

Civile Sent. Sez. 2 Num. 9573 Anno 2026

Presidente: FALASCHI MILENA

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 14/04/2026

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 24112/2019 R.G. proposto da:

CONDOMINIO **** ***, VIA **** ANGOLO VIA **** CAVENAGO DI BRIANZA,
rappresentato e difeso dall'avvocato dell'avvocato GIACOVELLI AVIO

-ricorrente-

contro

****, ****, ****
, ,

-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 2157/2019 depositata il
16/05/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella udienza pubblica del 23/10/2025 dal Consigliere
Antonio Scarpa.

Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Carmelo
Celentano, il quale ha concluso per l'accoglimento del primo motivo di ricorso.

Udito l'Avvocato Avio Giacovelli.

FATTI DI CAUSA

Il Condominio **** ***, di via **** angolo Via **** di Cavenago di Brianza ha proposto
ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza n. 2157/2019 della Corte d'appello di
Milano, pubblicata il 16 maggio 2019.

Non hanno svolto difese gli intimati ****, **** e ****.

La Corte d'appello di Milano, riformando integralmente la sentenza resa in primo grado dal
Tribunale di Monza n. 2743/2017, ha respinto la domanda del Condominio **** ***, volta ad
ottenere la condanna dei condomini ****, **** e **** a rimuovere il motore di un
condizionatore d'aria apposto dai convenuti sulla facciata esterna del fabbricato
condominiale. I giudici di secondo grado hanno affermato che l'asserzione contenuta nella
sentenza del Tribunale di Monza, secondo cui il manufatto apposto dai signori **** "spicca

sia per le rilevanti dimensioni sia per il suo aspetto cromatico”, non trovava riscontro nelle fotografie prodotte dal Condominio, ritenute dalla Corte d’appello “di non agevole fruibilità visiva” (“in bianco e nero”, ed una completamente oscura), mentre, invece, dalle fotografie esibite dai convenuti, le dimensioni del motore del condizionatore sembravano “non imponenti”. La Corte di Milano ha aggiunto che: il manufatto oggetto di causa è stato apposto “non su bene comune, bensì in fregio e all’interno della finestra, protetta da grata”, “bene individuale del condomino”; non trova applicazione l’art. 5 del Regolamento condominiale, non riferibile ai “beni individuali del singolo condomino”; dal medesimo materiale fotografico prodotto risultava che, accanto alla finestra di proprietà ****, si trovano “finestre di altri immobili dove sono stati apposti manufatti assolutamente analoghi, quando non di maggiori dimensioni”.

Ha depositato memoria in relazione alla pubblica udienza inizialmente fissata per il 10 aprile 2025 il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Stefano Pepe, il quale ha concluso per l’accoglimento del primo motivo di ricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Il primo motivo del ricorso del Condominio **** denuncia la violazione e falsa applicazione dell’art. 115 c.p.c. “in relazione alla mancata applicazione di delibere condominiali”.

Vengono richiamate le allegate delibere assembleari dell’11 aprile 2006 e del 27 aprile 2012, con le quali i condomini avevano stabilito che “i condizionatori andranno installati esclusivamente all’interno dei balconi”. Il ricorrente espone quindi che è “incontestato il fatto che l’unità esterna in questione sia stata posta in violazione delle suddette delibere e cioè al di fuori di un balcone, sulla facciata esterna”. Si evidenzia che al riguardo i convenuti si erano difesi obiettando che tali delibere, invocate dal Condominio già in citazione, nulla disponevano quanto alla installazione dei condizionatori per i proprietari di appartamenti privi di balconi, come appunto è l’unità immobiliare di proprietà ****. Il Condominio ricorrente deduce poi che il condizionatore apposto dai signori **** “non è affatto collocato all’interno di una finestra ma sulla facciata esterna e sporgente dalla stessa”.

Il secondo motivo di ricorso denuncia l’omesso esame circa un fatto decisivo, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., con riferimento alle medesime circostanze esposte nel primo motivo. Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1137 c.c. e 345 c.p.c., non avendo mai i convenuti chiesto la declaratoria di nullità delle menzionate delibere assembleari e dovendosi altrimenti intendere come inammissibile domanda nuova quella formulata solo nel giudizio d’appello.

Il quarto motivo di ricorso deduce, infine, la violazione e falsa applicazione dell’art. 115 c.p.c. “in relazione alla collocazione dell’apparecchio oggetto di causa e di altri di

pertinenza di altri condomini". La censura illustra quanto emergerebbe dalle riproduzioni fotografiche, desumendo: che i convenuti hanno installato sulla facciata esterna dell'edificio, e non su un balcone o in un vano finestra, il motore esterno di un impianto di condizionamento; che gli altri condomini hanno invece installato le unità esterne degli impianti di condizionamento o dentro i rispettivi balconi o nel vano delle proprie finestre.

2.- Il primo, secondo ed il quarto motivo di ricorso possono esaminarsi congiuntamente per l'evidente connessione dei profili affrontati.

2.1. - Va premesso che tali censure non possono essere accolte nella parte in cui invocano da questa Corte un rinnovato apprezzamento delle prove (nella specie, delle riproduzioni fotografiche dello stato dei luoghi), spettando ai giudici del merito individuare le fonti del proprio convincimento e scegliere, tra le risultanze istruttorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione. Per il tramite della censura di violazione o falsa applicazione di norme di diritto, il ricorrente non può chiedere in questo giudizio di legittimità che si proceda ad un accesso diretto generalizzato agli atti e ad una loro diversa delibazione inferenziale.

Altrimenti, queste censure si reputano ammissibili ove criticano la verifica logica della riconducibilità dell'informazione probatoria al fatto probatorio della collocazione dei condizionatori per cui è causa, trattandosi di uno dei punti controversi sui quali la sentenza d'appello ha avuto a pronunciare (Cass. Sez. Un. n. 5792 del 2024).

3. – Deve considerarsi che il muro perimetrale comune di un edificio in condominio ha non solo la funzione primaria di sostegno dello stabile, ma anche quella, accessoria e secondaria, di appoggio di tubi, fili, condutture, impianti, insegne pubblicitarie, ecc., eventualmente anche al servizio soltanto di una singola proprietà esclusiva, purché tale utilizzazione sia contenuta entro i limiti di cui all'art 1102 c.c. Tali limiti consistono, com'è noto, nella possibilità di "farne parimenti uso" per gli altri partecipanti, nella non alterazione della "destinazione", nonché, ritraendoli dall'art. 1120 c.c. (giacché non può consentirsi nell'uso singolo della cosa comune ciò che nemmeno è consentito a qualificate maggioranze assembleari dall'art. 1120 c.c.), nell'assenza di pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, o di alterazione del decoro architettonico.

3.1. - D'altro canto, il regime legale ex art. 1102 c.c. di utilizzazione da parte del singolo condomino delle cose comuni, tra cui rientra il muro perimetrale, e la tutela stessa del decoro dell'edificio, anche ai fini specifici dell'appoggio di condizionatori d'aria, ben possono essere sottoposti ad una apposita disciplina dal regolamento di condominio (come anche da una cosiddetta "deliberazione-regolamento", e cioè da una delibera che riguardi un singolo precetto ed intenda comunque fissare, per identici casi futuri, regole di comportamento per i condomini o per gli organi del condominio), coi soli divieti di menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle

convenzioni, oppure di introdurre una generalizzata proibizione di uso delle parti comuni, o, infine, di derogare alle disposizioni elencate dall'art. 1138, comma 4, c.c.

3.2. - Fermo che è rimesso all'apprezzamento del giudice di merito l'accertamento se una modifica delle parti comuni, compiuta di iniziativa di un singolo condomino (e quindi a sue spese), pregiudichi, o meno, la stabilità o il decoro architettonico del fabbricato, ovvero leda il diritto all'uso e al godimento ad opera degli altri partecipanti, più volte questa Corte, sempre in base ai principi appena richiamati, ha deciso proprio cause inerenti alla installazione di condizionatori nelle parti comuni degli edifici condominiali (ad esempio, Cass. n. 17975 del 2024; n. 20985 del 2014; n. 12343 del 2003). Vengono certamente in rilievo le dimensioni, più o meno ridotte dei manufatti; le caratteristiche specifiche dell'impianto e le modalità con cui esso viene posizionato; la preesistenza di impianti analoghi al servizio di altri appartamenti; l'eventuale esistenza di norme regolamentari circa l'uso della facciata comune o la tutela del decoro dell'edificio ai fini specifici (art. 1138, comma 1, c.c.). Si tratta, evidentemente, di accertamenti anche tipicamente di natura tecnica, che perciò, di regola, vengono compiuti mediante apposita consulenza d'ufficio con funzione "percipiente".

3.3. - Non cambia molto allorché i condizionatori siano apposti non sulla facciata comune dell'edificio, ma nella parte corrispondente agli appartamenti di proprietà esclusiva, ove si trovano finestre o balconi aggettanti, giacché si applica in tal caso l'art. 1122 c.c., il quale parimenti impedisce che nell'unità immobiliare di sua proprietà il condomino esegua opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio (si veda, indicativamente, Cass. n. 2743 del 2005).

4. - A fronte di tali complesse operazioni di verifica da compiere per il giudice del merito (dimensioni e caratteristiche specifiche dell'impianto, modalità di posizionamento, preesistenza di impianti analoghi, esistenza di norme regolamentari sul punto), la Corte d'appello di Milano ha respinto la domanda del Condominio **** ** limitandosi ad osservare che le "rilevanti dimensioni" e l'"aspetto cromatico" del condizionatore d'aria apposto dagli ****, ravvisati dal Tribunale di Monza, non trovassero riscontro nelle fotografie prodotte dal Condominio, peraltro risultanti "di non agevole fruibilità visiva", sembrando, piuttosto, tali dimensioni "non imponenti", e trovandosi vicino, sempre in base alle fotografie, "finestre di altri immobili dove sono stati apposti manufatti assolutamente analoghi, quando non di maggiori dimensioni".

Così, chiamata a valutare la legittimità del manufatto, sotto il profilo della sua inserzione in una parte comune, oppure in una proprietà esclusiva, e quindi se risultassero violate le disposizioni di cui, rispettivamente, all'art. 1102 c.c. o all'art. 1122 c.c., la Corte d'appello, riducendo la propria indagine alle sole risultanze delle riproduzioni fotografiche, non ha

verificato, in particolare, quale incidenza potessero svolgere le norme circa l'uso delle parti comuni e per la tutela del decoro dell'edificio, e nel dettaglio quelle inerenti proprio alla installazione dei condizionatori, stabilite nelle deliberazioni assembleari pur menzionate a pagina 5 della sentenza.

4.1. - Si osserva, da ultimo, che, perché un «fatto» possa dirsi davvero insindacabilmente esaminato dal giudice del merito nell'esercizio del «suo prudente apprezzamento», e così affermarsi che resta sottratta al controllo di legittimità la «affidabilità della conclusione del giudizio di fatto», non basta che quel giudice abbia preso in considerazione una delle tante risultanze probatorie che di quel fatto dimostrano l'esistenza o l'inesistenza, ove alcuna o alcune delle emergenze istruttorie pretermesse fornisca una versione diversa che, all'esito di una valutazione combinata e comparata, possa agevolmente apparire logicamente confermata da un grado più elevato di attendibilità.

5. – Il primo, il secondo ed il quarto motivo di ricorso vanno perciò accolti, nei sensi di cui in motivazione, restando assorbito il terzo motivo, il quale rimane per l'effetto privo di immediata rilevanza decisoria.

Consegue la cassazione della sentenza impugnata, nei limiti delle censure accolte, con rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, la quale procederà a nuovo esame della causa, uniformandosi ai principi enunciati, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo, il secondo e il quarto motivo di ricorso, dichiara assorbito il terzo motivo, cassa la sentenza impugnata nei limiti delle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 23 ottobre 2025.

Il Consigliere estensore
ANTONIO SCARPA

La Presidente
MILENA FALASCHI