

Gentile cliente,

Qualora i suoi coinquilini Le creino problemi per il passaggio del cavo per l'installazione del servizio ADSL è ns. comune interesse comunicarle quanto segue:

"L'art. 1 della l. 6 maggio 1940 n. 554 - che sancisce il diritto del condomino ad installare un'antenna sul terrazzo comune o di proprietà altrui - si applica anche all'esercizio di attività radiofonica in una unità immobiliare sita in un edificio condominiale. Ed infatti siffatta attività, anche se svolta da privati, non solo e' espressione di esercizio di impresa tesa al lucro, ma e' altresì strumento di esternazione del pensiero. Il solo limite e' che la installazione non deve in alcun modo impedire il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione ne' arrecare danni alla proprietà medesima od a terzi. Tribunale Latina, 16 novembre 1992 Giur. merito 1993, 945 nota (DE TILIA)"

Inoltre Si precisa quanto segue:

Diritto d'Antenna: vademecum legale

Il presente documento è stato elaborato dall'ufficio legale di EuroPSYS per supportare clienti e partner eventualmente alla prese con difficoltà a ricevere autorizzazione all'installazione di apparati radio/antenne e relativi accessori infrastrutturali in spazi, privati o comuni, condominiali.

1. Introduzione

La norma fondativa da cui discende l'impianto legale qui presentato è costituzionale ed è il diritto di informazione.

Il diritto alla libera manifestazione del pensiero "con ogni mezzo di diffusione" è garantito, infatti, dall'articolo 21 della Costituzione italiana. In questi mezzi sono naturalmente compresi quelli di telecomunicazione: al diritto di "parlare" corrisponde anche quello di "ascoltare" e per questo le relative antenne hanno ricevuto dalle leggi una tutela del tutto particolare, che le "protegge" perfino dai contrastanti interessi degli abitanti in un condominio.

2. Installazione di apparati radio

I principi cardine della dottrina, di seguito esposti, costituiscono l'applicazione della normativa emessa in materia di antenne e precisata tanto dalla legge quanto dalla giurisprudenza.

Di base, il diritto all'installazione di antenne ed accessori - sia esso configurabile come diritto soggettivo autonomo che come facoltà compresa nel diritto primario all'informazione e diretta alla attuazione di questo - 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.

I proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono, quindi, opporsi all'installazione nella loro proprietà di "aerei" esterni (così vengono denominati le antenne nella normativa) destinati al funzionamento di apparecchi appartenenti agli abitanti degli stabili o appartamenti stessi, purché siano rispettati i limiti previsti:

a) le installazioni devono essere eseguite in conformità alle norme contenute nell'articolo 78 del R.D. 2295 del 3 Agosto 1928;

b) le installazioni non devono in alcun modo impedire il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione e non devono arrecare danni alla proprietà medesima oppure a terzi;

c) il proprietario ha sempre facoltà di fare nel suo stabile qualunque lavoro o innovazione anche se questo comporta la rimozione oppure il diverso collocamento dell'antenna senza essere tenuto a versare all'utente dell'antenna stessa alcuna indennità; a tal fine, il proprietario deve però avvertire preventivamente l'utente che deve provvedere, a propria cura e proprie spese, a rimuovere o collocare diversamente l'antenna.

La legge non impone, dunque, una servitù, ma si limita all'attuazione di un diritto, a favore di tutti gli abitanti dell'edificio, all'installazione e alla manutenzione degli impianti, anche quando gli altri abitanti sono contrari; dal momento che tale diritto ha contenuto personale (e non reale), il titolare di esso può essere, oltre al condomino, anche il conduttore e il comodatario; tale diritto non spetta, invece, a chi non abita nell'edificio. Il diritto di installare apparecchi di antenna radio televisivi, costituisce un diritto soggettivo perfetto, di natura personale, condizionato solo nei

riguardi degli interessi generali, ma non nei confronti dei proprietari obbligati, rispetto ai quali la legge si limita a imporre al titolare del diritto di impianto che l'installazione non debba impedire in alcun modo il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, né arrecare danni alla proprietà medesima.

Pertanto, qualora sul terrazzo di uno stabile condominiale sia installata (per volontà della maggioranza dei condomini) un'antenna centralizzata e un condomino (o un abitante dello stabile) intenda invece installare un'antenna autonoma, l'assemblea dei condomini può vietare tale seconda installazione solo se la stessa pregiudichi l'uso del terrazzo (o comunque della parte comune) 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 l'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'articolo 1137 del Codice Civile o, essendo stato presente all'assemblea, senza esprimere voto favorevole alla delibera, o non abbia manifestato espressamente la propria opposizione alla delibera stessa.

In un edificio in condominio, anche se dotato di antenna centralizzata, né l'assemblea dei condomini, né il regolamento da questa approvato possono vietare l'installazione di singole antenne ricetrasmittenti sul tetto comune da parte dei condomini, in quanto in tal modo verrebbe a essere menomato il diritto di ciascun condomino all'uso della copertura comune, incidendo sul diritto di proprietà dello stesso.

L'assemblea dei condomini e il regolamento da questa approvato non possono vietare l'installazione di singole antenne, 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.

3. Manutenzione (ivi compresi sostituzione e smontaggio) di apparati radio già installati
Il difetto di manutenzione dell'antenna televisiva è suscettibile di creare pericolo nella statica dell'antenna medesima, pregiudicando la ricezione e compromettendo il diritto all'informazione per cui è legittima la richiesta di tutela in via d'urgenza ex articolo 700 Codice Procedura Civile, da parte del locatore che sia impedito alla manutenzione predetta dal conduttore.

Il D.P.R. n.156 del 29 Marzo 1973 ha stabilito che i fili o cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinanzi a quei lati di edifici ove non siano finestre od altre aperture praticabili a prospetto.

Ne consegue che il proprietario o il condominio non può opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto nell'immobile di sua proprietà occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini. Le antenne (i cavi, ed ogni altra installazione) però devono essere installati con modalità tali da non impedire il libero uso della proprietà, né arrecare danno alla proprietà medesima o a terzi.

Deve ritenersi nulla - e quindi impugnabile - ogni disposizione (contenuta in contratti, regolamenti condominiali, regolamenti comunali) in contrasto con queste norme. Il proprietario esclusivo (o il condominio) devono tollerare l'accesso dei tecnici per lo svolgimento delle operazioni di installazione o riparazione dell'impianto.

EUROPSYS S.r.l.

Ufficio Legale

