



CANNA FUMARIA: il permesso a costruire va rilasciato anche senza il consenso dei condomini

T.A.R. Marche, Sezione I, 6 agosto 2008 n. 898

FATTO

Con il ricorso di cui è causa i deducenti, in qualità di proprietari di alloggi situati nel fabbricato sito nel Comune intimato, alla Piazza Ceccetti, n.12, hanno impugnato i permessi di costruire indicati in epigrafe con i quali i competenti organi dell'Amministrazione comunale intimata hanno autorizzato la installazione di una canna fumaria su una parete dell'edificio condominiale a servizio dell'esercizio pubblico di somministrazione di cibi e bevande situato al piano terra e seminterrato del fabbricato suddetto gestito dalla controinteressata società Rent, in favore della quale sono state rilasciate le autorizzazioni edificatorie oggetto di gravame.

A fondamento dell'impugnativa sono state dedotte le seguenti censure di illegittimità:

1) Violazione delle condizioni poste dall'art 1102 del codice civile ai condomini per l'utilizzo delle parti comuni, in quanto per la installazione della suddetta canna fumaria assentita con i provvedimenti impugnati, era richiesto il consenso degli altri condomini che, nel caso di specie, non è stato affatto manifestato, dal momento che, da parte degli altri proprietari degli alloggi ricompresi nel fabbricato, era stata espressamente negata l'autorizzazione per la installazione della canna fumaria di cui si controverte. Al riguardo, il difensore di parte ricorrente ha precisato che per salvaguardare il diritto di proprietà sulle parti condominiali pregiudicato per effetto della riferita installazione della canna fumaria, gli attuali deducenti, insieme ad altri condomini, hanno promosso un giudizio civile davanti al Tribunale di Macerata per vedere acclarata la illiceità delle innovazioni apportate all'edificio condominiale con la realizzazione della suddetta canna fumaria.

In difensore di parte attrice è ben consapevole della intervenuta pronuncia da parte del Consiglio di Stato, Sez.V, della sentenza n. 11 del 2006, con la quale, in riforma della precedente sentenza del TAR delle Marche n.781 del 2004, il supremo organo di giustizia amministrativa ha avallato la possibilità di realizzare la suddetta canna fumaria anche senza la preventiva autorizzazione degli altri condomini, a condizione che la stessa non impedisca agli altri proprietari l'uso del muro comune e non alteri la normale destinazione con interventi di eccessiva vastità.

Dal momento che nella vicenda di cui è causa, secondo i ricorrenti, il tipo di canna fumaria autorizzata dagli organi comunali con il rilascio dei successivi permessi di costruire impugnati in questa sede, ha comportato la realizzazione di un intervento di una certa consistenza che per le dimensioni della canna fumaria autorizzata e per la sua collocazione in prossimità delle tubazioni condominiali di metano e della soglia della finestra condominiale del corridoio del primo piano, ad avviso del difensore di parte attrice, pregiudica la reciproca visuale diretta fra gli appartamenti dei condomini ricorrenti situati appunto al primo piano, dando luogo anche ad una violazione dei limiti di distanza tra le costruzioni fissati dall'art II.3.4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG comunale che vanno applicati anche agli sporti.

2) Violazione dell'art 12, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001, recante il Testo Unico dell'Edilizia, dell'art II.3.4.1 delle N.T.A del P.R.G., nonché vizio di eccesso di potere per travisamento dei fatti, poiché il Comune ha ommesso di verificare la veridicità delle attestazioni rese dal progettista dell'intervento costruttivo assentito con i provvedimenti impugnati per quanto concerne il rispetto delle distanze dalle finestre del vano scala che, secondo il difensore di parte attrice, comportava la collocazione della canna fumaria da considerare come nuova costruzione, ad una distanza di 10 metri dalla suddetta finestra e non ad una distanza di metri 1,75, come di fatto è avvenuto.

3) Violazione dell'art 81 del Regolamento edilizio comunale che fissa le dimensioni dei cortili dei fabbricati al fine di garantire limiti di luce libera alle finestre, in quanto la canna fumaria di cui è causa, per le dimensioni del suo diametro (cm.75,00) determina una notevole riduzione della quantità di luce fruibile dalle finestre degli alloggi dei ricorrenti situate sui lati est ed ovest dell'edificio condominiale.

4) Violazione della delibera assembleare del 31.11.2003 del condominio dell'edificio di Piazza Cecchetti, n. 12, in base alla quale era stato negato l'assenso per la realizzazione della canna fumaria di cui è causa poiché, fra l'altro, a detta del difensore di parte attrice, alterava i valori architettonici del palazzo e, quindi,

non poteva essere autorizzata senza il consenso di tutti i condomini che è mancato.

In data 21.11.2006, si è costituito in giudizio il Comune di Civitanova Marche il cui difensore ha sostenuto la infondatezza del ricorso, in quanto gli argomenti invalidatori dedotti sono identici a quelli prospettati a sostegno di un precedente ricorso giurisdizionale promosso avverso il permesso di costruire n. 127 del 2003, fatto oggetto di gravame anche con la nuova iniziativa giudiziaria.

Per cui, se si considera che il precedente ricorso è stato respinto dal Consiglio di Stato, Sez. V, con la sentenza n. 11 del 3 gennaio 2006 che, in riforma di precedente sentenza del TAR delle Marche n. 784 del 28 giugno 2004, ha dichiarato legittimo il suddetto permesso di costruire, con la conseguenza che gli effetti di tale giudicato amministrativo si estendono anche al nuovo permesso di costruire in variante fatto oggetto di impugnativa insieme a quello originario, se si considera che la variante suddetta non ha affatto comportato una diversa collocazione della canna fumaria e, quindi, non ha dato luogo ad alcun aggravamento delle limitazioni poste al godimento del muro comune da parte degli altri condomini, nonostante il modesto incremento delle dimensioni della canna fumaria autorizzata con il successivo permesso di costruire in variante.

Con memoria depositata il 19.2.2008, il difensore dell'Amministrazione resistente ha ribadito le proprie tesi e conclusioni in ordine alla infondatezza del ricorso, precisando al riguardo che nell'ipotesi in cui gli assunti invalidatori dei ricorrenti dovessero essere considerati come diretti a denunciare una elusione dei principi enunciati dal Consiglio di Stato nella richiamata sentenza n. 11 del 2006, il ricorso è da considerare inammissibile, poiché simili rilievi dovevano essere prospettati a mezzo giudizio di ottemperanza da promuovere davanti al giudice amministrativo di appello.

Anche le parti ricorrenti hanno depositato, in data 26.2.2008, apposita memoria con la quale hanno in primo luogo chiesto la riunione del ricorso in epigrafe con quelli rubricati con il n. 747 del 2003 e il n.301 del 2007 a fronte della loro ritenuta connessione oggettiva.

Nel contempo, sono stati ribaditi tutti gli argomenti invalidatori dedotti con l'atto introduttivo del giudizio, con la precisazione che, al contrario di quanto sostenuto dal difensore dell'Amministrazione, la canna fumaria installata a seguito del permesso di costruire in variante è diversa da quella autorizzata con il provvedimento esaminato dal Consiglio di Stato nella sentenza citata, con la conseguenza che non esiste quindi sul punto il giudicato asserito dall'Amministrazione resistente.

Nella imminenza della pubblica udienza di discussione della causa, in data 8.3.2008, si è costituita in giudizio la controinteressata società Rent, titolare dei permessi di costruire oggetto di gravame il cui difensore ha sostenuto la infondatezza delle censure formulate con il ricorso la cui irrilevanza trova conferma nelle valutazioni compiute dal Consiglio di Stato nella richiamata sentenza n. 11 del 2006 e nell'ordinanza n. 1432 del 2004 del Giudice monocratico del Tribunale di Macerata che, nelle rispettive sedi giurisdizionali, hanno riconosciuto che per la realizzazione della canna fumaria di cui si controverte, non occorre il consenso degli altri condomini, in quanto per effetto del suo posizionamento sulla parete dell'edificio condominiale, non si realizzava alcuna limitazione dei diritti degli altri condomini.

DIRITTO

Il ricorso è infondato per i motivi di seguito esposti.

1) Va precisato che con la presente iniziativa giudiziaria viene riproposta l'impugnazione del permesso di costruire n. 127 del 10.11.2003, già fatto oggetto di precedente gravame (n.1015/2003 R.G.) deciso favorevolmente per i ricorrenti con la sentenza n. 784 del 28 giugno 2004 che, tuttavia, è stata annullata, a seguito di appello delle parti soccombenti in primo grado, dal Consiglio di Stato che, con la decisione n. 11 del 3 gennaio 2006, ha riconosciuto la legittimità del suddetto permesso di costruire n. 127 del 2003 con il quale è stata autorizzata la installazione di una canna fumaria su una parete interna dell'edificio condominiale di Piazza Cecchetti, n. 12, ove hanno degli appartamenti anche gli attuali ricorrenti.

In particolare, con l'accennata decisione del Giudice di appello è stato infatti acclarato che per il rilascio da parte del Comune della prescritta autorizzazione alla collocazione della suddetta canna fumaria sulla parete perimetrale dell'edificio condominiale, non occorre affatto acquisire il preventivo consenso da parte degli altri condomini, poiché il singolo condomino, secondo quanto previsto dall'art.1102 del Codice civile, può apportare al muro perimetrale, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modificazioni che consentano di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva alla propria proprietà individuale, a condizione che tali modifiche non incidano in modo

eccessivo sull'uso comune del muro.

Sulla base di tali premesse, il giudice di appello ha quindi riconosciuto che nella particolare situazione oggetto di causa che risulta appunto quella oggi all'esame del Collegio, non era dato riscontrare alcuna eccessiva invasione rispetto al diritto di proprietà esclusiva e comune degli altri condomini per effetto della installazione della canna fumaria autorizzata con il permesso di costruire n. 127 del 10.11.2003, dal momento che con la canna fumaria si voleva anche evitare che i fumi ed i vapori derivanti dall'attività di ristorazione sottostante si diffondessero nel cortile del palazzo con pregiudizio degli altri condomini.

2) Ciò premesso, inammissibile e comunque infondato deve dunque essere considerato il capo impugnatorio del ricorso diretto a riproporre la invalidazione del permesso di costruire n. 127 del 2003, in quanto tale sindacato è precluso dal giudicato formatosi su tale pretesa invalidatoria per effetto della richiamata decisione del Consiglio di Stato.

3) Ad identiche conclusioni di infondatezza conduce anche l'esame dell'ulteriore capo impugnatorio del gravame con cui si invoca l'annullamento del permesso di costruire in variante n.47 del 13.4.2006, con cui è stata autorizzata la installazione di una nuova canna fumaria le cui caratteristiche di collocazione sul muro condominiale sono identiche alla precedente, con la novità della prevista copertura della stessa con pannelli prefabbricati tinteggiati dello stesso colore della facciata interessata dall'attraversamento, al fine di armonizzare l'intervento con il contesto del fabbricato.

Dal momento che a fondamento di tale impugnativa le parti ricorrenti ripropongono le stesse censure dedotte con il ricorso del 2003, di violazione dell'art 1102 del codice civile in materia di comunione e dell'art 81 del Regolamento edilizio regionale, in quanto la canna fumaria determinerebbe una limitazione della luce delle vicine finestre situate nel cortile interno al fabbricato condominiale ove è stata prevista la collocazione della stesa, ritiene il Collegio che tali motivi di doglianza sono da valutare destituiti di fondamento.

Nulla ritiene il Collegio di dovere aggiungere a quanto chiarito dal Consiglio di Stato nella sentenza n.11 del 2006, circa la irrilevanza della mancata acquisizione del preventivo consenso degli altri condomini per la installazione della canna fumaria di cui è causa, attese le sue dimensioni (cm 50) e quindi la inidoneità della stessa a pregiudicare in modo invasivo il diritto di luce ed aria degli alloggi le cui finestre si vengono a trovare in prossimità di tale struttura, destinata a convogliare sul tetto i fumi ed i vapori del sottostante esercizio di ristorazione per porre rimedio anche agli inconvenienti verificatisi in passato, allorquando tali fumi e vapori si diffondevano nel cortile con grave pregiudizio degli altri abitanti del palazzo.

In conclusione, per tutte le ragioni esposte, il ricorso in epigrafe deve dunque essere respinto, attesa la dimostrata inammissibilità ed infondatezza delle censure con il medesimo dedotte.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate nell'ammontare fissato in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche respinge il ricorso in epigrafe indicato.

Condanna i Sigg.ri Giulietti Alessandra e Zallocco Lucio al pagamento, in favore del Comune di Civitanova Marche e della controinteressata società Rent, delle spese di giudizio che vengono liquidate forfetariamente nel complessivo importo di Euro 1.000,00 (mille/00) in favore di ciascuna parte creditrice. Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Ancona, nella camera di consiglio del giorno 19/03/2008, con l'intervento dei Magistrati:

Vincenzo Sammarco, Presidente

Giuseppe Daniele, Consigliere

Galileo Omero Manzi, Consigliere, Estensore