

Condominio – lastrico solare - locazione per impianto telefonia mobile

Condominio –Lastrico solare – torino – proprietà comune – **locazione per impianto telefonia mobile** – consenso dei condomini – necessità - Corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 11771 del 6 maggio 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Una società di telefonia mobile aveva installato un **impianto di telecomunicazione su di un lastrico solare** posto a copertura dell'ultimo piano e del "torrino sovrastante la cassascale". Ciò era avvenuto in forza di un contratto di locazione stipulato con l'originario proprietario dello stabile, il quale si era dichiarato esclusivo proprietario di entrambi i manufatti. Alcuni condomini, affermando che la parte di lastrico sovrastante il torrino era di proprietà condominiale, si rivolgevano al Tribunale, chiedendo la rimozione di detto impianto da parte della Società poichè il contratto di locazione doveva essere siglato con l'assenso degli altri condomini. Si costituivano in giudizio sia la Società che gli originari proprietari che chiedevano, entrambi, il rigetto della domanda. Con sentenza di primo grado la domanda degli attori veniva accolta, in quanto la proprietà della copertura del torrino era di competenza comune e, per l'effetto, la Società veniva condannata a rimuovere l'impianto.

I soccombenti, separatamente, proponevano appello avverso tale sentenza e la Corte, riuniti i gravami, respingeva l'impugnativa affermando la condominialità del lastrico solare inerente al torrino per la indubitabile differenza strutturale delle strutture, che emergeva anche dalla ripartizione delle spese. Dichiarava, altresì, la Corte che il richiamo operato dalla Società all'art. 2933, comma 2, c.c. non era pertinente, in quanto il Tribunale non aveva ordinato la distruzione dell'impianto (il cui effetto pregiudizievole all'economia nazionale non era stato dalla Società dimostrato, così come mancava la prova dell'impossibilità di collocare altrove l'impianto). Avverso tale sentenza proponeva ricorso per Cassazione la sola Società, che si vedeva respingere l'impugnativa.

DECISIONE. Il ricorso si fondava su due motivi, entrambi ritenuti destituiti di fondamento.

La prima doglianza aveva ad oggetto la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. in relazione all'art. 1362 c.c. (Intenzione dei contraenti), per avere la Corte di appello errato nel non considerare che la riserva del costruttore, enunciata nel rogito notarile, si riferiva all'intero lastrico di copertura (ivi compreso quello concernente il torrino). I giudici di legittimità – conformandosi alla giurisprudenza corrente - opponevano che, in via generale, la questione attinente all'interpretazione del contratto è riservata al giudice del merito e può essere portata all'esame della Suprema Corte solo se vi sia stata una violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale per vizi di motivazione [1].

In questo ambito, inoltre, quando di una clausola contrattuale siano possibili più interpretazioni e tutte plausibili, in sede di ricorso di legittimità non è dato dolersi del fatto che il giudice del merito abbia privilegiato l'una piuttosto che l'altra [2].

Con particolare riferimento al caso concreto, poi, la Suprema Corte rilevava che il giudice dell'appello, recependo la decisione di primo grado, non solo aveva evidenziato che i titoli di

Condominio – lastrico solare - locazione per impianto telefonia mobile

acquisto non avevano escluso la comunione del torrino, ma anche che dal rogito notarile in atti si faceva riferimento a tutti i lastrici solari a copertura dei vari piani. E sulla controversia concernente la proprietà lastrico solare/torrino già si era pronunciata la stessa Cassazione con pari principio, che esclude (salvo titolo contrario) dalla nozione di lastrico solare il torrino della gabbia delle scale in quanto avente autonoma consistenza (Cass. 13 dicembre 2013, n. 27942).

Con il secondo motivo di ricorso la Società insisteva per l'errata inapplicabilità del citato art. 2933, comma 2, c.c., ma la Corte riteneva corretta la decisione impugnata poiché, secondo la giurisprudenza costante, la norma richiamata si riferisce alle cose insostituibili di eccezionale importanza ed attinenti alle fonti di produzione e di distribuzione della ricchezza (Cass. 31 ottobre 2017, n. 25890) [3]. E tale nozione non può essere attribuita ad un apparato di telefonia mobile.

[1-2] Conforme: Cass. n. 19044/2010; Cass. n. 4178/2007

[3] Conforme: Cass. n. 8358/2012

locazione per impianto telefonia mobile, impianto di telecomunicazione su di un lastrico solare