

Canna fumaria in zona vincolata: quando serve l'autorizzazione paesaggistica

Il TAR Marche chiarisce che, in area tutelata, l'installazione di una canna fumaria richiede il previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e, se visibile in facciata in centro storico, è soggetta al procedimento ordinario ex art. 146 del Codice dei beni culturali.

di [Mario Petrulli](#) – 18.02.26

La recente [sent. 7 febbraio 2026, n. 150, del TAR Marche, sez. II](#), ci offre lo spunto per indagare in merito ai **titoli abilitativi necessari per la realizzazione di una canna fumaria**.

I giudici, in particolare, dopo un veloce accenno all'individuazione del titolo edilizio necessario per la realizzazione di tale tipologia di manufatto, si sono soffermati sulla **necessità dell'autorizzazione paesaggistica se l'edificio ricade in zona vincolata**.

La realizzazione di una canna fumaria dal punto di vista edilizio

Come affermato dai giudici marchigiani, risulta **“controverso, in ambito edilizio, il regime da applicare a una canna fumaria, poiché in alcuni casi viene ricondotta all'edilizia libera e in altri casi viene assoggettata al previo ottenimento di un titolo edilizio”**.

Invero, è stato affermato che **una canna fumaria che non assume rilevanti dimensioni risulta riconducibile ad un volume tecnico** irrilevante dal punto di vista edilizio: pertanto, è da escludere che la sua installazione presupponga il rilascio di un permesso di costruire [\[1\]](#).

Al contrario, la qualificazione della canna fumaria alla stregua di volume tecnico è impedita nel caso in cui detto manufatto sia di **rilevanti dimensioni** e comporti un **elevato impatto visivo nel contesto in cui si colloca**, dovendo ritenersi necessario il previo rilascio del permesso di costruire [\[2\]](#).

La realizzazione di una canna fumaria dal punto di vista paesaggistico

Sotto il profilo paesaggistico, diversamente per quanto accade negli ambiti urbanistico ed edilizio, **assume rilievo tutto ciò che risulta percepibile come ingombro alla visuale o come innovazione non diluibile nell'insieme paesistico** [\[3\]](#).

La giurisprudenza ha costantemente affermato che le opere realizzate senza autorizzazione all'interno di un territorio protetto, anche se astrattamente riconducibili al concetto di pertinenza, debbono comunque sottostare a **misure ripristinatorie e di reintegro ambientale** di cui agli artt. 167 e 181 del [D. Lgs. n. 42 del 2004](#): difatti **“laddove gli illeciti edilizi ricadano in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, stante l'alterazione dell'aspetto esteriore, gli stessi risultano soggetti alla previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, con la conseguenza che, quand'anche si ritenessero le opere pertinentziali o precarie e, quindi, assensibili con mera DIA, l'applicazione della sanzione demolitoria è, comunque, doverosa ove non sia stata ottenuta alcuna autorizzazione paesistica”** [\[4\]](#).

Ciò trova conferma anche nel [DPR n. 31/2017](#) (“Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”) che sottopone a **procedimento autorizzatorio, sebbene semplificato, l'inserimento di canne fumarie sulle coperture dell'edificio** (voce B4).

Inoltre, se la canna fumaria viene realizzata in un **ambito sottoposto a vincolo**, la **carenza di un provvedimento di autorizzazione** (o compatibilità) **paesaggistica** rappresenta un **impedimento assoluto alla permanenza del manufatto anche da un punto di vista edilizio**: secondo l'art. 146, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004), infatti, **“l'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio”** [\[5\]](#).

L'autorizzazione paesaggistica rappresenta, quindi, un **presupposto essenziale e indefettibile per il legittimo mantenimento di un'opera edilizia**: ne consegue che, in assenza del previo ottenimento della autorizzazione

paesaggistica, risulta legittima (e atto dovuto) l'adozione dell'ordine di rimessione in pristino dello stato dei luoghi[6].

La canna fumaria posizionata su parete esterna in centro storico sottoposto a tutela

Secondo la giurisprudenza[7], serve il **procedimento ordinario per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica** finalizzata al posizionamento di una **canna fumaria lungo la parete esterna di un fabbricato a destinazione abitativa posto in un centro storico sottoposto a tutela**, non rientrando l'intervento nelle ipotesi previste per il procedimento semplificato.

Per la precisione, l'installazione in discorso:

- non rientra nell'ipotesi di cui al n. 4 dell'allegato B del decreto, che fa riferimento agli interventi sulle coperture, anche mediante inserimento di canne fumarie o comignoli, ma non al posizionamento degli stessi elementi lungo le facciate degli edifici;
- non rientra nell'ipotesi di cui al n. 20 dello stesso allegato, che riguarda gli edifici a destinazione produttiva, e non quelli a destinazione residenziale;
- non rientra, infine, nell'ipotesi di cui al n. 7 dell'allegato, che riguarda l'installazione di impianti tecnologici «quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne».

Nessuna delle ipotesi menzionate fa riferimento all'installazione di canne fumarie sulla facciata di edifici a destinazione non produttiva che sia **visibile dalla pubblica via**; né, per ammettere l'applicazione del procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica all'intervento in discorso, può procedersi all'estensione analogica di alcuna delle ipotesi sopra ricordate.

Deve, infatti, considerarsi che le previsioni del D.P.R. n. 31/2017, che individuano taluni interventi in aree sottoposte a vincolo i quali, per il **limitato impatto** sul bene tutelato, non richiedono il rilascio di autorizzazione paesaggistica o consentono un'autorizzazione semplificata, hanno natura regolamentare: esse, pertanto, devono essere interpretate conformemente alle disposizioni del d.lgs. n. 42/2004 e con **esclusione di qualsiasi possibilità di estensione analogica che possa ampliarne il campo di operatività**.

Dunque, esclusa l'applicabilità della procedura semplificata, è necessario **seguire il procedimento ordinario** disciplinato dall'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004.

Ti potrebbe interessare anche

Sanatoria paesaggistica: il ritardo della Soprintendenza non vale come assenso [Clicca qui](#)

Note

[1] T.A.R. Toscana, sez. III, sent. 2 novembre 2021, n. 1415; TAR Umbria, sent. 31 gennaio 2020, n. 41, secondo cui *“Ciò considerato, una canna fumaria con un diametro di appena 30 cm, distante da terra oltre 3 mt. ed aderente ad un prospetto secondario di un edificio, è un manufatto le cui caratteristiche tecniche e dimensionali appaiono ininfluenti rispetto al sedime ed alla sagoma dell'edificio e non necessita pertanto del permesso a costruire”*; TAR Abruzzo, L'Aquila, sez. I, sent. 7 aprile 2016, n. 209; TAR Campania, Napoli, sez. VII, sent. 15 dicembre 2010, n. 27380.

[2] T.A.R. Toscana, sez. III, sent. 10 maggio 2021, n. 698; T.A.R. Umbria, sent. 31 gennaio 2020, n. 41; T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, sent. 11 aprile 2019, n. 592; T.A.R. Calabria, Catanzaro, sez. II, sent. 6 marzo 2019, n. 499 e sent. 29 marzo 2021, n. 699.

[3] T.A.R. Lombardia, Milano, sez. IV, sent. 21 marzo 2025, n. 989.

[4] Consiglio di Stato, sez. VII, sent. 6 novembre 2023, n. 9557.

[5] Consiglio di Stato, sez. IV, sent. 24 marzo 2023, n. 3006.

[6] T.A.R. Lombardia, Milano, sez. IV, sent. 21 marzo 2025, n. 989.

[7] T.A.R. Umbria, sez. I, sent. 8 febbraio 2021, n. 38.