

Installazione canna fumaria su tetto condominiale: serve il consenso di tutti

*L'intervento su una proprietà comune che comporti un **pati** per i condomini e un vantaggio per il singolo richiede l'accordo di tutti i comproprietari*

di [Redazione tecnica](#) – 22.01.2025

L'installazione della **canna fumaria** sul **terrazzo di copertura** di proprietà comune, intervento che altera la naturale destinazione degli spazi, comporta il **consenso unanime** di tutti i comproprietari.

Questo perché si tratta di un intervento che comporta un **pati** a carico della proprietà comune e a favore invece del singolo comproprietario, costituito dal diritto di tenere la canna fumaria e di ventilazione sulla proprietà comune.

Installazione canna fumaria su parti comuni: serve il consenso di tutti

Sulla base di questi presupposti, il Tribunale di Napoli Nord, con la sentenza del 9 dicembre 2024, n. 4945, ha annullato la delibera assembleare che autorizzava l'installazione di una canna fumaria, in quanto adottata **senza le maggioranze di legge** e senza il necessario consenso di tutti i comproprietari.

In particolare, spiega il giudice ordinario, trovano applicazione le norme dettate dall'art. 1136 c.c. (*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*), per cui la delibera doveva essere assunta con la maggioranza di cui al comma 5 (*“Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122 bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio”*). Considerando che nel novero dei deliberanti non poteva essere computata la parte controinteressata per conflitto di interessi, la decisione non è stata assunta con il numero legale.

L'installazione della canna fumaria sul terrazzo di copertura di proprietà comune, **alterandone la naturale destinazione**, comporta quindi la necessità del consenso unanime di tutti i comproprietari: ai sensi dell'art. 1108, comma 3 del codice civile, applicabile anche al condominio di edifici per il rinvio contenuto nell'art. 1139 alle norme sulla comunione, la costituzione di una servitù sulle parti comuni dell'edificio richiede il consenso unanime di tutti i condomini.

Nel caso in esame, che tale sia il diritto di tenere la canna fumaria e di ventilazione sulla proprietà comune lo si ricava dallo stesso testo della delibera assembleare, laddove si prevedeva che le spese di manutenzione erano appannaggio delle sole proprietarie dell'impianto. Conclude quindi il giudice che non è in discussione la possibilità per gli altri comproprietari di utilizzare parimenti il **lastrico solare**, ma la verifica delle condizioni previste dalla legge per la validità o meno della delibera relativa all'installazione di un bene a servizio di un solo proprietario sul bene comune, senza l'assenso di tutti.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*