

# Tribunale di Milano: va rimosso il motore del condizionatore installato nel cortile condominiale

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO\*

**C**on ordinanza del 14 luglio 2025, il Tribunale di Milano ha accolto il ricorso possessorio di un condominio, ordinando la rimozione di un voluminoso motore di condizionamento installato nel cortile comune a servizio di una foresteria. L'apparecchiatura, delle dimensioni di circa 80x80x130 centimetri, era stata collocata senza previa autorizzazione assembleare, a ridosso dei bidoni dei rifiuti e delle bocche di lupo di un condomino, con conseguenze evidenti: ingombro stabile, immissioni di aria calda e rumore, pregiudizio all'estetica della facciata interna.

I resistenti avevano invocato l'art. 1102 cod. civ., parlando di un uso più intenso della cosa comune e richiamando la circostanza che l'amministratore fosse stato informato. Il Tribunale ha respinto queste difese, ricordando che l'*animus spoliandi* si presume nel fatto stesso di occupare senza consenso una parte comune, indipendentemente dalla convinzione dell'autore di operare legittimamente. Né la semplice comunicazione all'am-

ministratore può sostituire la necessaria delibera assembleare.

La decisione si colloca nel solco della giurisprudenza di legittimità in tema di compossesso condominiale. La Cassazione ha più volte ribadito che integra spoglio ogni innovazione della cosa comune posta in essere da un condomino senza consenso, che restringa l'altrui godimento pro indiviso (Cass. 22 luglio 1968, n. 2630; Cass. 18 luglio 1984, n. 4198; Cass. 5 agosto 2005, n. 16496; Cass. 5 aprile 2011, n. 7748; Cass. 30 marzo 2016, n. 6154). In particolare, è stato chiarito che non occorre la prova specifica del possesso da parte del condomino, essendo sufficiente la presunzione di compossesso che deriva ex lege dalla titolarità dell'unità immobiliare (Cass. 1° febbraio 2023, n. 2971). Ancora, le Sezioni Unite hanno precisato che l'innovazione rientra negli atti di amministrazione e deve essere approvata dall'assemblea, non potendo essere compiuta unilateralmente dal singolo (Cass. Sez. Unite 31 gennaio 2006, n. 2046). E più di recente la Suprema Corte ha ritenuto spo-

glio nel compossesso la demolizione di un tetto comune e la sua sostituzione con una terrazza di uso esclusivo, sottratta definitivamente alla fruizione degli altri condomini (Cass. 7 settembre 2009, n. 19281; Cass. 15 giugno 2020, n. 11490).

Il Tribunale di Milano ha distinto invece la posa di una tubazione sanitaria nelle cantine, ritenuta lecita perché non incideva sulle utilità degli altri condomini, e quindi qualificabile come uso consentito della cosa comune. Ma sull'impianto di condizionamento l'ordinanza è stata netta: reintegra nel possesso, rimozione del manufatto, ripristino dello stato dei luoghi. A ciò si è aggiunta una condanna al pagamento di 50 euro per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione, oltre alle spese di lite.

Un aspetto di particolare interesse è quello processuale. L'azione possessoria, come nel caso di specie, non solo assicura una tutela rapida ed effettiva, ma rende anche più difficile ostacolare l'attuazione del provvedimento. L'ordinanza è immediatamente esecutiva e può essere reclamata



davanti al collegio, ma il reclamo non sospende l'esecuzione se non con un provvedimento *ad hoc*. Inoltre, la successiva fase di merito (preceduta dalla mediazione obbligatoria) si svolge davanti allo stesso giudice che ha emesso l'ordinanza. Infine, la giurisprudenza esclude la possibilità di ricorrere in Cassazione contro l'ordinanza di reclamo, con l'effetto di consolidare ulteriormente la stabilità del risultato.

La vicenda milanese dimostra quindi, ancora una volta, l'efficacia dell'azione possessoria nel difendere le parti comuni. Per i condomini si tratta di uno strumento che permette di reagire in modo tempestivo contro le occupazioni arbitrarie, garantendo il ripristino immediato della situazione e limitando al minimo i rischi di lungaggini e impugnazioni. Un precedente utile, specie in un contesto urbano dove il valore degli spazi comuni è altissimo e le tensioni condominiali frequenti.

\*Avvocati, Federproprietà Milano

## Bonus edilizi, detrazioni più alte per la prima casa e incentivi “green”.

### Le istruzioni dell'Agenzia sulle novità della Legge di Bilancio 2025

*Bonus ristrutturazioni, Ecobonus e Sismabonus elevati al 50% per le spese sostenute nel 2025 per gli interventi sulla prima casa. Lo sconto fiscale resta più elevato di quello ordinario (36%) anche se l'immobile viene adibito ad “abitazione principale” al termine dei lavori e vale anche per le pertinenze. Sono alcuni dei chiarimenti contenuti nella circolare n. 8/E - pdf del 19 giugno, con cui l'Agenzia fa il punto sulle novità introdotte dalla legge di Bilancio 2025 in materia di bonus edilizi. Spazio anche a chiarimenti sugli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, in tema di Superbonus per condomini e Onlus e sulla ripartizione della detrazione in dieci quote annuali. Come stabilito dalla legge di Bilancio 2025, le detrazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio, Ecobonus e Sismabonus sono prorogate fino al 2027, con aliquote maggiorate per i proprietari (o titolari di diritti reali di godimento) nel caso in cui l'immobile sia adibito ad abitazione principale. In particolare, per la “prima casa” lo sconto fiscale sale al 50% (al posto del 36%) per le spese sostenute quest'anno e al 36% (anziché 30%) per quelle affrontate negli anni 2026 e 2027. La detrazione resta quella più elevata anche se l'immobile è adibito a dimora abituale di un familiare del contribuente (coniuge, parente entro il terzo grado e affini entro il secondo). Per usufruire dell'agevolazione maggiorata è necessario che l'immobile venga adibito a prima casa alla fine dei lavori.*