



Puzza di cucinato in condominio: che fare?

Autore : Redazione

Data: 10/12/2019

Cattivo odore dal vicino di casa: molestie olfattive e risarcimento a carico di chi fa entrare nelle scale gli odori molesti di fritto e verdure.

Sarà capitato anche a te, transitando per le scale del condominio in cui vivi, di avvertire odori di cibo provenienti dagli altri appartamenti. Così è possibile scoprire,



durante l'attesa dell'ascensore, se il vicino ha appena ordinato una pizza a domicilio o se sta cucinando i broccoli, se ha fritto il pesce o se ha arrostito (magari anche bruciato) la carne.

A volte però gli odori diventano talmente intollerabili da rasentare vere e proprie molestie olfattive. Ed allora diventa necessario chiudere subito la porta di casa propria per evitare che l'olezzo penetri fin nella propria abitazione.

Esiste una tutela contro la **puzza di cucinato in condominio? Che fare** se il vicino - magari pregiudicato da un immobile troppo piccolo o da una cucina "cieca" - non è in grado di far areare l'ambiente e, per questo, diffonde gli odori molesti sul pianerottolo, nelle scale del palazzo e all'interno dell'ascensore che, di tanto in tanto, si apre sul proprio piano?

Il più delle volte capita di lottare contro i cattivi odori provenienti dal ristorante o dalla pizzeria "frontestrada": l'odore stagnante di piatti o di pentole che bollono sale sin sopra ai piani alti, rendendo impossibile sostare sul proprio balcone o aprire le finestre.

Proprio per questo il codice civile regola come debbano essere e fin dove si possano spingere le **esalazioni di fumi e vapori**, con ciò intendendo anche la **puzza**. La norma stabilisce che tutto ciò che esorbita dalla «normale tollerabilità» può essere vietato dal giudice.

Alla condanna nei confronti del colpevole si aggiunge anche la possibilità di richiedere un risarcimento, sempre che un effettivo danno venga dimostrato.

La norma è contenuta nell'[articolo 844 cod. civ.](#) e, tradotta dal "giuridichese" all'italiano comune, recita pressapoco in questo modo: il proprietario di un immobile può impedire al vicino di emettere fumi, calori, esalazioni, rumori, scuotimenti e altre simili propagazioni solo se queste superano la normale tollerabilità. Tollerabilità da determinare caso per caso, in base alla condizione dei luoghi.

Detto ciò, avrai già idea di **che fare** se c'è **puzza di cucinato in condominio**. Ma se ancora non lo avessi intuito, ti aiuteremo noi illustrandoti quelle che sono state le più recenti sentenze in materia.

Cattivo odore dal vicino di casa

Il **danno da puzza** è risarcibile. Si tratta di un danno non patrimoniale, per via delle



molestie olfattive che hanno pregiudicato la qualità di vita del condomino costretto a tenere chiusa la porta e le finestre. Tanto ha sottolineato il Tribunale di Roma **[1]**, chiamato a decidere di una controversia tra vicini di casa.

Nel caso di specie un monolocale, al primo piano, non aveva finestre in grado di assicurare il ricambio dell'aria, aria quindi che - pregna degli odori della cucina - finiva nelle scale e, di lì, negli altri appartamenti. Così il giudice ha vietato al proprietario dell'immobile incriminato di cucinare nell'appartamento fino ad installazione avvenuta di un sistema di ventilazione. Nello stesso tempo lo ha condannato a risarcire alla vicina i danni morali sofferti per tre anni e mezzo di olezzi intollerabili (liquidati nella misura di un terzo dell'inabilità temporanea assoluta giornaliera prevista per le menomazioni all'integrità psicofisica).

Cattivo odore dal ristorante o pizzeria

Nell'ipotesi in cui il responsabile del cattivo odore è un locale commerciale, il giudice deve essere più elastico: non può cioè applicare rigidamente la norma con la stessa intransigenza con cui l'applica nelle liti tra privati. Il codice infatti gli impone di bilanciare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Il che significa che chi abita sopra una pizzeria deve essere un po' più elastico. Ma non per questo può essere condannato a restare - specie d'estate - coi balconi sempre chiusi per evitare che il fumo gli impedisca di dormire.

A quel punto, a decidere **quando un odore è intollerabile** è il consulente tecnico nominato d'ufficio dal giudice (il cosiddetto CTU). È questi che, nel redigere la propria perizia, stabilisce se la puzza supera la normale tollerabilità.

Sono state pubblicate numerose sentenze che si sono già occupate di questo tema. Ad esempio, in passato la Cassazione **[2]** ha detto che la **puzza di frittura** rientra a tutti gli effetti in tali **emissioni olfattive** vietate dalla legge, ma solo a condizione che riesca a «**molestare le persone**». Leggi [Odore di fritto, sugo e arrosto: è reato](#). Lo stesso dicasi quando i rumori nauseabondi, anziché provenire dalla finestra del vicino di pianerottolo, provengono da un locale sotto casa: se ti chiedi [cosa fare in caso di puzza del ristorante](#), sappi che puoi ricorrere al giudice per farlo smettere o imporgli un nuovo impianto di areazione che salvaguardi i tuoi diritti **[3]**.

Odori molesti e reato

In ultimo, chi avverte la puzza di cucinato in condominio potrebbe anche passare alla denuncia per il **reato di getto di cose pericolose [4]**. In tal senso si è espressa la



Cassazione **[5]** confermando la rilevanza penale di tale condotta.

Approfondimenti

[Fumo e odori molesti dal vicino di casa: cosa fare?](#)

[Esiste una soglia legale degli odori e della puzza?](#)

Note:

[1] Trib. Roma, sent. n. 15818/19

[2] Cass. sent. n. 14467/17 del 24.03.2017.

[3] Cass. ord. n. 44257/17 del 26.09.2017.

[4] Art. 674 cod. pen.

[5] Cass. pen. sent. n. 14467/2017.