

I PROBLEMI LEGATI AGLI ODORI

Concludiamo con questo pezzo sulle immissioni di odore nei condiomini la nostra "triologia" sul convegno Anaci che si è svolto a Bolzano il 14 ottobre scorso (vedi "Il concetto di solidarietà condominiale" - A.A. 28.10 - "Le regole sugli animali domestici" - A.A. 11.11).L'avv. Fausto Moscatelli nel suo intervento ha fatto subito notare che il "corpo del reato" gli odori non può essere misurato o pesato, registrato o fotografato o videofilmato e questo lo rende di difficile individuazione, tanto nel profilo civile come nel profilo penale. In verità la norma europea EN 13725 -2003 "Qualità dell' area - determinazione della concentrazione di odore mediante olfattometria dinamica" specifica un metodo per la determinazione oggettiva della concentrazione di odore di un campione gassoso usando l' olfattometria con

esseri umani quali valutatori. Il campione odorigeno viene in questi casi collegato ad un opportuno sistema di diluizione denominato olfattometro attraverso cui il gruppo di valutatori giudica la percettibilità del campione, ovvero valuta la soglia di concentrazione oltre la quale una sostanza prescelta comincia a emanare odore percepibile. È chiaro che si tratta di metodo utile per le aziende, ma non utile per l'accertamento delle immissioni di odori in un condominio. Sul versante civilistico abbiamo l' art. 844 c.c. "Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di colore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi" La Cassazione civile con la ordinanza 10/04/15 - n. 7330, ha chiarito che è competente il giudice di pace per tutte le controversie che attengono a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione nelle quali si lamentino immissioni che oltrepassino la soglia della normale tollerabilità. Però attenzione, la Corte ha anche statuito che se si faccia valere un divieto contenuto nel regolamento condominiale contrattuale, la competenza passa dal Giudice di Pace al Tribunale. Il nostro ordinamento consente



alla vittima dell' immissione odorigena due distinte azioni: una diretta ad eliminare le cause delle immissioni e l' altra risarcitoria a carattere personale. Questo comporta che il responsabile delle immissioni deve farle cessare e risarcire il danno. A latere va considerato che la legittimazione ad agire spetta anche a tutti i titolari di diritti reali parziari e quindi anche ai conduttori (inquilini). Per quanto riguarda il versante penale l' avv. Moscatelli ha subito premesso che non v' è una norma apposta per censurare le immissioni di odori (ve n' è una invece per le immissioni di rumori: l' art. 659 c.p.). In sostituzione si è fatto ricorso all' art. 674 c.p. che pensata per altri casi, oggi è definitivamente destinata a punire chi provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, che possono offendere. La prova della intollerabilità delle immissioni odorose ben può essere offerta anche con testimoni non essendo necessario il compimento di accertamenti tecnici specifici. Una recente sentenza della Corte di Cassazione penale (n. 35566 del 19.07.17) ha ritenuto commesso il reato di cui all' art. 674 c.p. per deiezioni canine che provocano nel cortile condominiale odori che superavano la normale tollerabilità. Quel che conta per l' azione penale è che l' emissione odorigena possa essere riportata al Giudice almeno mediante dichiarazioni testimoniali di coloro che siano in grado di riferirne con oggettività caratteristiche ed effetti. Walter Moro consulente legale ANACIA Alfred Freiconsulente legale condominiale.