

ANTENNE CONDOMINIALI

SOMMARIO: a) *Inquinamento elettromagnetico*; b) *Installazione*; c) *Manutenzione*; d) *Ponte radio*; e) *Ricetrasmittenti*; f) *Sul balcone di un appartamento*.

a) Inquinamento elettromagnetico

In materia di installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare, in presenza di documentazione, consistente in una relazione clinica, attestante possibili relazioni tra manifestazioni morbose subite da una persona residente nello stabile e l'attivazione degli impianti, deve cautelatamente essere considerato prevalente l'interesse primario alla salute rispetto ad ogni altro interesse giuridicamente protetto, con conseguente sospensione del provvedimento con il quale vengono dichiarati urgenti i lavori e le opere concernenti l'installazione e l'attivazione dell'impianto. (Fattispecie in cui una stazione radio base per telefonia cellulare era stata installata sul terrazzo di uno stabile condominiale).

* *Cons. Stato, sez. VI, ord. 25 marzo 1997, Soc. Omnitel c. Condominio di Corso Vittorio Emanuele II, 184, Roma e Codacons, in Arch. loc. e cond. 1997, 875.*

L'installazione di un ripetitore per telefonia cellulare su di un lastrico solare situato in un edificio condominiale non costituisce violazione dell'art. 1122 c.c., in quanto: a) non sussiste alcun riscontro scientifico della pericolosità di tale impianto per la salute dei condomini; b) la concessionaria del servizio di telefonia presenti all'autorità competente un progetto che attesti come l'impianto suddetto non arrechi danni alla statica dell'edificio.

* *Trib. civ. Piacenza, 13 febbraio 1998, n. 51, Condominio di Via S. Francesco, 8, Piacenza c. Soc. Omnitel Pronto Italia e Cella, in Arch. loc. e cond. 1998, 420.*

Va tutelato in via d'urgenza, ex art. 32 Cost. ed in ossequio al c.d. principio di precauzione che ispira il D.M. 10 settembre 1998 n. 381 (c.d. Decreto Ronchi), il diritto alla salute del condomino dissenziente, laddove sia concretamente dimostrato - attraverso idonea Ctu - che dalla installazione di una «stazione base di telefonia mobile» prossima alla sua abitazione derivi in suo danno (o dei suoi locatari) un'esposizione a campi elettrici ed elettromagnetici apprezzabilmente superiore a quella a cui è esposta la generalità indifferenziata della popolazione.

* *Trib. civ. Verona, ord. 4 dicembre 2000, n. 1224, Rossi S. c. Rossi C. R. ed altri c. Condominio Le Palme, in Arch. loc. e cond. 2001, 255.*

In materia di installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare, in presenza di documentazione, consistente in una relazione clinica, attestante possibili relazioni tra manifestazioni morbose subite da una persona residente nello stabile e l'attivazione degli impianti, deve cautelatamente essere considerato prevalente l'interesse primario alla salute rispetto ad ogni altro interesse giuridicamente protetto, con conseguente sospensione del provvedimento con il quale vengono dichiarati urgenti i lavori e le opere concernenti l'installazione e l'attivazione dell'impianto. (Fattispecie in cui una stazione radio base per telefonia cellulare era stata installata sul terrazzo di uno stabile condominiale).

* *Tar Lazio, sez. I, ord. 18 dicembre 1996, n. 3806, Codacons e Condominio di Corso Vittorio Emanuele II, 184, Roma c. Ministero delle Poste e Telecomunicazioni e Soc. Omnitel, in Arch. loc. e cond. 1997, 875.*

b) Installazione

Con riguardo ad un edificio in condominio ed all'installazione d'apparecchi per la ricezione

di programmi radio-televisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dagli artt. 1 e 3 della legge 6 maggio 1940, n. 554 e 231 del D.P.R. 29 marzo 1973, n. 156 (ed attualmente regolato dagli artt. 91 e 209 del D. Lvo 1° agosto 2003, n. 259), è subordinato all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, poiché il diritto all'installazione non comporta anche quello di scegliere a piacimento il sito preferito per l'antenna. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva respinto la domanda di installazione dell'antenna sul lastrico solare di proprietà di un altro condominio, in quanto era possibile collocarla sul terrazzo scala condominiale).
* *Cass. civ., sez. II, 21 aprile 2009, n. 9427, Russo c. Arpaia.*

In tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini. (Nella specie è stata esclusa la nullità della delibera recante il diniego ad una condolina della installazione sul lastrico condominiale di un'antenna ricevente, promessa contrattualmente alla società locatrice del proprio appartamento esercente sistemi di navigazione satellitare, perchè il regolamento condominiale di natura contrattuale vietava di destinare le unità abitative ad attività di impresa).

* *Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 2007, n. 26468, Di Sante c. Cond. Jolli Teramo.*

Rientra nelle attribuzioni dell'assemblea condominiale quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento dei beni comuni. L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare, sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condomini (Nella specie l'assemblea aveva legittimamente deliberato a maggioranza di non ripristinare l'antenna centralizzata per la ricezione di canali televisivi).

* *Cass. civ., sez. II, 11 gennaio 2012, n. 144, T. D. c. Condominio X. In Roma in Arch. loc. e cond. 2012, 154.*

Esula la configurabilità del reato di cui all'art. 615 bis (interferenze illecite nella vita privata) nel caso di condotta costituita dall'installazione, all'interno dei locali di proprietà esclusiva di un condomino, di telecamere atte ad inquadrare le aree condominiali antistanti l'ingresso ai suddetti locali, onde accertare l'identità degli autori di ripetuti episodi di danneggiamento ed imbrattamento verificatisi in danno del medesimo condomino, essendo le aree anzidette destinate all'utilizzo, senza carattere di stabilità, da parte di un numero indifferenziato di persone. (Nella specie, in applicazione di tale principio, la Corte ha ritenuto infondata l'eccezione con la quale, da parte dei soggetti cui erano stati addebitati i summenzionati reati di danneggiamento ed imbrattamento, era stata dedotta l'inutilizzabilità della prova documentale a loro carico costituita dalle immagini riprese dalle telecamere piazzate dalla persona offesa nel modo dianzi descritto).

* *Cass. pen., sez. II, 8 febbraio 2007, n. 5591 (ud. 10 novembre 2006), Di Michele ed altri, in Arch. loc. e cond. 2007, 388.*

In tema di installazione di apparecchi di antenna radio-televisivi, il relativo diritto, riconosciuto dall'art. 1 della legge n. 554 del 1940, è diritto soggettivo perfetto, di natura

personale, condizionato solo nei riguardi degli interessi generali, ma non nei confronti dei proprietari obbligati, rispetto ai quali la legge si limita ad imporre al titolare del diritto di impianto che l'installazione non debba impedire in alcun modo il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, né arrecare danni alla proprietà medesima.

* *Cass. civ., sez. II, 21 agosto 2003, n. 12295, Sondrio c. Pesce.*

Il diritto all'installazione di antenne ed accessori - sia esso configurabile come diritto soggettivo autonomo che come facoltà compresa nel diritto primario all'informazione e diretta alla attuazione di questo (art. 21, Cost.) - è limitato soltanto dal pari diritto di altro condomino, o di altro coabitante nello stabile, e dal divieto di menomare (in misura apprezzabile) il diritto di proprietà di colui che deve consentire l'installazione su parte del proprio immobile. Pertanto, qualora sul terrazzo di uno stabile condominiale sia installata (per volontà della maggioranza dei condomini) un'antenna televisiva centralizzata e un condomino (o un abitante dello stabile) intenda invece installare un'antenna autonoma, l'assemblea dei condomini può vietare tale seconda installazione solo se la stessa pregiudichi l'uso del terrazzo da parte degli altri condomini o arrechi comunque un qualsiasi altro pregiudizio apprezzabile e rilevante ad una delle parti comuni. Al di fuori di tali ipotesi, una delibera che vieti l'installazione deve essere considerata nulla, con la conseguenza che il condomino leso può fare accertare il proprio diritto all'installazione stessa, anche se abbia agito in giudizio oltre i termini previsti dall'art. 1137 cod. civ. o, essendo stato presente all'assemblea, senza esprimere voto favorevole alla delibera, non abbia manifestato espressamente la propria opposizione alla delibera stessa.

* *Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1985, n. 5399, Acinapura c. Cond. via Colli.*

L'art. 1 della L. 6 maggio 1940, n. 554, con lo stabilire che i proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono opporsi all'installazione nella loro proprietà di aerei esterni destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici appartenenti agli abitanti degli stabili e degli appartamenti stessi, non impone una servitù, ma si limita all'attribuzione di un diritto, a favore degli abitanti dello stabile e degli appartamenti, all'installazione, e quindi anche alla manutenzione degli impianti, pure contro la volontà di altri abitanti. Tale diritto non ha contenuto reale, ma ha natura personale e il titolare di esso, in virtù della detta norma, può esercitarlo indipendentemente dalla qualità di condomino, per il solo fatto di abitare nello stabile e di essere o diventare utente radio-televisivo. Conseguentemente, quando il locatario di un appartamento, nell'installare un'antenna televisiva, arrechi danno al tetto comune dell'edificio, legittimato all'azione di risarcimento del danno proposta dal condominio è il solo locatario e non anche il locatore-proprietario dell'appartamento.

* *Cass. civ., sez. II, 25 febbraio 1986, n. 1176, Cond. Pollaiuol. c. Parodi.*

Gli artt. 1 e 3, L. 6 maggio 1940 n. 554, dettati con riguardo alla disciplina degli aerei esterni per audizioni radiofoniche, ma applicabile per analogia anche alle antenne televisive e l'art. 231 del d.p.r. 29 marzo 1973 n. 156, stabilendo che i proprietari dell'edificio non possono opporsi alla installazione esterna di antenne da parte di abitanti dello stesso stabile per il funzionamento di apparecchi radiofonici o televisivi, attribuiscono al titolare dell'utenza il diritto all'installazione dell'antenna sulla terrazza dell'edificio, ferma restando la facoltà del proprietario al libero uso di questa secondo la sua destinazione ancorché comporti la rimozione od il diverso collocamento dell'antenna, che resta a carico del suo utente, all'uopo preavvertito. Ne deriva che il proprietario della terrazza che vi abbia eseguito dei lavori comportanti la rimozione dell'antenna non può essere condannato al ripristino nello stato preesistente, posto che spetta all'utente provvedere a sua causa e spese alla rimozione ed al diverso collocamento dell'antenna.

* *Cass. civ., sez. II, 24 marzo 1994, n. 2862.*

Il diritto riconosciuto dall'art. 232, secondo comma, D.P.R. 29 marzo 1973, n. 156 ad ogni occupante, proprietario od inquilino, di unità immobiliari di appoggiare antenne televisive sui muri e sulle coperture dei fabbricati, si configura come un diritto soggettivo perfetto ed assoluto di natura personale, avente la sua fonte nella primaria libertà, costituzionalmente garantita, all'informazione e, pertanto, va ritenuto, per sua natura, insuscettibile di valutazione pecuniaria, con la conseguenza che le azioni ad esso relative rientrano fra quelle da considerarsi di valore indeterminabile, riservate alla competenza per valore del tribunale, a norma dell'art. 9, secondo comma, c.p.c.

* *Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 1993, n. 1139, Carro L. c. Carro A.*

In tema di compossesso, ricorre l'ipotesi dello spoglio quando l'atto compiuto dal compossessore (preteso spoliatore) abbia travalicato i limiti del compossesso (impedendo o rendendo più gravoso l'uso paritario della res agli altri compossessori), ovvero abbia comportato l'apprensione esclusiva del bene, con mutamento dell'originario compossesso in possesso esclusivo, ne consegue che, con riguardo all'utilizzazione del tetto di un immobile da parte di uno dei compossessori mediante l'installazione di un'antenna ricetrasmittente, la configurabilità di uno spoglio o di una turbativa del possesso nei confronti degli altri compossessori postula, necessariamente, l'accertamento di un impedimento ad un analogo uso del bene comune da parte di costoro, conseguente allo specifico comportamento in concreto tenuto dal primo utilizzatore.

* *Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1998, n. 5517, Obbialero c. Esposito.*

Laddove non approvata dall'unanimità dei condomini, è nulla la delibera con la quale l'assemblea autorizzi l'amministratore a stipulare con una società telefonica un contratto di locazione di parte del lastrico solare comune, al fine dell'installazione - dietro corresponsione di un canone convenuto - di una stazione radio base per telefonia mobile, integrando tale opera una innovazione vietata ex art. 1120, comma 2, c.c.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 23 ottobre 2002, n. 12663, Losi ed altro c. Condominio viale Lunigiana, 46, Milano, in Arch. loc. e cond. 2003, 74.*

L'installazione di un'antenna ad uso di radioamatore non importa attività di trasformazione del territorio, integrando piuttosto un'attività priva di rilevanza edilizia, a meno che non vi siano opere eccedenti quelle necessarie per la semplice posa in opera delle attrezzature tecniche costituenti l'impianto. (Fattispecie nella quale il Tribunale ha annullato l'ordinanza applicativa di una sanzione pecuniaria per omessa denuncia di inizio di attività, sul presupposto che la posa del traliccio a sostegno dell'antenna non integrasse opera di rilevanza edilizia).

* *Tar Piemonte, 21 dicembre 2002, Tedesco c. Comune di Rivoli.*

Il diritto del condomino di installare sul tetto un'antenna telefonica e i relativi cablaggi (ove il complesso sia di modeste dimensioni e quindi non lesivo del decoro architettonico, della stabilità e della destinazione d'uso della parte comune), anche in assenza di previa autorizzazione dell'assemblea, discende dal principio generale dell'art. 1102 c.c., in forza del quale ciascun condomino può - a sue spese - realizzare le «mere modificazioni» volte al maggiore e più razionale godimento della cosa comune, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1120 c.c.

* *Trib. civ. Verona, ord. 4 dicembre 2000, n. 1224, Rossi S. c. Rossi C. R. ed altri c. Condominio Le Palme, in Arch. loc. e cond. 2001, 255.*

Mentre l'apposizione di un'antenna parabolica condominiale costituisce innovazione, laddove in precedenza vi fossero solo impianti di ricezione singoli, per contro l'adeguamento

del preesistente impianto TV centralizzato al fine di consentire la ricezione dei canali satellitari concreta una mera modificazione della cosa comune, suscettibile di approvazione con le maggioranze di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art. 1136 c.c., e cioè con la maggioranza del 50%.

* *Trib. civ. Napoli, sez. II, 28 febbraio 2001, Battiloro c. Condominio Teledip, Napoli, in Arch. loc. e cond. 2001, 446.*

L'installazione su di un lastrico solare di proprietà di un condomino di un ripetitore per telefonia cellulare, con utilizzo delle cose comuni che consista esclusivamente nell'ancoraggio dell'impianto suddetto ai muri esterni, non configura alcuna violazione dell'art. 1102 c.c.

* *Trib. civ. Piacenza, 13 febbraio 1998, n. 51, Condominio di Via S. Francesco, 8, Piacenza c. Soc. Omnitel Pronto Italia e Cella, in Arch. loc. e cond. 1998, 420.*

c) Manutenzione

La ristrutturazione dell'antenna centralizzata televisiva già esistente, comportante lo smantellamento delle strutture preesistenti allo scopo di ampliare la gamma dei programmi da ricevere, non costituisce innovazione.

* *Trib. civ. Genova, 18 giugno 1988, n. 1850 in L'Amministratore 1991, n. 6.*

Il passaggio di un radioamatore e del personale tecnico da questi incaricato attraverso l'abitazione di un condomino, al fine di eseguire dalle finestre di esso interventi di riparazione o manutenzione di cavi di collegamento ad una antenna installata sul tetto dell'edificio condominiale, con sacrificio della libertà di domicilio, non è consentito dagli artt. 397 e 232, comma 4, del D.P.R. 29 marzo 1973, n. 156, interpretati in modo conforme alla Costituzione, quando gli interventi stessi siano possibili in altro modo, ancorché più costoso.

* *Corte app. civ. Milano, 30 giugno 1995, in Giust. civ. 1995, 2525.*

d) Ponte radio

In materia di radiodiffusione, il reato di cui all'art. 195, secondo comma, D.P.R. n. 156/1973, che si riferisce soltanto all'installazione o all'esercizio senza concessione di un impianto, non è configurabile in relazione all'installazione di un semplice «ponte radio», che non può certamente considerarsi autonomo impianto di radiodiffusione, essendo un semplice «collegamento di telecomunicazione» per migliorare il segnale in un determinato bacino di utenza.

* *Cass. pen., sez. III, 19 maggio 1997, n. 1653 (c.c. 10 aprile 1997), Calcante, in Riv. pen. 1997, 837.*

e) Ricetrasmittenti

Il dovere dei comproprietari o coabitanti di un fabbricato di non opporsi a che altro comproprietario o coabitante, in qualità di radioamatore munito della prescritta autorizzazione amministrativa, installi un'antenna ricetrasmittente su porzione di proprietà altrui o condominiale, nei limiti in cui ciò non si traduca in un'apprezzabile menomazione dei loro diritti o della loro possibilità di procedere ad analoga installazione, deve essere riconosciuto, anche in difetto di un'espressa regolamentazione delle antenne da radioamatore nella disciplina della legge 6 maggio 1940 n. 554 e del d.p.r. 29 marzo 1973 n. 156, dettata a proposito delle antenne per la ricezione radiotelevisiva, tenuto conto che tale dovere, anche per le antenne radiotelevisive, non si ricollega ad un diritto

dell'installatore costituito dalla citata normativa, ma ad una sua facoltà compresa nel diritto primario alla libera manifestazione del proprio pensiero e ricezione del pensiero altrui, contemplato dall'art. 21 della Costituzione, e che, pertanto, un pari dovere ed una pari facoltà vanno riconosciuti anche nell'analogo caso delle antenne da radioamatore.

* *Cass. civ., sez. II, 16 dicembre 1983, n. 7418, Rudelli c. Cerina.*

Il titolare del diritto di installazione di un'antenna ricetrasmittente può legittimamente rinunciare a determinate modalità di esercizio di tale diritto. Per essere valida, la suddetta rinuncia deve essere manifestazione di una libera e cosciente determinazione della volontà di disporre del proprio diritto, nonché risultare da espressioni incontrovertibili rivelatrici di un intento chiaro in tal senso. (Fattispecie in ordine a clausole, contenute in un contratto di locazione, relative alle modalità di uso di un'antenna radioamatoriale installata sul tetto dell'immobile locato).

* *Trib. civ. Milano, 15 dicembre 1997, Sfreddo c. Campeotto, in Arch. loc. e cond. 1998, 234.*

Con riguardo ad un edificio in condominio ancorché dotato di antenna televisiva centralizzata, né l'assemblea dei condomini, né il regolamento da questa approvato possono vietare l'installazione di singole antenne ricetrasmittenti sul tetto comune da parte dei condomini, in quanto in tal modo non vengono disciplinate le modalità di uso della cosa comune, ma viene ad essere menomato il diritto di ciascun condomino all'uso della copertura comune, incidendo sul diritto di proprietà dello stesso.

* *Cass. civ., sez. II, 3 agosto 1990, n. 7825, Del Degan c. Cond. Malbor.*

Ai sensi dell'art. 1 lett. g), L. 28 dicembre 1993, n. 561, l'esercizio senza autorizzazione di impianto radioelettrico ricetrasmittente, previsto dall'art. 195, D.P.R. 29 marzo 1973, n. 156, non costituisce più reato ed è soggetto soltanto al pagamento di una sanzione amministrativa.

* *Cass. pen., sez. III, 5 aprile 1994, n. 3969 (ud. 16 maggio 1994), Cazzola.*

f) Sul balcone di un appartamento

È da ritenersi lecita l'installazione sul balcone di un appartamento condominiale di una antenna televisiva trasmittente non diversa dalle comuni antenne riceventi, non potendo essere qualificati innovazioni gli atti di maggior utilizzazione della cosa comune che non importino alterazione o modificazione e non precludano agli altri condomini un uguale maggior uso.

* *Trib. civ. Roma, 27 ottobre 1980, Cond. via Govoni, 1 c. Aladino S.p.a. e altro, in Arch. loc. e cond. 1982, 276.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA.](#)