

L'installazione di un'antenna telefonica sul terrazzo non sempre viola il regolamento condominiale

La previsione di un divieto di interventi di singoli condomini sui balconi e terrazzi di proprietà esclusiva di nuocere all'estetica degli edifici e tali da "risultare molesto ai vicini" contenuta in un regolamento condominiale non è certamente idonea a soddisfare i requisiti indicati dalla giurisprudenza, in base alla quale i divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, esplicito ed inequivoco. È quanto si legge nella [sentenza n. 32685 della Cassazione del 12 dicembre 2019](#).

PRECEDENTI GIURISPRUDENZIALI:

Conformi:	Cass. civ. sez. VI, 11 settembre 2014, n. 19229
	Cass. civ. sez. II, 20 ottobre 2016, n. 21307
Difformi:	Non si rinvencono precedenti

La società "F. Z. & c. s.a.s." impugnava, dinanzi al Tribunale di Savona, la delibera adottata dall'assemblea del Condominio, nella parte in cui aveva espresso "parere contrario" all'installazione, sul terrazzo di proprietà di essa ricorrente, di **un'antenna per telefonia cellulare** dell'altezza di mt. 1,5 con gli impianti connessi deducendo la **nullità** e, in ogni caso, l'annullabilità per violazione degli [artt. 1102](#) e [1122 c.c.](#)

Il Tribunale rigettava il ricorso.

Decidendo sull'appello formulato dalla società ricorrente in primo grado a cui resisteva l'appellato Condominio, la Corte di appello di Genova respingeva il gravame e condannava la "F. Z. & c. s.a.s." alla rifusione delle spese del grado.

In particolare, la Corte di secondo grado, dopo aver ricostruito il quadro normativo nella materia in tema di inquinamento elettromagnetico (e ritenuto che gli impianti che emettono le onde di questo tipo, pur non potendo esserne esclusa aprioristicamente l'installazione, sono assoggettati al **c.d. principio di precauzione**, che impone l'osservanza dei relativi limiti fissati per legge), osservava come dovessero ritenersi legittime le norme dei regolamenti condominiali di natura contrattuale che impongono limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle stabilite dalla norma generale di cui all'[art. 844 c.c.](#) sulla proprietà fondiaria. Alla stregua di tale premessa, la Corte genovese rilevava che l'art. 7 del regolamento del Condominio in questione era formulato in modo idoneo a vietare l'attività di installazione di un'antenna di telefonia cellulare, siccome da qualificarsi obiettivamente **molesta per la comunità dei condomini**, ancorché l'impianto oggetto di contestazione fosse risultato rispettoso del limite legale di emissione di onde elettromagnetiche.

Avverso la suddetta sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione la Z. & P. s.r.l.

La Suprema Corte, in accoglimento del quarto motivo di ricorso, ha cassato con rinvio la sentenza impugnata.

In particolare, secondo i Giudici di legittimità, occorre porre in risalto che, pur non potendosi dubitare che nella previsione di cui all'art. 7 del regolamento condominiale rientravano anche i lastrici solari presenti in condominio di uso esclusivo, il riferimento all'idoneità di quanto potesse "**risultare molesto ai vicini**" è obiettivamente ampio e generico, poiché sarebbe stato idoneo ad includere qualsiasi attività in grado di produrre molestie più o meno indifferenziate e sarebbe stata sufficiente la mera opposizione della maggioranza condominiale per impedire la fruizione piena del godimento della proprietà esclusiva da parte di uno o più condomini.

Nel caso di specie, è risultato accertato (e la stessa Corte di appello lo attesta) come l'impianto di telefonia cellulare da installare a cura della ricorrente non fosse idoneo a determinare **effetti insalubri**, essendo stati osservati i limiti di esposizione e i valori di attenzione di cui all'[art. 4, L. n. 36/2001](#) e al [D.P.C.M. dell'8 luglio 2003](#), ragion per cui la valutazione di automatica prevalenza dell'asserita tranquillità dei condomini rispetto all'esercizio di un legittimo diritto del singolo condominio di utilizzare la sua proprietà esclusiva si connota come illegittima, in considerazione della genericità della clausola di cui citato art. 7 del regolamento (laddove - si badi - non si specifica in che cosa dovessero consistere concretamente le molestie) e,

correlativamente, dell'incapacità dell'opera a produrre un pregiudizio obiettivamente apprezzabile e foriero di un effetto negativo permanente per gli altri condomini, posto che essa avrebbe rispettato i limiti legali.

In questo contesto coglie nel segno la violazione dedotta con il quarto motivo nella parte in cui si confuta il ragionamento della Corte territoriale che, mediante la sentenza qui impugnata, ha conferito al contenuto del citato art. 7 (caratterizzantesi per la sua genericità) un significato - in via interpretativa - eccedente rispetto all'intento perseguito e, quindi, tale da escludere illegittimamente l'esercizio di una facoltà inerente alla proprietà esclusiva dei singoli condomini e, quindi, in particolare anche della società ricorrente.

A tal proposito, attraverso il risultato ermeneutico della suddetta clausola regolamentare cui è pervenuto il giudice di appello, è stato disatteso l'univoco principio più volte ribadito da questa Corte (ed al quale dovrà uniformarsi il giudice di rinvio), secondo cui i divieti ed i limiti di destinazione delle cose di proprietà individuale nel regime condominiale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare ma è necessario che, specialmente in quest'ultimo caso, tali limiti e divieti, al fine di evitare ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, risultino da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, ovvero non suscettibile di dar luogo a incertezze.

In altri termini, a quest'ultimo proposito, si è ulteriormente specificato che, per evitare ogni equivoco in una materia atta ad incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni univoche, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela.

Da ciò consegue che la previsione di un divieto di interventi di singoli condomini (sui balconi e terrazzi di proprietà esclusiva) di nuocere all'estetica degli edifici e tali da "*risultare molesto ai vicini*" contenuta in un regolamento condominiale non è certamente idonea a soddisfare i requisiti indicati dalla giurisprudenza di questa Corte in termini di sufficiente specificità.

In definitiva, i divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni **incontrovertibilmente** rivelatrici di un intento chiaro, esplicito ed inequivoco; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti.

Esito del ricorso:

Cassa, con rinvio, la sentenza della Corte di appello di Genova n. 419/2015, depositata il 24 marzo 2015.

Riferimenti normativi:

[Art. 1102 c.c.](#)

[Art. 1122 c.c.](#)

[Cassazione civile, sez. II, sentenza 12 dicembre 2019, n. 32685](#)