

Il conduttore può installare la canna fumaria in condominio

31 Luglio 2024

È consentito al conduttore di un'unità immobiliare ubicata in condominio installare strutture funzionali alla propria attività commerciale, come una canna fumaria, senza necessità di autorizzazione assembleare, ove ciò sia compatibile con i limiti dell'art. 1102 c.c., salvo eventuali clausole del regolamento condominiale che richiedano tale autorizzazione.

La Cassazione (2^a sez.) con l'ordinanza n. 21483 del 31 luglio 2024 analizza il caso del conduttore di un locale, adibito alla somministrazione di cibo e bevande, ubicato nello stabile condominiale, il quale ha richiesto di poter installare una canna fumaria sul muro perimetrale dell'edificio (nella chiostrina), ma l'assemblea dei condomini ha negato l'autorizzazione e la consegna delle chiavi della chiostrina, impedendo di fatto di eseguire i lavori.

Analizziamo la decisione della Cassazione:

- diritto del conduttore: la Corte ha ribadito che il conduttore di un immobile in condominio ha gli stessi diritti del proprietario di godere delle parti comuni dell'edificio, purché non ne alteri la destinazione e non pregiudichi il diritto degli altri condomini;
- installazione della canna fumaria: l'installazione di una canna fumaria, se compatibile con le caratteristiche della parte comune e con i diritti degli altri condomini, rientra tra questi diritti;
- inutilità dell'autorizzazione assembleare: l'autorizzazione assembleare non è necessaria per questo tipo di interventi, a meno che non sia prevista dal

- regolamento di condominio;
- rifiuto di consegna delle chiavi: il rifiuto del condominio di consegnare le chiavi della chiostrina è un comportamento illegittimo, in quanto impedisce al conduttore di esercitare il suo diritto di utilizzare le parti comuni.

In sostanza, la Cassazione ha stabilito che il conduttore ha diritto ad installare la canna fumaria e che il condominio non può opporsi a tale intervento, purché siano rispettate le norme sulla tutela delle parti comuni (decoro architettonico e statica dell'edificio).

In sintesi: un conduttore può installare una canna fumaria in una parte comune del condominio senza bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea, a meno che questa non sia prevista dal regolamento. Il rifiuto del condominio di fornire l'accesso alla parte comune è illegittimo.