

Canna fumaria in condominio e decoro architettonico: limiti e regole

Un'interessante sentenza del Tribunale di Roma chiarisce quando l'uso della facciata da parte del singolo condomino diventa lesivo del decoro e legittima la richiesta di rimozione

di [Redazione tecnica](#) – 22.01.2026

L'**installazione di una canna fumaria sulla facciata condominiale** è una delle situazioni in cui le esigenze funzionali del singolo si scontrano più facilmente con i limiti posti dalla disciplina condominiale.

Negli edifici esistenti, spesso privi di percorsi impiantistici interni compatibili con le necessità dell'unità immobiliare, il ricorso al muro perimetrale diventa una soluzione quasi obbligata. È proprio in questo passaggio, però, che l'intervento entra in un "campo minato", soprattutto nel caso di **edifici vincolati o in area sottoposta a vincolo culturale e paesaggistico**.

Se infatti l'**art. 1102 c.c.** riconosce al singolo condomino la **possibilità di utilizzare le parti comuni per soddisfare le proprie esigenze**, dall'altro non possiamo dimenticare che la facciata di un edificio è un elemento che concorre a definire l'identità del fabbricato e che, come tale, è protetto dal **limite del decoro architettonico**.

Un limite che incide direttamente anche sull'iniziativa individuale, rendendo ogni intervento potenzialmente esposto a contestazioni. Ne derivano frequentemente alcuni quesiti: un singolo condomino può installare una canna fumaria sulla facciata **senza il consenso dell'assemblea**? Quando l'utilizzo del muro perimetrale smette di essere legittimo esercizio del diritto ex art. 1102 c.c. e diventa lesione del decoro architettonico? E, soprattutto, fino a che punto l'assemblea può spingersi nel **deliberare la rimozione di un manufatto di proprietà esclusiva**?

È in questo quadro che si colloca la **sentenza del Tribunale di Roma del 13 gennaio 2026, n. 559**, chiamata a chiarire quando l'installazione di una canna fumaria sul muro perimetrale possa ancora rientrare nell'uso legittimo della cosa comune e quando, invece, il pregiudizio al decoro architettonico giustifichi la richiesta di rimozione.

Canna fumaria in condominio: i limiti e le regole imposti dal decoro architettonico

La questione nasce dall'impugnazione di due deliberazioni assembleari con cui veniva chiesta la rimozione di una canna fumaria installata lungo il muro perimetrale dell'edificio, a servizio di un'unità immobiliare al piano terra.

La proprietaria dell'unità contestava, da un lato, la **genericità** della prima delibera e, dall'altro, la **nullità** della seconda, ritenendo che l'assemblea avesse deliberato su un bene di proprietà esclusiva, travalicando i propri poteri.

Il condominio, dal canto suo, difendeva la legittimità delle decisioni assembleari, richiamando il **parere negativo della Sovrintendenza** in merito e la necessità di tutelare il decoro architettonico della facciata.

Il giudizio si è quindi concentrato su due piani distinti ma strettamente collegati:

- l'interesse ad agire contro una delibera che, in realtà, non conteneva una vera manifestazione di volontà;
- la compatibilità dell'opera con i limiti posti dagli artt. 1102 e 1120 c.c.

Il quadro normativo di riferimento

La vicenda si colloca all'interno di un quadro normativo noto, nel quale si intrecciano disposizioni sull'utilizzo di parti comuni di un edificio, sul decoro architettonico e sulla legittimità delle delibere assembleari.

Il primo riferimento è l'**art. 1102 c.c.**, che consente al singolo condomino di utilizzare la cosa comune anche per soddisfare esigenze individuali, purché l'uso non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso. La norma legittima, quindi, anche interventi materiali sulle parti comuni, **a condizione che siano rispettati i limiti strutturali e funzionali dell'edificio**.

Accanto a tale disposizione opera l'art. 1120 c.c., che, nel disciplinare le innovazioni, individua limiti che non possono essere superati neppure dalla maggioranza assembleare. In particolare, sono vietati gli interventi che pregiudicano la stabilità o la sicurezza del **fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico**, limite che assume rilievo centrale quando l'opera incide sull'aspetto esterno dell'edificio.

Esso va inteso come l'**armonia complessiva delle linee e delle strutture che caratterizzano il fabbricato**. La sua tutela opera come limite sostanziale all'utilizzo delle parti comuni, anche quando l'intervento riguarda una porzione circoscritta della facciata ed è funzionale all'uso esclusivo di una singola unità immobiliare.

Sul piano delle competenze assembleari, assume rilievo l'art. 1137 c.c., che consente l'**impugnazione delle delibere condominiali** solo in presenza di una decisione effettiva e dispositiva. L'assemblea può deliberare esclusivamente sulla gestione dei beni comuni e non può incidere sui diritti di proprietà esclusiva dei singoli, se non con il consenso degli interessati, pena la nullità della delibera.

I principi espressi nella sentenza

È alla luce di questi principi che il Tribunale è stato chiamato a valutare la legittimità dell'installazione della canna fumaria sul muro perimetrale e la possibilità di imporne la rimozione per pregiudizio al decoro dell'edificio.

Preliminarmente il giudice ha escluso l'interesse all'impugnazione della prima delibera, rilevando come il verbale contenesse solo **valutazioni e proposte**, prive di efficacia dispositiva. In assenza di una decisione assembleare vera e propria, viene meno il presupposto stesso dell'azione ex art. 1137 c.c.

Nel merito, il giudice ha ribadito il principio secondo cui l'assemblea può occuparsi **solo della gestione dei beni comuni**, non di quelli in proprietà esclusiva. Ogni decisione che incida su diritti individuali richiede il consenso dei singoli interessati, pena la nullità della delibera.

Attenzione però, perché questo non significa che l'installazione di una canna fumaria da parte del singolo sia sempre lecita. Al contrario, il Tribunale ha chiarito che anche gli interventi riconducibili all'art. 1102 c.c. incontrano il decoro architettonico come limite preciso e non negoziabile.

Sul punto, richiamando la giurisprudenza consolidata, il giudice ha ricordato che il decoro non coincide con il pregio artistico dell'edificio, ma con l'**armonia complessiva delle linee e delle strutture** che ne caratterizzano l'aspetto. Anche un intervento localizzato può alterarlo, se incide sulla percezione unitaria della facciata.

Nel caso esaminato, la valutazione è stata netta in quanto:

- l'opera risultava **visivamente impattante**;
- il **parere della Soprintendenza** aveva evidenziato l'incompatibilità dell'intervento con i criteri di tutela e aveva indicato soluzioni alternative meno invasive;
- tali valutazioni erano già state confermate in sede di giudizio amministrativo, sia dal TAR che dal Consiglio di Stato.

Alla luce di questi elementi, l'utilizzo del muro perimetrale non è stato ritenuto conforme ai limiti dell'art. 1102 c.c., proprio perché lesivo del decoro architettonico.

Conclusioni

Il Tribunale ha quindi **rigettato il ricorso**, confermando la prevalenza dell'esigenza di tutela del decoro architettonico rispetto all'interesse del singolo condomino a mantenere l'opera realizzata.

Per quanto l'**assenza di autorizzazione assembleare non renda automaticamente illegittima la canna fumaria**, espone comunque l'opera a una valutazione sul piano del decoro, che rimane sempre un **limite sostanziale** di cui deve tenere conto sia il singolo condomino che la maggioranza assembleare.

Da questo punto di vista i **pareri delle autorità preposte alla tutela** (come la Soprintendenza) possono essere dirimenti, tanto più se confermati in sede giurisdizionale.

Vale la pena quindi, prima di **progettare o assentire interventi sulla facciata**, specie di edifici di particolare pregio, valutare soluzioni tecniche alternative che riducano l'impatto visivo e possano armonizzarsi con il contesto in cui si trovano.