

[Dalle Associazioni](#)

In tempi di pandemia, condomini in guerra per gli odori del vicino

di Redazione

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».

L'aroma sgradito

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».

Il sistema di areazione in condominio

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 condòmino colpevole, senza coinvolgere il suo amministratore. «È

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, 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».

<https://www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com/art/dalle-associazioni/2022-01-25/in-tempi-pandemia-condomini-guerra-gli-odori-vicino-201830.php?uuid=AEIXhBAB>