Alla compagnia telefonica occorre il consenso unanime per installare le antenne sul lastrico solare?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CATANZARO, 13 MAGGIO -Ai sensi dell'art. 1108, comma 3, c.c. «È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni». Tale norma è quindi applicabile nel caso un condominio decida di concedere in godimento a un terzo dietro il pagamento di un corrispettivo il lastrico solare per consentirgli l'installazione di antenne e impianti che comportino la trasformazione dell'area, riservando comunque al terzo di acquisire e mantenere la proprietà dei manufatti istallati? Su tale quesito ha risposto la Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza interlocutoria n. 8943/2019, depositata il 29 marzo.

Il caso.Un Condominio agiva nei confronti di una società condomina contestando la concessione effettuata da quest'ultima, tempo addietro, ad una società telefonica. Quando il Condominio era formato da due soli condomini, la società convenuta aveva concesso alla compagnia telefonica l'installazione sul lastrico solare di antenne e strumentazioni inerenti alla trasmissione di dati di telefoni cellulari. Ciò era stata fatto con il tacito assenso dell'altra condomina e, tale operazione, veniva incorporata nel regolamento condominiale come servitù nei confronti dell'azienda di telecomunicazioni. Pertanto, mancando il consenso del Condominio, lo stesso domandava giudizialmente la rimozione degli impianti. Si costituiva in giudizio la compagnia telefonica, allegando

di avere sottoscritto un contr atto di locazione con la stessa citata condomina. Il Giudice di primo grado respingeva la domanda attorea.

Avverso tale sentenza, il Condominio interponeva appello. La Corte d'Appello territoriale accoglieva le richieste della parte appellante, accertava l'inesistenza del diritto delle parti appellate al mantenimento delle opere e dei manufatti e condannava la società telefonica alla rimozione degli impianti e manufatti oggetto di causa.

Avverso tale sentenza, la società che aveva concesso il lastrico solare proponeva ricorso per cassazione, mentre la società di telecomunicazioni depositava controricorso. Tutte e due le azioni giudiziarie vertevano sul far riconoscere al giudice la legittimità dell'atto dispositivo del lastrico solare e la concessione dello stesso, qualificata come locazione o come concessione di servitù. Il Supremo Collegio iniziava la propria decisione dall'analisi della fattispecie in atti e dal tentativo di qualificazione del contratto intercorso tra la condomina e la compagnia telefonica. Gli Ermellini affermavano che, "nell'ambito di un condominio edilizio, l'uso indiretto di una parte comune mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza, sempre che non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali, costituendo, dunque, l'indivisibilità del godimento o l'impossibilità dell'uso diretto il presupposto per l'insorgenza del potere assembleare circa l'uso indiretto (Cass. Sez. 2, 27/10/2011, n. 22435; Cass. Sez. 2, 22/03/2001, n. 4131; Cass. Sez. 2, 21/10/1998, n. 10446). Quando la maggioranza dei condomini deliberi di locare la cosa comune ad un terzo, non si pone proprio questione di violazione dell'art. 1102 c.c., in quanto tale norma tutela l'uso diretto di ciascun condomino sulla medesima e non quello indiretto (arg. da Cass. Sez. 2, 22/03/2001, n. 4131)". Altresì, sostenevano che "il singolo condomino, analogamente a quanto avviene in tema di comunione ordinaria, nell'esercizio del diritto di concorrere all'amministrazione della cosa comune, ex art. 1105 c.c., possa concedere in locazione la stessa senza necessità di espresso assenso degli altri condomini, trattandosi di un atto di ordinaria amministrazione che si presume fino a prova contraria compiuto nell'interesse di tutti e che trova disciplina nelle disposizioni in tema di gestione d'affari non rappresentativa (Cass. Sez. 3, 23/04/1996, n. 3831; Cass. Sez. 3, 27/01/2005, n. 1662; Cass. Sez. U, 04/07/2012, n. 11135). Per riconoscere, peraltro, al singolo condomino il potere di concedere in locazione una parte condominiale, anche senza l'espresso assenso degli altri partecipanti, occorre che lo stesso agisca quale utile gestore o mandatario tacito nell'interesse degli altri condomini o, quanto meno della maggioranza di essi, mentre è necessaria l'espressa adesione di tutti i condomini quando la locazione non sia diretta alla tutela degli interessi collettivi ma miri a soddisfare un proprio esclusivo interesse, che può essere anche in contrasto con quello degli altri". La questione sottesa era quella di qualificare il "contratto col quale un condomino conceda in godimento ad un terzo, dietro il pagamento di un corrispettivo, il lastrico solare, o altra idonea superficie comune, allo scopo precipuo di consentirgli l'installazione di infrastrutture e impianti che comportino la trasformazione dell'area, garantendo comunque al detentore del lastrico di acquisire e conservare la proprietà dei manufatti sia nel corso del rapporto che alla cessazione di esso". Ancora, ragionavano i Supremi Giudici, sulla qualità di bene mobiliare o immobiliare di detti impianti, propendendo per quest'ultima sulla base del vincolo di incorporazione con il condominio e della necessità di dotarsi di permesso amministrativo di costruzione per l'installazione degli stessi. Sembrerebbe la Corte di Cassazione propendere per qualificare il contratto oggetto di causa come una locazione, sussistendone i requisiti di cui all'art. 1571 c.c. ovvero la concessione temporanea del godimento dalla quale era possibile trarre un'utilità e relativo obbligo di pagare il canone per l'uso stabilito, e sancire come questo rapporto afferisse alla locazione tuttavia, proseguiva la Cassazione, poneva il problema dell'accessione. Infatti, ai sensi

dell’art. 934 c.c., “qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge”. Sostanzialmente, si poneva il problema di valutare se il contratto di locazione fosse di per sé titolo sufficiente ad impedire che gli impianti divenissero, a seguito della costruzione, di proprietà del condominio, anche in ragione del fatto che il “titolo” ex art. 934 c.c. che annulla l’accessione doveva avere comunque un carattere “reale” e quindi la mera locazione sarebbe risultata insufficiente (così in Cass. SS. UU. 16/02/2018 n. 3873). Più difficile, invece, qualificare tale concessione come un contratto costitutivo di servitù, stante l’assenza del carattere di predialità sancito dall’art. 1027 c.c. ossia l’esistenza di un peso sopportato dal fondo servente e l’assenza dell’unanimità degli aventi diritto *ex*art. 1108 c.c.. Si interrogavano i Giudici di legittimità sulla necessità per stipulare detti accordi dell’assenso di tutti i condomini. Secondo la Corte di Cassazione, infatti, “la questione che si pone è se è necessario il consenso di tutti i partecipanti, ai sensi dell’art. 1103 comma 3 , c.c. per l’approvazione del contratto col quale un condominio conceda in godimento ad un terzo, dietro il pagamento di un corrispettivo, il lastrico solare, o altra idonea superficie comune, allo scopo precipuo di consentirgli l’installazione di infrastrutture ed impianti (nella specie necessari per l’esercizio del servizio di telefonia mobile), che comportino la trasformazione dell’area, riservando comunque al detentore del lastrico di acquisire e mantenere la proprietà dei manufatti nel corso del rapporto come alla fine dello stesso”.

Per tali motivi, attesa la particolare importanza della questione di massima, la Corte di Cassazione disponeva la trasmissione degli atti al Primo Presidente per l’eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

***Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/alla-compagnia-telefonica-occorre-il-consenso-unanime-installare-le-antenne-sul-lastrico-solare/113676