

La legge e le grigliate sul balcone

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

Spesso ci si pongono alcuni quesiti che a prima vista potrebbero sembrare futili, come che cosa prevede la legge sulle grigliate in balcone.

La realtà giuridica prende in considerazione anche questi stralci di vita quotidiana, a conferma del fatto che il diritto fa parte del quotidiano.

In assenza di giardino o spazio aperto utilizzabile, la domanda che ci si pone è:

Si può accendere un barbecue in balcone?

La risposta non può essere immediata, si devono fare alcune considerazioni.

Dipende molto dal livello di tollerabilità dei vicini, ma anche dalle quantità di fumo prodotte dalle grigliate e da quante volte si fanno.

Dipende anche dalla frequenza.

Accendere il barbecue in balcone saltuariamente e riponendo la massima attenzione al fine di non affumicare l'intero condominio è diverso da mangiare carne, pesce o verdura alla griglia ogni giorno impedendo ai vicini di tenere le finestre di casa aperte.

Potrebbero lamentare di essere costretti a indossare dei vestiti che puzzano di carbonella o tenersi in eterno l'odore di arrosto sulle tende della stanza comunicante.

Come riportato da diverse cronache di settore, la tolleranza è un concetto molto relativo.

Ci sono persone che vanno in escandescenza per una minima quantità di fumo e chi, quando vede la nuvoletta del barbecue, chiede al vicino se può portare un po' di carne che ha in frigorifero e unirsi a lui.

Ci sono persone che si lamentano per niente e altre che non ci fanno caso.

Il passo principale è vedere che cosa dice la legge in proposito, e soprattutto, che cosa c'è scritto sul regolamento condominiale.

Se dovessero risultare indicazioni diverse, si dovrà determinare quale delle due prevalga sull'altra, vale a dire se ha la precedenza la legge o il regolamento del condominio.

La legge in merito al barbecue in balcone

L'articolo 844 del codice civile, rubricato "divieto di immissioni", consente al proprietario o all'inquilino di un appartamento di fare causa al vicino quando lo stesso è responsabile di "immissioni moleste" che provengono dalla sua proprietà.

Questo significa che se una persona accende il barbecue in balcone e il fumo dà fastidio sino al punto di superare la normale tollerabilità, il vicino di casa può agire in giudizio.

La soglia della "normale tollerabilità", di solito, non è mai la stessa per ogni persona.

A questo proposito si deve valutare caso per caso, con l'aiuto di testimoni e del buon senso.

Un giudice difficilmente non consentirà di fare una grigliata sul balcone se il fumo non disturba i vicini o se il barbecue si accende in modo saltuario.

Il magistrato cercherà di stabilire un equilibrio tra il diritto dei due vicini a potere godere in modo pieno della loro proprietà.

Uno senza subire degli odori fastidiosi, l'altro senza rinunciare alle pietanze alla griglia.

Il regolamento condominiale in merito al barbecue in balcone

Il regolamento condominiale può rappresentare un autentico inconveniente nei confronti di coloro che amano accendere il barbecue in balcone.

Se nel regolamento è presente una clausola che vieta di fare una grigliata in condominio, il condomino amante delle pietanze grigliate si dovrà rassegnare.

Se all'articolo 844 del codice civile si sovrappone una norma scritta sul regolamento del condominio che vieta nel modo più assoluto di produrre dei fumi sul balcone per effetto della cottura con il barbecue, nonostante i fumi non superano la normale tollerabilità, la norma del regolamento prevale su quella del codice civile, contenuta nel libro terzo "della proprietà".

A questo punto ci si chiede che cosa si potrebbe fare per non rinunciare alle proverbiali grigliate sul

balcone.

Si dovrebbe interpretare alla lettera il regolamento condominiale con un po' di abilità.

Nel senso che se la norma vieta di produrre dei fumi, ma non di cuocere una pietanza sul balcone, si dovrebbe riuscire ad effettuare l'accensione senza che si faccia fumo.

Una cosa difficile ma non impossibile, se si utilizza un barbecue coperto che dia il minore fastidio possibile.

Anche se quel fastidio, nonostante sia ridotto, potrebbe portare qualche vicino a lamentarsi con l'amministratore e a chiedere che la quantità di fumo sia pari a zero, non a "zero virgola", come oggi a volte si sente dire in alcuni contesti.

Se l'amante del barbecue insistesse con il suo atteggiamento, potrebbe essere convocato in tribunale, dove il giudice sarebbe chiamato a valutare la situazione con l'aiuto di testimoni e del buon senso comune, che di sicuro non guasta.

Si terrà conto anche dell'intenzione.

Se il regolamento non vuole vietare il fumo prodotto dal barbecue ma quello che potrebbe essere la reale causa del fastidio ai vicini, può darsi che il giudice consenta di accendere il barbecue sul balcone a condizione che il fumo e gli odori non disturbino gli altri condomini.

Barbecue in balcone e risarcimento

Un'altra domanda frequente è se possa chiedere di essere risarcito un condomino che ritenga il suo vicino colpevole di avergli provocato un danno a causa del fumo e degli odori provenienti dal barbecue acceso sul balcone, ad esempio impregnandogli i vestiti, le tende o i tessuti del divano.

Secondo una sentenza del tribunale di Vicenza (Trib. Vicenza sent. n. 892/2017), il danno che deriva da immissioni di fumo che provengono dal barbecue del vicino non dà diritto al risarcimento, anche se lo stesso sia irrisorio.

La sentenza ricorda che un danno è risarcibile se c'è una lesione grave relativa a un interesse tutelato dalla Costituzione italiana e l'offesa deve superare la famosa soglia minima di tollerabilità. Se si parla di un fastidio più che di un grave danno, non si determina nessun risarcimento.

Questo non significa che al proprietario del barbecue non possa venire imposto di smetterla, di astenersi dal recare disturbo e di utilizzare qualsiasi mezzo per evitare di disturbare i vicini.

Se dovesse essere disposto che si può continuare, senza recare fastidio, a procedere all'accensione del barbecue in balcone, potrebbe essere carino cucinare nel migliore dei modi, al fine di fare in modo che i vicini, anziché lamentarsi, si possano autoinvitare compiacendosi della grigliata e autorizzandone la ripetizione senza limiti.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/la-legge-e-le-grigliate-sul-balcone/>