



Canna fumaria senza permesso di costruire, i chiarimenti del Tar

16 maggio 2019/da [Francesca Ressa](#)

Ammessa l'installazione della canna fumaria di un pub sulla facciata di un condominio anche senza il permesso di costruire: è un volume tecnico

L'installazione della **canna fumaria di un pub** sulla parete di un edificio in condominio non richiede il permesso di costruire, a condizione che sia collegata ad un impianto di abbattimento fumi e rumori di ultima generazione e che non modifichi il prospetto del fabbricato.

Con la **sentenza n. 592/2019** il Tar Campania ha dichiarato illegittima l'ordinanza di demolizione dell'impianto di trattamento fumi/odori a servizio di un'attività di ristorazione disposta dal Comune.

I fatti in breve

La proprietaria di un locale per la ristorazione, che aveva regolarmente avviato l'attività con idonea SCIA commerciale ed installato un impianto di abbattimento fumi e rumorosità di ultima generazione (contenente le emissioni ben al di sotto dei parametri di legge), si trova coinvolta in una controversia di natura privatistica: sin da subito i condomini si sono espressi contro l'apertura del pub e l'installazione di qualsivoglia impianto di aspirazione/cappa/canna fumaria all'interno dell'area condominiale, lamentando le continue emissioni inquinanti, sia olfattive che acustiche, rivenienti dall'impianto fumario.

Gli stessi condomini chiedono, inoltre, l'intervento del Comune che, a seguito di sopralluoghi eseguiti dai tecnici del Comune, dell'ASL e dell'ARPAC finalizzati ad accertare eventuali irregolarità, ordina la **demolizione della canna fumaria** per ragioni edilizie, motivi igienico-sanitari ed aspetti urbanistici.

La proprietaria del pub si oppone al provvedimento e avanza ricorso presso il Tar Campania per l'annullamento dell'ordinanza di demolizione dell'impianto di trattamento fumi/odori a servizio dell'attività di ristorazione.

Le motivazioni

La ricorrente pone una serie di contestazioni al provvedimento di demolizione, sotto diversi profili:

- **igienico-sanitario**, il provvedimento di violazione dell'art. 80, comma 4, del RUEC, secondo il quale tutte le canne fumarie devono prolungarsi di 1,5 m al di sopra del tetto o terrazzo non praticabile e di 2,5 m al di sopra di uno praticabile, con finalità di preservare la collettività dalle emissioni inquinanti, **è firmato da un semplice funzionario** e non, come previsto dalla legge per problematiche connesse all'ambito igienico-sanitario, dal sindaco tramite specifica ordinanza



- **urbanistico**, l'impianto di abbattimento fumi/odori, infatti, rientra nella **categoria dei volumi tecnici** e dunque privo di autonoma rilevanza urbanistico-funzionale la cui realizzazione non richiede il permesso di costruire
- presentando la SCIA commerciale ha ottenuto il nulla osta del Comune che, rilasciando l'autorizzazione all'avvio dell'attività, ha implicitamente dichiarato anche la regolarità dei locali
- l'impianto è di piccole dimensioni, non incide sulla conformazione architettonica e non altera le caratteristiche dell'immobile, garantendo un'efficienza di rendimento molto elevata.

(Si evidenzia che l'immagine di copertina dell'articolo è puramente indicativa e non è riferita alla specifica sentenza).

Decisione del Tar Campania

Il Tar Campania accoglie il ricorso: le varie contestazioni sollevate dalla proprietaria e l'adozione di un impianto di abbattimento delle emissioni gassose e rumorose di avanzata tecnologia, consentono la regolare prosecuzione dell'attività commerciale. In particolare:

*La canna fumaria deve ritenersi in realtà **un volume tecnico**, un'opera priva di un'autonoma rilevanza dal punto di vista urbanistico e funzionale che deve rimanere anche se il condominio è contrario, perché il proprietario dell'immobile (in questo caso del pub) ha la facoltà di collocare un manufatto nell'area comune a patto che l'installazione non pregiudichi il pari diritto degli altri condomini.*

I giudici campani annullano il provvedimento del Comune e l'ordine di demolizione della canna fumaria, data la scarsa rilevanza urbanistica dell'opera.

Per i giudici il Comune ha erroneamente applicato la sanzione della demolizione, prevista dall'art. 31, comma 2, dpr 380/2001, per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire. Nel caso in esame, **al massimo era applicabile la sanzione pecuniaria** dell'art. 37 per opere realizzate in assenza della prescritta DIA/SCIA, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, e comunque in misura non inferiore ad 516 euro.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano