Condizionatore in condominio: quando può essere ordinata la rimozione?

Il diritto di utilizzare la facciata comune, la tutela del decoro architettonico e i limiti del regolamento contrattuale nella sentenza del Tribunale di Monza n. 2075/2026.

di Redazione tecnica – 16.11.2026

L'installazione degli impianti di climatizzazione sulle parti comuni mette spesso a confronto esigenze diverse, perché al diritto del singolo di utilizzare il bene condominiale per migliorare il godimento della propria unità immobiliare si affianca la necessità di rispettare la destinazione degli spazi condivisi, i diritti degli altri partecipanti e le caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Ma si può installare un condizionatore sulla facciata condominiale senza chiedere il consenso dell'assemblea? Se l'unità esterna non ostacola il passaggio e non impedisce agli altri proprietari di utilizzare gli spazi comuni, il condominio può comunque pretenderne la rimozione? E cosa cambia quando il regolamento contiene specifiche prescrizioni a tutela dell'estetica dell'edificio?

A rispondere è stato il **Tribunale di Monza**, con la **sentenza n. 2075 del 5 novembre 2026**, che ha affrontato questi interrogativi nell'ambito di una causa nata dalla collocazione di un condizionatore sotto il portico di un edificio, nonostante l'assemblea avesse già negato il consenso a quella soluzione.

Condizionatore sulla facciata: il diniego dell'assemblea e il ricorso al Tribunale

La questione è nata quando la proprietaria di un'unità immobiliare al piano terra di uno stabile condominiale ha installato un nuovo sistema di climatizzazione, collocando l'unità esterna sulla facciata comune, sotto il portico, in una posizione che era già stata discussa in assemblea.

Prima di procedere, infatti, l'interessata aveva chiesto di poter utilizzare quello spazio, ma i condomini avevano respinto la richiesta, invitandola a seguire una soluzione analoga a quella adottata da un'altra unità immobiliare, dove gli apparecchi erano stati sistemati all'interno della proprietà esclusiva, senza interessare il portico.

Nonostante il **diniego assembleare**, il condizionatore era stato installato e il condominio si era rivolto al Tribunale per ottenerne la rimozione, contestando sia l'alterazione dell'estetica del fabbricato sia la violazione di due disposizioni del **regolamento contrattuale**, che disciplinavano l'occupazione delle parti comuni e le modificazioni dell'edificio.

La proprietaria aveva difeso la propria scelta richiamando l'art. 1102 c.c., che riconosce a ciascun partecipante il diritto di servirsi della cosa comune, e sostenendo che l'apparecchio non compromettesse la stabilità o la sicurezza della costruzione, fosse facilmente rimovibile e non arrecasse alcun pregiudizio al decoro architettonico.

Aveva inoltre spiegato che la nuova installazione era stata resa necessaria dai lavori condominiali di adeguamento delle canne fumarie, che avrebbero impedito di continuare a utilizzare il precedente sistema di riscaldamento, rendendo necessario il ricorso a una pompa di calore, considerata una soluzione temporanea in attesa di risolvere il problema.

Installazione del condizionatore sulle parti comuni: i limiti dell'art. 1102 c.c.

Per valutare la legittimità dell'intervento, il Tribunale ha richiamato l'**art. 1102 c.c.**, secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

La disposizione consente al singolo condomino di utilizzare un bene condiviso anche per soddisfare esigenze esclusivamente personali, senza che ogni modificazione debba necessariamente essere approvata dall'assemblea. Anche la facciata, compresa tra le parti comuni dall'art. 1117 c.c., può dunque essere interessata da installazioni individuali, sempre che vengano rispettati i limiti previsti dalla legge e le eventuali prescrizioni contrattuali.

Richiamando alcuni precedenti della Cassazione, il giudice ha ricordato che il diritto di servirsi della cosa comune non può tradursi in un'occupazione incompatibile con la sua destinazione o tale da compromettere

le facoltà degli altri partecipanti, senza che sia però necessario che l'utilizzo risponda a un interesse collettivo, essendo ammesso anche quando procura un vantaggio esclusivo al proprietario che lo esercita.

La presenza di un impianto privato su una porzione condominiale non basta quindi a renderne illegittima la collocazione, dovendosi considerare le caratteristiche dell'intervento, le modifiche apportate e le conseguenze sull'edificio, comprese quelle che riguardano il suo aspetto esteriore.

A questo si aggiunge la **tutela del decoro architettonico**, richiamata anche dall'art. 1120 c.c. in materia di innovazioni condominiali. Queste ultime seguono una disciplina diversa rispetto alle modificazioni realizzate individualmente ai sensi dell'art. 1102 c.c., ma tale distinzione non consente al singolo di intervenire sulla facciata ignorando gli effetti estetici delle proprie scelte.

Condizionatori e decoro architettonico: quando la facciata viene alterata

Il decoro architettonico non è una caratteristica riservata agli immobili di pregio storico o artistico, perché anche un edificio ordinario possiede una propria fisionomia, determinata dall'insieme delle linee, delle forme e degli elementi che ne definiscono l'aspetto, indipendentemente dalla presenza di particolari decorazioni.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 7870/2021, ha ricordato che può costituire una **lesione del decoro** non soltanto un intervento che modifichi le linee architettoniche del fabbricato, ma anche una trasformazione che si rifletta negativamente sulla sua armonia complessiva.

Non esiste, tuttavia, un divieto generalizzato di collocare condizionatori sulle facciate condominiali, poiché la valutazione dipende dalla posizione dell'apparecchio, dalle caratteristiche della costruzione e dal rapporto tra il nuovo elemento e quelli preesistenti.

Nel caso in esame sono state determinanti le fotografie prodotte dal condominio, dalle quali emergeva la diversa collocazione degli apparecchi presenti sotto il portico: mentre quelli dell'adiacente unità immobiliare erano stati arretrati all'interno della proprietà esclusiva, il condizionatore contestato era stato fissato direttamente sulla facciata comune.

Il confronto ha portato il Tribunale a riconoscere un'**alterazione dell'originaria armonia e simmetria** del prospetto, dovuta alla presenza di un elemento estraneo rispetto alla composizione architettonica dello stabile, pur prendendo atto che l'apparecchio non ostacolava materialmente il passaggio degli altri condomini.

Quest'ultima circostanza non è stata però considerata sufficiente a escludere il pregiudizio estetico, perché la possibilità di continuare a utilizzare il portico non elimina la necessità di preservare le caratteristiche della facciata, la cui alterazione è stata ricondotta alla specifica posizione dell'unità esterna e non alla semplice presenza di un sistema di climatizzazione su una parte comune.

Autorizzazione assembleare: cosa prevede il regolamento condominiale contrattuale

Un'altra circostanza avrebbe comunque impedito di considerare legittima l'installazione, anche prescindendo dal suo effetto sull'estetica dell'edificio: il regolamento condominiale, di natura contrattuale, conteneva due disposizioni che limitavano espressamente le possibilità di intervento sulle parti comuni.

In particolare, l'art. 4 stabiliva che «Gli enti comuni non potranno essere neppure temporaneamente occupati e comunque ingombrati dai singoli condomini, tantomeno con costruzioni anche di carattere provvisorio», mentre l'art. 5 prevedeva che le modificazioni e le innovazioni, fermo restando il divieto di pregiudicare l'estetica del fabbricato, dovessero essere approvate dall'assemblea con una maggioranza non inferiore ai due terzi del valore complessivo dell'edificio e ai due terzi dei partecipanti al condominio.

La natura contrattuale di queste clausole ha orientato la valutazione del giudice, che ha richiamato la giurisprudenza secondo cui possono essere imposte **limitazioni più rigorose** rispetto alla disciplina ordinaria, anche a tutela dell'aspetto architettonico della costruzione.

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 12919 del 14 maggio 2025, ha ribadito che attraverso un regolamento contrattuale è possibile estendere la protezione del decoro fino a imporre la conservazione degli elementi relativi alla simmetria, all'estetica e all'aspetto generale dell'edificio.

La proprietaria, peraltro, non aveva semplicemente omesso di chiedere un'autorizzazione, perché l'assemblea si era già pronunciata sulla posizione proposta, negando il consenso e indicando una diversa soluzione, mentre la relativa deliberazione non era stata impugnata.

Procedendo ugualmente all'installazione, l'interessata aveva quindi violato una prescrizione contrattuale vincolante, circostanza che il Tribunale ha considerato **sufficiente a giustificare la rimozione**, anche qualora non si fosse condivisa la valutazione relativa all'alterazione del decoro architettonico.

L'art. 1102 c.c. non impone comunque di ottenere sempre il consenso dell'assemblea prima di collocare un condizionatore sulla facciata, poiché la necessità dell'autorizzazione dipende anche dal contenuto del regolamento e dalla natura dell'intervento, mentre nella vicenda esaminata esistevano disposizioni contrattuali che subordinavano le modificazioni dell'edificio all'approvazione condominiale.

Rimozione del condizionatore: ripristino della facciata, danni e penalità

Il Tribunale ha accolto la richiesta del condominio, ordinando la rimozione dell'impianto e il ripristino integrale della facciata, senza considerare sufficiente la parziale eliminazione intervenuta durante il giudizio, poiché dalle fotografie risultava ancora presente una componente che avrebbe consentito il successivo riallaccio. Non si era quindi verificata la **cessazione della materia del contendere**, essendo rimasto inadempiuto l'obbligo di ripristinare integralmente lo stato dei luoghi.

Diverso è stato l'esito della domanda risarcitoria, respinta perché il condominio non aveva fornito elementi sufficienti a dimostrare i danni lamentati. L'accertamento dell'illegittimità dell'intervento giustifica infatti la tutela ripristinatoria, ma non comporta automaticamente il riconoscimento di un **danno risarcibile**, che deve essere provato attraverso specifiche circostanze, eventualmente anche mediante presunzioni fondate su fatti dimostrati.

Per favorire l'esecuzione della sentenza, il giudice ha inoltre previsto il pagamento di **100 euro per ogni settimana di ritardo** nella rimozione del condizionatore e nel ripristino della facciata, applicando una misura di coercizione indiretta riconducibile all'art. 614-bis c.p.c., distinta dal risarcimento del danno.

Installare un condizionatore in condominio: quali verifiche effettuare

La possibilità di collocare un condizionatore su una facciata comune non dipende soltanto dalle dimensioni dell'apparecchio o dall'assenza di ostacoli all'utilizzo degli spazi condominiali, perché il diritto riconosciuto dall'art. 1102 c.c., pur consentendo al singolo di servirsi delle parti comuni anche per esigenze personali, deve essere esercitato nel rispetto della destinazione del bene, dei diritti degli altri partecipanti e delle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Prima di scegliere la posizione dell'unità esterna è quindi opportuno verificare il contenuto del regolamento condominiale, soprattutto quando abbia natura contrattuale e preveda specifiche limitazioni alle modificazioni della facciata, tenendo presente che, se per determinati interventi è richiesta l'**approvazione dell'assemblea**, tale prescrizione non può essere ignorata, tanto meno quando la collocazione proposta sia già stata esaminata e respinta.

A queste valutazioni si aggiungono quelle relative alla disciplina urbanistico-edilizia, che rimangono distinte dai rapporti tra condomini, poiché anche quando l'installazione non richiede un **titolo abilitativo edilizio** ai sensi del d.P.R. n. 380/2001, devono essere rispettate le disposizioni civilistiche applicabili e, in presenza di vincoli, le eventuali prescrizioni di tutela, comprese quelle del d.P.R. n. 31/2017 in materia paesaggistica.

Nel caso deciso dal Tribunale di Monza, la posizione scelta alterava l'armonia della facciata e contrastava con un regolamento contrattuale che richiedeva il preventivo consenso dell'assemblea, la cui violazione è stata considerata dal giudice sufficiente, anche autonomamente rispetto al pregiudizio estetico, a giustificare la condanna alla **rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*