REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Monza

Seconda Sezione

N. R.G. 4738/2025

Il giudice dott.Maria Teresa Latella

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa tra

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*) sito in Muggiò (MB), cap 20835, Via Allende n. 11-13 in persona dell'amministratore condominiale pro tempore **Dott.ssa** *Parte_2* (C.F. *C.F._1*) con studio in Bresso (MI), cap 20091, Via De Amicis n. 2,

difeso dall'Avv. Davide Longhi

Contro

Controparte_1 con sede legale in Muggiò (MB), via Indipendenza, 8, c.f. e p. iva *P.IVA_2*, in persona del legale rappresentante *CP_1* nata a Monza, il 25/12/1977, residente in Muggiò (MB), via Indipendenza,

difesa dall'Avv. Davide Marchini

Avente ad oggetto regolamento cose comuni condominiali

Conclusioni delle parti:

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Monza adito, in accoglimento del su esteso ricorso, così giudicare:

1) IN VIA PRINCIPALE NEL MERITO:

a) accertare e dichiarare che *Controparte_1* *[...]* (C.F. *P.IVA_2*) in persona del legale rappresentante pro tempore nell'anno 2023 ha installato un impianto di condizionamento sulla facciata condominiale senza la preventiva approvazione del *Parte_1* così come prescritto dal regolamento di condomino;

b) accertare e dichiarare che il regolamento condominiale subordina le attività dei privati alla previa autorizzazione e vieta la realizzazione di opere esterne che modifichino l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato;

c) accertare e dichiarare che l'installazione dell'impianto di condizionamento da parte della *Controparte_1*

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_2*) in persona della legale rappresentante pro tempore è stata effettuata su area di proprietà *CP_2* e se la stessa è avvenuta in forza e rispetto di eventuali provvedimenti amministrativa all'uopo necessari;

d) accertare e dichiarare che l'installazione dell'impianto di condizionamento da parte della *[...]* *Controparte_1* (C.F. *P.IVA_2*) in persona della legale rappresentante pro tempore, modifica l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato;

e) accertare e dichiarare che l'installazione dell'impianto di condizionamento da parte della *[...]* *Controparte_1* (C.F. *P.IVA_2*) in persona della legale rappresentante pro tempore viola le prescrizioni di cui al regolamento condominiale relativamente all'art. n. 4 ed all'art. n. 5 ed in relazione a quest'ultimo articolo che l'opera realizzata è anche da considerarsi "*abusiva*" perché eseguita senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea di condomino;

f) accertare e dichiarare che il condominio non ha negato l'installazione dell'impianto di condizionamento alla *[...]* *Controparte_1* (C.F. *P.IVA_2*), ma ha inviato la stessa a procedere all'installazione con le stesse modalità adottate dagli altri condomini che hanno avuto la stessa esigenza (**doc. 3a**) al fine di tutelare il decoro e l'estetica del condominio;

e per l'effetto ordinare alla *Controparte_1* *[...]* (C.F. *P.IVA_2* in persona

della legale rappresentante pro tempore la rimozione/asporto dell'impianto di condizionamento installato sulla facciata condominiale ed il ripristino della facciata medesima (avvenuta incorso in causa in modo parziale si vedano le memorie);

e **condannare** il resistente al pagamento a favore dell'odierno ricorrente del risarcimento di tutti i danni patiti e patiendi, per tutto il periodo di permanenza dell'installazione dell'impianto di condizionamento sulla facciata condominiale in violazione del disposto di cui all'artt. 1138, 1176, 1218, 2043 e 2059 c.c., (lesione diritto di fruizione della proprietà privata, lesione della normale realizzazione del vivere quotidiano), tenuto conto anche del protrarsi della violazione del regolamento, come emerge dalla documentazione riversata in atti, da liquidarsi in euro 5.000,00 e/o in via equitativa nella somma disposta dal Giudice e/o nella misura maggiore o minore che verrà accertata in corso di causa ed anche alla luce delle risultanze istruttorie; tenuto conto che il danno dovrà essere considerato e valutato dal giorno in cui è stato installato l'impianto di condizionamento sino a quando non sarà cessata la lesione del diritto;

dichiarare la condanna del resistente ex art. 614 bis c.p.c. al pagamento a favore dell'odierno ricorrente **di una somma pari ad € 50,00 per ogni giorno di ritardo nella rimozione dell'impianto di condizionamento e nell'esecuzione delle opere di ripristino della facciata condominiale**, o alla diversa somma, maggiore o minore, che verrà accertata in corso di causa o disposta in via equitativa dal giudice;

2) IN OGNI CASO

con vittoria di spese e compensi professionali, oltre CPA ed IVA, nonché spese forfetarie come per legge, ivi comprese le spese per il procedimento di mediazione, l'eventuale CTU e CTP, nonché oltre tutte le successive occorrende

Per il convenuto

1. In via preliminare:

dichiarare l'incompetenza per materia e per valore del Tribunale di Monza a conoscere della presente controversia, in favore del Giudice di Pace di Monza, ai sensi degli artt. 7 e 38 c.p.c., con ogni conseguente statuizione in ordine alle spese di lite.

2. Nel merito:

rigettare integralmente le domande formulate dal *Parte_1* ricorrente, perché infondate in fatto e in diritto, ed in particolare:

a) rigettare la domanda di rimozione dell'impianto di climatizzazione, poiché l'installazione costituisce legittimo esercizio del diritto di uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., proporzionato e necessario;

b) rigettare la domanda di risarcimento danni, per mancata prova di un danno concreto e risarcibile a carico del *Parte_1*

Fic) rigettare la domanda di condanna ex art. 614-bis c.p.c., perché inammissibile in assenza di un obbligo certo ed esigibile in capo alla convenuta.

3. In via riconvenzionale

accertare e dichiarare la piena legittimità dell'installazione dell'impianto di climatizzazione realizzata da *Controparte_1* sulla facciata condominiale, quale uso consentito ex art. 1102 c.c.;

accertare e dichiarare l'illegittimità della condotta del *Parte_1*, nello specifico per aver intercluso la canna fumaria preesistente, privando l'utilizzo della cosa comune in danno alla convenuta e, per l'effetto;

condannare il *Parte_1* al risarcimento dei danni subiti dalla convenuta, da liquidarsi in corso di causa, ivi compresi i costi sostenuti per l'acquisto e l'installazione del nuovo impianto di climatizzazione, nonché ogni altra voce di danno patrimoniale ed extrapatrimoniale che sarà provata in giudizio;

in subordine **condannare** il *Parte_1* a provvedere, a propria cura e spese, al ripristino della canna fumaria *CP_2* nello stato originario, così da consentirne nuovamente l'utilizzo da parte della *CP_1*

Vittoria di spese, compenso professionale oltre accessori di legge"

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

1) Svolgimento del processo

Il Condominio ha convenuto, la *CP_1* *[...]* *Controparte_1* in quanto proprietaria di un immobile sito al piano terreno, allegando che senza aver avuto autorizzazione alcuna, nel secondo semestre del 2023 installava un impianto di condizionamento occupando la facciata condominiale e modificando l'estetica del palazzo .

Precisava che la proprietà *CP_1* aveva chiesto al *Parte_1* la possibilità di posizionare il proprio condizionatore sotto il portico e che l'assemblea

del 14/06/2023 aveva negato tale consenso, invitando la richiedente a posizionare il suddetto impianto "*con le medesime modalità dello studio dentistico, che non ha coinvolto il portico*" . Parte resistente ignorava la decisione dell'assemblea e installava il proprio condizionatore , unico condomino ad averlo fatto(differentemente dallo studio dentistico che lo aveva installato all'interno della sua proprietà e non sulle parti comuni).

Parte attrice ha dunque lamentato sia la violazione delle norme sull'uso della cosa comune, sia del regolamento del Condominio di natura contrattuale laddove prevede all'art. 4 "*Gli enti comuni non potranno essere neppure temporaneamente occupati e comunque ingombrati dai singoli condomini, tantomeno con costruzioni anche di carattere provvisorio*" e all'art. 5 "*Le modificazioni e le innovazioni, ferme restando il principio che esse non debbano in alcun caso essere tali da pregiudicare l'estetica del fabbricato, come varianti sostanziali delle facciate, dovranno essere deliberate dall'assemblea del complesso condominiale con deliberazione presa a maggioranza non inferiore ai due terzi del valore complessivo dell'edificio e di due terzi dei partecipanti al condominio, come previsto dall'articolo 1136 del Codice Civile.*

Ha dunque concluso per la condanna alla rimozione del manufatto come in epigrafe .

Si è costituita parte convenuta eccependo in via preliminare l'incompetenza in favore del Giudice di Pace e nel merito rilevando che la decisione era stata necessitata dalle diverse iniziative del *Parte_1* quanto alla modifica della canna fumaria :

“..Fin dall’origine, i locali in oggetto erano stati dotati di una caldaia autonoma perfettamente funzionante, collegata alla canna fumaria condominiale, così come previsto dalle caratteristiche costruttive dell’edificio. Tale impianto, regolarmente realizzato e conforme alla normativa vigente, aveva sempre garantito il corretto riscaldamento degli ambienti e la produzione di aria calda, assicurando quindi le condizioni necessarie al regolare svolgimento dell’attività commerciale. Nell’anno 2021 il Condominio commissionava allo Studio *Controparte_3* di Bresso (MI) la redazione di un progetto di adeguamento delle canne fumarie condominiali. Il progetto, approvato dall’assemblea, prevedeva l’intubaggio delle canne fumarie collettive esistenti con 78 nuovi condotti singoli a servizio di altrettanti generatori di calore a condensazione da installarsi esclusivamente negli appartamenti dal primo piano in su …Gli appartamenti ed i negozi posti al piano terreno, tra cui l’unità di proprietà di *CP_1* non erano oggetto di intervento né di sostituzione degli impianti… Nel corso del 2023, la ditta esecutrice *Controparte_4* *[...]* con sede in Sesto San Giovanni, via Carducci 3, in occasione dei lavori di sostituzione delle caldaie negli appartamenti, provvedeva a collegare le nuove tubazioni di scarico alla vecchia canna fumaria condominiale, alla quale era già regolarmente raccordato il tubo di scarico dei fumi della caldaia della *CP_1* perfettamente funzionante e conforme alle norme. Tale intervento veniva eseguito senza sopralluoghi preliminari nei locali e senza aver minimamente considerato le conseguenze sugli immobili commerciali del piano terra. In particolare, la nuova configurazione rendeva impossibile l’utilizzo della canna fumaria da

parte della CP_1 privando così la società della possibilità di utilizzare la propria caldaia..”

La scelta di dotarsi di un nuovo sistema di climatizzazione mediante pompa di calore sarebbe stata così necessitata (ma provvisoria fino al termine dell’anno giubilare). In ogni caso l’opera non aveva in alcun modo compromesso la stabilità né la sicurezza della facciata, era reversibile e vi era l’intenzione di rimuoverla in futuro.

Viceversa il Condominio mediante i lavori di intubaggio delle canne fumarie aveva di fatto impedito alla CP_1 l’uso della condotta comune, privando la società della possibilità di continuare a utilizzare la propria in violazione oltre che del regolamento, degli artt 1102 , 1117 e 1122 c.c. “*poiché l’installazione di un impianto tecnico sulla facciata costituisce esercizio del diritto di uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., e non opera sulla proprietà esclusiva ai sensi dell’art. 1122 “*

In ogni caso il manufatto non avrebbe inciso effettivamente sul decoro architettonico.

Di qui la richiesta di rigetto della domanda introduttiva ed in via riconvenzionale la richiesta di danni rapportata anche ai costi sostenuti per la caldaia e per poter adempiere agli obblighi inderogabili di legge in materia di sicurezza, salubrità dei luoghi di lavoro .

Disposto da parte del giudice lo scambio di memorie istruttorie , nel corso del giudizio era anche formulata proposta conciliativa non accettata e quindi ,precisate le conclusioni, la causa è stata assunta in decisione.

---ooo---

2) La competenza

Si premette , quanto all'eccezione di incompetenza per materia , che la competenza del giudice di Pace viene in rilievo , in relazione alla regolamentazione e modalità di uso degli spazi e servizi comuni , laddove si dibatta della misura dell'uso della cosa e del servizio comune, ovvero del modo in cui questi debbono essere esercitati, mentre esulano da detta competenza le cause nelle quali si controverta sull'esistenza stessa del diritto all'uso del bene o del servizio condominiale.

Nella specie sicuramente parte attrice ha introdotto un domanda diretta a negare il diritto della controparte di apporre il condizionatore sulla facciata condominiale -di fatto occupandola - oltre a chiedere l'accertamento sia del pregiudizio arrecato alla stabilità, sicurezza e decoro architettonico , sia comunque dell'attuazione di un comportamento – fonte di danno- in violazione del regolamento condominiale.

In ogni caso parte convenuta ha nella sostanza svolto analoga domanda in via riconvenzionale chiedendo di accertare che l'illegittimo comportamento del condominio in relazione ai lavori sulla canna fumaria avrebbe compresso il suo diritto di avvalersene. E dunque , anche ex art. 36 cpc la competenza appartiene al Tribunale.

3. I principi di diritto in materia di uso della cosa comune

Si rammenta, in ordine al tema centrale del giudizio, che l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., al duplice divieto di alterarne la normale ed originaria destinazione e di impedire agli altri condomini di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto, " configurando, pertanto, un abuso la

condotta del condomino consistente nella stabile e pressoché integrale occupazione di un “volume tecnico” dell’edificio condominiale, mediante il collocamento di attrezzature ed impianti fissi funzionale al miglior godimento della sua proprietà individuale (Cass. Sez. VI-2 civ. ordinanza 23 giugno 2017, n. 15705).

Tale affermazione va tuttavia coordinata con l’altra per cui **l'**art. 1102 c.c. consente a ciascun condomino di servirsi della cosa comune anche per fini esclusivamente propri, entro i limiti del divieto di alterarne la destinazione e dell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari (cfr Cass.14.4.2015 n.7466). Qualora un uso specifico di una parte comune venga contestato, è necessario accertare se tale uso pregiudichi il pari godimento da parte degli altri condomini. (Cassazione civile Sez. II ordinanza n. 16398 del 18 giugno 2025).

Sotto altro profilo deve viceversa ritenersi vietata, ai sensi dell’art. 1120 c.c. in quanto non diretta al miglioramento o all’uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, l’innovazione che alteri le linee architettoniche dell’edificio, e anche quella che, più semplicemente, incida negativamente sull’aspetto armonico di esso.

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza sia di legittimità sia di merito, infatti, “*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. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di*

legittimità, ove non presenti vizi di motivazione" (Cassazione civile sez. II, 19/03/2021, n.7870).

Inoltre "*Il decoro architettonico del fabbricato sussiste a prescindere dal pregio (storico, artistico, culturale, ecc.) dell'edificio o dalla presenza sulla facciata di elementi 'ornamentali' o di dettaglio artistico; esso è posto a tutela dell'originaria* ***armonia, simmetria e linearità*** *dell'intero fabbricato, sicché è illecita ogni modificazione* in pejus *che obiettivamente determini una lesione all'originario aspetto decoroso del fabbricato*" (Tribunale Pavia sez. III, 15/04/2022, n. 539. Nello stesso senso, tra le pronunce più recenti cfr. anche Corte appello Roma sez. VIII, 07/04/2022, n. 2343, secondo cui "*In tema di condominio, la tutela del decoro architettonico - da intendersi quale l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante e imprimono all'edificio una sua determinata armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico - attiene a tutto ciò che nell'edificio è visibile ed apprezzabile dall'esterno, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato e, cioè, alla sua particolare struttura e fisionomia, che contribuiscono a dare ad esso una sua specifica identità*".

E così sulla base di tali criteri è poi stato nel merito affermato che, stante la necessità che il diritto del condomino a servirsi del bene comune sia contemperato con il diritto di tutti i condomini a non vedere danneggiato il decoro e l'estetica dell'edificio ,integra una lesione del decoro architettonico dello stabile l'installazione di motori dell'aria condizionata da parte del condomino allorché essi insistano, in maniera ben visibile,

sulla facciata condominiale (Tribunale Roma, Roma, 4 ottobre 2017, n. 18652).

Quanto all'interferenza tra la disciplina codicistica e le regolamentazioni (contrattuali) condominiali la Corte di Cassazione, ha anche di recente precisato che il regolamento contrattuale può contenere una definizione più rigorosa del limite del decoro architettonico estendendo il divieto di innovazioni «*sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva*». (Cass.sez. II, ord. 14.5.2025 n.12919)

4.Le risultanze probatorie

Si richiamano ora alcune circostanze non contestate in giudizio :

-Parte resistente ha apposto nella seconda metà del 2023 un condizionatore sotto il portico del palazzo, condizionatore che insiste inequivocabilmente su una parte comune e rivolta verso l'esterno del palazzo medesimo;

-le fotografie ritraenti lo stato dei luoghi prodotte dal *Parte_1* non risultano contestate;

-durante l'assemblea del 15.6.2023 , anteriormente all'apposizione del condizionatore , parte resistente aveva chiesto l'autorizzazione alla relativa installazione , negata in sede assembleare sul presupposto che si dovesse procedere come lo studio dentistico aveva fatto (escludendo il portico). La delibera non risulta impugnata ;

-durante l'assemblea del 23.2.2023 , cui parte resistente non partecipava, era ampiamente dibattuto lo stato dei lavori di adeguamento della canna

fumaria (evidentemente già autorizzati in precedenza) , la prevedibile evoluzione e la ripartizione dei costi. Anche di tale delibera , di sostanziale autorizzazione alla prosecuzione secondo le modalità concordate e la ripartizione dei costi aggiornata in base alla normativa fiscale, non risulta esser stata proposta impugnazione ;

- successivamente all'assemblea era inviato il preventivo dei rispettivi lavori a CP_1 la quale rispondeva ,con la nota 19.4.2023 , che non era intenzione avvalersi dell'impianto a gas ma di voler installare un impianto di condizionamento. Anche tale documentazione non è stata formalmente disconosciuta.

Venendo alla discussione, corre d'obbligo osservare che , se l'apposizione del condizionatore in sé non pare essere di ostacolo alla fruizione del portico da parte degli altri condomini sotto un profilo dinamico , tuttavia essa costituisce, ad avviso di chi scrive, elemento di turbativa *dell'originaria armonia, simmetria e linearità,* del portico medesimo e della facciata condominiale su cui insiste. Non ignota una parte della giurisprudenza di merito che legittima l'apposizione di condizionatori sulla facciata, tuttavia nella fattispecie la turbativa si ravvisa in concreto sotto il profilo visivo , e vieppiù laddove si osservi il manufatto in prospettiva con la soluzione adottata dall'adiacente studio dentistico (con i condizionatori arretrati all'interno della proprietà : vedi foto sub 3a): ciò ad evidenziare un elemento di discontinuità e non linearità nel portico e nella facciata.

In ogni caso , anche a non voler condividere tale valutazione di merito è incontestato che il comportamento di CP_1 nel procedere all'installazione

in difetto di autorizzazione assembleare abbia violato il regolamento contrattuale .

Si richiamano nuovamente le disposizioni rilevanti in proposito laddove all' art. 4 è previsto che "*Gli enti comuni non potranno essere neppure temporaneamente occupati e comunque ingombrati dai singoli condomini, tantomeno con costruzioni anche di carattere provvisorio*" e all'art. 5 "*Le modificazioni e le innovazioni, ferme restando il principio che esse non debbano in alcun caso essere tali da pregiudicare l'estetica del fabbricato, come varianti sostanziali delle facciate, dovranno essere deliberate dall'assemblea del complesso condominiale con deliberazione presa a maggioranza non inferiore ai due terzi del valore complessivo dell'edificio e di due terzi dei partecipanti al condominio, come previsto dall'articolo 1136 del Codice Civile. ..".*

Le disposizioni in materia dei regolamenti contrattuali, come già precisato, non sono nulle neppure quando deroghino in peius rispetto alla normativa codicistica incidendo sui diritti individuali.

E dunque , anche a ritenere che tale iniziativa fosse stata necessitata dall'intubaggio delle canne fumarie (ma non è così come si vedrà) , essa avrebbe dovuto comunque essere approvata in assemblea , costituendo modificazione od innovazione della facciata comune.

La domanda di riduzione in pristino deve dunque essere accolta.

Né può ritenersi che sul punto sia cessata la materia del contendere alla luce delle foto prodotte, ed ancora una volta non disconosciute , che documentano la permanenza in loco di parte dell'impianto (quello che ne consente il riallaccio)

Non può invece riconoscersi alcuna ragione di danno al *Parte_1* in difetto di idonea allegazione e prova , non essendo mai dato nel nostro ordinamento un danno presunto, ma al più da presumersi sulla fase di specifici fatti che risultino dimostrati .

Venendo alla riconvenzionale, *CP_1* allega -come già precisato- la violazione e compressione del proprio diritto a godere e fruire del bene comune canna fumaria : ma a tale diritto aveva rinunciato– almeno temporaneamente non essendo concepibile una rinunzia definitiva in proposito – dichiarando di volersi munire di impianto di condizionamento.

Ora se in virtù di tale rinuncia non era comunque consentito a *CP_1* procedere secondo modalità non conformi al regolamento , per altro verso giustificato era comportamento del *Parte_1* nell'effettuare e proseguire i lavori senza tener conto dell'allaccio di parte resistente.

Quest'ultima del resto si era disinteressata alla vicenda – delle cui conseguenze si era dato ampio conto in assemblea - non partecipando alla medesima né promuovendo iniziative in contrario senso.

Se, come già anticipato, per il futuro il diritto non può essere negato , va da se che la decisione su oneri e modalità non può discutersi e decidersi in questa sede – ancorchè abbia lambito le trattative - ma ciò non esclude la legittimità del comportamento del *Parte_1* per allora.

La domanda riconvenzionale va dunque rigettata

Le spese di lite per la regola della soccombenza sono per un quarto compensate e per la restante parte vanno poste a carico della resistente e si liqudano in dispositivo per tre dasi e parametri medi valore indeterminabile

P.Q.M.

Ritenuta la competenza ed in parziale accoglimento della domanda

ACCERTA che l'impianto di condizionamento è stato illegittimamente installato per le ragioni di cui in parte motiva

ORDINA E CONDANNA la resistente alla relativa rimozione ed al ripristino integrale della facciata medesima ;

CONDANNA la resistente al pagamento a favore dell'odierno ricorrente della somma di 100 euro per ogni settimana di ritardo nella relativa esecuzione

RIGETTA la domanda di danni dell'attore e la domanda riconvenzionale della convenuta nonché ogni altra domanda ed eccezione

CONDANNA parte convenuta al pagamento in favore dell'attore delle spese di lite pari ad euro 3300,00 per compensi oltre accessori per legge

Monza , 5.11.2026 Il Giudice

Maria Teresa Latella