

A margine di una recente sentenza del Consiglio di Stato

I lavori sulle parti comuni

Il caso di un condominio: La Cassazione civile

Gli ordini professionali dei tecnici che operano nel settore edilizio hanno elevato espressioni di compiacimento quando sulla stampa apparve la notizia che il Consiglio di Stato aveva bacchettato nientemeno che il Settore edilizia del Comune di Milano; aveva respinto la domanda di un condomino per aver richiesto l'autorizzazione a realizzare sulla proprietà comune una canna fumaria, senz'aver ottenuto il consenso di tutti gli altri condomini; un atteggiamento, questo del Comune, peraltro praticato da decenni dalla stragrande maggioranza degli uffici comunali, forti della legge che stabilisce che l'assenso è rilasciato al proprietario o a chi abbia titolo per richiederlo (a quest'ultimo riguardo la giurisprudenza ha elaborato via via una lunga serie di soggetti e di opere autorizzabili, senza però mai accennare al caso, pur comunissimo, del condomino sulla cosa comune).

L'orientamento del Consiglio di Stato venne confermato anche dalla Cassazione civile con una sentenza del maggio 2000 relativa all'appoggio di una canna fumaria al muro perimetrale di un edificio; una modifica, secondo la Corte, della cosa comune conforme alla destinazione della stessa; che ciascun condomino, pertanto, può apportare a sua cura e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico; fenomeno che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si riflette negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dell'immobile.

Non ci permettiamo certo di prospettare riserve; tuttavia, forti di una lunga esperien-

za concreta in tema di rilascio di provvedimenti autorizzativi in edilizia, (e di litigiosità in tale campo) ci par opportuno consigliare agli eventuali interessati di procedere con molta prudenza. Com'è noto, il provvedimento autorizzativo comunale non produce alcun effetto nei riguardi dei diritti di terzi. E il fatto che il contenzioso per una canna fumaria sia finito addirittura al Consiglio di Stato e alla Cassazione, ci pare, al riguardo, sufficientemente significativo e debba indurre a mature riflessioni.

Vittorio Martinelli

