

Posizionare dei tubi sul muro condominiale è vietato?

23.01.19

L'apposizione di tubazioni sulla facciata dell'edificio costituisce solo una modificazione e non un'innovazione cui consegua una vera e propria trasformazione della cosa comune.

In ambito condominiale, perfino dalla ristrutturazione del proprio appartamento possono sorgere diversi problemi, specie se si intendano posizionare delle tubazioni sulla facciata dell'edificio comune.

Di recente, il Tribunale di Parma, con sentenza n. 96 del 22 gennaio 2018, si occupava proprio di un interessante caso in materia. La proprietaria di un'unità abitativa apponeva sulla facciata dell'edificio condominiale delle tubazioni destinate ad uso esclusivo del "nuovo" alloggio, ricavato dalla suddivisione di un originario unico appartamento. Il Tribunale annullava la deliberazione assembleare con cui veniva ordinato alla proprietaria di rimuovere dal muro esterno dell'edificio i tubi in esame.

Sottolineava il giudice di merito, infatti, che la posa di tubazioni e la realizzazione di uno scarico a parete di dimensioni ridotte sul muro dell'edificio non costituiscono un intervento di portata tale da alterare la destinazione del bene comune, o da impedire agli altri proprietari di appartamenti nello stabile di farne uso.

Come previsto, in merito, dall'art. 1102 c.c., del resto, è consentito a ciascun partecipante di servirsi della cosa comune, purché, come detto, non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne uso secondo il loro diritto. Tale norma, dettata in materia di comunione, in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c., si applica anche al condominio.

In numerosi casi, la giurisprudenza aveva, peraltro, avuto modo di evidenziare come fosse lecito che i singoli condomini utilizzassero il muro comune.

Sottolineava il giudice di merito, nel caso in esame, che occorre distinguere tra innovazioni e modificazioni. Le prime, cui si riferisce l'art. 1120 c.c. comportano la trasformazione della cosa comune, consistendo nell'alterazione sostanziale e tendenzialmente stabile della sua funzione e/o destinazione e richiedono, ai fini dell'approvazione, la maggioranza qualificata in sede di assemblea. In presenza di semplici modificazioni, invece, sarà consentito l'uso della cosa comune nei limiti previsti dalla legge.

La modifica viene, generalmente, apportata dal proprietario di un'unità immobiliare, per una più razionale, o semplicemente comoda, fruizione del bene.

In questo caso, non entra in gioco, a differenza dell'innovazione, l'interesse generale di tutti i condomini, ma solo quello esclusivo del singolo (Corte di Cassazione, sent. n. 20712/2017).

E' l'art. 1117 c.c. , invece, ad indicare, nello specifico, quali aree dell'edificio siano da considerarsi comuni, facendovi rientrare anche le facciate.

La valutazione effettuata in concreto dal giudice dovrà muovere dall'analisi caso per caso della situazione posta alla sua attenzione, osservando se l'apposizione di tubazioni sulla facciata, a seguito di frazionamento o suddivisione dell'appartamento in proprietà esclusiva di uno dei condomini, produca o meno l'effetto di sottrarre il muro al godimento degli altri proprietari, se vada ad ostacolarne la fruibilità, se l'eventuale scarico posto a parete sia effettivamente conforme alla destinazione d'uso della cosa comune.

Di per sé, la suddivisione in più unità e l'apposizione di tubi che non sottragga agli altri condomini la fruizione della parte comune dell'edificio non determina l'insorgenza di un concreto pregiudizio in danno dei singoli e non implica la necessità di revisione delle tabelle millesimali, non rientrando in uno dei casi in cui in base all'art.69 disp. att. c.c. essa viene richiesta (Corte di Cassazione, sent. n. 20712/2017).

A ciò si aggiunga che, qualora il regolamento condominiale preveda un determinato numero di unità, ma non vieti la suddivisione in sé e per sé, questa potrà considerarsi possibile.

Ad ogni modo, l'installazione di determinati impianti andrebbe riguardata con favore, secondo la ricostruzione giurisprudenziale, se si renda necessaria o opportuna per favorire la completa e reale abitabilità del bene del singolo condomino (Corte di Cassazione, sent. n. 2055/2017).

Concludeva, in definitiva, il Tribunale che una deliberazione assembleare con la quale si imponga la rimozione e il ripristino dello stato originario dell'immobile al proprietario che abbia proceduto al posizionamento delle tubazioni destinate a servire all'uso esclusivo del nuovo alloggio, nel rispetto delle

prescrizioni di legge, regolamentari, amministrative e tecniche vigenti in materia, finirebbe per essere inevitabilmente affetta da nullità.