



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Si può fumare in condominio?

Autore: Redazione | 09/10/2019



Divieto di fumo: vale anche nelle parti comuni del condominio come il cortile, l'ascensore, le scale, il pianerottolo? Si può fumare sul terrazzo o sul balcone?

Sappiamo che non si può fumare nei locali pubblici, in quelli privati aperti al pubblico e nei luoghi di lavoro. Quindi, non si può accendere una sigaretta o il sigaro in un ufficio, al cinema, all'interno di una pubblica amministrazione, in una

palestra e così via. Di certo, si può fumare all'aria aperta, non importa se si tratta di una strada pubblica, comunale o statale. E si può fumare in casa propria. Ma ci sono le famose "zone grigie", quelle cioè a metà strada. Ad esempio, si può fumare in un cortile condominiale? Si può fumare sul balcone nel condominio? È legale il fumo sulle scale, negli spazi comuni come la terrazza, il garage e i pianerottoli?

Se non sei un fumatore e l'odore di tabacco ti nausea, avrai sbuffato quelle volte che, prendendo l'ascensore, hai trovato l'aria irrespirabile perché qualcuno vi ha portato dentro una sigaretta o, ancora tutto impregnato di fumo, l'ha spenta poco prima che le porte si chiudessero. Ed allora, consapevole che il fumo è dannoso sia per chi lo pratica, sia per chi lo subisce, in casi come questi ti sarai certamente chiesto: **si può fumare in condominio?** Cerchiamo di fare il punto della situazione.

Legge sul divieto di fumo

A stabilire il **divieto di fumo** nei locali chiusi, pubblici o aperti al pubblico, eccezion fatta solo per i luoghi privati non aperti ad utenti o al pubblico, nonché nelle apposite sale riservate ai fumatori, è una legge del 2003, la famosa legge Sirchia **[1]**.

È intervenuta poi, nel 2014, una direttiva comunitaria **[2]** che ha esteso il divieto alle pertinenze esterne delle strutture universitarie, ospedaliere, presidi ospedalieri e IRCCS pediatrici e alle pertinenze esterne dei reparti di Ginecologia e Ostetricia, Neonatologia e Pediatria delle strutture universitarie ospedaliere e dei presidi ospedalieri e degli IRCCS.

Chiude il quadro il **divieto di fumo all'interno delle auto** (divieto esteso sia al conducente che ai passeggeri), in sosta o in movimento, ma solo se a bordo ci sono bambini con meno di 18 anni o donne incinta.

Quali sono le parti comuni condominiali?

Abbiamo anticipato che è possibile **fumare in casa propria**. La nostra analisi è volta, invece, a comprendere se **si può fumare in condominio**. A tal fine, però, dobbiamo prima distinguere quali sono le parti comuni condominiali. In questo, ci aiuta il Codice civile: [l'articolo 1117 cod. civ.](#) elenca tutte le aree del palazzo e

adiacenti che sono di proprietà di tutti i condomini, in proporzione ai rispettivi millesimi. Tra queste, vi sono il tetto, il terrazzo, il lastrico solare, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate, i parcheggi nonché i locali per i servizi in comune, come la lavanderia e i sottotetti, gli ascensori.

Con una nota del 2005, il ministero della Salute [3] ha spiegato che il **divieto di fumo in condominio** esiste e si estende a tutte le aree interne onde tutelare, anche in ambito condominiale, la salute sotto il profilo del fumo passivo, non solo dei condomini, ma anche degli eventuali ospiti che dovessero entrare nell'edificio.

Questo, però, non significa che il divieto di fumo si estenda a tutto il condominio ma vale solo nelle aree chiuse o coperte. Pertanto, **si può fumare nel cortile**, nel giardino e nelle zone scoperte per il parcheggio delle auto, a condizione però di non gettare i mozziconi di sigaretta per terra. **Si può fumare sul terrazzo o sul lastrico solare** in quanto si tratta dell'ultimo piano non sopraelevato: lì l'eventuale fumo non dà fastidio a nessuno e, anzi, si libera nell'aria prima di qualsiasi altra zona. **Non si può fumare dentro l'ascensore**, ma neanche dentro il **pianerottolo o nell'androne**: prima di entrare bisogna accertarsi di spegnere le sigarette accuratamente, senza lasciarle sul marciapiedi.

Cosa fare se qualcuno fuma in condominio?

Responsabile per la sicurezza delle parti comuni del condominio è l'amministratore che deve vigilare affinché il divieto di fumo sia rispettato. Egli deve, quindi, affiggere il **cartello con il divieto di fumo** all'interno dell'edificio, in bella mostra, possibilmente vicino all'ascensore o nell'androne, in modo che tutti possano vederlo.

Il **regolamento di condominio** può autorizzare lo stesso amministratore a comminare multe (sino a 200 euro) nei confronti di chi viola questo precetto. Se tale disposizione non è prevista, l'amministratore ha le armi spuntate e può solo avviare un'azione giudiziaria nei confronti dei responsabili. La stessa azione (di tipo civile) può essere intrapresa anche dal singolo condomino.

Si può fumare sul balcone di casa?

Ad inizio articolo, abbiamo parlato di “zone grigie”. A riguardo, ci si chiede spesso se [si può fumare sul proprio balcone](#). Il dubbio viene tutte le volte in cui il **fumo della sigaretta** giunge fino alla finestra del vicino costringendolo a chiudere i vetri per non restare intossicato.

Premesso che **gettare le cicche dal balcone** integra un reato (quello di getto di cose pericolose) che, quindi, implica una sanzione penale (l’arresto fino a un mese o l’ammenda fino a 206 euro), fumare dal balcone può essere tutt’al più un **illecito civile** solo nella misura in cui il fastidio arrecato agli altri superi la “normale tollerabilità” **[4]**. Si tratta di una soglia che viene stabilita dal giudice sulla base delle testimonianze e delle condotte tenute dalle parti. Si pensi a chi fuma più **sigarette** nell’arco dello stesso giorno, sempre dal balcone, e non curandosi del fatto che il fumo si propaga verso l’area del dirimpettaio, strettamente adiacente. Pare difficile configurare questa fattispecie per una semplice sigaretta fumata sul proprio **balcone**.

Attenzione però: il regolamento di condominio – se approvato all’unanimità – può contenere una specifica clausola che vieti in assoluto e senza accezione di sorta, il fumo dal balcone o dalle finestre. In tal caso bisognerà astenersi comunque.

In una sentenza del 2009 **[5]**, la Cassazione ha qualificato come immissioni moleste il fumo di sigaretta proveniente da un bar posto al piano terra del condominio, stante il fatto che si trattava di un gruppo di individui che fumavano.

Note

[1] Legge n. 3/2003 **[2]** Direttiva 2014/40/UE. **[3]** Ministro della Salute nota n. 1505 del 24.01.2005. **[4]** [Art. 844 cod. civ.](#) **[5]** Cass. sent. n. 7875/2009.