

condominio - uso del bene comune – lastrico solare – corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 4513 del 19 febbraio 2021 - commento

Lastrico solare comune - installazione di impianto di radiotrasmissione – violazione dei diritti degli altri condomini – illegittimità - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 4513 del 19 febbraio 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Il Tribunale di Bari aveva condannato una società a rimuovere l'impianto di radiotrasmissione installato sul lastrico solare. La Corte di appello confermava la decisione sulla base delle risultanze della CTU, dalle quali era risultato che l'impianto impediva qualsiasi utilizzazione del lastrico solare da parte degli attori (condominio ed altri condomini), con conseguente violazione dell'art. 1102 c. c..

Avverso tale decisione la società soccombente proponeva ricorso in Cassazione lamentando, per quanto di specifico interesse, che il giudice del gravame, pur avendo affermato il diritto dell'attrice ad installare e mantenere un'antenna ricetrasmittente sul lastrico solare comune aveva, poi, condannato la stessa alla rimozione dell'impianto ignorando che, secondo la disciplina dettata dal d.lgs. 259/2003, il manufatto avrebbe potuto essere mantenuto previo pagamento di un equo indennizzo in favore del condominio. Peraltro – ad avviso del ricorrente – la CTU non aveva neppure accertato né la consistenza e le dimensioni precise del manufatto, né il rapporto tra queste e la superficie del lastrico solare.

La Corte di cassazione rigettava il ricorso.

DECISIONE. La fattispecie è regolata dall'art. 1102 c.c. che disciplina l'uso della cosa comune da parte dei singoli condomini, rispetto al quale deve essere tutelato il diritto degli altri partecipanti di farne pari uso.

Osservavano i giudici di legittimità che la Corte di appello aveva fondato la sua decisione sulla base della CTU, che aveva dimostrato come l'intera struttura (costituita non solo dall'antenna vera e propria, ma anche dai cavi che, a raggiera, erano stati ancorati al parapetto perimetrale del lastrico solare), di fatto, escludeva qualsivoglia altra possibilità di utilizzo del lastrico stesso. La circostanza, poi, che il consulente avesse indicato che sarebbe stato necessario posizionare ulteriori punti di ancoraggio al fine di rendere l'impianto più sicuro rispetto alle sollecitazioni del vento non poteva essere interpretato come se la violazione dell'art. 1102 c.c. non fosse avvenuta.

Per quanto concerne, invece, il richiamo al d.lgs. n. 259/2003 (codice delle comunicazioni elettroniche), a parte che la questione era stata dedotta per la prima volta in sede di legittimità e, quindi, era inammissibile, si ricorda che la norma stabilisce che *«nel caso di antenne destinate a servizi di comunicazione elettronica ad uso privato e' necessario il consenso del proprietario o del condominio, cui e' dovuta un'equa indennità che, in mancanza di accordo fra le parti, sarà determinata dall'autorità giudiziaria»*. Il tutto, ovviamente, presuppone che sia stata formulata un'espressa domanda da parte del soggetto interessato, non essendo consentito al giudice andare *“ultra petita”*.