

Antenne e telefonia cellulare nel condominio

Il diritto all'installazione dell'antenna e di stazioni radio base per telefonia cellulare sui tetti degli edifici condominiali

Antenne

L'art. 1 e l'art. 3 della legge 554/40 (disciplina dell'uso degli aerei esterni per audizioni radiofoniche), stabiliscono che i proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono opporsi all'installazione nella loro proprietà di aerei esterni, in particolare, destinati alla funzionamento di apparecchi radiofonici appartenenti agli abitanti degli stabili e degli appartamenti stessi.

Tali norme attribuiscono al titolare dell'utenza il diritto all'installazione dell'antenna sulla terrazza dell'edificio, ferma restando la facoltà del proprietario al libero uso di questa secondo la sua destinazione ancorché comporti la rimozione od il diverso collocamento dell'antenna, che resta a carico del suo utente, all'uopo preavvertito. Ne deriva che il proprietario della terrazza che vi abbia eseguito dei lavori comportanti la rimozione dell'antenna non può essere condannato al ripristino nello stato preesistente, posto che spetta all'utente provvedere a sua cura e spese alla rimozione ed al diverso collocamento dell'antenna.

Tale diritto all'installazione di antenne (ed accessori) è limitato soltanto dal pari diritto di altro condomino, o di altro coabitante nello stabile, e dal divieto di menomare (in misura apprezzabile) il diritto di proprietà di colui che deve consentire l'installazione su parte del proprio immobile. Pertanto, qualora sulla terrazza di uno stabile condominiale sia installata (per volontà della maggioranza dei condoni) una antenna televisiva centralizzata e un condomino (o un abitante dello stabile) intende invece installare una antenna autonoma, l'assemblea dei condomini 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 ad una delle parti comuni. Al di fuori di tali ipotesi, una delibera che vieti installazione deve essere considerata nulla, con la conseguenza che il condomino leso può fare accertare il proprio diritto all'installazione stessa, anche se abbia agito in giudizio oltre i termini previsti dall'art. 1137 c.c. o, essendo stato presente all'assemblea, senza esprimere voto favorevole alla delibera, non abbia manifestato espressamente la propria opposizione alla delibera stessa.

L'installazione di una antenna è lecita anche se effettuata sul balcone di un appartamento condominiale non potendo essere qualificati quali innovazioni gli atti di maggior utilizzazione della cosa comune che non importino alterazione o modificazione e non precludono agli altri condomini un uguale maggior uso.

Telefonia cellulare

Un tema di grande interesse ed attualità è quello relativo all'installazione non solo di antenne ma anche di stazioni radio base per telefonia cellulare sui tetti degli edifici condominiali, tema connesso a quello inerente alle possibili conseguenze derivate dall'inquinamento elettromagnetico.

Infatti, l'inquinamento elettromagnetico è "potenzialmente" una delle forme di danno alla salute ed all'ambiente più pericolose; tanto più pericolosa e subdola proprio perché ancora poco conosciuta e poco studiata. Si è dovuto aspettare fino al 2001 per avere finalmente la legge quadro in materia (legge 22 febbraio 2001, n. 36: legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) che si occupa del problema in tutta la sua interezza.

Nel frattempo, peraltro, la disciplina codicistica condominiale era già rimasta coinvolta più volte dai giudici di merito, con particolare riferimento all'installazione di antenne riceventi per comunicazioni cellulari sul tetto di un edificio - appunto - condominiale.

Si segnala che il Tar Lazio in materia di installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare, in presenza di documentazione, consistente in una relazione clinica, attestante possibili relazioni tra manifestazioni morbose subite da una persona residente nello stabile e l'attivazione degli impianti, deve cautelarmente essere considerato prevalente l'interesse primario alla salute rispetto ad ogni altro interesse giuridicamente protetto, con conseguente sospensione del provvedimento con il quale vengono dichiarati urgenti lavori e le opere concernenti l'installazione e l'attivazione dell'impianto. (Fattispecie in cui una stazione radio base per telefonia cellulare era stata installata sul terrazzo di uno stabile condominiale).