

Può il singolo condòmino realizzare una canna fumaria a servizio del proprio appartamento sul parapetto del lastrico solare?

In un fabbricato condominiale il proprietario di un appartamento decideva di installare una canna fumaria sul parapetto del lastrico solare dopo aver richiesto il consenso degli altri condomini.

I titolari dell'uso esclusivo del lastrico non solo si opponevano ma proponevano un'azione di manutenzione, ai sensi degli **artt. 1170 del Codice Civile e 703 del codice di procedura civile**, sostenendo di subire turbativa dalla installazione della canna fumaria sia con riferimento al godimento esclusivo del lastrico che con riferimento al diritto di veduta e di affaccio e, pertanto, chiedevano la rimozione del manufatto.

Il condòmino interessato alla installazione della canna fumaria resisteva in giudizio sostenendo che tutti gli altri condomini avevano prestato assenso e che il parapetto del lastrico, sul quale stava realizzando la canna, era da considerarsi parte comune.

La domanda interdittale veniva accolta e successivamente, in sede di reclamo, revocata.

Il giudizio di merito si concludeva con la **sentenza n. 3534/2013, pubblicata in data 29/10/2013 dal Tribunale di Bari – Articolazione di Modugno** che ordinava la rimozione della canna fumaria con condanna al pagamento delle spese di lite.

Il proprietario della canna fumaria proponeva appello invocando la riforma della sentenza di primo grado e, quindi, la infondatezza della domanda possessoria, i proprietari del lastrico si costituivano in giudizio chiedendo la conferma delle statuizioni della prima decisione.

La **sentenza della Corte di Appello di Bari 16.11.2018 n.1930** ha rigettato l'impugnazione ed ha confermato la sentenza di primo grado confermando che la canna fumaria andava rimossa.

La fattispecie in esame merita un approfondimento perché riassume i principi della giurisprudenza recente in merito all'applicazione di alcune norme del Codice Civile in materia condominiale.

La Corte barese ha ribadito la distinzione tra il lastrico solare ed il parapetto che ne fa parte richiamando precedenti decisioni.

Il lastrico solare, ai sensi dell'**art.1117 del Codice Civile**, è annoverato tra le parti comuni dell'edificio ma non il parapetto che non assolve ad una funzione di sicurezza del calpestio del lastrico né appare un accessorio ed indispensabile completamento dello stesso. Pur fungendo il parapetto da componente architettonico dell'intero edificio, solo il rivestimento esterno è oggetto di proprietà comune e non la parte strutturale.

La Corte di Appello di Bari richiama la **sentenza n.30071/2017 della Cassazione** che, riproponendo un orientamento ormai consolidato, ha chiarito che solo il "*rivestimento*" del parapetto e della soletta del balcone può essere bene comune (qualora svolga una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo elemento decorativo ed ornamentale "*essenziale*" della facciata (in senso conforme Cass., n. 2726/2002; Cass., nn. 3672/1997, 2988/1993, 10602/1990; Cass., n. 15389/2000).

L'esclusione del parapetto dalla nozione di parte comune, se non per la parte esterna, comporta la conseguente inapplicabilità, al caso di specie, delle disposizioni di all'**art.1102 del Codice Civile**.

Chi intende installare una canna fumaria sul parapetto del lastrico solare non può farlo sulla base del criterio dell'uso delle parti comuni asserendo che la realizzazione del manufatto rientri tra le sue facoltà ogni qual volta non alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

Nel corso del giudizio di primo grado è stato accertato che la canna fumaria, di dimensioni ammesse dal regolamento comunale, non ledeva il decoro architettonico del fabbricato condominiale (in quanto adeguatamente rivestita ed ancorata al prospetto secondario dello stabile, quello interno), non comportava problemi di immissioni di fumo (come accertato dal c.t.u.) e non alterava la destinazione delle parti comuni.

Ciononostante, la Corte di Appello di Bari ha ritenuto che il singolo condomino non fosse legittimato ad ancorare la canna fumaria collegata alla caldaia a servizio della propria unità immobiliare sul parapetto della terrazza di proprietà e di uso esclusivo di altro condomino.

Il Giudice del Tribunale di Bari Articolazione di Modugno, dunque, ineccepibilmente aveva ravvisato la turbativa del possesso nel fatto che il condòmino avesse ancorato la canna fumaria al parapetto sul quale

sussisteva il diritto di proprietà di altro condòmino che ne esercitava in via esclusiva il possesso.

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)