

Egregio Dr. Testa,

desidererei ricevere un Suo parere su quanto accaduto nel mio condominio da circa un mese.

Nel corpo negozi facente parte del condominio due locali hanno cambiato destinazione da parrucchiere/negozio di calzature a esercizio di ristorazione, senza che l'amministratore abbia indetto un'assemblea di condominio per approvare tale nuovo uso di destinazione, nonostante il regolamento contrattuale reciti: "E' vietato destinare gli appartamenti, i negozi e locali in genere ad uso di qualsivoglia industria o esercizio rumoroso, emananti esalazioni sgradevoli o nocive e in genere di farne uso contrario alla igiene e alla tranquillità dello intero stabile".

Inoltre, i ristoratori hanno posto 3 condizionatori di grandi dimensioni ed un refrigerante (la cui vera natura però non è ancora nota) su di un ballatoio condominiale che confina con il mio giardino (e comunque è ben visibile anche dagli altri appartamenti), senza chiedere alcun permesso al condominio, e l'amministratore anche in questo è rimasto zitto, nonostante il regolamento di condominio reciti: "E' vietato occupare anche temporaneamente con oggetti mobili, e di qualsiasi specie le scale, i ripiani, gli anditi, i passaggi sia pedonali sia carrabili e in genere i locali, spazi ed aree di proprietà ad uso comune. La occupazione delle cose comuni è ammessa soltanto quando debbano eseguirsi lavori agli appartamenti e ai locali dei singoli condomini perché limitata allo spazio e al tempo strettamente indispensabile e tale da non impedire l'uso delle cose stesse per parte degli altri condomini."

Il 23 luglio scorso ho inviato una lettera raccomandata all'amministratore di condominio, senza alcun riscontro, in cui segnalavo che l'inquinamento acustico e le esalazioni provenienti da tale attività erano intollerabili, e chiedevo raggugli circa l'approvazione che i condomini avrebbero dovuto dare.

Poiché sia l'amministratore sia gli altri condomini rimangono zitti (ho mandato ai condomini copia della lettera raccomandata spedita all'amministratore), Le chiedo se a questo punto l'unica azione che posso e devo intraprendere per tutelare i miei diritti sia quella contro il condominio in persona dell'amministratore. Che cos'altro potrei fare per far rispettare il regolamento di condominio e salvaguardare la mia salute nonché il valore economico della mia proprietà abitativa? (Per quanto riguarda l'inquinamento acustico e da esalazioni, ho già presentato un esposto alla Polizia Municipale e informato le autorità competenti).

Le sarei grata se potrà rispondere a questa mia. La ringrazio intanto per la Sua attenzione, e Le invio i miei più cordiali saluti.

Giovanna Mazzarino

Mi rincresce, ma devo far presente per l'ennesima volta per mia correttezza verso voi tutti che non sono dottore.

Il ristorante non è detto che sia un esercizio commerciale rumoroso, che sia contrario all'igiene o che sia nocivo alla tranquillità condominiale. Per quanto concerne i rumori e le esalazioni, se sono realmente maleodoranti si dovrà rivolgere alle autorità competenti che sono la ASL di competenza, la polizia municipale, NAS ed autorità giudiziaria. Inoltre per le esalazioni ed i rumori le riporto due sentenze della Suprema Corte:

“Esalazioni maleodoranti - Integrabilità del reato di cui all'art. 674 c.p

Cass. pen., sez. III, 31 gennaio 2006, n. 3678

Anche le emissioni di esalazioni maleodoranti possono integrare il reato di cui all'art. 674 c.p., getto pericoloso di cose, a condizione che presentino un carattere non del tutto momentaneo e siano "intollerabili o almeno idonee a cagionare un fastidio fisico apprezzabile (es. nausea, disgusto) ed abbiano un impatto negativo, non necessariamente fisico ma anche anche psichico, sull'esercizio delle normali attività quotidiane di lavoro e di relazione (es. necessità di tenere le finestre chiuse, difficoltà di ricevere ospiti, ecc.).”

“Potenziale disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone, irrogazione della sanzione

Cass. pen., sez. I, 27 maggio 2003, n. 23362

Ai fini dell'integrazione dell'ipotesi contravvenzionale stabilita dall'art. 659 I comma c.p., ritiene la Cassazione (Cass. Pen. 27.05.2003 n. 23362) che l'attività di rumori o clamori vietata abbia, ben prima che un effetto, una potenzialità dannosa diffusa e cioè la capacità di ledere il bene protetto costituito dalla tutela delle occupazioni e del riposo di un numero indeterminato di persone, restando quindi esclusa la sua configurabilità le volte in cui, per l'intensità dell'immissione, per la conformazione dei luoghi o per l'inesistenza della pluralità di soggetti potenzialmente esposti alla fonte nociva, venga ad essere necessariamente interessato dalla immissione un solo soggetto”.

Per quanto concerne i condizionatori e refrigeratori, deve riscrivere all'amministratore chiedendogli di far rispettare il regolamento di condominio facendo appello all'art. 1130 del c.c. 1° comma che così recita:

“L'amministratore deve seguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio.”

facendogli presente che se non provvederà a far rispettare il regolamento di condominio come entro x giorni dal ricevimento della sua AR si rivolgerà alle autorità competenti.

Se non avrà soddisfazione dovrà rivolgersi alle autorità competenti.

Distinti saluti

Umberto Testa