

Giurisprudenza

n. 12-2002 - © copyright.

TRIBUNALE DI MILANO, SEZ. VIII CIVILE - Sentenza 23 ottobre 2002 n. 12663 - *G.U. Ferraris - Losi ed altro (Avv. Mazzola) c. Condominio di Via L. - Milano.*

1. Ambiente - Elettrosmog - Delibera condominiale - Che autorizza l'installazione di una stazione radio base per telefonia in una parte comune dell'edificio - Comporta una innovazione - Sua mancata approvazione da parte dell'unanimità dei condomini - Nullità ex art. 1120, 2° comma, c.c. - Va dichiarata.

2. Ambiente - Elettrosmog - Delibera condominiale - Che autorizza l'installazione di una stazione radio base per telefonia in una parte comune dell'edificio - In mancanza di apposita informativa circa i rischi che tale installazione comporta per la salute - Annullamento della delibera - Va disposto.

1. E' da ritenere nulla, ai sensi dell'art. 1120, 2° comma, cod. civ., una delibera di un condominio, non assentita dall'unanimità dei condomini, con la quale si autorizza l'amministratore a stipulare un contratto con una società telefonica per l'installazione in una parte comune dell'edificio di una stazione radio-base per le telecomunicazioni comprensiva di tutte le successive strutture e apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni. Tale opera, infatti, comporta una innovazione - da intendersi, secondo l'orientamento della giurisprudenza (1), come qualunque opera nuova che alteri in tutto o in parte, nella materia e nella forma ovvero nella destinazione di fatto o di diritto, la cosa comune, eccedendo il limite della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento con l'effetto di migliorarlo o peggiorarlo - e va pertanto assentita dall'unanimità dei condomini.

2. E' annullabile una delibera di un condominio con la quale si autorizza l'amministratore a stipulare un contratto con una società telefonica per l'installazione in una parte comune dell'edificio di una stazione radio-base per le telecomunicazioni, senza che i condomini siano stati preventivamente informati dei possibili rischi che dalle onde elettromagnetiche emesse possono derivare alla salute e siano stati conseguentemente posti in grado di valutare tali rischi (2).

(1) Cfr. Cass., 30 maggio 1996, n. 5028.

Ha osservato in particolare il Tribunale che l'innovazione avrebbe comportato non solo una riduzione quantitativa dell'utilizzazione della cosa comune (parte del lastrico solare sarebbe stato occupato dall'impianto in questione), ma anche un pregiudizio non tollerabile e infatti non temporaneo (tale installazione sarebbe durata per 9 anni), né saltuario e rientrava nella fattispecie espressamente prevista dal comma 2, dell'art. 1120 c.c. e dunque vietata. Tale divieto sarebbe stato superabile soltanto dall'unanime volontà di ciascuno dei singoli condomini.

Da ciò derivava che la impugnata delibera assembleare era una delibera nulla, in quanto disponeva della proprietà comune in violazione del diritto di comproprietà dei condomini che non vi avevano consentito.

(2) Cfr. Tribunale di Monza, sent. 1 marzo 1999, n. 688.

Ha osservato il Tribunale di Milano che nella specie, non essendosi provata l'avvenuta preventiva informazione a garanzia delle esigenze di tutela della salute, oggetto di un diritto costituzionalmente protetto (art. 32 Cost.), la delibera impugnata era stata illegittimamente assunta e, pertanto, sarebbe stata in ogni caso annullabile.



Commento di

MARCELLO ADRIANO MAZZOLA
(Avvocato del Foro di Milano)

L'onda d'urto del disinvoltamento condominio: le stazioni radio base di telefonia possono essere installate sui condomini solo *cum grano salis*



La vicenda esaminata dal giudice meneghino, pur nella sua virtualità, appare assai semplice.

Un condominio milanese ha adottato una deliberazione, a maggioranza qualificata, autorizzando l'installazione di una stazione radio base tramite il suo amministratore, così legittimato alla sottoscrizione del contratto di locazione con il gestore interessato.

L'amministratore in realtà sottopose all'assemblea condominiale solo copia del contratto e null'altro, così privando l'assemblea della dovuta informazione riguardante l'installazione di un impianto tecnologico particolare sia per effetto delle sue caratteristiche "estetiche" sia per la natura delle emissioni prodotte (radiofrequenze, con riferimento alle quali la comunità scientifica sta ancora esplorando le conseguenze sulla salute umana).

La disinvoltura dell'amministratore non è tuttavia passata inosservata, poiché alcuni condomini in minoranza, non soddisfatti del *quorum* richiesto dall'amministratore, della carenza di informazione data dal gestore (in ordine alla quale l'amministratore avrebbe dovuto ritenersi già soddisfatto) e dalla invasività urbanistica dell'impianto su di un condominio di tal pregio (progettato da un noto architetto), hanno così deciso di impugnare la delibera.

La delibera nelle more del procedimento è stata poi annullata ma gli attori hanno chiesto la soccombenza virtuale del disinvolto condominio, onde evitare di incorrere in un successivo, analogo episodio.

La sentenza è di pregio assoluto poiché l'attento giudice meneghino afferma due principi inoppugnabili:

a) le stazioni radio base sono impianti invasivi che costituiscono innovazione e non possono essere installati se non all'unanimità (v. tra le ultime Cass. Civ., Sez. II, 6.12.2000, n. 15504, *Mass Giur. It.*, 2000);

b) siffatta decisione deve comunque essere confortata da una piena informazione a riguardo delle caratteristiche dell'impianto.

Molti condomini negli ultimi anni hanno deciso di ospitare l'allocatione degli impianti tecnologici idonei al funzionamento del servizio della telefonia cellulare (la cui importanza ed utilità in sé non è certo messa in discussione).

Tale scelta tuttavia non sempre si è rivelata accorta poiché le conseguenze, spesso poco ponderate, si sono rivelate in diversi casi non solo economicamente remunerative: ne sono sorti contenzioni con i vicini; vi è chi ha visto deprezzato il valore del proprio immobile e chi non è riuscito a vendere l'immobile; vi è che ha osservato interferenze nel campo elettrico (magnetico) circostante. Vi è chi poi, al contrario, ha goduto della costante copertura di campo garantita dall'impianto (v. Mazzola-Taioli, *Inquinamento elettromagnetico*, Il Sole 24 Ore -Pirola, 2001).

Ciò che tuttavia il giudice milanese ritiene imprescindibile è la piena garanzia di scelta e di valutazione offerta ai condomini di procedere verso tale scelta. Poiché al contrario tale scelta diviene inconsapevole. Quindi una non scelta.

In tal senso si aggiunge ad un'altra nota pronuncia, richiamata nel provvedimento, rimasta per vero isolata, secondo cui "poiché la tutela del cittadino, oltre che ineludibile precetto costituzionale, ben può essere considerata diritto soggettivo preminente rispetto, ad esempio, alle situazioni subiettive miranti alla tutela della proprietà, la deliberazione assembleare quivi impugnata deve essere vagliata tenendo conto della misura in cui il diritto preminente alla salute sia stato o meno preso in considerazione. In tale ottica, la sanzione di illegittimità appare persino inevitabile, poché che in nessun modo (anche al solo fine di motivatamente escluderlo) risulta essere stato esaminato il problema della eventuale incidenza negativa della stazione radio per telecomunicazioni sulla salute dei condomini (...) Deve pertanto concludersi, anche da questo ulteriore e non secondario profilo, che la delibera impugnata sia palesemente illegittima, non avendo tenuto il alcun conto, anche al solo fine di escluderle, le esigenze di tutela della salute dei condomini (non solo di quelli dissenzienti...) e comunque non avendo fornito agli stessi alcun elemento valutativo circa le caratteristiche tecniche dell'impianto e la misura della sua possibile nocività.

La deliberazione in oggetto deve, conseguentemente, considerarsi *tamquam non esset* (Trib. Monza, 1 marzo 1999, n. 688).

I principi affermativi appaiono tanto di pregio quanto, mi permetto di notare, palesi.

Il condominio può ben decidere se consentire l'installazione di un impianto tecnologico come quello in discussione, ma con ponderazione e quindi piena informazione. Tale impianto non può certo essere considerato alla stregua di uno stenditolo o poco più, avendo caratteristiche ben differenti.

. ■ .

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

La sig.ra Fiorella Losi e l'arch. Fulvio Caldirola, entrambi proprietari di porzioni immobiliari nello stabile di Viale Lunigiana, 46, Milano, introducevano il presente giudizio affermando l'invalidità della deliberazione dell'Assemblea straordinaria del Condominio votata a maggioranza qualificata dei 2/3 e resa in data 3.6.1999 nella parte in cui veniva conferita "delega all'amministratore a stipulare un contratto di locazione di parte del lastrico solare alla Società Nortel Italia S.p.A., per la durata di anni 9, per l'installazione di una Stazione Radio Base per la telefonia mobile, dietro la corresponsione di un canone convenuto" (doc. 1, 2, 3). In particolare gli attori chiedevano dichiararsi la stessa nulla o comunque annullabile in quanto contraria alla legge per essere l'impianto pericoloso per la salute, per la violazione del Regolamento Edilizio del Comune di Milano e comunque del decoro architettonico dell'immobile.

Il Condominio di V.le Lunigiana n. 46 si costituiva in giudizio deducendo che l'Assemblea del Condominio con delibera 21.9.1999 aveva annullato la delibera 3.6.1999 nella parte impugnata essendo venuta meno la premessa della stipulazione del contratto di locazione con la Società Nortel, che non era divenuta il quarto gestore della telefonia mobile e, pertanto, assumeva che fosse cessata la materia del contendere e chiedeva che fosse disposta la compensazione delle spese di lite.

Gli attori condividevano l'assunto della cessazione della materia del contendere osservando, tuttavia, che l'oggetto della controversia non era il contratto da stipularsi tra il Condominio e la Nortel, bensì la legittimità della delibera assembleare che aveva conferito all'amministratore il potere di stipulare il contratto e pertanto chiedevano il riconoscimento della invalidità della delibera stessa. Gli attori, inoltre, chiedevano la condanna del condominio convenuto alla rifusione delle spese di lite da loro subite.

L'oggetto della delibera impugnata riguarda una innovazione, che la giurisprudenza intende come qualunque opera nuova che alteri in tutto o in parte, nella materia e nella forma ovvero nella destinazione di fatto o di diritto, la cosa comune, eccedendo il limite della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento con l'effetto di migliorarlo o peggiorarlo (Cass. 30.5.96 n. 5028). Che quella deliberata fosse un'innovazione e non una semplice modifica si deduce anche dalla lettura dell'art. 5 dello stesso contratto che avrebbe dovuto stipularsi tra il Condominio e la società Norton nel quale si specifica che "gli ambienti locati saranno utilizzati dalla conduttrice per la realizzazione di una stazione radio-base per le telecomunicazioni comprensiva di tutte le successive strutture e apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni per la fornitura di un servizio pubblico". Si trattava dunque di installare un impianto di dimensioni rilevanti nella parte sopraelevata dell'edificio, impianto che, non avendo in comune alcuna caratteristica stilistica con il resto dell'immobile, avrebbe comportato una indubbia disarmonia e di conseguenza un'alterazione al decoro architettonico, che nella specie assumeva maggior rilievo, avendo l'edificio particolare pregio in quanto progettato da un noto architetto.

L'innovazione avrebbe comportato non solo una riduzione quantitativa dell'utilizzazione della cosa comune (parte del lastrico solare sarebbe stato occupato dall'impianto in questione), ma anche un pregiudizio non tollerabile e infatti non temporaneo (tale installazione sarebbe durata per 9 anni), né saltuario, e sarebbe rientrata nella fattispecie espressamente prevista dal comma 2, dell'art. 1120 c.c. e dunque vietata. Tale divieto sarebbe stato superabile soltanto dall'unanime volontà di ciascuno dei singoli condomini. Ne consegue che la delibera assembleare del 3.6.1999 era una delibera nulla, in quanto disponeva della proprietà comune in violazione del diritto di proprietà dei condomini che non vi avevano consentito.

Ma tale delibera sarebbe stata comunque invalida per altro motivo. Infatti è nota la persistente incertezza scientifica riguardo agli effetti che le onde elettromagnetiche possono provocare sulla salute e sull'ambiente. I condomini dello stabile di Viale Lunigiana n. 46 avrebbero dovuto essere preventivamente informati dei possibili

rischi ed essere posti in grado di valutare tali rischi (v. Tribunale di Monza sent. 1.3.1999 n. 688) dell'installazione dell'impianto. Pertanto, non essendosi provata l'avvenuta preventiva informazione a garanzia delle esigenze di tutela della salute, oggetto di un diritto costituzionalmente protetto (art. 32 Cost.), sotto tale profilo la delibera era stata illegittimamente assunta e, pertanto, sarebbe stata annullabile.

Nessuna pronuncia d'invalidità può essere, peraltro, emessa in ordine alla delibera oggetto della domanda degli attori. Infatti la delibera in esame, come concordemente affermano le parti, è stata revocata con successiva delibera dell'assemblea condominiale, senza aver avuto alcuna esecuzione, ed è pertanto cessata la materia del contendere.

Sul condominio convenuto, virtualmente soccombente, devono gravare le spese di lite degli attori, che si liquidano nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti sulla domanda proposta con atto di citazione notificato il 30.6.1999 da Fiorella Losi e da Fulvio Caldirola nei confronti del Condominio di Viale Lunigiana n. 46 in Milano, così provvede:

- 1) dichiara l'avvenuta cessazione della materia del contendere;
- 2) dichiara la soccombenza virtuale del condominio convenuto;
- 3) condanna il convenuto Condominio di viale Lunigiana 46, Milano, al pagamento delle spese di lite in favore degli attori, che liquida in € 3.047,81 (di cui € 298,52 per esborsi, € 728,20 per diritti di procuratore, € 1.771,15 per onorari ed € 249,94 per spese generali), oltre all'IVA e al CPA.

Milano, 19/10/2002



[Torna alla prima pagina ❖](#)