

Divieto di fumo anche sul pianerottolo 31/01/2005

LA DOMANDA

**Abito in un condominio dove ci sono molti studi professionali. Con l'entrata in vigore dei nuovi divieti sul fumo ho notato che i clienti e i dipendenti di tali studi si fermano sui pianerottoli a fumare, dove addirittura sono stati posizionati anche dei portacenere. Vorrei sapere se nella parti comuni del condominio si può fumare.
Giuseppe C. (Brindisi)**

Tutti possono servirsi del bene comune condominiale purché non impediscano agli altri partecipanti di farne pari uso. Questo è il principio generale dettato dal codice civile che deve essere comparato con le nuove norme anti fumo che stanno mettendo in difficoltà non pochi fumatori. Tali nuove norme, come è ormai noto, prevedono il divieto di fumare nei locali chiusi, fatta eccezione per quelli privati non aperti ad utenti o al pubblico. Senza dover scendere nell'esame del significato letterale dei termini usati dal legislatore è sufficiente prendere atto che il fine ultimo e generale dei nuovi divieti è senza dubbio quello di tutelare la salute dei non fumatori, con l'obiettivo della massima estensione possibile del divieto di fumare, che deve pertanto intendersi di portata generale. Non era certo possibile prevedere nella legge tutte le casistiche che si sarebbero potute verificare. E così ci si è dimenticati di considerare l'ipotesi del condominio, di una ormai ben diffusa realtà dove ci sono proprietà esclusivamente private che coesistono però con proprietà comuni. Ciò non significa che tutto quello che non è stato espressamente previsto debba considerarsi al di fuori del divieto. È lo stesso ministro della Salute, infatti, che dopo aver fornito i chiarimenti interpretativi della nuova legge, si è preoccupato di precisare che tutti gli ulteriori dubbi che dovessero sorgere sull'estensione della normativa sul divieto di fumo devono essere risolti tenendo ben presente che lo spirito di tale legge è, in buona sostanza, quello di proibire di fumare in tutti i locali chiusi, fatte salve le abitazioni private (o per i locali appositamente adibiti ai fumatori): in ogni altro locale chiuso il divieto deve considerarsi operante.

Occorre allora vedere se gli androni, i pianerottoli, gli ascensori, i

locali portineria o gli altri locali comuni debbano considerarsi una proprietà rigorosamente privata all'interno della quale i condomini possono liberamente agire come meglio credono oppure se ritenere che di tali spazi di proprietà comune essi ne possano fare solo un uso compatibile con il pari uso che gli altri condomini ne possono fare, primo tra tutti quello di poterne pacificamente godere senza rimetterci la salute. Inoltre, le parti comuni condominiali non vengono usate solo dai condomini, ma da un'innumerabile categoria di persone che non sono condomini. A parte i saltuari frequentatori che si recano in visita ai vari condomini o presso gli studi professionali presenti nel condominio, ci sono i fornitori, gli addetti alle pulizie e alla manutenzione, il portiere (e magari la sua famiglia) e, non da ultimo, lo stesso amministratore, persone tutte che, seppur in modo non sempre continuativo, fanno necessario uso delle parti comuni anche per motivi di lavoro. Ci sono infine gli stessi condomini, che devono essere liberi di usufruire degli spazi comuni senza correre il rischio di subire passivamente il fumo altrui. Insomma, anche nelle parti comuni condominiali chiuse, per le quali non si può parlare di proprietà privata nel senso più rigoroso inteso dalla legge anti fumo, vige il divieto di fumare, proprio in conseguenza del più generale obiettivo che la legge ha voluto raggiungere, di salvaguardare cioè la salute dei non fumatori. Non è d'altro canto pensabile che i pianerottoli delle scale, se non addirittura l'ascensore, si trasformino in locali per fumatori solo perché non è chiaro il significato che il legislatore ha inteso attribuire al concetto di utente: le persone che potenzialmente possono frequentare un condominio sono davvero tante e tutte, primi i condomini, devono essere tutelati contro il fumo passivo. Quanto al soggetto cui spetta di vigilare sul rispetto del divieto, è sufficiente che l'amministratore conferisca formale delega al portiere o anche a un condomino, il quale dovrà semplicemente richiamare il trasgressore all'osservanza del divieto e, se del caso, segnalare l'infrazione ad uno dei soggetti pubblici incaricati della sorveglianza e della contestazione della violazione.

A CURA DI
AUGUSTO CIRLA

Dubbi e soluzioni
1 - Nel mio condominio ci sono due studi medici. I clienti, in attesa della visita, stanno sulle scale a fumare e a chiacchierare, creando

non poco disturbo ai condomini e, in genere, a chi deve usare le scale. Mi sono rivolto all'amministratore, ma non è cambiato niente. Cosa posso fare?

Le nuove norme sul divieto di fumare sono abbastanza severe e sono applicabili anche nel condominio, nel senso che le scale comuni non devono diventare né dei locali per fumatori e né delle sale d'attesa per gli studi professionali. È l'amministratore che deve subito intervenire, ma se no lo fa e non si riesce a risolvere il problema in via bonaria, si rivolga al Giudice di pace.

2 - Il condominio dell'ultimo piano dell'edificio ha sempre occupato in via esclusiva anche il pianerottolo che per il vero serve solo il suo appartamento. Adesso sostiene di averlo acquistato per usucapione. È possibile?

Il condomino può usucapire la cosa comune se ne ha fatto un uso continuato ed esclusivo per almeno venti anni, senza che gli altri condomini abbiano mai potuto o voluto farne pari uso ed anzi abbiano consentito al condomino di apportarvi modifiche a proprie spese.

3 - Un condomino proprietario di un laboratorio all'interno del cortile comune sta usando i muri dell'androne di accesso al cortile come esposizione dei suoi quadri in vendita. Alle mie lamentele ha risposto che i suoi quadri migliorano il decoro dell'edificio: non mi sembra giusto.

Ed ha ragione. In tal modo viene impedito agli altri condomini l'uso dei muri comuni, magari per collocarvi targhe professionali o insegne commerciali. Un quadro può restare ad indicare il laboratorio di pittura, ma gli altri vanno tolti.

4 - Ho acquistato un appartamento in un condominio e il venditore non mi ha ceduto la parte di cortile comune dove continua a parcheggiare la propria auto. Può farlo anche se non abita più nel caseggiato?

Il trasferimento della proprietà esclusiva di una unità immobiliare comporta anche la contestuale vendita dei beni e dei servizi comuni condominiali. L'uso è consentito solo ai condomini.