



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Fumo barbecue del vicino: è molestia? Come difendersi?

Autore: Redazione | 10/06/2014



***Il proprietario di un alloggio al piano terra, dotato di piccolo giardino privato, vi installa un barbecue vicino al muro perimetrale del condominio; quando arrostitisce la carne si leva un fumo notevole che entra in tutti gli alloggi al piano di sopra. Si può chiedere all'amministratore che imponga al condomino di rimuovere l'attrezzo di cucina in quanto crea notevoli disagi a chi abita ai piani superiori?***

Se nel caso della costruzione di **forni** e camini (per esempio, il forno a legna di una

pizzeria all'aperto), il codice civile **[1]** impone delle **distanze minime prestabilite** (ossia quelle indicate nei regolamenti comunali e, in mancanza, quelle necessarie a evitare danni alla salubrità e sicurezza), questa regola non vale invece per i **barbecue**. Ciò perché quest'ultimo non è, di regola, incorporato al suolo e non costituisce, quindi, una "fabbrica" nel significato inteso dal codice civile.

In verità, nel caso del **barbecue** si applica un'altra norma del codice **[2]** la quale, invece, regola le **immissioni di fumo, calore ed altre esalazioni**. Tale disposizione stabilisce che ogni proprietario di immobile **deve tollerare** tali disturbi (quali, appunto, potrebbero essere gli odori di arrosto o lo stesso fumo) purché rientrino nel limite della "**normale tollerabilità**".

A questo punto, chi ci legge si aspetterebbe di sapere come si determina la soglia della "**normale tollerabilità**" e quando si può dire, in modo certo, che essa è stata superata.

Dobbiamo invece deludere le vostre aspettative. Non esiste un criterio univoco e prestabilito per determinare fino a quando si debba tollerare l'immissione di fumo, di rumori, calori, scuotimenti, ecc.

Ogni giudice, invece, è libero di decidere in autonomia, ossia in base a quanto egli ritenga giusto o meno.

Il codice, comunque, fissa dei minimi criteri di orientamento. In particolare, la norma dice che il magistrato esprime tale giudizio tenendo conto della "**condizione dei luoghi**". Ciò significa che, a seconda che ci si trovi in campagna o in città, in una zona residenziale o urbana, tale giudizio potrebbe variare e la stessa fonte di disturbo potrebbe essere valutata in modo differente.

Si pensi, **per esempio**, a una campagna, dove l'odore di fumo proveniente dal terreno del vicino che stia bruciando delle foglie secche debba essere più tollerato rispetto, invece, all'ipotesi in cui ciò avvenisse nel cortile di un condominio.

Per tornare al caso del barbecue dell'inquilino al primo piano, la prima cosa da fare è verificare se sussistono divieti nel **regolamento condominiale** che impediscano tali attività.

In secondo luogo, prima di intraprendere una causa e lasciare che la questione venga decisa dal giudice - con tutti i tempi e i costi che ciò implicherebbe - le parti in contesa dovrebbero assumere un atteggiamento critico, valutando, in modo obiettivo e imparziale, se il fumo debba ritenersi particolarmente intenso, tale da costringere gli altri condomini a chiudere le finestre, per evitare di rendere **irrespirabile l'aria**.

In tal caso, l'**amministratore** deve intervenire per assicurare il miglior godimento delle parti comuni a ciascun condomino, sottoponendo la questione all'**assemblea** per le opportune decisioni, posto che - salvo espresso **mandato dall'assemblea**, conferito con la maggioranza degli intervenuti oltre i 500 millesimi - egli non può agire giudizialmente per ottenere la inibitoria delle immissioni e per il risarcimento dei danni.

Il che non toglie che i condomini danneggiati possano agire singolarmente - cioè in via autonoma, senza bisogno dell'amministratore - per l'eliminazione delle immissioni e per il risarcimento.

**Vuoi restare aggiornato su questo argomento?**

Segui la nostra redazione anche su [Facebook](#) e [Twitter](#)

## **Note**

**[1]** Art. 890 cod. civ. **[2]** Art. 844 cod. civ.