

QUESITO: ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

Richiesta informazione legislativa per installare stazioni radio base per telefonia cellulare su Condomini.

Gent.ma ANAPIC,

la scrivente società che opera nel settore delle telecomunicazioni, a seguito dell'esigenza di dover contrattualizzare con diversi condomini la locazione temporanea di uno spazio comune in copertura (lastrico solare/torrino vano tecnico) per il posizionamento di una nuova stazione radio base per telefonia cellulare, con la presente siamo cortesemente a richiederVi una consulenza:

- in riferimento alla nuova "riforma del condominio" varata con Legge n° 220/2012, quanti millesimi occorrono (in seconda convocazione) per deliberare il voto favorevole per l'installazione di un nuovo impianto di cui sopra?
- nel caso si raggiungesse solo la maggioranza relativa (50% + 1) dei pareri favorevoli, scaduti i 30 giorni dal ricevimento da parte dei condomini del verbale di assemblea senza che nessuno lo impugni, è possibile comunque procedere con la realizzazione dell'impianto di telefonia senza incorrere a via legali?

Faccio un esempio pratico:

- Condomini presenti n° 9 su un totale di n° 12 condomini - **Favorevoli n° 7** condomini con **millesimi 602,90** e **n° 2 condomini contrari per 178,70 millesimi.**

Posso considerare come parere favorevole il suddetto riscontro dell'assemblea e quindi procedere con la sottoscrizione del contratto di locazione e successiva realizzazione dell'impianto?

RingraziandoVi anticipatamente per la preziosa collaborazione, l'occasione è gradita per porgerVi distinti saluti

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

"Riguardo alle stazioni radio per i telefoni cellulari la riforma del condominio non ha previsto un apposito articolo.

Di fatto, le compagnie telefoniche possono continuare a chiedere al condominio di installare sul tetto o sul lastrico solare dell'edificio una stazione radio per i telefoni cellulari. Dato che non esiste una legge specifica che disciplina la modalità di adozione della delibera condominiale per l'installazione, la giurisprudenza ha elaborato diverse risposte: in alcuni casi, infatti, ci si può trovare di fronte alla stipula di un contratto di locazione dello spazio condominiale adibito all'installazione, mentre in altri alla costituzione di una vera e propria servitù. I Giudici hanno ritenuto in alcuni casi che l'installazione dell'antenna integri una innovazione e, quindi, la delibera condominiale viene ritenuta valida se adottata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. Tuttavia, alcuni Tribunali hanno elaborato l'indirizzo secondo il quale per installare l'antenna per telefonia mobile sul tetto condominiale occorre l'unanimità dei voti e quindi la totalità dei millesimi dello stabile. Secondo tale indirizzo, l'installazione di una stazione radio base si qualifica come innovazione, determina una riduzione quantitativa dell'utilizzazione e del godimento anche di un solo condomino di una parte del bene condominiale, ovvero una modifica di destinazione funzionale della stessa (trasformazione di tale parte in unità produttiva destinata a servire attività

industriale e commerciale estranea al carattere residenziale dell'edificio): pertanto, la relativa determinazione assembleare non potrà dirsi consentita con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c. ma soltanto con l'unanimità dei consensi dei condomini in difetto della quale la delibera dovrà considerarsi nulla. In pratica, secondo tale orientamento, la stazione radio costituirebbe un'innovazione idonea a determinare non solo una riduzione d'uso e di godimento delle parti comuni interessate dalla installazione, ma altresì una radicale trasformazione della destinazione residenziale del Condominio verso una destinazione industriale, oltre che a provocare una svalutazione del valore dello stabile dal punto di vista del decoro architettonico."