

I condizionatori di uno studio medico possono essere installati in facciata se non violano l'art 1102 c.c., né ledono il decoro architettonico, soprattutto se tale installazione è avvenuta per interessi meritevoli di tutela come il benessere dei pazienti

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: artt. 1102, 1120 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Trib. Roma, Sez. V, Sentenza del 04/01/2013

La vicenda

Un condomino, **titolare di uno studio medico**, installava **quattro condizionatori in facciata**. Un altro condomino riteneva questi apparecchi **rumorosi e antiestetici** perché collegati da un "vistoso" tubo bianco; di conseguenza pretendeva che il condominio si attivasse per la loro rimozione in quanto l'intervento non era stato autorizzato previamente dall'assemblea; l'amministratore condominiale non aveva assunto nessuna iniziativa per far rimuovere gli apparecchi; **successivamente i condomini con apposita delibera autorizzavano l'installazione**. Il condomino conveniva in giudizio il medico ed il condominio chiedendo **l'annullamento della delibera** che aveva autorizzato l'installazione sulla facciata principale dei motori per il condizionamento dell'aria e la rimozione dei manufatti. Secondo l'attore l'installazione dei condizionatori costituiva innovazione che alterava l'uso della cosa comune e non una mera modifica; sussisteva inoltre violazione dell'art. 1122 c.c. attesa la lesione al decoro architettonico dell'immobile.

Il condominio eccepiva il difetto di legittimazione passiva, in quanto la delibera assembleare di autorizzazione era valida ed efficace e dunque la domanda di rimozione doveva essere eventualmente rivolta direttamente al condomino proprietario dello studio medico autore delle installazioni. Quest'ultimo costituendosi in giudizio aveva, a sua volta, notato che l'installazione dei condizionatori sulla facciata e sul cortile non costituiva un'innovazione, ma **un utilizzo più intenso della cosa comune pienamente legittimo**, tenuto conto che anche altri condizionatori erano presenti sul muro condominiale. In ogni caso, sottolineava che nessuna norma regolamentare o del codice prevedeva il preventivo assenso

dell'assemblea. **Il Giudice di Pace rigettava la domanda di parte attrice** rilevando, preliminarmente come l'attrice non avesse documentalmente dimostrato di aver provveduto all'impugnazione formale della delibera assembleare nei termini di cui all'art. 1337 c.c. Il soccombente andava in appello.

La questione

I condizionatori in facciata sono sempre illegittimi?

Volume consigliato

La soluzione

Il Tribunale di Pavia ha dato ragione al titolare dello studio medico. Secondo il giudice pavese, come è emerso dalla documentazione fotografica depositata dallo stesso attore, **l'apposizione di quattro motori per il condizionamento d'aria non ha precluso né ostacolato l'installazione di altri macchinari sulla facciata**, residuando un ampio spazio a beneficio di altri; del resto lo stesso giudice ha notato che l'apposizione dei motori **non ha comportato alcuna inservibilità della parte comune all'uso o al godimento della parte comune interessata** (muro esterno). Il Tribunale ha poi aggiunto che nella medesima posizione vi era già un motore di condizionamento sia pure di ridotte dimensioni, mentre altri condomini, presso lo stabile, avevano posto motori di condizionamento sulle parti comuni; inoltre, secondo il Tribunale, il caseggiato è da considerare edificio moderno in relazione al quale **non può esservi un decoro coincidente con l'assenza di manufatti**. Infine il giudice pavese ha osservato che l'apposizione dei motori del condizionamento **risponde a esigenze ed interessi meritevoli di tutela**: anzitutto la tutela della salute e, in particolare, del benessere fisico dei pazienti dello studio medico, già sottoposti a trattamenti.

Le riflessioni conclusive

Prima di installare un impianto sul muro condominiale è importante verificare che **non ci siano limitazioni nei regolamenti comunali**: questi ultimi, infatti, possono prevedere che detti impianti siano collocati sulla copertura degli edifici oppure lungo facciate interne o secondarie oppure che, se installati su facciate poste nei pressi di strade principali, l'impianto sia dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime.

In secondo luogo **se una norma del regolamento vieta espressamente l'installazione di**

condizionatori in facciata, il singolo condomino non può che attenersi a tale disposizione che, però, è **valida solo se è contenuta in un regolamento predisposto dal costruttore del caseggiato** (c.d. contrattuale) ed è stata accettata dai singoli acquirenti degli appartamenti negli atti di acquisto o se è stata approvata dalla totalità dei condomini in sede di approvazione del regolamento assembleare.

Questo significa che il singolo condomino non può installare un condizionatore in facciata nemmeno se è stato autorizzato dall'assemblea con una delibera approvata a maggioranza.

In mancanza di tali limiti, l'utilizzazione del muro perimetrale da parte del singolo condomino mediante l'apposizione di condizionatori o caldaie, non alterando in sé la naturale e precipua destinazione del muro, rappresenta **normale esercizio del diritto di usare una parte comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1102 c.c.** È, tuttavia, necessario che ciò non impedisca l'esercizio concorrente del diritto degli altri partecipanti di fare uguale uso del muro, nonché, ad un tempo, non rechi pregiudizi alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico.

Secondo il Supremo Collegio (Cass. civ., sez. II, 29/07/1989, n. 3549), al fine di stabilire se le opere modificatrici abbiano pregiudicato il decoro architettonico di un fabbricato condominiale, **devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima dell'esecuzione delle opere stesse**, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il predetto decoro se apportata ad un edificio la cui estetica era già stata menomata a seguito di precedenti lavori; in ogni caso devono considerarsi intollerabili **le immissioni superiori di tre decibel al rumore di fondo** provenienti da un condizionatore d'aria installato al servizio dell'immobile sito nel condominio, per cui ne deve essere ordinata la rimozione (Cass. civ., sez. II, 10/11/2009, n. 23807).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/i-condizionatori-di-uno-studio-medico-possono-essere-installati-in-facciata-se-non-violano-lart-1102-c-c-ne-ledono-il-decoro-architettonico-soprattutto-se-tale-installazione-e-avvenuta-per/>