

1. Gli impianti non centralizzati: radio, TV e fonti rinnovabili

- La tutela del diritto all'informazione
- L'intervento dell'assemblea
- L'accesso alle singole unità immobiliari
- La norma transitoria per gli impianti esterni

Nuovo

Art. 1122 c.c. – Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili. Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informatico, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

1.1 La tutela del diritto all'informazione

La nuova disposizione concede la possibilità al condominio di provvedere all'installazione di impianti per la ricezione radiotelevisiva (le parabole) e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informatico, anche da satellite o via cavo, avvalendosi delle parti comuni dell'edificio condominiale e senza necessità di ottenere il preventivo consenso da parte dell'assemblea, sulla falsariga di quanto disposto dall'art. 1120, primo comma, c.c., di cui la norma in commento costituisce ipotesi applicativa.

L'intervento, che non richiede dunque il preventivo voto da parte dell'assemblea, deve però essere eseguito in modo tale da arrecare il minor pregiudizio possibile sia alle parti comuni dell'edificio e sia alle unità immobiliari dei singoli condomini. Resta sempre fermo il dovere di rispettare il decoro architettonico dell'edificio, limite questo che il nuovo Legislatore tende più volte a confermare.

Negli ultimi anni si è avuta un'importante evoluzione in tema di diritto all'installazione di antenne paraboliche riceventi, innanzi tutto con l'abolizione del nulla osta che veniva richiesto dal Ministero delle poste e telecomunicazioni a coloro che si dotavano di impianto satellitare, poi con l'approvazione di impianti satellitari centralizzati nell'ambito dei condomini.

Pur confermando il riconoscimento di un diritto all'antenna inteso come espressione del più ampio diritto alla libertà di informazione, si è comunque cercato di favorire la creazione di impianti centralizzati, capaci di soddisfare le esigenze di un gran numero di utenti, allo scopo di impedirne la proliferazione indiscriminata di antenne paraboliche.

Anche la normativa europea (v. Commissione delle Comunità Europee, comunicazione 351 del 27 giugno 2001) ha riconosciuto l'esistenza di un "diritto all'antenna" in funzione di un accesso maggiore dei consumatori e delle imprese alle tecnologie moderne, sottolineando l'importanza dell'antenna parabolica non solo sul piano economico, ma pure su quello culturale e sociale, linguistico, dell'informazione e dell'insegnamento a distanza.

La riforma ha dunque sottolineato l'importanza di tale diritto, proprio per evitare che eventuali limitazioni al suo libero potessero porsi in contrasto con i generali principi dettati dall'Unione Europea, in particolare con quello di libera circolazione delle merci e dei servizi.

La presenza in condominio di un impianto centralizzato non impedisce dunque al singolo condomino di installare uno proprio. Il principio aveva peraltro già trovato conferma in giurisprudenza, sul presupposto che la libertà di antenna trova tutela nell'art. 21 Cost., che garantisce la libertà manifestazione del pensiero con ogni mezzo di diffusione. Se l'edificio dispone già di un'antenna, nulla impedisce al condomino, in quanto portatore di un diritto primario all'informazione, di posizionarne una propria nel suo appartamento o di occupare con l'antenna parti comuni

dell'edificio o addirittura il balcone del vicino, purchè vi sia una concreta situazione di necessità e non certo per tenere libero il proprio.

Di conseguenza solo un regolamento condominiale di natura contrattuale può limitarne tale facoltà perché i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificatamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, portano limitazioni ai diritti dei condomini (Cass. 14 dicembre 2012, n.26468).

Il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dagli art. 1 e 3 della legge 554/1940 del D.P.R. 156/1973 (e attualmente regolato dagli artt. 91 e 209 del D.Lgs. 259/2003), è subordinato infatti all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, poiché il diritto all'installazione per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, poiché il diritto all'installazione non comporta anche quello di scegliere a piacimento il sito preferito per l'antenna (Cass. 21 aprile 2009, n. 9427).

Né l'assemblea dei condomini né il regolamento da questa approvato a maggioranza possono vietare l'installazione di singole antenne ricetrasmittenti, in quanto in tale modo non vengono disciplinate le modalità di uso della cosa comune, ma viene a essere menomato il diritto di ciascun condomino all'uso del tetto di copertura, incidendo sul diritto di proprietà comune dello stesso.

Il diritto all'installazione di antenne e accessori – sia esso configurabile come diritto soggettivo autonomo sia come facoltà compresa nel diritto primario all'informazione e diretta alla attuazione di questo (art.21 Cost.) – è dunque limitato dal pari diritto di altro condomino, o di altro coabitante nello stabile. Pertanto, qualora sul terrazzo di uno stabile condominiale sia installata, per volontà della maggioranza dei condomini un'antenna televisiva centralizzata e un condomino intenda invece installare un'antenna autonoma, l'assemblea può vietare tale seconda installazione solo se la stessa pregiudichi l'uso del terrazzo da parte degli altri condomini o arrechi comunque un qualsiasi altro pregiudizio apprezzabile e rilevante a una delle parti comuni. Al di fuori di tali ipotesi, una delibera che vieti l'installazione deve essere considerata nulla, con la conseguenza che il condomino leso può fare accertare il proprio diritto all'installazione stessa anche oltre i termini previsti dall'art. 1137c.c.

Nulla impedisce però all'una o all'altro di gestire il diritto d'antenna, per esempio impedendo l'installazione sui balconi e consentendola esclusivamente sul tetto.

L'uso particolare delle parti comuni da parte del singolo condomino deve invero ritenersi legittimo purché non vada ad alterarne la destinazione e non impedisca agli altri di farne uso secondo il loro diritto, potendo apportarvi a proprie spese le modificazioni necessarie per il maggior godimento della cosa (art.1102 c.c.).

L'installazione dell'impianto individuale non deve in ogni caso pregiudicare il decoro architettonico, la stabilità e la sicurezza dell'edificio, secondo quanto previsto dall'art. 1120, terzo comma c.c.. Tale norma, detta in tema di innovazioni, è applicata per analogia anche alle modificazioni consentite al singolo condomino secondo quanto disposto dall'art. 1102 c.c..

In sostanza, perciò, anche se la recente normativa in materia di telecomunicazioni favorisce espressamente la centralizzazione degli impianti di ricezione, non è escluso che il singolo condomino possa comunque continuare ad avvalersi di una antenna individuale ovvero, possa decidere di non usufruire dell'impianto centralizzato eventualmente deliberato dall'assemblea.

Il secondo comma del nuovo art. 1122-bis prevede anche la possibilità di installare impianti di energia da fonti rinnovabili a uso esclusivo su lastrici o, in genere, su altra idonea superficie comune ovvero su parti di proprietà individuale del singolo condomino. Dal tenore letterale della norma sembra dunque potersi implicitamente escludere la possibilità di coinvolgere proprietà esclusive di soggetti diversi dal condominio che intende avvalersi della facoltà in esame.

1.2 L'intervento dell'assemblea

Tutti gli interventi previsti dalla nuova disposizione possono essere eseguiti dal condominio senza necessità di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea e solo semmai sotto il suo vigilante controllo.

Ciò emerge chiaramente dal contenuto del terzo comma dell'articolo in esame, che impone al condominio di interpellare l'assemblea solo qualora le opere che intende eseguire comportino delle modificazioni delle parti comuni interessate dai lavori, obbligandolo in tal caso a indicare all'amministratore il contenuto specifico degli interventi e le modalità con cui vuole porli in esame.

L'assemblea è pertanto chiamata a intervenire solamente quando l'impianto voluto dal condominio renda necessario apportare modificazioni alle parti comuni condominiali.

Il concetto di "modificazione" è stato ampiamente elaborato in giurisprudenza proprio per differenziarlo da quello di "innovazione". La modificazione consiste in qualsiasi intervento materiale sulla cosa comune che, senza alterarne l'entità sostanziale o a mutarne la destinazione originaria, miri a potenziare o a rendere più comodo il godimento della

cosa comune per soddisfare anche a proprio interessi particolari, lasciandone immutata la consistenza in modo da non turbare i concorrenti interessi degli altri condomini (Cass. 27 luglio 2006, n. 17099).

Si può affermare che costituiscono semplici modificazioni soggette alla disciplina dell'art. 1102 c.c. tutti gli atti finanziati a una maggiore o più intensa utilizzazione della cosa comune, senza però comportarne una sostanziale alterazione e senza precludere agli altri partecipanti la possibilità di utilizzare la cosa al pari di colui che ha effettuato la modifica. Perché l'intervento possa qualificarsi modificativo e non innovativo del bene comune occorre quindi che sia di tale entità qualitativa e quantitativa da non incidere sulla sostanza del bene, che non perde così la sua ordinaria destinazione (Cass. 5 ottobre 2009 n. 21256). L'opera modificativa deve soltanto consistere, in buona sostanza, in un miglioramento delle utilità che il bene comune aveva già l'attitudine a procurare ai partecipanti, sia pure in misura ridotta o diversa rispetto a quella particolare richiesta del singolo condomino per installare un proprio nuovo impianto di cui alla norma in esame.

Ciò premesso, non sembra però sia dato potere all'assemblea di impedire l'esecuzione dell'opera, se non per i generali motivi indicati nel primo comma (pregiudizio alle parti comuni o alle unità immobiliari di proprietà individuali ovvero al decoro architettonico dell'edificio). Ricorrendo infatti i presupposti di cui sopra, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c. secondo cui ciascun condomino può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ben potendo a tal fine apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa medesima. Senza interpellare l'assemblea, egli è dunque legittimato a installare, in forma del nuovo art. 1122-bis c.c., un proprio impianto non solo per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque genere di flusso informatico, ma anche per la produzione di energia da fonti rinnovabili. In tale ultimo caso però sarebbe obbligato il passaggio dall'assemblea prima di eseguire le opere, stante il compito assegnato a questa dal nuovo Legislatore, se richiesto dagli interessati, di ripartire tra costoro l'uso del lastrico solare e delle superfici comuni, "salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto".

Considerata però l'ampia discrezionalità lasciata alle parti nel determinare i confini del "pregiudizio" alle parti comuni o alle proprietà individuali e, ancor più, al decoro architettonico, la norma sembra davvero destinata a produrre un sensibile aumento del contenzioso e a un dilagare di antenne e/o parabole unifamiliari.

All'assemblea è data invece solo la possibilità, dopo aver preso atto delle modifiche che il condominio vuole apportare alle parti comuni, di prescrivere soluzioni alternative di esecuzione e di "imporre cautele a salvaguardia della stabilità della sicurezza o del decoro architettonico". La relativa delibera deve essere assunta con l'elevata maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c. e cioè con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea portatori di almeno e due terzi dei millesimi. La pratica condominiale insegna però che simili maggioranze sono difficilmente raggiungibili in assemblea, talché deve presumersi che spesso potrà capitare che al condomino sarà data possibilità di apportare liberamente modifiche alle parti comuni senza alcun ostacolo e/o vincolante suggerimento da parte dell'assemblea. Parimenti dicasi per la facoltà concessa all'assemblea di subordinare l'esecuzione dei lavori alla prestazione di idonea garanzia per i danni che eventualmente potrebbero derivare dagli interventi richiesti.

Più grave invece il rischio che si presenta quando, in difetto del raggiungimento del quorum per validamente deliberare, l'assemblea si trovi nell'impossibilità di dare precise indicazioni circa l'uso del lastrico solare o di altra parte comune tra coloro che, giusta la previsione di cui al secondo comma dell'articolo in esame, intendano usufruire di tali spazi per ivi installarvi autonomi impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. A parte di eventuali limiti, al richiedente, in difetto di precise indicazioni da parte dell'assemblea, non resta che discrezionalmente scegliere dove e come usare dette parti comuni, ivi posizionandovi il proprio impianto. Ciò avviene però non senza pregiudizio per coloro che successivamente intenderanno farne pari uso perché l'assemblea, chiamata poi a deliberare sul riparto degli spazi comuni tra i nuovi richiedenti, dovrà tenere conto, salvaguardandone, anche delle forme di utilizzo "comunque in atto" e quindi quelle che in precedenza altri condomini, in assenza di decisioni da parte dell'assemblea, hanno già fatto d'impero, pur nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1102 c.c..

1.3 L'accesso alle singole unità immobiliari

L'ultimo comma dell'articolo in esame impone al singolo condomino l'obbligo di consentire l'accesso alla propria unità immobiliare se ciò si rende necessario per la programmazione e per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo stesso.

Trattasi di una conferma e una ulteriore applicazione del cosiddetto "diritto all'antenna" che ha già trovato specifica e ampia tutela nella normativa speciale. Di fronte al diritto di ciascun cittadino ad avere un'adeguata informazione, ecco che trova giustificazione anche l'onere che viene imposto al condominio di sopportare l'accesso nella sua proprietà per consentire ad altri di esercitare il proprio diritto costituzionale garantito.

Al diritto di installare l'antenna radiotelevisiva consegue anche la facoltà di compiere tutte le attività necessarie per la messa in opera, ivi compreso il diritto di accedere temporaneamente attraverso la proprietà aliena. Tale impostazione del limite al diritto di proprietà è da riconoscersi a favore non solo di chi è titolare di un diritto di comproprietà o di altri diritti reali sullo stabile, ma anche di chiunque vi abiti a qualunque titolo.

Il passaggio nella proprietà altrui, con sacrificio quindi della libertà di domicilio, non è però consentito quando gli interventi stessi siano possibili in altro modo, ancorché più costoso.

Uguale ragionamento vale naturalmente anche per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, essendo identica la ratio che ha spinto il Legislatore a imporre un sacrificio all'altrui proprietà.

Va da sé che l'eventuale rifiuto da parte del singolo proprietario a consentire l'accesso alla propria unità immobiliare per lo svolgimento delle operazioni di progettazione delle opere e per la loro esecuzione legittimerà il condominio richiedente a pretenderlo, anche ricorrendo d'urgenza all'autorità giudiziaria in via cautelare.

Infine, con una formula poco felice e sicuramente mal inserita nell'ultimo comma (avrebbe infatti trovato maggior spazio a conclusione del terzo comma) è previsto che gli impianti di cui ai precedenti commi destinati alle singole unità immobiliari non sono soggetti ad alcuna autorizzazione.

Si è visto più sopra che, qualora l'installazione dei citati impianti non comportino alcuna modificazione delle parti comuni e venga eseguita con il minor pregiudizio alle parti comuni stesse o alle unità immobiliari individuali e nel rispetto del decoro architettonico dell'edificio, i richiedenti non devono richiedere alcuna preventiva autorizzazione all'assemblea, se non per le decisioni operative da assumersi per ripartire tra di loro degli spazi comuni ove posizionare gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Non è dato di intendere quindi a quelle "autorizzazioni" faccia riferimento il Legislatore, salvo si voglia ritenere – ma l'ipotesi è davvero denegata – che sia data indisturbata possibilità al condominio di installare un proprio singolo impianto anche quando detta installazione comporti modificazioni delle parti comuni.

1.4 La norma transitoria per gli impianti esistenti

Tutto ciò vale naturalmente per gli impianti nuovi che il condominio riterrà di installare dopo l'entrata in vigore della legge di riforma.

Viene infatti previsto, dal nuovo art. 155-bis disp. att. c.c. (art. 26 della riforma) che le delibere necessarie per adeguare gli impianti già esistenti alle nuove disposizioni dettate dall'art. 1122-bis possono essere assunte dall'assemblea, a seconda che decida in prima o in seconda convocazione, con le minori maggioranze di cui al primo, secondo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.. Il che significa, in buona sostanza, che in seconda convocazione ogni relativa decisione potrà essere assunta dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore del edificio.

In sintesi

È evidente la volontà del Legislatore di premiare ancora una volta il diritto all'informazione che la Costituzione, all'art.21, ha garantito a ogni cittadino. Dopo avere, infatti, dettato precise disposizioni per facilitare l'esecuzione in condominio di quelle innovazioni ritenute di carattere sociale, tra cui appunto quella dell'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informatico, ha comunque ritenuto necessario dover tutelare il diritto del singolo condomino di continuare ad avere un proprio autonomo impianto di tal genere. Una precauzione forse troppo esagerata, se si considera che la tecnologia in campo di ricezione radiotelevisiva ha raggiunto livelli tali da poter senza dubbio garantire al singolo ogni forma di informazione anche attraverso un impianto centralizzato. L'informazione prevale dunque sul decoro architettonico dell'edificio, più volte sottoposto a dura prova dal continuo proliferare di antenne unifamiliari: con buona pace del tentativo di ridurre sensibilmente operato dal D.M. 11 novembre 2005.

Merita invece plauso la spinta che di nuovo il Legislatore ha voluto dare alla diffusione dei sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili, a riprova della sensibilità dallo stesso più volte dimostrata verso la tematica del risparmio energetico, a cominciare proprio dal singolo utente di una unità immobiliare.