

## CANNA FUMARIA E CONDOMINIO

### Approfondimento sulle possibilità di costruire una canna fumaria su una parte comune di un edificio condominiale

In riferimento a numerose richieste in merito alla possibilità o meno di installare una canna fumaria in condominio, presentiamo i principali casi in materia, facendoci aiutare dalla giurisprudenza.

Prima di tutto deve essere chiarito se la canna fumaria rientra nella definizione di parte comune o di proprietà esclusiva. Secondo l'articolo 1117 del Codice Civile: "sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune [...], le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune [...] e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, [...]"

Pertanto:

- in assenza di un titolo, ad esempio il regolamento condominiale contrattuale oppure un atto di acquisto della singola unità immobiliare o una sentenza che ne ha stabilito l'usucapione, la canna fumaria si presume essere comune. In quanto tale (bene comune) le relative spese di manutenzione andranno ripartite tra i condomini
- se la canna fumaria è al servizio di un solo condomino o un'unica unità immobiliare, tale canna deve intendersi di proprietà esclusiva del condomino, anche se ricavata su un muro comune. In questo caso è legittima l'appartenenza ad un unico condomino, sul quale ricadono le spese per la costruzione e la manutenzione della stessa.

L'installazione delle canne fumarie da parte del singolo condomino su parti comuni dell'edificio è ammessa purché siano rispettati determinati requisiti:

- non alteri la destinazione d'uso della facciata o del lastrico solare
- non comprometta la stabilità e la sicurezza dell'edificio
- non pregiudichi il decoro architettonico dell'edificio
- non provochi danni agli altri condomini
- non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso
- si rispettino le distanze legali dirette a disciplinare i rapporti tra le proprietà contigue.

Qualora vengano rispettati tutti i casi sopra elencati, sarà possibile l'installazione della canna fumaria anche senza autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Al contrario, può anche capitare che il posizionamento della canna fumaria sulle parti comuni costituisca un vincolo per i condomini. Ad esempio, una canna fumaria che limita le funzioni di protezione e calpestio del lastrico solare o che impedisce agli altri condomini di collocarne altre.

In questi casi, l'installazione della canna fumaria si configura come un diritto di servitù, ossia l'imposizione di un peso (canna fumaria) sulle parti comuni (lastrico solare) e quindi sugli altri condomini, i quali si impegnano a tollerare un'utilità posta a servizio del singolo condomino. Pertanto per poter costituire un diritto di servitù sulla cosa comune, cioè l'installazione della canna fumaria, è occorre il consenso unanime dei condomini.

E' necessario, in ogni caso, fare riferimento al regolamento condominiale.