



# 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: VICINI IN GUERRA PER COLPA DI FRITTURA E CIBI ETNICI

*Quasi il 60% degli amministratori deve mettere pace tra condòmini a causa degli odori di cucina. Anche grigliata, aglio e cipolla tra gli aromi sgraditi. Lo rivela un sondaggio effettuato dall'ANAMMI tra i professionisti associati.*

**La pandemia non ha fermato le liti condominiali.** Al contrario, proprio perché costretti spesso 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. Lo afferma, dati alla mano, l'ANAMMI, l'Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili, sulla base di un sondaggio organizzato tra i suoi 13mila amministratori associati.

L'indagine traccia un quadro delle problematiche provocate dalle cosiddette "immissioni odorose", basato sul parere dei professionisti che, assai di frequente, sono costretti a dirimere questa controversia. **"Queste liti non vanno sottovalutate** – commenta **Giuseppe Bica, presidente dell'ANAMMI** – pesano sul clima che si crea in condominio e tra vicini di casa, incidono sulle assemblee di condominio e possono sfociare in denunce, destinate a rivelarsi inconcludenti e costose".

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

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 mettere d'accordo l'aroma del pomodoro con quello del curry. **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 sfogano - tutti con la stessa persona: l'amministratore di condominio. Succede così nel 90% dei casi**, soltanto il 9,8% discute direttamente con il condomino "colpevole", senza coinvolgere il suo amministratore. "E' proprio in questo passaggio che il bravo professionista deve dimostrare la sua capacità di mediatore – osserva Bica -. Nei nostri corsi, invitiamo a verificare il funzionamento della canna fumaria, il più delle volte all'origine degli odori sgraditi. Ma se non è colpa dell'impianto, allora **occorre far ragionare le parti e trovare una soluzione facile da attuare**". Ad esempio conta molto l'orario in cui si cucina. "A mezzogiorno in genere si è più tolleranti con gli effluvi dell'appartamento accanto, mentre l'odore forte delle spezie alle 6 del mattino provoca fatalmente la discussione. "

La lite causata dagli odori ha però un pregio: nella maggior parte dei casi, si ricompone. **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. "Molto dipende dalla capacità diplomatica dell'amministratore – spiega il presidente dell'ANAMMI – **a tutte le parti in causa, l'ANAMMI dà lo stesso consiglio: evitate lo scontro, a vantaggio del buon senso.** A volte basta davvero poco, per risolvere il conflitto: una canna fumaria che funziona e un po' di tolleranza. E, se possibile, organizzate una cena condominiale: a tavola non si invecchia e, come sappiamo bene noi italiani, è più facile ritrovare il sorriso".

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

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 Roma - Tel. 06 55.27.23.23 (r.a.) - Fax 06 55.26.06.51

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

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