

Non è legittima la delibera che vieta ad un condomino l'installazione di una canna fumaria sul muro perimetrale sul quale altri condomini hanno collocato caldaie e unita' esterne di climatizzazione

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1102 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. II, Sentenza n. 14992 del 07/09/2012

La vicenda

Un condomino, proprietario di un locale sito all'interno di un edificio condominiale chiedeva al condominio di poter installare, a propria cura e spese, **una canna fumaria sul muro condominiale**.

I condomini però deliberavano di **non concedere l'autorizzazione** alla richiesta installazione. Il titolare del locale si rivolgeva al Tribunale affinché fosse accertato il suo pieno diritto all'installazione della canna fumaria e, conseguentemente, fosse annullata la delibera impugnata.

Secondo il condominio - che si è costituito in giudizio - **la decisione presa era legittima e coerente con una norma del regolamento condominiale** che condizionava la possibilità del singolo condomino di apportare innovazioni o modifiche alle parti comuni, solo **previa delibera autorizzativa** assembleare, da approvarsi con la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

In ogni caso il condominio notava che l'autorizzazione non era stata concessa per l'incompletezza dei dettagli tecnici forniti nel progetto, **il pregiudizio al decoro architettonico arrecato al cortile**, la violazione delle distanze minime dai vani finestra ed il pericolo che la canna fumaria fosse usata da malintenzionati per introdursi, tramite finestre e balconi, all'interno degli appartamenti.

Nel corso dell'istruttoria, venivano acquisiti i documenti depositati dalle parti ed era disposta una c.t.u.

Volume consigliato

La questione

E' legittima la delibera che vieta ad un condomino l'installazione di una canna fumaria sul muro perimetrale sul quale altri condomini hanno collocato caldaie e unita esterne di climatizzazione?

La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione al singolo condomino.

In particolare **lo stesso giudice ha ritenuto fondata la domanda del proprietario del locale** e dichiarata nulla la delibera impugnata in quanto lesiva del diritto di quest'ultimo all'utilizzazione del muro perimetrale comune ai sensi dell'articolo 1102 c.c.; infatti, il tecnico incaricato dal Tribunale ha rilevato come **l'installazione della canna fumaria non alterasse la naturale destinazione di sostegno dell'edificio condominiale** e non impedisse agli altri partecipanti di fare uguale uso del muro comune.

Il c.t.u. ha osservato che sulle facciate del corpo di fabbrica condominiale (prospicienti la corte interna e le vie principali) **erano già presenti interventi e/o installazioni di carattere disomogeneo**, che avevano alterato l'aspetto storico-architettonico originario dell'edificio, come scaldacqua, caldaie e unita esterne di climatizzazione, nonché tende/cappottine protettive installate su alcuni negozi al piano stradale.

Del resto, il condominio ha prodotto il regolamento, ma **non ha offerto la prova che esso fosse di tipo contrattuale** o che fosse stato trascritto e che le relative disposizioni fossero opponibili al titolare del locale.

Le riflessioni conclusive

Il "decoro" dell'edificio viene inteso dalla giurisprudenza ormai consolidata come **l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture architettoniche**, che connotano il fabbricato e gli imprimono una determinata armonica fisionomia.

L'alterazione di tale decoro può dipendere dalla realizzazione di opere, che incidono sull'originario aspetto **soltanto di singoli elementi o punti del caseggiato**, tutte le volte che tali modifiche siano suscettibili di riflettersi sull'insieme dell'aspetto del fabbricato.

Stabilire se una modifica ha compromesso o meno il decoro del caseggiato è un'operazione complessa; di conseguenza molto spesso la questione viene rimessa alla magistratura.

In tal caso il giudice, per un verso, deve accertare **che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità** e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile d'un apprezzabile valutazione economica. Per altro verso, lo stesso giudice deve adottare, caso per caso, **criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata**, accertando anche se esso avesse originariamente ed in qual misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto alla modifica del condomino.

In ogni caso, nella valutazione della incidenza sul decoro architettonico di un'opera modificativa **non può essere ignorata la situazione di compromissione di detto decoro per preesistenti modificazioni illecite**.

Tale situazione si verifica, ad esempio, se sulle facciate del caseggiato nel tempo sono stati collocati scarichi dei prodotti di combustione di scaldacqua o caldaie a gas, stenditoi di varia natura e foggia, tende parasole di vario colore, tettoie rigide, grigliati in legno.

In tal caso, quindi, considerando lo stato attuale dei luoghi, può concludersi che l'installazione di una canna fumaria sul muro comune da parte di un singolo condomino **non è in grado di alterare la struttura e l'armonia dell'edificio**, determinando un pregiudizio economico apprezzabile.

Del resto **l'utilizzazione del muro perimetrale comune da parte del singolo condomino, mediante l'apposizione di cartelli, targhe, insegne, canne fumarie e simili**, non alterando la naturale destinazione di sostegno dell'edificio condominiale, **costituisce normale esercizio del diritto di usare la cosa comune**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1102 c.c., purché non impedisca agli altri partecipanti di fare uguale uso del muro, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico.

Quanto sopra vale a maggior ragione se installazione della canna fumaria **non comporta un incremento di sollecitazioni sulla muratura condominiale di entità trascurabile**, senza alcun pregiudizio per la statica dell'immobile.

Appare poi superata la risalente giurisprudenza per cui la collocazione di una canna fumaria sul muro perimetrale comune, ad opera di uno dei condomini, deve rispettare la distanza prevista dall'art. 906 c.c., e quindi deve essere tenuta a distanza non inferiore a 75 centimetri dai più vicini sporti dei balconi di proprietà esclusiva degli altri condomini; al contrario qualora il proprietario di un'unità immobiliare agisca in giudizio per ottenere l'ordine di rimozione di una canna fumaria posta in aderenza al muro condominiale e a ridosso della sua proprietà, la liceità dell'opera, realizzata da altro condomino, **deve essere valutata dal giudice alla stregua di quanto prevede l'art. 1102 c.c.**, secondo cui ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non rilevando, viceversa, la disciplina dettata

dall'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute; infatti la canna fumaria (nella specie, un tubo in metallo) non è una costruzione, ma un semplice accessorio di un impianto (nella specie, forno di pizzeria).

Merita però di essere ricordato che **la possibilità di installare una canna fumaria sul muro comune può essere limitata da una clausola del regolamento di natura contrattuale.**

Infatti non è nulla o inefficace, né contraria a diritto la disposizione di un regolamento condominiale di natura contrattuale che **vieta qualsiasi innovazione o mutamento di destinazione delle cose comuni** nell'interesse del singolo condomino **senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale o dell'amministratore.**

Tale clausola, accettata da tutti i condomini, pone un divieto che vale per tutti i condomini e che può essere superato solo con l'autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore: sussistono, dunque, una parità di trattamento ed una reciprocità nelle limitazioni perché il divieto è operante per tutti i condomini e tutti devono rivolgersi all'assemblea (o all'amministratore) per ottenere un'autorizzazione in deroga.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/non-e-legittima-la-delibera-che-vieta-ad-un-condomino-linstallazione-di-una-canna-fumaria-sul-muro-perimetrale-sul-quale-altri-condomini-hanno-collocato-caldaie-e-unita-esterne-di-cl/>