



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Condizionatore sul balcone: ci vuole l'autorizzazione del condominio?

Autore: Redazione | 02/05/2017



*Per montare un condizionatore sul balcone non c'è bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea di condominio o dell'amministratore, ma non bisogna pregiudicare l'estetica del palazzo.*

Dopo aver parlato dell'installazione della [caldaia sul balcone](#) e delle [inferriate sulle finestre](#), possiamo infine occuparci della possibilità di montare un **condizionatore sul balcone** o sulla **facciata dell'edificio**. Cosa bisogna fare per essere in regola? È necessario chiedere l'autorizzazione all'amministratore, il voto favorevole all'assemblea oppure si può agire in autonomia, senza dirlo a nessuno? A chiarire questi dubbi spesso ricorrenti negli edifici condominiali contribuisce, ancora una volta, la giurisprudenza della Cassazione **[1]** e del tribunale di Roma **[2]** richiamata nei due precedenti casi. In buona sostanza, secondo tali pronunce, è vero che l'installazione di un condizionatore sulla facciata costituisce utilizzo della cosa comune da parte del singolo condomino (appunto la parete esterna dell'edificio), tuttavia tale uso è legittimo e non richiede di alcun previo consenso in quanto non impedisce agli altri condomini di fare altrettanto. Procediamo dunque con ordine e cerchiamo di capire perché **per il condizionatore sul balcone o sulla parete del palazzo non richiede autorizzazioni del condominio**.

Il codice civile **[3]** consente ad ogni condomino di utilizzare e servirsi degli spazi comuni dell'edificio - ivi compresa quindi la facciata - purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri proprietari di fare la stessa cosa. In presenza di tali due condizioni ciascuno può usare la «cosa comune» anche senza dover chiedere l'autorizzazione all'amministratore o all'assemblea; anzi, può farlo anche se, da parte dei questi, c'è un dissenso.

Ebbene, nel caso in cui il condomino **appoggi il proprio condizionatore sul proprio balcone o sulla facciata del palazzo** non viola tale norma in quanto:

- la parete dell'edificio continua a svolgere la sua medesima funzione, quella cioè di protezione delle abitazioni;
- non si impedisce agli altri condomini di fare la stessa cosa.

L'unico pregiudizio che potrebbe derivare dal montaggio del **condizionatore sul balcone** o sulla facciata dell'edificio è quello della lesione del cosiddetto «**decoro architettonico**» del palazzo, quello cioè che comunemente viene detto «aspetto

estetico». In questo conta molto la qualità e le rifiniture del palazzo, la presenza di altri condizionatori già montati in precedenza, la dimensione del condizionatore. Tuttavia, il tribunale di Roma sostiene che condizionatori moderni, di medie dimensioni, non sono tali da pregiudicare il decoro di un normale edificio residenziale privo di particolari pregi urbanistici. Quel che è certo, però, è che l'eventuale lesione dell'estetica non può essere una scusa per impedire, a priori, il montaggio del condizionatore sul balcone o per condizionare l'avvio dei lavori al consenso dell'assemblea. Il proprietario dell'appartamento può ugualmente procedere in autonomia a effettuare l'installazione e, tutt'al più, qualora cioè dovesse costituire una lesione per l'edificio, il condominio potrà agire contro di lui per chiedergli la rimozione dell'opera.

Se invece l'interessato si fa prima autorizzare dall'assemblea, quest'ultima non potrà più ripensarci e chiedere, in seguito, di togliere il condizionatore. Quindi, per evitare di avere beghe dopo, è consigliabile sempre ottenere un preventivo nulla osta; ma se anche questo mancasse, si potrebbe avviare ugualmente i lavori e, qualora l'assemblea dovesse successivamente chiederne la rimozione per violazione del decoro architettonico, sarà il giudice ad avere l'ultima parola (il ricorso potrà essere proposto dall'assemblea o dal proprietario dell'immobile).

## **Note**

**[1]** Cass. sent. n. 11936/99, n. 240/97 e n. 8830/03. **[2]** Trib. Roma, sent. n. 22231/16 del 30.11.2016. **[3]** [Art. 1102 cod. civ.](#)