

## **Il proprietario di un locale a piano terra del fabbricato condominiale può realizzare una canna fumaria che si appoggi alle parti comuni?**

La tutela della proprietà spesso deve trovare il giusto compromesso con le esigenze della produzione e del commercio.

E' la problematica che si pone nel caso in cui il proprietario di un locale a piano terra del fabbricato condominiale abbia necessità di dotare l'immobile di canna fumaria per lo svolgimento di attività di ristorazione.

Si vuole esaminare una fattispecie in cui la società proprietaria dei locali a piano terra di un edificio, al fine di esercitare l'attività di ristorazione, aveva chiesto al condominio l'autorizzazione per realizzare, a proprie spese, una canna fumaria a servizio della unità immobiliare con passaggio attraverso le parti comuni.

Il condominio non aveva prestato il consenso ma intanto il manufatto veniva installata.

La società proponeva un'azione giudiziaria dinanzi al Tribunale di Firenze diretta a sentirsi accertare e dichiarare il diritto di realizzare una canna fumaria a servizio dell'unità immobiliare a piano terra attraverso le parti comuni del fabbricato.

La canna fumaria era stata realizzata nel resede tergale (corte posteriore) del fabbricato ed il condominio, costituendosi in giudizio ne contestava la legittimità in quanto contraria al regolamento condominiale di natura contrattuale che vietava modifiche e/o innovazioni delle parti comuni senza l'autorizzazione dell'assemblea.

Il Giudice del Tribunale di Firenze applicava al caso di specie la disposizione dell'**art.1102 del Codice Civile** in virtù della quale la installazione della canna fumaria era da considerare legittima.

Secondo il Giudice del Tribunale di Firenze, il richiamo alla norma del regolamento condominiale non era pertinente perché atteneva al divieto di modifiche e/o innovazioni mentre, nel caso in esame, si controverteva sull'uso delle parti comuni in merito al quale non vi erano divieti espressi con riferimento all'opera realizzata.

L'art.1102 comma 1 del Codice Civile stabilisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la

destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Secondo la giurisprudenza l'uso paritario della cosa comune che va tutelato, deve essere compatibile con la ragionevole previsione della utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa, e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta essi potrebbero fare (**Cass. 27.02.2007 n. 4617**).

Dalla consulenza tecnica d'ufficio espletata in corso di causa era emerso che la società proprietaria del locale a piano terra aveva utilizzato il muro perimetrale del fabbricato per appoggiare la canna fumaria, più precisamente un condotto di estrazione di vapori di cottura, a sua cura e spese, utilizzando una parte comune senza alterarne la destinazione, senza impedire l'altrui paritario uso, senza creare pregiudizio alla sicurezza ed alla stabilità dell'edificio.

Nel caso in oggetto veniva anche accertato che la canna fumaria era stata realizzata, nella parte tergo, con modalità che non alteravano né pregiudicavano in alcun modo il preesistente aspetto architettonico dell'edificio essendo anche stata inglobata in una struttura di cartongesso insieme al pluviale già esistente.

Il Giudice del Tribunale di Firenze richiamava i principi espressi dalla Suprema Corte in ordine al contemperamento ed al regolamento degli interessi nei rapporti di vicinato ed, in particolare, in condominio.

In tema di condominio le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione, rispetto alle singole unità immobiliari, solo in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la natura dei diritti e delle facoltà dei condomini, sicché il giudice deve accertare se la rigorosa osservanza di dette disposizioni non sia irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza tra i condomini (**Cass. 02.02.2016 n. 1989**).

**Il Tribunale di Firenze con sentenza n.189 del 21.01.2019** dichiarava legittima l'installazione della canna fumaria in quanto conforme

al disposto dell'art. 1102 c.c., che non risultava derogato al riguardo dal regolamento condominiale.

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)