



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 80085/2009 R.G. promossa da:

COND. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] [REDACTED] MILANO, presso il  
difensore avv. [REDACTED]

ATTORE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED] [REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED] [REDACTED] MILANO,  
presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTA

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale di udienza di  
precisazione delle conclusioni, che qui si intendono integralmente richiamati e ritrascritti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Condominio di [REDACTED] [REDACTED] Milano ha convenuto in giudizio la condomina  
[REDACTED] [REDACTED] affinché, previo accertamento dell'illegittimità dell'installazione del  
condizionatore e dello scaldabagno sulla facciata dello stabile condominiale, venga  
condannata alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese.

In sintesi, il Condominio attore allega che la convenuta [REDACTED] [REDACTED], quale nuova proprietaria dell'immobile sito al settimo piano dello stabile sito in Milano, [REDACTED] non ottemperando alla diffida con cui le veniva intimato di rimuovere lo scaldabagno a gas ed i due gruppi refrigeranti siti sulla facciata condominiale (installati, rispettivamente, in corrispondenza del balcone e sotto le finestre dell'appartamento da parte del precedente proprietario [REDACTED] [REDACTED]), avrebbe con la propria condotta violato l'art. 2 del Regolamento di Condominio, nonché gli artt. 1102 c.c. e 1120 c.c.

La convenuta costituitasi in giudizio ha contestato il fondamento della domanda attorea concludendo per il rigetto della stessa; in subordine, ha chiesto che, giusta il disposto di cui all'art. 2058 c.c., il risarcimento avvenga per equivalente.

Disattese le istanze istruttorie - avendo la prova testimoniale richiesta dalla difesa della convenuta ad oggetto circostanze in parte documentali (cap. 1,3,4,5), in parte non contestate (cap. 2), in parte da provarsi documentalmente (cap. 6) e la c.t.u. richiesta carattere esplorativo, la causa è stata riservata per la decisione sulle conclusioni formulate dalle parti nel corso dell'udienza del 16 settembre 2015, previa concessione dei termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

La domanda merita accoglimento.

L'art. 2 del Regolamento condominiale, sotto la rubrica "Uso delle parti comuni", stabilisce che è vietato: "1) occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni e con qualunque oggetto (...); 3) stendere panni fuori dai balconi o nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio (...) E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni ... o il decoro o la stabilità dell'edificio, senza preventivo avviso all'amministratore, il quale ... potrà intimare - solo per ciò che riguarda le parti comuni - la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere".

Dopo plurimi tentativi di risolvere bonariamente la vertenza, l'assemblea, con delibera del 23 marzo 2009, ha deciso all'unanimità di procedere giudizialmente nei confronti della convenuta per ottenere la rimozione del condizionatore e dello scaldabagno, così implicitamente negando l'autorizzazione alla permanenza di tali manufatti sulla facciata condominiale.

Ciò posto, questo Tribunale ritiene che l'installazione del condizionatore e dello scaldabagno sulla facciata dello stabile condominiale (ubicati, rispettivamente, in corrispondenza del balcone e sotto le finestre dell'appartamento da parte del precedente proprietario [REDACTED], costituisca violazione del citato Regolamento condominiale, rilevato:

- che non è revocabile in dubbio che il regolamento, laddove pone espressamente il divieto di *"occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni e con qualunque oggetto"*, utilizza espressioni talmente late quali *"spazi comuni"* - tra i quali fanno inevitabilmente parte le facciate - ovvero *"in qualunque modo permanente o temporaneo"*, ovvero ancora *"e con qualunque oggetto"* tali da ricomprendere al proprio interno quante più fattispecie concrete possibili;
- che il fatto che la ratio sottesa al regolamento sia quella di vietare quanto più possibile ai condomini l'utilizzo a proprio vantaggio delle parti comuni ed, in particolare, anche delle facciate, si ricava dal punto 3 dell'art. 2 del Regolamento che, se pone il divieto di stendere panni sulle facciate dell'edificio, deve ritenersi a fortiori che racchiuda altresì il divieto di installarvi dei manufatti.

Quanto alla lesione del decoro architettonico dell'edificio - altresì richiamata dal citato regolamento condominiale - in punto di diritto, deve evidenziarsi che, per decoro architettonico del fabbricato, anche ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica, fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico (cfr., in tal senso, da ultimo, Cassazione civile, sez. II, 14 dicembre 2005, n. 27551; nonché già Cassazione civile, sez. II, 23 ottobre 1993, n. 10513; Cassazione civile, sez. II, 8 giugno 1995, n. 6496; Cassazione civile, sez. II, 29 luglio 1995, n. 8381).

A tale riguardo, deve osservarsi che la Suprema Corte, intervenuta proprio in materia di posizionamento di condizionatore su una facciata condominiale, ha ribadito l'orientamento secondo cui la corretta applicazione dell'art. 1120 c.c. porta a ritenere che *"costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente"*



*sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio e che la relativa valutazione spetta al giudice di merito, ed è insindacabile in sede di legittimità ove non presenti vizi di motivazione".*

Ad avviso del Tribunale, dalla documentazione fotografica agli atti è possibile evincere che l'installazione dello scaldabagno a gas e dei due gruppi refrigeranti sulla facciata condominiale - posti, rispettivamente, in corrispondenza del balcone e sotto le finestre dell'appartamento della convenuta - ledano il decoro architettonico dell'edificio, rilevato:

- che non si rinvencono analoghi manufatti in altre parti della facciata condominiale (e non avendo parte convenuta prodotto fotografie che dimostrino la circostanza contraria, la prova orale sul punto deve ritenersi inammissibile);
- che parte attrice ha dimostrato che alcuni degli altri condomini hanno optato per la realizzazione del condizionatore all'interno delle loro proprietà esclusive e, più precisamente, all'interno di un soppalco, all'interno del proprio balcone, ovvero sul pavimento del lastrico solare in uso esclusivo (cfr. docc. 15, 17 e e 18 fascicolo attore);
- che i due corpi refrigeranti ubicati sulla parte della facciata sotto la finestra dell'appartamento della convenuta, così come del resto anche lo scaldabagno a gas installato in corrispondenza del balcone (cfr. foto sub docc. 9 e 17), alterano la fisionomia e l'estetica data dall'insieme delle linee essenziali che connotano il fabbricato stesso, atteso che sono di colore bianco e, dunque, neppure ripropongono i colori dei serramenti e delle tapparelle già in uso al condominio;
- che la presenza di tali manufatti costituisce una anomalia nell'ambito dell'architettura del palazzo, che la rende distonica rispetto alla restante parte della facciata condominiale.

A ciò si aggiunga che tutto ciò è stato realizzato in difetto di una preventiva deliberazione dell'Assemblea, in violazione dell'art. 2 del Regolamento condominiale.

Alla luce delle argomentazioni che precedono, in accoglimento della domanda proposta dal Condominio attore, deve dichiararsi l'illegittimità dell'installazione del condizionatore e dello scaldabagno sulla facciata dello stabile condominiale, con conseguente condanna della convenuta alla loro rimozione a propria cura e spese.



Non può, al contrario, trovare accoglimento la domanda svolta in via subordinata dalla convenuta con cui si chiede che il risarcimento avvenga in forma specifica ex art. 2058 c.c., non solo in difetto di una domanda risarcitoria avanzata dal Condominio, ma non avendo in ogni caso la convenuta allegato, né a fortiori dimostrato, i presupposti dell'impossibilità o dell'eccessiva onerosità.

L'esito della controversia comporta la condanna della convenuta alla rifusione a favore dell'attore delle spese di lite, in applicazione del principio della soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Arianna Chiarentin, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

1. accertata l'illegittimità dell'installazione del condizionatore e dello scaldabagno sulla facciata dello stabile condominiale, condanna [REDACTED] [REDACTED] alla loro rimozione a propria cura e spese;
2. rigetta ogni altra domanda;
3. condanna [REDACTED] [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite a favore del Condominio di [REDACTED] [REDACTED] in Milano, che si liquidano in € [REDACTED] per spese ed in € [REDACTED] per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Milano 27 gennaio 2016

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin

Il presente è un documento informatico  
firmato elettronicamente con un sistema sicuro  
che garantisce l'autenticità e l'integrità del documento  
e la non repudiabilità della firma.  
Data: 2016-01-27 10:30:00  
Firma: [REDACTED]

