

Sì ai condizionatori in parti comuni senza il nullaosta dell'assemblea

Cassazione

Il singolo può procedere se non viene impedito ad altri il pari uso del bene

Occorre prestare attenzione a non ledere il decoro dell'immobile

Annarita D'Ambrosio

Risolve una questione spesso oggetto di lite nei condomini italiani la sentenza della Cassazione 17975/2024 depositata il 1° luglio.

Il tema riguarda l'installazione dei condizionatori. Nel caso specifico, quelli di un esercizio commerciale, nel cortile di un edificio condominiale. Quanto deciso riguarda, ovviamente, anche il caso di motori di condizionatori di appartamenti pri-

vati, apparecchi che possono occupare, come nel caso in esame, parte di un cortile comune, o muri perimetrali dei fabbricati.

È necessario un via libera assembleare prima di procedere all'installazione? La risposta è negativa, se il bene comune non è alterato dall'installazione e il decoro non è lesa.

A rivolgersi alla Suprema corte era stata una condomina, titolare proprio di una ditta installatrice di condizionatori, che aveva impugnato quattro delibere che avevano negato l'autorizzazione a installare quattro condizionatori nella zona del cortile comune, ne avevano ordinato la rimozione, disposto l'obbligo di richiedere previa autorizzazione in casi futuri, dando mandato all'amministratore di predisporre le correlate diffide.

Soccombente in primo e secondo grado la condomina, si rivolgeva ai supremi giudici che accoglievano, invece, in gran parte le sue richieste.

Nel merito, la Cassazione ribadisce che nell'identificazione del li-

mite all'alterazione della cosa comune, disciplinata dall'articolo 1120, comma 2 del Codice civile, il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito da uno dei condòmini, ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità del bene alla fruizione da parte di altri.

La Corte territoriale, in pratica, aveva omesso di valutare l'effettivo impatto negativo dell'installazione su tutti gli altri condòmini, trascurando anche il fatto che le delibere erano sopraggiunte a fissare limitazioni dopo che i condizionatori erano stati già installati in un edificio dove, peraltro, erano presenti altri apparecchi su aree comuni.

E qui veniamo all'altro punto: chi intende installare il condizionatore

su un bene comune deve farsi autorizzare dall'assemblea?

In base all'articolo 1120 del Codice civile, l'installazione, sulle parti comuni, di un impianto per il condizionamento d'aria, al servizio di una unità immobiliare, che non presupponga la modificazione di tali parti, può essere compiuta - precisa la Cassazione - dal singolo condomino per conto proprio, in via di principio, senza richiedere al condominio alcuna autorizzazione.

Il rilascio o il diniego dell'autorizzazione può, tutt'al più, significare l'inesistenza o l'esistenza di un interesse di altri condòmini a fare uso delle cose comuni in modo pari a quello del condomino determinatosi all'installazione.

Nel caso di specie, però, non emergeva alcuna alterazione della destinazione delle cose comuni, né impedimento al pari uso, né lesione al decoro. Non necessario alcun via libera, quindi, preventivo e condizionatori legittimamente installati.



Va preservata l'utilizzabilità del bene ma non si può confondere un disagio con l'inservibilità