

Locazione del lastrico solare condominiale a società di telefonia mobile con impianto ripetitore di telefonia

Locazione del lastrico solare condominiale a società di telefonia mobile con **impianto ripetitore** di telefonia cellulare – Qualificazione giuridica del contratto: locazione di immobile o diritto reale di superficie? – Impugnazione della delibera condominiale assembleare maggioritaria autorizzativa del contratto – Rinvio alle sezioni unite - Corte di Cassazione, sez. II, ordinanza interlocutoria n. 8944 del 29 marzo 2019. Commento a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Lastrico condominiale con installazione dell'**impianto ripetitore** – Necessità di delibera autorizzativa dell'accordo presa all'unanimità? – Divieto del regolamento condominiale di innovazioni che rendano inservibili le parti comuni al godimento di ciascun condomino - Corte di Cassazione, sez. II, ordinanza n. 8944 del 29 marzo 2019.

Fatto. I titolari di un'unità immobiliare impugnavano la delibera condominiale maggioritaria che aveva approvato l'installazione di un impianto di telefonia cellulare su un piccolo **lastrico solare**, in quanto la decisione richiedeva l'unanimità dei condomini, anche secondo il regolamento contrattuale dello stabile.

Il Tribunale accoglieva la domanda di annullamento della delibera, ritenendo che il contratto costituisse un'innovazione comportante la necessità dell'unanimità dei consensi di tutti i condomini.

La Corte d'Appello, adita sia dal Condominio che dalla società telefonica, confermava

la decisione di primo grado, assumendo, in particolare, che la locazione costituiva per la società predetta un diritto reale di superficie in suo favore, imponendo, quindi, l'unanimità del voto favorevole al contratto di tutti i condomini.

Gli appellanti soccombenti ricorrevano per cassazione avverso detta decisione, assumendo, anzitutto, che l'assemblea aveva validamente disposto l'uso indiretto del **lastrico solare** (di soli 15 cm.), essendone impossibile l'uso diretto, mentre, comunque, il Condominio e la società telefonica non avevano dedotto nel contratto una volontà di costituire un diritto reale parziario in favore del gestore telefonico e, dall'altro, che l'obbligazione contrattuale, restitutoria e ripristinatoria, evidenziava solo la natura obbligatoria del contratto stesso (mentre il ritenuto diritto di superficie a tempo determinato, nel caso di qualificazione dell'accordo come locazione, avrebbe determinato l'acquisto per accessione da parte del Condominio delle costose installazioni collocate sul **lastrico solare**).

Decisione. La Suprema Corte ha emesso un'ordinanza interlocutoria, rimettendo il procedimento alle sezioni unite per una decisione relativa all'importante e decisiva questione della qualificazione giuridica del contratto concluso tra il Condominio e la società telefonica, alla luce di una contrastante giurisprudenza in materia.

Il giudice di legittimità, premesso che pacificamente l'uso indiretto della cosa comune può

Locazione del lastrico solare condominiale a società di telefonia mobile con impianto ripetitore di telefonia

essere disposto a maggioranza purchè non sia possibile l'uso diretto del bene da parte dei singoli condomini e rilevato che sono beni immobili "tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo" (art. 812 c.c.) e che il contratto con cui il proprietario di un fondo concede ad un terzo, dietro corrispettivo, il diritto di installare e mantenere infrastrutture e impianti sul proprio fondo, riservando al concessionario la proprietà dei manufatti, può essere qualificato come locazione, che regoli tuttavia in derogatoria il regime delle addizioni di cui all'art. 1593 c.c., ha affermato che chi dispone di un determinato bene può concedere ad altri il godimento di una particolare utilità del bene medesimo, senza trasferirne al conduttore l'esclusiva sua detenzione, potendo concedersi al conduttore determinate facoltà d'uso della cosa locata, senza che vengano travalicati i confini caratterizzanti lo schema causale della locazione.

La Suprema Corte, tuttavia, ha anche richiamato il principio dell'accessione fissato dall'art. 934 c.c., pur rilevando che il principio predetto non riveste il carattere dell'assolutezza, limitandosi alle sole ipotesi in cui non risulti dal titolo o dalla legge che l'opera esistente sul suolo appartiene ad un soggetto diverso dal suo proprietario, precisando che: "La deroga al principio dell'accessione può ben essere costituita anche da un contratto di locazione che, regolando il regime delle addizioni, stabilisca che le addizioni non passino mai al locatore in proprietà, ponendo a carico del conduttore solo l'obbligo della rimessione in pristino alla fine del rapporto".

Il giudice di legittimità, peraltro, ha rilevato, in senso parzialmente contrario (cfr. Cass. sez. un. n. 3873/2018) anche che: "costituiscono titoli idonei a impedire l'operare dell'accessione quelli costitutivi di diritti reali, tra i quali quello di superficie, tra i quali va inserito, oltre alla costituzione diretta del diritto, la concessione ad aedificandum, con la quale il proprietario del suolo rinuncia a fare propria la costruzione che sorgerà su di esso (rinuncia e contratto che debbono necessariamente essere stipulati per iscritto ex art. 1350 c.c.), concludendo che per gli atti costitutivi di diritti reali su parti condominiali occorre il consenso di tutti i condomini ex art. 1108, III comma c.c."

Ha concluso, quindi, rimettendo la decisione sulla qualificazione giuridica e sulle sue conseguenze al Presidente della Suprema Corte per un'eventuale rinvio alle sezioni unite della Corte stessa.

Breve commento

Il provvedimento della Suprema Corte appare ben motivata ed idonea a raggiungersi una certezza in tema.

Riterrei, comunque, più condivisibile seguire la tesi della locazione, meglio motivata e convincente, soprattutto in considerazione dei ben maggiori vincoli e formalità esistenti per la stipula di una cessione temporanea del diritto di superficie, rispetto alla stipula di un contratto di locazione, sia pure concluso in deroga al principio dell'accessione.

Locazione del lastrico solare condominiale a società di telefonia mobile con impianto ripetitore di telefonia