

**Parti comuni.** Poche possibilità di opposizione per i vicini residenti in un altro edificio

# In condominio il limite è il decoro

**Augusto Ciria**

■ L'installazione del condizionatore in **condominio** è una annosa questione che non sempre trova univoca soluzione da parte dei giudici e che va valutata di volta in volta in ragione del diverso impatto visivo che il manufatto può avere sull'aspetto architettonico dell'edificio e decisa anche secondo le regole del buon senso.

È certo però che il condòmino, prima di posizionare il proprio condizionatore all'esterno, deve darne notizia all'amministratore affinché relazioni l'as-

semblea, che può richiederne la rimozione: è questa la regola dettata dal nuovo articolo 1122 del Codice civile, introdotto con la riforma del condominio.

Il principio generale è che qualsiasi intervento che possa interferire con il bene comune e che sia posto al servizio esclusivo dell'unità immobiliare di un condòmino deve avvenire nel rispetto delle regole dettate dalla legge e, in particolare, del divieto di pregiudicare il **decoro architettonico** dell'edificio e di impedire il pari uso da parte degli altri condomini della cosa comu-

ne. Le parti comuni possono essere utilizzate da ciascun condòmino anche in modo particolare e diverso dal loro uso normale, sempre che ciò non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni attuali e potenziali degli altri e non determini pregiudizievole invadenze nell'ambito dei pari diritti degli altri partecipanti al condominio.

Entro questi limiti può dunque ritenersi legittima l'installazione da parte del singolo condòmino di un impianto di condizionamento sulla facciata dello stabile condominiale. Deve trattar-

si però di un manufatto di piccole dimensioni che non vada a stravolgere l'armonia della facciata stessa e che magari si inserisca in essa, per colore e posizione, quasi a scomparire. I limiti sono invece superati se il condizionatore assume dimensioni spropositate rispetto alla normale accettabilità (e l'ipotesi non è purtroppo rara) perché in questo caso viene a modificarsi la destinazione tipica del bene comune. Il ragionamento resta invariato anche nel caso in cui l'impianto venga posizionato sulla facciata interna dell'edificio.

L'offesa al decoro architettonico va comunque riguardata in sé, senza riferimento a edifici contigui o, ancor meno, ad alterazioni in questi già esistenti. È da escludersi anche che persone estranee al condominio possano lamentarsi per un condizionatore mal posizionato dal condòmino dell'edificio magari antistante al proprio: la tutela pubblica non concorre con quella privata. Ma in presenza di un condizionatore rumoroso oppure che produca eccessive esalazioni la tutela spetta a tutti gli interessati e non solo al condòmino vicino di casa. Per la valutazione del disturbo resta caposaldo invalicabile il limite della tollerabilità del rumore o delle esalazioni.