziato dall'amministratore, per identificare e imporre un orario fisso di preparazione dei pasti. Anche suggerire di chiudere la porta d'ingresso mentre si cucina, aprendo invece le finestre, si è rivelato un modo semplice per riportare la pace in condominio.

È evidente che molto dipende dalla capacità diplomatica dell'amministratore e, al tempo stesso, dal buon senso dei condòmini. In ogni caso, da sempre, a tutte le parti in causa, l'ANAMMI dà lo stesso consiglio: è bene evitare lo scontro, a vantaggio di scelte razionali e pragmatiche. A volte basta davvero poco per risolvere il conflitto: una canna fumaria che funziona e un po' di tolleranza. Un suggerimento in più, che ha funzionato in situazioni difficili consiste nell'organizzare una cena condominiale, meglio se mettendo insieme cucina nazionale e pietanze esotiche. A tavola non si invecchia e, come sanno bene gli italiani, è più facile ritrovare il sorriso.

*Dr.ssa Silvia Cerioli  
Ufficio Stampa A.N.AMM.I.*