



Martedì 19/09/2017

Condominio: può essere collocata una canna fumaria a servizio di un ristorante sul muro perimetrale?

A cura di: *Studio Legale Mancusi*

In punto di diritto la collocazione di canne fumarie sul muro perimetrale di un edificio o una corte interna), può essere effettuata anche senza il consenso degli altri condomini, purché non impedisca agli altri condomini l'uso del muro comune e non ne alteri la normale destinazione con interventi di eccessiva vastità.

La possibilità di installare la canna fumaria non è impedita dalla circostanza che il titolare dell'autorizzazione commerciale sia locatario dell'immobile (nel caso de quo l'istanza di installazione della canna fumaria è stata presentata congiuntamente con il proprietario).

È quanto ha stabilito il Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche, Sezione I, con la sentenza del 1 agosto 2017, n. 648, mediante la quale ha rigettato il ricorso e confermato gli atti adottati dal SUAP del Comune di Senigallia.

La vicenda

La pronuncia trae origine dal fatto che TIZIO, parte ricorrente, impugna gli atti relativi all'installazione di una canna fumaria per le braci a servizio di un'attività commerciale (ristorante), in un immobile all'interno del centro storico di Senigallia.

Unitamente al provvedimento conclusivo adottato dal SUAP (Sportello unico attività produttive) del Comune di Senigallia, prot. n. xxxx/2015 avente ad oggetto l'assenso alla installazione della canna fumaria a servizio dell'attività di ristorazione esercitata dal controinteressato Sig. CAIO, sono impugnati i prodromici pareri positivi degli Enti preposti rispettivamente alla tutela sanitaria e alla tutela paesaggistica, ovvero segnatamente il parere ASUR, nonché il parere favorevole della Soprintendenza.

I motivi di ricorso

Per quanto è qui di interesse, il ricorrente con il primo motivo del ricorso introduttivo, si eccepisce la violazione dell'art. 11 del DPR n. 380 del 2001 in quanto la parte controinteressata non sarebbe titolare di alcun diritto dominicale sulla corte interna al fabbricato ove è situata la proprietà del ricorrente.

Con il secondo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione degli articoli 21, comma 4, 143 e 146 del d.lgs. n. 42 del 2004 e l'eccesso di potere per carenza di istruttoria, in quanto la Soprintendenza avrebbe adottato il parere senza alcuna istruttoria e la canna fumaria avrebbe dovuto essere sottoposta ad autorizzazione paesaggistica.

Con il terzo motivo si deduce la violazione e la falsa applicazione del Regolamento Edilizio del Comune di Senigallia ed in particolare dell'art. 103 dello stesso, nonché del complesso normativo richiamato dal Regolamento, con particolare riferimento alla norma UNI 7129 e UNI 10683 e all'allegato IX alla parte V del d.lgs n. 152 del 2006 il quale prevede che: "2.9.. Le bocche dei camini devono essere posizionate in modo tale da consentire una adeguata evacuazione e dispersione dei prodotti della combustione e da evitare la reimmissione degli stessi nell'edificio attraverso qualsiasi apertura. A tal fine le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri". Nel caso in esame la regola relativa al posizionamento della canna fumaria non sarebbe stata rispettata, e la stessa sarebbe stata costruita a ridosso del terrazzo del ricorrente.

La decisione

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche, chiamato a pronunciarsi, mediante la citata sentenza n. 648/2017 ha ritenuto i motivi non fondati ed ha rigettato il ricorso.

Quanto al primo motivo, osserva il TAR adito che la censura non è condivisibile. Per costante



giurisprudenza, la collocazione di canne fumarie sul muro perimetrale di un edificio o una corte interna), può essere effettuata anche senza il consenso degli altri condomini, purché non impedisca agli altri condomini l'uso del muro comune e non ne alteri la normale destinazione con interventi di eccessiva vastità.

Il singolo condomino ha quindi titolo, anche se il condominio non abbia dato o abbia negato il proprio consenso, a ottenere la concessione edilizia per un'opera a servizio della sua abitazione e sita sul muro perimetrale comune, che si attenga ai limiti suddetti (si veda Tar Toscana 28 ottobre 2015 n. 147 e la giurisprudenza ivi richiamata).

La possibilità di installare la canna fumaria non è impedita dalla circostanza che il titolare dell'autorizzazione commerciale sia, come appare incontestato in atti, locatario dell'immobile (infatti, l'istanza di installazione della canna fumaria è stata presentata congiuntamente con il proprietario). Anche il secondo motivo è palesemente infondato.

In tutta evidenza, per un'opera interna, è più che sufficiente il parere espresso dalla Soprintendenza con il riferimento alla documentazione descrittiva (in atti) contenuto nell'impugnata autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche nr. 13481 del 26 novembre 2015. Infine, precisa il TAR Marche, è infondato anche il terzo motivo, ove parte ricorrente afferma la violazione del Regolamento Edilizio del Comune di Senigallia (e degli allegati al Codice dell'Ambiente cui fa riferimento) dove si prescrive che "le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri." Difatti, la ratio della norma di cui sopra è quella di evitare immissioni sgradevoli o nocive rispetto ad altri condomini (Consiglio di Stato sez. IV, 25 ottobre 2016, n. 4458).

Di conseguenza, tali limitazioni vanno interpretate in modo funzionale, per evitare risultati paradossali in quanto, ad esempio, applicando acriticamente ed in maniera generalizzata il principio secondo il quale la canna fumaria deve sovrastare di una certa distanza il colmo dell'edificio vicino si dovesse pretendere un'altezza superiore a quella anche del più alto grattacielo confinante (Tar Lazio Roma 21 dicembre 2016 n. 12712, Consiglio di Stato, V, 5 gennaio 2015 n.1).

Il regolamento edilizio comunale peraltro prevede chiaramente delle alternative per il caso che la canna fumaria non sia costruita in aderenza al colmo del tetto, dettando norme per i parapetti ed altre ostacoli o strutture.

Nel caso in esame, il progetto prevede con chiarezza che la canna fumaria sia costruita ben sopra il terrazzo del ricorrente, che non fornisce alcuna prova relativa alla rilevanza di eventuali emissioni. Inoltre, il progetto prevede comunque che la canna fumaria medesima sia portata all'altezza del tetto. Conclude, quindi, il TAR adito, che alla luce delle considerazioni fin qui svolte il ricorso è infondato e deve essere respinto.

Link alla sentenza

Ecco il link a: Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche, Sezione I, con la sentenza del 1 agosto 2017, n. 648.

Avv. Amilcare Mancusi

Fonte: <http://www.avvocatoamilcaremancusi.com>