

Il regolamento comunale stabilisce le distanze della canna fumaria

Chi intende installare una canna fumaria deve rispettare il regolamento comunale; in mancanza di norme specifiche, sarà il giudice a stabilire se la distanza è giusta. La Corte di Cassazione chiarisce come risolvere le beghe condominiali sull'installazione della canna fumaria.

Il caso. La lite scoppia a causa della realizzazione di una canna fumaria; a quanto pare fumi e residui di combustione finiscono nella proprietà del vicino che, persa la pazienza, ricorre alla giustizia lamentando di essere sottoposto ad immissioni moleste. Viene contestato, in particolare, il mancato rispetto del regolamento comunale che impone che le canne si elevino di un metro sopra il colmo del tetto più alto rispettando una distanza minima di dieci metri. La canna incriminata, invece, era stata realizzata ad appena 8,70 metri. Il Tribunale accoglie la domanda disponendo l'innalzamento del comignolo. La Corte di appello ribalta la decisione, le distanze non sarebbero disciplinate né dal codice civile né dal regolamento edilizio vigente all'epoca dei fatti.

Il parere della Cassazione. La seconda sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 10814/2015, chiama in gioco l'articolo 890 codice civile che disciplina le distanze da osservare per la realizzazione di opere potenzialmente pericolose. Il codice prevede che, nel caso si vogliano realizzare forni e camini ovvero attrezzature potenzialmente pericolose, occorre «osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, quelle necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza».

Quindi, abbiamo due ipotesi: il caso in cui le distanze vengano disciplinate da un regolamento comunale (per cui occorrerà fare riferimento a quest'ultimo) ovvero il caso in cui, in mancanza di norme locali specifiche, occorrerà rispettare le distanze necessarie ad evitare danni ai vicini. Ma, in pratica, quale sarebbe tale distanza? La norma non detta una misura minima ma introduce un principio generale per cui sarà il giudice, di volta in volta, a stabilire (coadiuvato dai propri consulenti tecnici) quale sia la distanza minima da rispettare per evitare le esalazioni nocive. Nel caso in esame, il regolamento comunale disciplinava la materia imponendo una distanza verticale e prescrivendo, in particolare, che «lo sbocco superiore dei fumaio... dovrà elevarsi almeno di un metro sul tetto della casa più alta vicina».

Legittima l'installazione della canna fumaria in condominio? In passato le canne fumarie erano all'ordine del giorno, attualmente è più raro che gli immobili siano dotati di questi impianti. Sta di fatto che, fin troppo spesso, specie negli immobili a piano terra, sorge la necessità di installare una canna fumaria. Ma quali norme bisogna rispettare? In realtà le variabili in gioco sono diverse, in primo luogo sarebbe necessario consultare il regolamento di condominio (se esistente) per verificare che non ci siano specifici divieti o, a contrario, non sia attribuito il diritto di installare la preziosa canna. Non è raro che il costruttore, per favorire la vendita delle unità a piano terra, e non precludersi la possibilità di venderle per la realizzazione di un ristorante o una pizzeria, abbia inserito nel regolamento una specifica clausola che legittimi la realizzazione della canna fumaria in appoggio alla facciata dell'edificio, per cui tutto potrebbe essere più facile.

Corte di Cassazione, sez. II Civ., 22 aprile – 26 maggio 2015, n. 10814

Presidente Piccialli – Relatore Correnti

Svolgimento del processo

Con citazione ritualmente notificata D.B. convenne in giudizio davanti -al Tribunale di Sassari Z.G. esponendo che nel 1991 quest'ultimo aveva realizzato una canna fumaria sulla facciata del proprio immobile i cui fumi e resti di combustione venivano immessi nella proprietà di esso attore posta ad una distanza di m. 8,70 con superamento della normale tollerabilità; inoltre la bocca del camino era stata realizzata in difformità dalle prescrizioni stabilenti l'altezza di m. 1 sopra il colmo dei tetti per una distanza di almeno 10 metri; chiese la condanna alla realizzazione delle modifiche necessarie ad innalzare la canna fumaria di 1 metro sopra il colmo più alto nell'area di metri 10 circostanti. Il convenuto si costituì con varie eccezioni ed il tribunale accolse la domanda disponendo l'innalzamento del comignolo, decisione riformata, in parziale accoglimento del gravame, dalla Corte di appello di Cagliari, sezione di Sassari, che rigettò la domanda proposta per violazione dell'art. 890 cc osservando che né la norma codicistica né il regolamento edilizio vigente all'epoca prevedevano distanze per la canna fumaria mentre quella di metri dieci era prevista nell'art. 6 comma 15 dpr 1391/1970, norma dichiarata inapplicabile dal primo giudice, senza censura sul punto di alcuna parte.

Ricorre D.B. con quattro motivi, resiste Z..

Motivi della decisione

Col primo motivo si lamentano violazione degli artt. 890 cc, 57 r.e. e 42 reg. di igiene perché contrariamente a quanto reputa la sentenza disciplinano le distanze ed integrano l'art. 890 cc, con quesito.

Col secondo motivo si denuncia violazione dell'art. 2697 cpc, recte cc, perché erra la sentenza nel ritenere D. gravato della prova di nocività, con quesito.

Col terzo motivo si deducono difetto di motivazione sulla sufficienza della prova offerta da Z. sulla innocuità della fabbrica e violazione degli artt. 111.6 Cost, 112 cpc, 132 cpc.

Col quarto motivo si denuncia insufficiente motivazione con indicazione del fatto decisivo non considerato nella nocività o pericolosità della canna fumaria. Ciò premesso si osserva:

La Corte di appello ha dedotto che né l'art. 890 cc né l'art. 7 del r.e. prevedono distanze per le canne fumarie mentre quella di metri dieci era prevista nell'art. 6 comma 15 dpr 1391/1970, norma dichiarata inapplicabile dal primo giudice, senza censura sul punto di alcuna parte.

In ordine alla nocività o pericolosità il D. non aveva fornito alcuna prova mentre controparte aveva documentato l'esistenza di due provvedimenti giudiziari, in particolare ex art. 700 cpc, che avevano escluso conseguenze nocive per l'appartamento e la salute dell'appellato.

Ciò premesso, la prima censura afferma l'esistenza di una normativa sulle distanze esclusa dalla sentenza (si legge, invero, a pagina quattro che sia l'art. 890 cc che l'art. 57 del reg. ed. non contengono alcuna prescrizione in tema di distanze ed in particolare la norma regolamentare prevede solo una altezza dei comignoli di almeno un metro dal colmo delle coperture, in modo da evitare danni a terzi per i fumi).

Va tuttavia considerato che l'art. 890 cc rinvia alle norme locali e solo in mancanza domanda l'accertamento al Giudice.

Se è violata la norma locale, la nocività o pericolosità è presunta iuris et de iure, mentre se manca la norma locale la presunzione è iuris tantum.

Nel caso in esame la sentenza cita l'art. 42 del regolamento locale di igiene il quale prevede che lo sbocco superiore dei fumaioli... dovrà elevarsi almeno di un metro sul tetto della casa più alta vicina, al momento della costruzione del camino stesso. Una distanza, sia pure in verticale, è prevista e pertanto è integrato l'art. 890 cc ed il giudice non aveva alcun potere discrezionale al riguardo.

Nel controricorso si sostiene che il regolamento edilizio del 1989 avrebbe abrogato quello di igiene del 1942 ma il rilievo è inesatto in quanto hanno oggetti diversi (l'uno lo sviluppo urbanistico, l'altro

la tutela della salute).

La norma codicistica fa riferimento alle distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, a quelle necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza.

Donde l'accoglimento del primo motivo con assorbimento degli altri.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo, dichiara assorbiti gli altri, cassa sul punto la sentenza impugnata e rinvia, anche per spese, alla Corte di appello di Cagliari.