



Milano, 29/05/06
Prot. n. 952/2006/CT

Sentenza Corte d'Appello di Firenze ottobre 2005: occorre l'unanimità per l'installazione di stazioni radio-base sui condomini.

La Corte d'Appello di Firenze con sentenza n. 1470 dell'ottobre 2005 ha stabilito che la deliberazione dell'assemblea di un condominio che intende autorizzare la realizzazione di un stazione radio-base per telefonia mobile, richiede il consenso unanime dei condomini se interessa l'uso di parti comuni dello stabile. In particolare, un condomino aveva impugnato una delibera autorizzatoria ritenendola adottata in violazione, fra gli altri, dell'articolo 1108 del Codice civile; con tale atto veniva approvato, a maggioranza (e non all'unanimità), un intervento *“la cui realizzazione avrebbe determinato la costituzione di una servitù di passaggio a carico delle parti comuni del fabbricato, qualificando come locazione un rapporto che invece costituiva un diritto reale.”*.

La Corte d'Appello, ha confermato la precedente sentenza emessa dal Tribunale di Firenze di annullamento dell'atto deliberativo condominiale nonché delle delibere successivamente assunte, ritenendo che la struttura consentita *“è destinata ad essere stabilmente infissa sul lastrico solare...”* e che *“con la decisione assembleare si è costituito sul lastrico comune un diritto reale di superficie (afferma l'articolo 952 C.c. che "Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà"), cosa espressamente vietata, senza il consenso di tutti i condomini, dal comma III dell'articolo 1108 C.c.”*.

Cristian Tolettini
Settore Ambiente
Segreteria Politica Federale
ctolettini@leganord.org

Corte d'Appello di Firenze, Sezione I - Sentenza ottobre 2005, n. 1470

Svolgimento del processo

Con ricorso depositato il 23 novembre 2000 nella cancelleria del Tribunale di Firenze (...), premesso di essere proprietario di un'unità abitativa facente parte del condominio di via (...), proponeva impugnazione avverso la delibera adottata dall'assemblea del condominio in data 23 ottobre 2000 e con cui si era stabilito di approvare la proposta formulata dalla società E. e quindi di concedere a questa in locazione un locale seminterrato e porzione della copertura dell'edificio, per l'installazione di antenne per telefonia cellulare e relative apparecchiature di supporto. Il ricorrente adduceva due ordini di motivi, che avrebbero viziato la deliberazione impugnata: la violazione dell'articolo 1108 C.c., in quanto era stato adottato a maggioranza un intervento la cui realizzazione avrebbe determinato la costituzione di una servitù di passaggio a carico delle parti comuni del fabbricato, qualificando come locazione un rapporto che invece costituiva un diritto reale; la violazione dell'articolo 1120 C.c., in quanto il condominio avrebbe assentito ad innovazioni che destavano preoccupazione dal punto di vista della salute umana, oltre ad essere suscettibili di alterare il decoro architettonico dell'edificio, di comprometterne la stabilità e di pregiudicare il diritto di ciascun condomino all'uso od al godimento di alcune parti dello stabile. Si costituiva il condominio, contestando la fondatezza delle singole ragioni dell'impugnazione ed allegando, a sostegno della piena legittimità di quella decisione, che la stessa assemblea aveva adottato successivamente altra deliberazione, non impugnata dal (...), che confermava quella precedente. Il Tribunale accoglieva l'impugnazione, ritenendo fondati tutti i motivi che la sostenevano. In particolare, affermava che il rapporto instaurato con la società E. configurava una servitù reale e comunque consentiva di utilizzare le quote comuni in maniera indipendente dalla proprietà dei singoli appartamenti, cui invece quelle quote erano vincolate. Qualificava l'installazione di antenne per telefonia cellulare come uso non normale e quindi non consentito del tetto dell'edificio, tale da costituire innovazione vietata. Poiché inoltre i condomini avevano il diritto di utilizzare direttamente le parti comuni, queste non potevano essere locate a terzi; si trattava inoltre di innovazione suscettibile di arrecare pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio e quindi di comportare un deprezzamento, perdita di valore collegata anche ai timori che potevano manifestarsi per gli effetti nocivi sull'uomo delle onde elettromagnetiche che si potevano sviluppare dalle antenne. Pronunciava pertanto la nullità non solo della delibera impugnata ma anche di tutte quelle che fossero state adottate successivamente per confermarla, pur senza la necessità di specifica impugnazione. Proponeva appello in condominio, che censurava con specifici motivi ciascuna delle affermazioni su cui il primo giudice si era basato; si costituiva il (...), resistendo all'impugnazione.

Motivi della decisione

Il ricorrente condomino ha impugnato la delibera assembleare sotto differenti profili, ricevendo dal Tribunale di Firenze una risposta positiva, estesa perfino alle delibere successive e non formanti oggetto di censura. Dei vari motivi d'impugnazione della delibera, il primo faceva riferimento al dettato dell'articolo 1108 C.c., affermando il (...) che quel che l'assemblea voleva qualificare come contratto di locazione in realtà configurava la costituzione di un diritto reale, diritto che il primo giudice ha ascritto alla categoria delle servitù prediali (che com'è noto consistono in rapporti tra fondi appartenenti a proprietari diversi). Si tratta di una censura che, pur dopo il non divisibile governo fattone dal Tribunale, merita di essere trattata sotto differente angolazione, che induce a pervenire alla reiezione del corrispondente motivo di gravame, con efficacia assorbente rispetto agli altri temi proposti. Invero, con i contratti autorizzati dalla delibera impugnata si è consentito ad un soggetto estraneo alla comunione (ed al condominio) di installare le antenne per i telefoni cellulari sul lastrico solare. È stato recentemente precisato che "L'installazione di un'antenna, visibile dai luoghi circostanti, comporta alterazione del territorio avente rilievo ambientale ed estetico, sicché, ai sensi dell'articolo 1, legge 28 gennaio 1977 n. 10, essa è soggetta al rilascio di concessione edilizia. Tale principio è stato recepito dal Dpr 6 giugno 2001 n. 380, il quale, all'articolo 3, assoggetta a permesso di costruire (è questa la nuova denominazione della concessione edilizia) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, in quanto interventi di nuova costruzione" (Consiglio di Stato, Sezione VI, 18 maggio 2004, n. 3193). In ogni caso, la struttura la cui realizzazione si è consentita che con la delibera impugnata è destinata ad essere stabilmente infissa sul lastrico solare, ergendosi in altezza; ciò significa che con la decisione assembleare si è costituito sul lastrico comune un diritto reale di superficie (afferma l'articolo 952 C.c. che "Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà"), cosa espressamente vietata, senza il consenso di tutti i condomini, dal comma III dell'articolo 1108 C.c.. La decisione gravata deve quindi essere confermata, sia pur integrandone la motivazione, con conseguente condanna del condominio alla rifusione al (...) delle spese di questo grado, d'ufficio liquidate in complessivi € 2.000,00 (€ 650,00 per diritti, € 1.350,00 per onorari).

PQM

La Corte d'Appello di Firenze, Sezione I Civile, respinge l'appello proposto dal condominio di via (...) in Firenze avverso la sentenza del Tribunale di Firenze in data 19 febbraio-3 marzo 2003, n. 653 e condanna l'appellante a rifondere ad (...) le spese di questo grado, liquidate in €2.000,00.

Così deciso in Firenze il 20 maggio 2005.