

L'installazione di canne fumarie nel condominio di edifici.

Vicinitas est mater discordiarum, La vicinanza è la madre delle discordie.

I Latini già l'avevano intuito pur non avendo ancora conosciuta la figura del condominio, almeno per come lo intendiamo oggi. Se poi si verifica che i "vicini" abbiano pure esigenze diametralmente opposte, il lettore ben presto intuirà il perché della moltitudine di procedimenti giudiziari aventi ad oggetto le canne fumarie.

Sempre più spesso infatti le ragioni della proprietà si appalesano incompatibili con quelle della produzione. Un'attività di ristorazione o affine, sita in condominio, raramente è accolta con favore dal resto dei condomini.

Immissioni di odori, rumori, apposizione di canne fumarie su parti comuni, sempre più spesso vanno a rinfoltire i fascicoli nella aule dei Tribunali.

Lungi dal voler fornire in queste poche righe una disamina completa sul tema, ci si propone però l'obiettivo di portare un minimo di chiarezza circa i requisiti necessari affinché l'installazione di canne fumarie in condominio non sia lesiva dei diritti degli altri condomini.

1) Canna fumaria: parte comune o di proprietà esclusiva ?

Preliminarmente va chiarito che secondo il primo orientamento della Cassazione (Cass. Civ. 1092/1966) la canna fumaria rientra in quella presunzione di comunione posta dall'art. 1117 c.c., norma di riferimento per quanto concerne le parti comuni: *"sono oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo: ... n. 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune [omissis]...fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini"*.

Tuttavia tale presunzione di comunione può essere vinta dalla destinazione della canna fumaria stessa.

In sintesi:

- a) In assenza di titolo contrario - sia esso il regolamento di condominio di origine contrattuale, sia esso un atto di acquisto delle singole unità, sia esso infine una sentenza passata in giudicato che ne accerti l'usucapione – la canna fumaria si *presume* comune.
- b) Se tuttavia la detta canna è posta a servizio di un solo condomino o di un gruppo di condomini, ecco che tale presunzione di comunione è vinta e la canna dovrà intendersi di proprietà esclusiva del condomino/condomini la cui unità è servita dalla canna stessa.¹

Ecco quindi spiegato il perché *"una canna fumaria, anche se ricavata nel vuoto di un muro comune, non è necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad uno solo dei condomini, se sia destinata a servire esclusivamente l'appartamento cui afferisce, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione"* (Cass. Civ. 9231/1999).

¹ Sul punto cfr M. Voi in Arch. Loc. e Cond. 1995, 781.

Ne consegue logicamente che *“Le spese per la riparazione di una canna fumaria che serve un appartamento non possono essere messe a carico della collettività”* (Trib. Milano 18.01.1990).

Qualora invece la canna fumaria sia bene comune a tutti i condomini, le relative spese di manutenzione andranno ripartite secondo il criterio generale previsto dall’art. 1123, I comma, c.c.

2) L’installazione di canne fumarie sulle parti comuni

Esaurita la breve premessa di cui sopra, va precisato che l’installazione di canne fumarie da parte del singolo condomino su parti comuni dell’edificio è lecita purché rispetti determinati requisiti.

Innanzitutto l’art. 1102 c.c. prevede che il singolo possa servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso. Si discute in giurisprudenza di *“uso più intenso della cosa comune”*.

a) Installazione in facciata:

La giurisprudenza è concorde nel ritenere che l’installazione di una canna fumaria in appoggio al muro perimetrale comune dell’edificio, non ne venga, di per sé sola, ad alterare la destinazione d’uso; più problematico è invece il secondo aspetto, relativo alla possibilità – anche potenziale – da parte degli altri condomini di far *“parimenti uso”* della cosa comune. In breve, in alcune pronunce si è dato peso al fatto che non fosse materialmente possibile che tutti i condomini apponessero una propria canna fumaria sulla parte comune interessata.

A mio modo di vedere si tratta di una posizione eccessivamente rigida e formalistica, posto che per determinate attività, quale quelle di ristorazione, l’installazione di canna fumaria è imposta dalle norme igieniche. Tale obbligo non è invece a carico delle unità ad uso abitativo che quindi nessun interesse avrebbero all’installazione del manufatto.

In più occasioni infatti, la Cassazione si è espressa in maniera opposta precisando che *“L’appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune conforme alla destinazione della stessa, che ciascun condomino - pertanto - può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l’altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell’edificio, e non ne alteri il decoro architettonico”* (Cass. Civ. 6341/2000).

E’ chiaro quindi che la possibilità di pari uso da parte degli altri condomini non può essere condizione sufficiente a legittimare l’installazione della canna sulla facciata.

La Cassazione più volte ha precisato gli ulteriori requisiti necessari:

i) Rispetto del decoro architettonico: l’installazione della canna non deve andare ad incidere negativamente sul decoro dell’edificio. Il giudizio circa l’eventuale compromissione dell’estetica dello stabile è rimesso all’apprrezzamento del giudice.

Per la giurisprudenza, infatti, il decoro architettonico è costituito *“dall’estetica data dall’insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono all’edificio una sua armoniosa fisionomia”* (Cass. 2189/81, Cass. 2313/88, Cass. 8731/98). Non è necessario che si tratti di edificio di particolare prestigio (Cass. 8861/87).

In tema di canne fumarie la già citata pronuncia Cass. Civ. 2341/2000 ha precisato che l'installazione è illegittima non tanto quando *“si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile”*.

ii) Mantenimento della sicurezza e della stabilità dell'edificio: l'installazione della canna non può in alcun modo compromettere la stabilità dell'edificio e la sicurezza dei condomini e dei terzi.

All'uopo, l'art. 5, comma 9, del DPR 412/1993 prevede che *“Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente...”* richiamando in seguito le norme UNI in materia.

iii) Rispetto delle distanze legali: va detto che le norme sulle distanze legali sono dirette a disciplinare i rapporti tra proprietà contigue. La Cassazione tuttavia ha chiarito che detta disciplina può essere applicabile anche nei rapporti tra condomino e condominio, purché sia compatibile con la disciplina relativa all'uso delle cose comuni. In caso di contrasto infatti la normativa sulle distanze è in rapporto di subordinazione con la disciplina prevista dall'art. 1102 c.c. che quindi prevale.

Il concetto è stato chiarito dalla Cass. Civ. 15394/2000: *“Le norme sulle distanze legali, le quali sono fondamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra il condominio ed il singolo condomino di un edificio condominiale nel caso in cui esse siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (art. 1102 cod. civ.), cioè nel caso in cui l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime e delle une e delle altre sia possibile un'applicazione complementare; nel caso di contrasto, prevalgono le norme relative all'uso delle cose comuni, con la conseguenza della inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che, nel condominio di edifici e nei rapporti tra il singolo condomino ed il condominio stesso, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime (nella specie, si trattava della installazione, in appoggio al muro condominiale ed in prossimità della finestra di un condomino, della canna fumaria di un locale di altro condomino adibito ad esercizio di pizzeria)”* (conforme anche Cass. Civ. 724/1995).

Qualora vi sia compatibilità tra le due discipline, per un orientamento della Cassazione, appare applicabile l'art. 906 c.c., a norma del quale la canna fumaria sulla facciata condominiale non dovrebbe comunque essere posta a distanza inferiore a 75 cm dagli sporti dei balconi di proprietà.

Chiara in tal senso la Cass. Civ. 1345/1977: *“In applicazione dell'art. 906 Cod. civ., la distanza legale per la collocazione di una canna fumaria sul muro perimetrale comune, ad opera di uno dei condomini, non può essere inferiore a 75 centimetri dai più vicini sporti dei balconi di proprietà esclusiva degli altri condomini”*.

I Supremi Giudici precisano però che pur rispettando le distanze legali previste dall'art. 906 c.c. – anche se un diverso orientamento ritiene invece corretta la distanza di un metro dal confine prevista dall'art. 889, II comma, c.c. per i tubi del gas – la canna fumaria deve essere di dimensioni tali da non ridurre considerevolmente la visuale da parte degli altri condomini affacciatisi sulla facciata interessata: *“Non è, però, consentito al condomino installare sul muro predetto - pur con l'osservanza delle distanze legali - canne fumarie che, per la loro dimensione o per la loro ubicazione riducono in modo apprezzabile la visuale di cui altri condomini usufruiscono dalle vedute situate nello stesso muro perché, diversamente, l'installazione costituirebbe innovazione eccedente i limiti segnati dall'art. 1102 Cod. civ., in relazione sia*

alla struttura del muro sia alla volontà dei condomini ed all'uso della cosa comune in concreto fatto da costoro" (Cass. Civ. 1345/1977).

iv) Divieto di immissioni intollerabili: ancora sarà possibile per i condomini che ritengano lesi i propri diritti dall'installazione della canna, far accertare giudizialmente che le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni provenienti dalla canna fumaria superano il limite della normale tollerabilità prevista dall'art. 844, I comma, c.c. ed ottenere di conseguenza un provvedimento che indichi le misure tecniche idonee a limitare il disagio arrecato o che imponga addirittura la rimozione della canna.

Il giudizio in merito è rimesso al giudice il quale deve comunque temperare le esigenze della produzione con quelle della proprietà (art. 844, II comma, c.c.) *"privilegiando, alla luce dei principi costituzionali (v. Cost. art. 14, 31, 47) le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali"* (Cass. Civ. 3090/1993).

Quanto sopra vale in via generale, poiché il regolamento di condominio di origine contrattuale (accettato cioè all'unanimità da tutti i condomini, ad esempio perché richiamato nei singoli rogiti di acquisto) ben può prevedere un limite ancor più restrittivo di quello posto dall'art. 844 c.c. . In tal caso sull'art. 844, I comma, c.c., prevale la norma del regolamento di condominio cui il Giudice dovrà far riferimento in sede decisionale, così come ammesso anche dalla Cass. Civ. 5241/1978².

b) Installazione di canna fumaria sul lastrico solare:

Qualora l'installazione della canna fumaria vada ad interessare una porzione di lastrico solare, occorrerà verificare - onde accertarne la legittimità - se tale installazione alteri o meno la funzione di protezione e calpestio del lastrico stesso e se sottragga il lastrico o parte di esso alla possibilità di utilizzo da parte degli altri condomini.

Occorrerà pertanto valutare caso per caso se l'installazione risulti legittima. Per questo la Cassazione è giunta a pronunce solo apparentemente contrastanti.

Ad esempio per la Cass. Civ. 2774/1992 il condomino *che inserisce la propria canna fumaria nel lastrico solare comune, incorporandone una porzione, con opere murarie, al servizio esclusivo del proprio appartamento, pone in essere un atto di utilizzazione particolare della cosa che non ne compromette necessariamente la destinazione e che deve essere, pertanto, considerato del tutto legittimo se, trattandosi della occupazione di una zona periferica di una parte del tutto trascurabile rispetto alla superficie complessiva del lastrico, possa, in concreto, escludersi, che la predetta utilizzazione, menomi la funzione di copertura e calpestio del lastrico o le possibilità di uso degli altri comproprietari.*

² **Cass. civ., sez. II 14-11-1978, n. 5241** Qualora i condomini, con il regolamento di condominio, abbiano disciplinato i loro rapporti reciproci, in materia di immissioni, con norma più rigorosa di quella dettata dall'art. 844 Cod. civ., che ha carattere dispositivo, della liceità o meno della concreta immissione si deve giudicare non alla stregua del principio generale posto dalla legge, bensì del criterio di valutazione fissato nel regolamento. (Nella specie, trattavasi di installazione, da parte di un istituto di credito, del proprio centro meccanografico in un condominio il cui regolamento poneva il divieto assoluto di destinare i locali dell'edificio ad attività rumorose, a prescindere dai limiti della tollerabilità delle immissioni).

Ad una opposta conclusione è invece pervenuta la Cass. Civ. 4201/1987 ritenendo che l'installazione della canna sul lastrico ne venisse a compromettere la funzione di calpestio e di copertura, venendo inoltre nel contempo a sottrarre l'uso del lastrico stesso a danno degli altri condomini.

Vi è infine da sottolineare, al di là delle diversità concrete delle fattispecie, che l'orientamento prevalente pare comunque propendere per la illegittimità dell'occupazione del lastrico solare con canna fumaria e delle opere murarie accessorie, perché ciò verrebbe a configurare una modalità di utilizzazione della cosa comune che ne sottrae il pari utilizzo agli altri condomini (Cfr. Cass. Civ. 5465/1986, Cass. Civ. 4201/1987).

In conclusione quindi, qualora siano rispettati tutti i requisiti sopra elencati, sarà possibile per il condomino interessato installare la canna fumaria anche senza autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Avv. Matteo Carcereri

Giurisprudenza richiamata

Cass. civ., sez. II 16-05-2000, n. 6341

L'appoggio di una canna fumaria (come, del resto, anche l'apertura di piccoli fori nella parete) al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune conforme alla destinazione della stessa, che ciascun condomino - pertanto - può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, e non ne alteri il decoro architettonico; fenomeno - quest'ultimo - che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile.

Cass. civ., sez. II 07-03-1992, n. 2774

Il condomino che inserisce la propria canna fumaria nel lastrico solare comune, incorporandone una porzione, con opere murarie, al servizio esclusivo del proprio appartamento, pone in essere un atto di utilizzazione particolare della cosa che non ne compromette necessariamente la destinazione e che deve essere, pertanto, considerato del tutto legittimo se, trattandosi della occupazione di una zona periferica di una parte del tutto trascurabile rispetto alla superficie complessiva del lastrico, possa, in concreto, escludersi, che la predetta utilizzazione, menomi la funzione di copertura e calpestio del lastrico o le possibilità di uso degli altri comproprietari.

Cass. civ., sez. II 01-12-2000, n. 15394

Le norme sulle distanze legali, le quali sono fundamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra il condominio ed il singolo condomino di un edificio condominiale nel caso in cui esse siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (art. 1102 cod. civ.), cioè nel caso in cui l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime e delle une e delle altre sia possibile un'applicazione complementare; nel caso di contrasto, prevalgono le norme relative all'uso delle cose comuni, con la conseguenza della inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che, nel condominio di edifici e nei rapporti tra il singolo condomino ed il condominio stesso, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime (nella specie, si trattava della installazione, in appoggio al muro condominiale ed in prossimità della finestra di un condomino, della canna fumaria di un locale di altro condomino adibito ad esercizio di pizzeria).

Cass. civ., sez. II 08-04-1977, n. 1345

In applicazione dell'art. 906 Cod. civ., la distanza legale per la collocazione di una canna fumaria sul muro perimetrale comune, ad opera di uno dei condomini, non può essere inferiore a 75 centimetri dai più vicini sporti dei balconi di proprietà esclusiva degli altri condomini. Non è, però, consentito al condomino installare sul muro predetto - pur con l'osservanza delle distanze legali - canne fumarie che, per la loro dimensione o per la loro ubicazione riducono in modo apprezzabile la visuale di cui altri condomini usufruiscono dalle vedute situate nello stesso muro perché, diversamente, l'installazione costituirebbe innovazione eccedente i limiti segnati dall'art. 1102 Cod. civ., in relazione sia alla struttura del muro sia alla volontà dei condomini ed all'uso della cosa comune in concreto fatto da costoro.

Cass. civ., sez. II 15-03-1993, n. 3090

La disposizione dell'art. 844 cod. civ., è applicabile anche negli edifici in condominio nell'ipotesi in cui un condomino nel godimento della propria unità immobiliare o della parti comuni dia luogo ad immissioni moleste o dannose nella proprietà di altri condomini. Nell'applicazione della norma deve aversi riguardo, peraltro, per desumerne il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni, alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari. In particolare, nel caso in cui il fabbricato non adempia ad una funzione uniforme e le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti, ad un tempo ad abitazione ed ad esercizio commerciale, il criterio dell'utilità sociale, cui è informato l'art. 844 cit. impone di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condomini, privilegiando, alla luce dei principi costituzionali (v. Cost. art. 14, 31, 47) le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali (nella specie la S.C. ha confermato la decisione di merito la quale aveva ordinato la rimozione dal muro perimetrale comune di una canna fumaria collocata nella parte terminale a breve distanza dalle finestre di alcuni condomini, destinata a smaltire le esalazioni di fumo, calore e gli odori prodotti dal forno di un esercizio commerciale ubicato nel fabbricato condominiale).

Edita in Arch. loc. e cond. 1993, pag. 495; Vita not. 1993, I, pag. 1372

Cass. civ., sez. II 14-11-1978, n. 5241 -

Qualora i condomini, con il regolamento di condominio, abbiano disciplinato i loro rapporti reciproci, in materia di immissioni, con norma più rigorosa di quella dettata dall'art. 844 Cod. civ., che ha carattere dispositivo, della liceità o meno della concreta immissione si deve giudicare non alla stregua del principio generale posto dalla legge, bensì del criterio di valutazione fissato nel regolamento. (Nella specie, trattavasi di installazione, da parte di un istituto di credito, del proprio centro meccanografico in un condominio il cui regolamento poneva il divieto assoluto di destinare i locali dell'edificio ad attività rumorose, a prescindere dai limiti della tollerabilità delle immissioni).