

Condomini: l'installazione dei condizionatori non sempre è illegittima

Alfonsina Capone

L'installazione dei condizionatori d'aria nelle realtà condominiali rappresenta una questione sempre più frequente, complice il surriscaldamento globale e la crescente diffusione di questi dispositivi. Di conseguenza sono in costante aumento i contenziosi a causa delle problematiche legate ai rumori, alle emissioni termiche, all'occupazione di spazi comuni o privati e al decoro dello stabile. Una recente sentenza del Tribunale di Palermo stabilisce che l'installazione di un condizionatore non può essere vietata in assenza di un concreto pregiudizio ai diritti dei vicini. È onere del ricorrente dimostrare, con prove tangibili, l'esistenza di un danno effettivo e non bastano valutazioni generiche o critiche ipotetiche.

Aria fresca o litigi condominiali?

I **condizionatori d'aria** rappresentano oggi una presenza quasi costante nelle abitazioni, soprattutto in determinate zone dove le temperature estive raggiungono spesso livelli insostenibili. Essi il più delle volte hanno la possibilità di essere utilizzati anche nelle stagioni invernali invertendo il ciclo del fluido refrigerante interno e permettendo il riscaldamento degli ambienti con un rendimento migliore rispetto ad altri sistemi di riscaldamento, un minor consumo energetico (con minori costi in bolletta) e una minore tempistica nel raggiungimento della temperatura di comfort ambientale dopo l'accensione dell'impianto. A tal proposito è importante ricordare che i sistemi più recenti implementano anche funzionalità domotiche o di programmazione che permettono l'accensione ad orari specifici ovvero mediante connessione alla rete wi-fi domestica, consentendo all'utilizzatore di trovare un ambiente accogliente al proprio rientro a casa. Naturalmente tali sistemi non sono indicati qualora le temperature esterne siano troppo rigide perché raggiungerebbero spesso condizioni di stallo e inattività a causa del congelamento dell'unità esterna.

Tali unità supportano spesso la funzione di deumidificatore agendo a pieno sul confort termo-igrometrico e permettendo anche di ridurre condizioni di insalubrità per ambienti soggetti a muffe e condense.

Questi dispositivi hanno quindi rivoluzionato il comfort domestico, ma, al contempo, possono generare problematiche nei rapporti di vicinato quando installati nelle realtà condominiali.

In commercio esistono varie tipologie di condizionatori, generalmente essi possono essere:

- fissi che si suddividono in:
 - ✓ **monoblocco**, quando il sistema è formato da un solo apparecchio, posizionato all'interno, raffreddando l'aria scambiando calore soltanto con quella presente nell'ambiente stesso;
 - ✓ **a split**, ossia composti da un'unità esterna (per lo scambio di calore con l'aria esterna) che è collegata a una o più unità interne (per il riscaldano o il raffreddano gli ambienti).

- portatili sono facili da spostare e possono essere utilizzati in stanze diverse a seconda delle necessità. In realtà, oggi le più moderne tecnologie permettono lo scambio con l'ambiente esterno anche se privi di unità esterna, questo grazie a bocchette collegate con l'esterno mediante fori che permettono di prelevare

e scambiare calore con l'aria esterna. Questi dispositivi, benché meno efficienti, sono molto utili in talune condizioni, essi vengono infatti utilizzati:

- quando le caratteristiche architettoniche dell'edificio (es. spazi ristretti, pareti in aderenza, vincoli nei regolamenti condominiali, etc.) non permettono l'installazione di un classico condizionatore split, garantendo prestazioni migliori rispetto alle alternative monoblocco;
- quando sussistono vincoli urbanistici di tipo storico-paesaggistici sullo stabile o sul sito che ne impediscano l'installazione per l'impatto visivo.

Questi condizionatori, privi di unità esterna, possono essere installabili sia a livello pavimento sia in alto. L'installazione di questi dispositivi prevede due condizioni:

- devono essere posizionati su una parete perimetrale;
- bisogna fare uno o due fori nel muro per consentire la captazione dell'aria esterna e lo scarico della stessa verso l'esterno.

Tuttavia, motivo di contenzioso nei condomini è spesso proprio l'installazione dell'unità esterna, in quanto essa solleva questioni complesse relative ai diritti di proprietà, alle servitù e alle emissioni (termiche e acustiche). Il motore del condizionatore, infatti, viene spesso posizionato all'esterno dell'abitazione, sui balconi, terrazze o in prossimità di cortili condominiali, generando potenziali controversie con i vicini per le emissioni sonore, termiche e per l'occupazione degli spazi.

In questi contesti, risulta rilevante quanto espresso all'art. 840 del c.c. secondo il quale *“La proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino. (...) Il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante, che egli non abbia interesse ad escluderle.”*

L'articolo stabilisce che il proprietario non può opporsi ad attività di terzi tali da non arrecare interesse giuridicamente rilevante.

Sebbene l'art. 840 c.c. riguardi principalmente la proprietà del sottosuolo e dello spazio sovrastante, esso può tuttavia risultare utile per estensione anche in controversie condominiali perché prevede la regolarità di installazioni qualora si valuti l'intervento, pur insistendo nello spazio altrui, capace di non produrre pregiudizio concreto alla controparte. La sentenza del Tribunale di Palermo rappresenta, a tal proposito, un precedente particolarmente significativo che rafforza il diritto all'installazione e all'utilizzo dei condizionatori d'aria in contesti condominiali.

Particolarmente rilevante è il principio secondo cui la distanza e l'altezza dell'unità esterna assumono valore decisivo e che non è sufficiente addurre motivazioni generiche per ottenere la rimozione di un condizionatore: **chi si oppone all'installazione deve dimostrare con prove concrete l'esistenza di un pregiudizio effettivo e tangibile.**

Quando il condizionatore non viola i diritti dei vicini

Il Tribunale di Palermo, con la sentenza n. 2311/2025, ha chiarito importanti aspetti riguardanti l'installazione di condizionatori su pareti condominiali e i relativi diritti di proprietà.

La controversia ha visto contrapposte la proprietaria di un appartamento al piano terra con cortile esclusivo e il proprietario di diverse unità immobiliari dello stesso edificio che aveva installato un condizionatore.

Nel caso di specie, l'unità esterna del climatizzatore era stata posizionata sulla parete perimetrale dell'edificio che si affacciava sul cortile interno di proprietà esclusiva della ricorrente.

Quest'ultima sosteneva una serie di argomentazioni a supporto della rimozione dell'impianto:

- che il condizionatore invadesse illegittimamente la colonna d'aria sovrastante la sua proprietà, causando emissioni di calore e rumore, particolarmente percepibili durante le ore notturne nella camera da letto che si affaccia sul cortile;
- che l'installazione del condizionatore pregiudicava la destinazione naturale dello spazio che forniva aria e luce alla sua proprietà esclusiva;
- che l'autorizzazione di tale pratica avrebbe potuto legittimare comportamenti analoghi da parte di altri proprietari delle unità immobiliari circostanti, compromettendo definitivamente l'utilizzo del suo spazio esterno.

Analizzate tutte le obiezioni e perplessità, il Tribunale di Palermo ha rigettato la richiesta di rimozione del condizionatore, basandosi sui principi stabiliti dall'art. 840 del c.c., secondo il quale *“(...) il proprietario non può opporsi ad attività di terzi” se “egli non abbia interesse ad escluderle. È onere del proprietario provare che l'attività dei terzi contrasta con un proprio interesse giuridicamente protetto (Cass. n. 279/1980)”*. In particolare il ricorrente è tenuto a dimostrare che l'attività *“si svolga ad altezza o profondità tale da configurare un interesse giuridicamente rilevante per la parte che ne chiede l'esclusione”*.

Secondo il Codice Civile, un proprietario non può impedire ad altri di usare lo spazio sopra o sotto il suo terreno (o di cui è comproprietario, ossia spazi comuni), se quell'attività si è svolta a una profondità o altezza tale da non recare tecnicamente danno rilevante.

Nel caso in oggetto, la ricorrente non è riuscita a dimostrare con prove concrete di aver subito un danno e, nonostante a suo dire vi fossero rumori e emissioni di calore fastidiosi, non ha addotto prove sufficienti a dimostrazione dell'effettiva problematica dichiarata.

L'elemento decisivo nella valutazione del Tribunale è stata la considerazione delle caratteristiche tecniche dell'installazione. Il condizionatore, descritto come di nuova generazione e conforme agli standard europei, sporgeva infatti solo di pochi centimetri dalla parete ed era posizionato a una distanza di oltre dieci metri dal cortile sottostante. Ciò veniva confermato dalla documentazione fotografica prodotta dalla stessa ricorrente, rendendo poco credibili le lamentele in merito alle emissioni di calore e rumore. La posizione dell'unità esterna al terzo piano di un edificio di quattro piani non poteva, difatti, tecnicamente addurre qualsivoglia possibile interferenza con l'utilizzo del cortile al piano terra.

Il Tribunale ha sottolineato anche che *“Il principio generale sancito dall'art. 100 c.p.c. (...) impedisce, poi, di accogliere la domanda di rimozione della macchina (...) della considerazione secondo cui il mantenimento (...) legittimerebbe il compimento di attività analoghe da parte dei proprietari vicini, con conseguente significativa riduzione del passaggio di luce ed aria. Si tratta di fatti meramente ipotetici ed eventuali che escludono l'esistenza della condizione dell'azione suddetta”*.

L'art. 100 del Codice di Procedura Civile, chiarisce che l'azione giudiziale deve essere sostenuta da un interesse reale e attuale, non solo un sospetto, congetture o timori generici, come nel caso in essere, il quale vedeva la ricorrente preoccupata del fatto che lasciare il condizionatore al suo posto potesse spingere anche altri a fare lo stesso.

In definitiva, la risposta al quesito se sia sempre illecita l'installazione di condizionatori su pareti condominiali è negativa. La sentenza del Tribunale di Palermo è chiara, installare un condizionatore su un muro

condominiale non è automaticamente una violazione della proprietà altrui, a meno che non ci siano danni reali. La decisione invita a valutare ogni situazione in base alle condizioni tecniche e ambientali specifiche, dando più peso alle prove concrete che ai timori teorici. Inoltre, ricorda che le tecnologie moderne, insieme alle norme europee, contribuiscono a certificare la riduzione al minimo dei possibili disagi per i vicini.