

L'installazione dell'ultimo condizionatore non altera il decoro architettonico dell'edificio

(25/10/2012)

di Alessandro Gallucci,

Ho installato un condizionatore, l'unità esterna è stata posizionata sulla facciata dell'edificio ed adesso mi viene contestata la lesione del decoro dello stabile. Devo rimuoverlo? In primis è necessario vedere che cosa dice il regolamento contrattuale che, soprattutto se contrattuale, potrebbe contenere dei limiti all'uso delle cose comuni o addirittura il divieto assoluto di qualsiasi modificazione. Un caso simile è stato risolto dal Tribunale di Roma lo scorso mese di maggio. In quell'occasione il giudice adito disse: *" deve osservarsi che, per installare gli impianti per il condizionamento dell'aria, vengono abitualmente usate le parti comuni (cortili, muri e altre ancora), in applicazione del diritto di usare le cose condominiali previsto dall'art 1102 c.c., ma poiché si tratta di posizionare stabilmente elementi che spesso possono essere anche ingombranti, si pone il problema di verificare se la tutela del decoro architettonico dell'edificio ponga dei limiti (analogamente a quanto viene previsto dall'art. 1120 e dall'art. 1121 c.c. per la realizzazione delle innovazioni) al diritto di usare le parti comuni per installare tali impianti. Secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale il decoro architettonico è costituito dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante e imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonia fisionomica; a tal fine non è necessario che si tratti di un edificio di particolare pregio artistico (Cass. n. 8371 del 3 settembre 1998). Va tuttavia considerato che per decidere sull'incidenza di un'opera sul decoro architettonico si devono adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente, e in quale misura, un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, oltre all'eventuale compromissione di essa determinata, da precedenti diverse modifiche operate da altri condomini (Cass. n. 5417 del 15 aprile 2002; e n. 16098 del 27 ottobre 2003). Per altro verso, poiché il decoro architettonico degli edifici viene tutelato dalla legge in considerazione della diminuzione di valore che l'edificio può subire, si deve accertare se l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile di un'apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione si può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove si sia*

riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenersi insito”.

Questi in concetti di carattere generale, insomma quelli che valgono sempre. “ *Nel caso di specie – chiosano dal Tribunale laziale – dalla espletata c.t.u. risulta che l'installazione del condizionatore ha avuto luogo sulla parete esterna del fabbricato, "in adiacente all'ingresso del vialetto condominiale, nella porzione alta del livello stradale della palazzina, sulla sinistra delle vetrate del bar condotto in locazione dalla convenuta, poco al di sotto dell'insegna ad un'altezza di circa 2,70 mt da terra..." (v.si p. 4 della relazione in atti). Come rilevato dal consulente di ufficio, "lo stabile in questione, posizionato all'interno di una zona intensiva edificata intorno agli anni del boom edilizio (1950/60); può ragionevolmente essere definito un gradevole stabile signorile con struttura in cemento armato che si presenta oggi, grazie anche a recenti opere di restauro delle facciate, in ottime condizioni" (rel. cit. p. 5); inoltre "tutte e quattro le facciate sono interessate da almeno una installazione di tipo analogo a quella per cui è causa", tanto che il consulente ha individuato "almeno n. 14 diverse unità esterne di altrettanti condizionatori di aria, ubicate a servizio delle diverse unità immobiliari del condominio posizionate sulle facciate con delle staffe in modo simile all'unità in oggetto, oppure poggiate a terra sui singoli balconi privati (cfr. foto n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19)" (v.si p. 5 rel. cit.)” (Trib. Roma 2 maggio 2012 n. 8564).*

A nostro avviso quando si discute intorno al decoro architettonico con particolare riferimento ai condizionatori è sempre bene tenere a mente quando detto nell’agosto 2011 dal giudice di pace di Grosseto, ossia: “ *le nuove invenzioni, quali la televisione ed il telefono, ormai di uso comune, hanno modificato il comune senso dell'estetica e del decoro: le antenne televisive installate sui tetti, le parabole satellitari, sporgenti dai muri, gli stessi impianti di climatizzazione, sempre più numerosi, non vengono più percepiti come causa di deturpazione dell'estetica delle abitazioni e, più in generale, dell'ambiente”* (Giudice di Pace di Grosseto 19 agosto 2011 n. 1038).

CondominioWeb.com Avv. Alessandro Gallucci
