

Lastrico solare esclusivo - installazione antenna telefonia cellulare - assemblea - autorizzazione - diniego - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 32685 del 10 dicembre 2019 a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Commento

FATTO. Una società impugnava dinanzi al Tribunale la delibera condominiale nella parte in cui era stato espresso parere contrario all'installazione, sul terrazzo di proprietà esclusiva dell'attrice, di un'antenna per telefonia cellulare con gli impianti connessi. La domanda di annullamento/nullità della delibera si fondava sulla asserita violazione degli artt. 1102 e 1122 cod. civ.. La Corte di appello, confermando la decisione di primo grado, rigettava l'impugnativa della sentenza in relazione a tutti i motivi formulati.

In particolare, per quanto di specifico interesse, era stato rigettato il motivo attinente ad erronea interpretazione di una norma del regolamento contrattuale che, secondo il giudice di secondo grado, invece, era idonea per vietare l'attività di installazione dell'antenna in questione, in quanto molesta per la comunità dei condomini, ancorchè l'impianto fosse risultato rispettoso del limite legale stabilito per l'emissione delle onde elettromagnetiche.

Avverso tale decisione la società ricorreva in Cassazione con più motivi dei quali solo uno veniva accolto, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte di appello.

DECISIONE. Dalla sentenza emergono due interessanti questioni.

Esclusione del vizio di ultrapetizione rispetto all'oggetto della delibera (parere contrario del condominio all'installazione dell'impianto sul lastrico di proprietà esclusiva). Il condominio, in sede di costituzione, aveva non solo contestato la fondatezza dell'azione ma, soprattutto, eccepito che vi era stata, da parte dell'attore, la violazione di una norma regolamentare. Tale contestazione è stata sufficiente per indirizzare l'attività istruttoria anche verso tale profilo. Secondo la costante giurisprudenza della Corte di cassazione, infatti, "il vizio di ultrapetizione non è ravvisabile, con riferimento alle ragioni della decisione, quando la pronuncia giudiziale rimanga comunque nell'ambito della "res in iudicio deducta" e della concreta fattispecie prospettata dalle parti, anche se la decisione afferisca ad una questione non espressamente formulata, ma implicitamente contenuta nel "thema decidendum".

Legittimità di un regolamento contrattuale, che può prevedere particolari limitazioni sulla proprietà esclusiva quando siano idonee ad arrecare pregiudizio agli altri condomini (nella fattispecie:

asserita molestia collegata all'installazione dell'impianto di telefonia, estesa erroneamente anche a fenomeni di natura psicologica, quale la tranquillità). I giudici di legittimità hanno rilevato che con la delibera oggetto di impugnativa l'assemblea, negando l'installazione, aveva fondato la sua decisione proprio sulle previsioni del regolamento nella parte in cui venivano vietate attività moleste. Tuttavia, la sentenza meritava di essere cassata sul punto concernente l'oggetto della norma regolamentare, il cui riferimento all'idoneità (a quanto potesse "risultare molesto ai vicini") era stato considerato concetto troppo ampio e generico, poiché attinente a qualsiasi attività in grado di produrre molestie più o meno indifferenziate, lasciando così spazio alla maggioranza assembleare, con una mera opposizione, di impedire il pieno godimento della proprietà esclusiva da parte di uno o più condomini.

La Corte di merito, peraltro, aveva accertato che l'impianto di telefonia era pienamente in regola con le norme vigenti, mentre la genericità della clausola aveva impedito di individuare in concreto quale fosse il pregiudizio obiettivamente apprezzabile e foriero di un effetto negativo permanente per gli altri condomini, posto che l'intervento aveva rispettato i limiti legali.

In buona sostanza era stato disatteso il costante principio giurisprudenziale secondo il quale "i divieti ed i limiti di destinazione delle cose nel regime condominiale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare ma è necessario che, specialmente in quest'ultimo caso, tali limiti e divieti...risultino da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, ovvero non suscettibile di dar luogo ad incertezze".

CONDOMINIO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO