

Canna fumaria anche senza l'ok dei condomini

3 Settembre 2021

Con la sentenza n. 136/2021, il TAR di Reggio Calabria ha sottolineato **la non necessità del preventivo assenso degli altri condomini per l'installazione sul prospetto dell'edificio di una canna fumaria.**

Infatti, per costante giurisprudenza *“la collocazione di canne fumarie sul muro perimetrale di un edificio o una corte interna, salva la particolarità o la consistenza del manufatto, può essere effettuata anche senza il consenso degli altri condomini, purché non impedisca loro l'uso del muro comune e non ne alteri la normale destinazione con interventi di eccessiva vastità”* (cfr. da ultimo, Consiglio di Stato, sentenza n. 1889/2020).

Il regolamento di condominio potrebbe però prevedere un espresso divieto per i singoli condomini a realizzare innovazioni e modifiche delle cose comuni senza il preventivo assenso dell'assemblea.

In ogni caso, l'intervento non dovrà essere lesivo, tenuto conto della sua grandezza e ubicazione, del decoro architettonico del fabbricato specie laddove l'impianto dovesse essere posizionato sulla facciata esterna principale.

Anche la Cassazione ha più volte affermato che *“l'apposizione di una canna fumaria sull'esterno delle mura condominiali rappresenta una mera esplicazione del potere del singolo proprietario di uso del bene comune ai sensi dell'art. 1102 c.c., soggetto quindi solo (ove non sussistano limitazioni dettate da un regolamento contrattuale) ai limiti posti dal medesimo. Essa infatti integra un mero uso della cosa comune, sostanziando, ancor più specificamente, una modifica della stessa conforme alla sua destinazione, che ciascun condomino può apportare a sue cure e spese, ma a condizione che non impedisca l'uso paritario delle parti comuni, non provochi pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico, ipotesi che si verifica non già quando mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'aspetto armonico dello stabile”* (cfr. Cass. n. 30462/2018; Cass n. 6341/2000).

Fonte: ANCE

[Tar-RC-136-2021](#)