

Ciascun condomino può usare liberamente una parte comune, ma non può privare gli altri condomini dall'utilizzo di una parte condominiale.

Un condomino che occupa una rilevante porzione del muro perimetrale con un motore di un condizionatore di dimensioni enormi, impedendo così, agli altri condomini l'utilizzo della facciata (per installare un altro condizionatore, una targa, una tubazione ecc., può essere richiamato dall'amministratore e da un singolo condomino che si sia rivolto all'Autorità giudiziaria, la quale accerterà concretamente se vi è violazione dell'art. 1102 cod. civ.

L'installazione in facciata di un corpo motore, di cavi, di una canna fumaria, di tubi del gas o dell'acqua, l'apertura di una finestra, in genere non creano problemi di statica e sicurezza, ma può creare

questioni in tema di estetica dell'edificio, secondo l'art. 1120 cod. civ. sono vietate le innovazioni lesive del decoro architettonico del fabbricato, cioè dell'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali, che caratterizzano il fabbricato e imprimono all'edificio una determinata, armonica, fisionomia.

In particolare, l'alterazione del decoro architettonico ricorre quando la modifica sulle parti comuni, realizzata da un condomino, ha determinato un deprezzamento dell'intero fabbricato e delle singole porzioni in esso comprese (Cass., sent. n. 6640/1987 e n. 1918/1981).

Alla luce di questi principi risulta evidente che se un condomino installa un motore del condizionatore di grosse dimensioni, su una parte esterna dell'edificio e nelle immediate vicinanze

di alcune finestre, si determina un'alterazione del decoro architettonico e, di conseguenza, un deprezzamento dell'intero fabbricato che il giudice può liberamente quantificare senza bisogno di particolare motivazione (Cass., sent. n. 12343/2003).

Nell'ipotesi, invece, in cui l'installazione dell'unità esterna dell'impianto di condizionamento sia di dimensioni normali, al fine di stabilire se vi è stata alterazione del decoro architettonico del fabbricato condominiale, devono, tuttavia, essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima dell'installazione predetta.

In altre parole, se è vero che un fabbricato, già pregiudicato sensibilmente sotto il profilo estetico, non può essere ulteriormente danneggiato, è altrettanto vero che non si può parlare di alterazione del decoro se la facciata risulta già

fortemente compromessa (per esempio per la presenza di altri motori, infissi di varia natura, persiane multicolori, tende con diverso aspetto cromatico, preesistenza di contatori del gas con relative tubazioni, ecc.).

Ne consegue che se sorge contestazione tra il condomino che vuole utilizzare il muro perimetrale e la restante parte della collettività condominiale, il giudice, nel decidere dell'incidenza del corpo motore del condizionatore sul decoro architettonico, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e delle precedenti diverse modifiche, operate da altri condomini, che hanno già danneggiato il decoro del caseggiato (Cass., sent. n. 16098/2003; n. 5417/2002 e n. 3549/1989).

Se una norma del regolamento vieta espressamente l'installazione in

facciata di condizionatori, cavi elettrici, tubi del gas o dell'acqua, di canna fumaria, il singolo condomino non può che attenersi a tale disposizione che, però, è valida solo se 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 deliberata dalla totalità dei condomini in sede di approvazione del regolamento assembleare.

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