

Il Tribunale di Parma, con sentenza n.96 del 22.01.2018, ha affermato, nell'ambito di un procedimento di impugnazione di delibere assembleare condominiali, che la posa delle tubazioni di scarico nel muro condominiale e la realizzazione dello scarico a parete di dimensioni contenute, a servizio dell'impianto di riscaldamento, sul muro perimetrale laterale dell'edificio costituiscono interventi eseguiti dal singolo condomino non tali da alterare la destinazione della cosa comune e non tali da impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto in ossequio all'art. 1102 c.c.

Più volte la giurisprudenza ha affermato la liceità dell'utilizzazione dei muri comuni da parte del singolo condomino per installarvi tubature per lo scarico di acque o per il passaggio del gas nonché sfiatatoi per evitare il ristagno di odori, a norma del combinato disposto degli artt. 1102 e 1139 Cc (v. Cass. 9 luglio 1973 n. 1975; Cass. 3 aprile 1968 n. 1026; Cass. 29 dicembre 1970 n. 2780; Tribunale di Trani 19/01/1991 n. 104, e Archivio delle Locazioni, 1991, pag. 120 e ss., Tribunale di Ariano Irpino 30/10/1998 e su Giurisprudenza di merito, 1999 pagg. 992 e ss., Cass. n. 1162/1999 e Tribunale di Genova 24/9/2010).

Com'è consolidato in giurisprudenza, l'art. 1102 Cc - pacificamente applicabile al condominio in forza del rinvio operato dall'art. 1139 Cc - riconosce al condomino il diritto di utilizzare il bene comune nella sua integrità o potenzialità d'uso, comportando la piena e libera facoltà da parte dell'esponente di usare e di godere il muro condominiale nel rispetto delle limitazioni derivanti dal pari diritto altrui e dal divieto di alterare la destinazione della cosa comune.

D'altronde i muri dell'edificio condominiale, i cui piani appartengono a proprietari diversi, sono comuni pro indiviso per tutta la loro estensione e ciascun condomino può legittimamente servirsi nel suo interesse del muro comune sia nella parte corrispondente al piano di sua proprietà, sia nella parte corrispondente al piano di altri.

Quanto alla funzione dello stesso muro, occorre rilevare che il muro condominiale, accanto a quella primaria e fondamentale di sostegno dello stabile, ha anche quella accessoria di inclusione di impianti a servizio di singole unità immobiliari, appoggio di tubi, fili, condutture, targhe, insegne e quant'altro, per cui la sua utilizzazione a riguardo degli interventi in questione, è da ritenersi senz'altro legittima, rientrando nel normale uso e nella abituale destinazione della cosa comune (così Cass. n. 1162/1999; Cass. n. 1499/1998).

D'altra parte, "i muri condominiali sono destinati, altresì, a rendere possibile l'installazione dei servizi necessari per l'uso dei locali in proprietà esclusiva" (così Cass. n. 1554/1997 e n. 6229/1986) e pertanto l'installazione di impianti certamente necessari ed atti a soddisfare e garantire un'idonea abitabilità della porzione di piano esclusiva del condomino secondo l'evolversi della tecnica e delle moderne esigenze non può essere legittimamente impedita dagli altri condomini.