

Canne di scarico, stufe e camini: limiti in condominio



Emissioni di fumi di scarico e vapori: le canne fumarie non hanno natura di costruzione e, quindi, non devono rispettare le distanze legali minime previste dal codice civile.

Niente rispetto dei **tre metri** dal fondo del vicino: le norme del codice civile sulle **distanze minime** non valgono per le **canne fumarie**. A chiarirlo è la Cassazione **[2]**, secondo cui, non trattandosi di costruzioni vere e proprie, i tubi di scarico dei fumi apposti sulla facciata dell'edificio non sono tenuti al rispetto della norma del codice civile sulle distanze regolamentari.

La Corte di Cassazione richiama una sua precedente pronuncia secondo cui, in tema di condominio negli edifici, il codice civile **[3]** afferma che ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Non rileva, dunque, la disciplina sulla **distanza delle costruzioni dalle vedute [1]**, atteso che la canna fumaria non è una costruzione, ma un semplice accessorio di un impianto (nella specie, il forno di una pizzeria).

Ne consegue che ove non vi sia alterazione della destinazione della cosa comune e impedimento di pari uso agli altri condomini, è legittima una canna fumaria posta in aderenza al muro perimetrale e a ridosso del terrazzo a livello di proprietà di un determinato condomino, anche se realizzata in violazione delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà esclusive, distinte e contigue.

Non entra, quindi, in gioco una **distanza legale fissa** ma la disciplina fissata dagli stessi condomini in virtù di un **regolamento contrattuale**, sempre nel rispetto del **decoro architettonico** e della **salubrità**: è proprio sotto quest'ultimo aspetto, poiché la canna fumaria comporta anche **emissione di fumi** o di **vapori**, occorrerà prestare attenzione alla loro **nocività** e porre in essere le cautele necessarie per evitare conseguenze negative.