

17 giugno 2021 9:54

## Il Condominio. Canna fumaria: può bastare il progetto per considerarla lesiva del decoro

di [Laura Cecchini](#)



### Canna fumaria può bastare il progetto per considerarla lesiva del decoro

Le problematiche connesse alle canne fumarie si ripetono e rinnovano costantemente nelle aule giudiziarie soprattutto ed in particolare nelle controversie condominiali.

Nella vicenda di cui si è occupata la Corte di Appello di Roma (sentenza n.4234 del 11 giugno 2021), la disamina si incentra sulla legittimità e fondatezza della richiesta di un condomino in ordine alla apposizione di canna fumaria, su parte comune dell'edificio condominiale, a servizio del proprio immobile commerciale, negata con delibera dal condominio, ragione per cui è stata avanzata impugnazione davanti al Tribunale nonché, stante il rigetto, proposizione di successivo gravame avanti alla Corte d'Appello.

#### Iter processuale

A sostegno della domanda promossa, il condomino ha dedotto ed argomentato che la installazione della canna fumaria si rendeva necessaria al fine di rendere conforme il proprio locale, richiamando la normativa edilizia ed urbanistica per quanto concerne la eliminazione dei fumi di combustione.

Al contempo, il condomino rappresentava che la negazione da parte del condominio di tale opera era contraria, ovvero palesemente violatoria del disposto di cui all'art. 1102 Cod. Civ. non configurando né una modifica della cosa comune né tanto meno una alterazione della destinazione potenzialmente lesiva della stabilità e del decoro. Diversa e apertamente contrastante con la tesi del condomino la posizione espressa dal condominio il quale sin dalla comparsa di costituzione avanti al Giudice di primo grado, ha contestato la inservibilità del terrazzo condominiale nella denegata ipotesi di installazione della canna fumaria, stante la destinazione a stenditoio, per cui la presenza della stessa ne avrebbe impedito la continuazione di detto uso, nonché compromissione dei diritti dei singoli a causa della lesione del decoro architettonico, conseguente deprezzamento delle unità anche per la costituzione di servitù.

Il Tribunale ha respinto con sentenza la domanda avanzata dal condomino, e tale decisione è stata reiterata anche in sede di appello.

#### Diritto al pari uso della cosa comune ex art. 1102 Cod. Civ.

La nozione di pari utilizzo della res comune, richiamata in atti dal condomino per sostenere il proprio assunto, non significa "uso identico e contemporaneo" in quanto ciò che interessa e deve trovare tutela è la ratio intrinseca di tale norma, ovvero il raggiungimento di un equilibrio tra le esigenze ed interessi dei partecipanti al condominio. In proposito, è utile rammentare il principio consolidato in materia ad opera della Suprema Corte in aderenza al quale secondo il disposto dell'art. 1102 Cod. Civ. ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità, sia più intensa o diversa da quella ricavata dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o il decoro o compromesso il diritto al pari uso (Cass. Civ., sez. II, 03/06/2015, n. 11445). Posto ciò, l'indagine non può essere compiuta che in concreto con indefettibile verifica dello stato dei luoghi, dell'eventuale progetto mediante il quale si chiede di attuare l'intervento richiesto. Nella fattispecie de qua, la CTU espletata avanti al Giudice di prime cure ha accertato che la realizzazione della canna fumaria, sulla base della prospettazione presentata dal condomino in corso di causa non era rispettosa dei parametri dettati dall'art. 1102 Cod. Civ. con manifesto riferimento al decoro.

Sul punto, è di indubbia evidenza come sia irrinunciabile, in ipotesi come quella di cui si discute, la verifica delle caratteristiche e dimensioni della richiedenda opera per valutare il riflesso sulla eventuale installazione con riguardo ad un significativo e visibile pregiudizio alla struttura per un apprezzamento ragionato e consapevole della sua legittimità o meno.

### **Decoro architettonico**

In più occasioni abbiamo ricordato che il decoro architettonico di un edificio è l'espressione della estetica del fabbricato, quale risultato dell'insieme delle linee e delle strutture, ivi compresi i motivi ornamentali che segnano il compendio immobiliare stesso e gli conferiscono una definita fisionomia ed una specifica identità.

E' orientamento costante e consolidato quello della Giurisprudenza di legittimità laddove, sul tema, afferma come imprescindibile, per una debita analisi critica, la valutazione del caso concreto.

Ebbene, stante quanto emerso nella CTU esperita in primo grado che ha ritenuto configurabile una alterazione del decoro, i Giudici di appello hanno confermato la decisione del Tribunale non ritenendo di poter condividere la tesi del condomino per cui sussisterebbe un diritto in astratto alla installazione della canna fumaria in assenza di un progetto concreto.

Tali rilievi, hanno condotto, quindi, ad escludere la fondatezza della doglianza formulata dal condomino, essendo stato appurato un significativo quanto negativo impatto sul decoro architettonico dell'immobile e, per l'effetto, un evidente nocumento al fabbricato qualora fossa stata realizzata la canna fumaria secondo il progetto prodotto in atti.

Da ciò ne deriva che, dunque, al fine di decidere un giudizio è sufficiente la presentazione di un progetto esecutivo di un'opera per attestare o escludere la lesione del decoro di un edificio.

A conferma e per concludere, in analoghe controversie, recente Giurisprudenza di merito ha riconosciuto che <In materia condominiale, l'apposizione della canna fumaria pertinente a unità immobiliare di proprietà esclusiva non reca, di per sé, danno alla cosa comune, quale è la facciata dell'edificio, a condizione che ciò non alteri il decoro architettonico del fabbricato, come si desume dal combinato disposto degli articoli 1102, 1120, comma 2, e 1122 c.c.> (Tribunale Sassari sez. I, 25/09/2020, n.898).

[Scarica App. Roma 11 giugno 2021 n. 4234](#)

[\(Condominioweb.com\)](#)

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)**