

N. 42115-2004

SENT N° 9073/08  
REP N° 7256/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile in persona del giudice monocratico dott.ssa Beatrice Secchi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]  
rappresentat e difeso dall'avv. Paola Tullia Bordignon e Giovanni Trasatti con delega a margine dell'atto di citazione

CONTRO

[REDACTED] [REDACTED]  
rappresentato e difeso dall'avv. Vincenzo B. Previti con delega a margine della comparsa di costituzione

MOTIVAZIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di Milano, [REDACTED] conveniva in giudizio la società [REDACTED] per sentirla condannare alla rimozione di due unità motocondensanti esterne dell'impianto di condizionamento a servizio della privata proprietà della società medesima apposte sulla facciata interna dell'edificio, al risarcimento del danno causato a parte del fregio ornamentale del muro condominiale, nonché alla rifusione delle spese processuali.

Con memoria in data 17 gennaio 2005, la società Eurosyn si costituiva chiedendo l'integrale reiezione delle domande attoree.

Alla prima udienza in data 26.1.2005 i procuratori delle parti chiedevano termini per memorie ex art. 180 c.p.c. All'udienza in data 29 settembre 2005, fissata per la comparizione personale delle parti, era presente esclusivamente l'architetto [REDACTED] amministratore del Condominio, mentre il legale rappresentante della società non si presentava. Il Giudice concedeva i termini ex



art. 184 c.p.c. Depositate le memorie istruttorie e le rispettive repliche, all'udienza del 26 aprile 2006 i procuratori insistevano per l'accoglimento delle proprie istanze. All'udienza in data 2 novembre 2006 questo Giudice non ammetteva le prove richieste da [REDACTED] mentre accoglieva le istanze istruttorie della difesa del condominio di via [REDACTED] ai capitoli n. [REDACTED]. All'udienza in data 10 maggio 2007 venivano escussi i testi indicati dal Condominio. All'udienza in data 28 marzo 2008 le parti precisavano le conclusioni nei seguenti termini.

Per l'attore: "Voglia il Tribunale, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione: condannare [REDACTED] alla rimozione delle due unità motocondensanti esterne dell'impianto di condizionamento, a servizio della sua proprietà privata; condannare la società [REDACTED] al risarcimento dei danni conseguenti al danneggiamento di parte del fregio a ornamento del muro condominiale nella misura di euro 300,00 oltre IVA o nella diversa somma che sarà ritenuta di giustizia; con vittoria di spese, diritti e onorari di causa, compreso il rimborso delle spese generali di cui all'art. 15 TPF".

Per il convenuto: "Voglia il Tribunale adito, contrariis rejectis, così giudicare: nel merito; respingere integralmente perché infondate in fatto e in diritto le domande tutte svolte dal condominio attore nell'atto introduttivo del presente giudizio; in ogni caso; con vittoria di spese, diritti e onorari di causa, oltre al rimborso delle spese generali di cui all'art. 14 TPF, IVA e CPA".

Il Giudice tratteneva la causa in decisione.

La domanda deve essere accolta.

Dagli atti risulta che nella mattina del 9 luglio 2003 i condomini di [REDACTED] constatavano che alcuni operai stavano installando, sulle pareti condominiali del cortile, due cassoni bianchi (vedi doc. 2). Si trattava di macchine motocondensanti di un impianto di condizionamento: una collocata in una posizione interna del cortile, l'altra in affaccio sul vialetto di ingresso. I condomini esprimevano immediatamente il loro disappunto per la realizzazione di questa opera, ritenendola lesiva dell'estetica e del decoro dell'immobile. Svolti gli



accertamenti del caso, si appurava che le opere erano state eseguite su incarico di [redacted] società proprietaria di due unità immobiliari nel condominio di via [redacted] rispettivamente al piano terreno ed al primo piano. Il giorno successivo, 10 luglio 2003, il signor [redacted] consigliere del condominio, inviava una lettera ai condomini e all' amministratrice, signora [redacted] nella quale sottolineava l'assoluta necessità di rimuovere dette unità ripristinando lo stato dei luoghi (v. doc. 3 attore). In questa missiva il consigliere [redacted] rilevava l'opportunità di proporre ad [redacted] di trasferire le unità motocondensanti negli ampi vani condominiali della cantina sottolineando che questa soluzione avrebbe garantito ad [redacted] la possibilità di dotare i propri locali di impianto di condizionamento dell'aria, preservando altresì l'estetica del condominio. Nell' ottobre 2003 i consiglieri del condominio convocavano un tecnico specializzato in apparecchiature e tecnologie per il trattamento dell'aria, il signor [redacted]. Questi, in data 24 ottobre 2003 effettuava un sopralluogo nel condominio di Via [redacted] e formulava una proposta alternativa per il posizionamento delle unità motocondensanti. In particolare, considerando che l' unità immobiliare di [redacted] si estende su due piani, il primo ed il seminterrato, il tecnico suggeriva di collocare le due unità motocondensanti all'interno delle finestre a grate del seminterrato (v. doc. 4 attore). Il problema delle unità modocondensanti veniva poi portato all'attenzione dell'assemblea condominiale straordinaria del 18 novembre 2003 (v. doc. 5 attore). In questa assemblea nessuno compariva per [redacted]. L'assemblea deliberava di "invitare [redacted] a rimuovere tutti i macchinari e tutte le tubazioni esterne entro il 31 dicembre ed ad adottare altre soluzioni quali, ad esempio, l'utilizzo dei vani finestra". L'assemblea, poi, per l'ipotesi in cui [redacted] non avesse provveduto a rimuovere i motori motocondensanti, incaricava "l'avv. Transatti di adire le vie legali per ottenere la remissione in ripristino della situazione possessoria antecedente all'installazione dell'impianto in questione". Con raccomandata in data 26.1.2004, l' avvocato del condominio intimava ad [redacted] l'immediata rimozione delle unità dell'impianto di condizionamento (v. doc. 6 attore). Con missiva in data 6.2.2004 l'avvocato di [redacted] dichiarava non volere rimuovere i motori in esame non ritenendo leso il decoro architettonico dell'edificio."

Come evidenziato dall'attore, il condominio di via [REDACTED] è ubicato in un palazzo in stile liberty di rilevante pregio architettonico (v. doc. 1). Le caratteristiche estetiche dell'edificio sono ben documentate dalle fotografie prodotte dallo stesso condominio (v. doc. 2 attore).

Deve ritenersi pacifico che al singolo condomino, al fine di una piena utilizzazione della propria unità immobiliare, debba essere consentito di realizzare un impianto di condizionamento nel proprio appartamento. Peraltro, l'esigenza di refrigerazione delle unità immobiliari private poste in complessi condominiali deve essere contemperata con il diritto di tutti i condomini a non vedere danneggiato il decoro e l'estetica dello stabile, "costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico" (v. Cass. n. 27551/2005; v. anche Cass. n. 12343/2003). Il contemperamento dei contrapposti diritti deve realizzarsi in concreto tenendo conto dei mezzi che la tecnica mette a disposizione degli interessati e dello stato dei luoghi.

Ciò premesso deve ritenersi che il posizionamento delle unità motocondensanti sulla facciata interna dell'edificio di Via [REDACTED] abbia alterato e leso il decoro architettonico dello stabile. Si tratta infatti di motori di apprezzabili dimensioni, sporgenti, "appesi" all'altezza del primo piano e perfettamente visibili da chiunque. Considerate le caratteristiche dell'edificio, quale emergenti dalle fotografie agli atti, deve senza alcun dubbio ritenersi che questo intervento abbia alterato in senso deteriore il decoro e l'estetica dell'edificio. La circostanza che i motori di cui si tratta siano stati apposti sulla facciata interna dello stabile non ha alcuna rilevanza posto che i condomini hanno, anche in questo caso, diritto a non vedere alterate le linee armoniche dell'edificio.

La convenuta ha prodotto alcune fotografie dalle quali emergerebbe una condizione della facciata interna dell'edificio tale da non potere essere pregiudicata dalla collocazione di alcune unità motocondensanti. Trattasi di fotografie nelle quali sono raffigurati panni stesi sui balconi da alcuni dei condomini ed fili elettrici "a vista" (v.

doc. 6 convenuto). Sul punto si osserva che la presenza di panni stesi, pur non essendo certo particolarmente gradevole dal punto di vista estetico, non è costante; i panni possono essere immediatamente ritirati e comunque non alterano in modo definitivo e strutturale l'edificio. Per quanto concerne la presenza di fili elettrici a vista, si rileva che, come anche la Suprema Corte ha avuto occasione di affermare, "nessuna influenza può essere attribuita, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c. alla presenza di pregresse modifiche non autorizzate" che pure contrastino con il decoro dell'edificio (v. Cass. n. 851/2007).

Deve ancora rilevarsi che la documentazione prodotta dall'attore (v. doc. 4 e la fotografia B nella quale è raffigurata la finestra a livello cortile ove è stato proposto di porre i motori dell'impianto di condizionamento) e la dichiarazione resa dal teste Paolini hanno dimostrato l'esistenza di possibilità tecniche alternative a quelle adottate da [redacted] per il posizionamento dei motori motocondensanti e non lesive del decoro architettonico dell'edificio. Nel caso in esame non è dunque prospettabile alcuna contrapposizione tra il diritto del singolo al pieno godimento dei propri beni ed alla salute ed il diritto al decoro dell'edificio, ma - esclusivamente - tra l'interesse, esclusivamente patrimoniale, di una parte a non adottare soluzioni economicamente più gravose e l'interesse dell'altra parte alla conservazione dell'aspetto estetico e del decoro dell'immobile.

In accoglimento della domanda, [redacted] deve dunque essere condannata alla rimozione delle due unità motocondensanti esterne dell'impianto di condizionamento posizionate nell'edificio di Via [redacted] Milano.

L'attore ha anche chiesto la condanna della società convenuta al risarcimento dei danni conseguenti al danneggiamento da parte del convenuto di parte del fregio a ornamento del muro condominiale nella misura di euro 300,00 oltre IVA o nella diversa somma che sarà ritenuta di giustizia. A sostegno della propria domanda l'attore ha dedotto prove orali ed ha prodotto un preventivo di euro 250,00 oltre IVA redatto dalla ditta "[redacted] attività edile" (v. doc. 11). Il teste [redacted]

[redacted] escusso sul capitolo n. 5 della memoria istruttoria del condominio, ha dichiarato che il cornicione era sicuramente integro nel giugno 2003 e di avere

notato, nel mese di luglio, che per posizionare la canalina dei condizionatori il cornicione era stato rotto.

Non sussiste dunque alcun dubbio che il cornicione - ben raffigurato nelle foto G ed H prodotte dall'attore - sia stato rotto al fine di posizionare le canaline dei motori del condizionatore d'aria apposti dalla convenuta. Il cornicione infatti risulta essere interrotto esattamente nei punti in cui passano dette canaline (v. le fotografie sopra richiamate G ed H). In ordine alla quantificazione del danno, considerato il preventivo prodotto dall'attore, si ritiene congruo liquidarlo in complessivi euro 250,00.

La convenuta deve, infine, essere condannata alla rifusione in favore dell'attore delle spese del procedimento liquidate come in dispositivo.

#### P. Q. M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe proposta ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) condanna [redacted] alla rimozione delle due unità motocondensanti esterne dell'impianto di condizionamento posizionate nell'edificio di Via [redacted] Milano;
- 2) condanna [redacted] al risarcimento dei danni conseguenti al danneggiamento di parte del fregio a ornamento del muro condominiale nella misura di euro 250,00;
- 3) condanna [redacted] alla rifusione in favore dell'attore delle spese del procedimento liquidate in euro 175,00 per spese, euro 2500,00 per diritti ed Euro 4000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 7 luglio 2008

Il Giudice

*Antonio Pelleri*

