

INSTALLAZIONE DI ANTENNE PER TELEFONIA MOBILE IN CONDOMINIO

Fonti

Legge 22 Febbraio 2001 n°36 – Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici.

Sentenza Tribunale di Milano, Sezione VIII, Civile 23 Ottobre 2002, n°12663.

Ordinanza Tribunale di Bologna, Sezione II, Civile, 8 Marzo 2005, n°1886.

Articolo

L'esponenziale diffusione di nuove forme di comunicazione, tra le quali, in primis, riscontriamo la telefonia mobile, ha posto una serie rilevante di problematiche relative principalmente all'installazione di antenne, e alla potenziale pericolosità per la salute che da loro ne deriva, in breve, il discusso caso dell'inquinamento elettromagnetico. In più la diffusione enorme della telefonia cellulare, specialmente in ambito cittadino, ha consigliato l'installazione delle antenne sui tetti o lastrici solari, di fabbricati condotti in regime di condominio negli edifici. Particolare, che, ha maggiormente complicato la vicenda, ponendo agli stessi condomini pressanti domande sulla liceità della stessa installazione e sui potenziali pericoli per la salute che da essa deriverebbero, sia per essi stessi, sia per l'intera collettività.

Sempre più gestori di telefonia mobile prendono contatto con gli amministratori di condominio al fine di proporre l'installazione di un'antenna sul tetto o sul lastrico solare del fabbricato da loro gestito. Da questa richiesta scaturiscono diverse problematiche che vanno analizzate singolarmente.

Principalmente deve farsi un breve cenno al concetto d'inquinamento elettromagnetico. Fenomeno caratterizzato quale emissione nell'ambiente da parte di strumentazioni elettroniche, elettriche e per telecomunicazione di diversa frequenza ed intensità suscettibili di conseguenze negative sull'ambiente e sulla salute umana. La comunità scientifica ancora non ha trovato una soluzione definitiva al problema, considerato che la reale pericolosità per la salute umana dell'emissione di tali onde rimane ancora controversa. In ogni caso a titolo cautelare il legislatore ha badato a regolare la materia con la Legge 22 febbraio n°36 m – Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. La Legge facendo riferimento anche a normative precedenti pone dei limiti all'emissione d'onde elettromagnetiche.

Altra problematica riguarda il contratto di locazione che il gestore propone all'amministratore. Tale locazione risulta essere di norma una locazione ultranovennale. Considerato che gli stessi installatori tendono a procacciare contratti che abbiano una stabilità nel tempo. Per l'effetto, valutato che, il contratto di natura novennale, con tacito rinnovo, con il quale si loca parte comune del fabbricato, impone, di fatto, sulla stessa un onere di natura reale. Realizzatesi, con il passaggio su parti comuni dell'edificio di cavi di collegamento, i quali concludono una servitù di passaggio, suscettibile di maturare nei termini di legge l'usucapione del diritto stesso. Praticamente, lo stesso proprietario dell'antenna dopo molti anni di possesso continuato, potrebbe diventare proprietario del terrazzo. Nessuna delibera può essere posta in essere finalizzata a facilitare l'installazione

di un impianto di telefonia mobile, senza il consenso unanime di tutti i condomini. A conferma di tali assiomi è intervenuta una recente Sentenza del Tribunale di Milano, del 23 ottobre 2002, n°12663; la quale ha giudicato nulla ai sensi dell'articolo 1120 2° comma del Codice Civile, una delibera di condominio, non presa all'unanimità tra i condomini, con la quale si sarebbe autorizzato l'amministratore del fabbricato a stipulare un contratto di locazione con un gestore di telefonia mobile, locando una parte comune dell'edificio per l'installazione di una antenna. Nelle motivazioni della Sentenza si riscontra, tra le cause, della nullità della delibera, la mancata preventiva informazione dei possibili rischi che le onde elettromagnetiche potrebbero causare alla salute umana. In ogni caso l'installazione di una antenna di telefonia cellulare andrebbe considerata quale innovazione vietata, perché finalizzata ad alterare la destinazione del bene.

Argomentando ulteriormente traendo spunto dalla Sentenza letta si deve valutare, inoltre, la notorietà della persistente incertezza scientifica riguardo agli effetti che le onde elettromagnetiche potrebbero provocare sulla salute e sull'ambiente; al riguardo, l'amministratore, prima di proporre l'installazione di un'antenna di telefonia mobile su parti comuni del fabbricato dovrebbe sempre informare preventivamente i condomini dei possibili rischi derivanti dall'installazione dell'impianto. Pertanto, quando non si verifichi la preventiva informazione a garanzia delle esigenze di tutela della salute, oggetto di un diritto costituzionalmente protetto (art. 32 Cost.), l'eventuale delibera presa con consenso viziato del condomino andrebbe considerata nulla, perché presa in violazione dell'Articolo 32 della Costituzione che tutela il diritto alla salute dei cittadini. Proprio in applicazione del principio Costituzionale, ogni delibera sull'installazione di antenne di telefonia mobile, andrebbe presa all'unanimità dei condomini. Non potendo le maggioranze assembleari limitare i diritti dei singoli condomini alla salute, diritto personale a cui solo il singolo, quando consentito dall'ordinamento può rinunciare. Il diritto alla salute consta individualmente, e non è limitabile dalle decisioni dell'assemblea condominiale. In termini pratici altri soggetti non possono prendere decisioni potenzialmente pericolose per la salute degli assenti

Argomentando ancora, dalla stessa Sentenza, si può rilevare come la funzione naturale del lastrico solare condominiale sia quella di chiusura verticale del fabbricato, con relativa protezione dagli agenti atmosferici. Ciò premesso, sembrerebbe illegittimo mutare destinazione allo stesso, trasformandolo in struttura finalizzata all'installazione di un'antenna di telefonia mobile, con tutte le conseguenze che da questo derivano, rinunciando al consenso unanime di tutti i condomini, senza rientrare nella previsione dell'articolo 1220 secondo comma, e dell'articolo 1102 del Codice Civile. Che considerano illegittima la modificazione di destinazione d'uso di un bene comune non coadiuvata dal consenso unanime di tutti i condomini.

A conferma di queste argomentazioni è intervenuta una recentissima Ordinanza di Tribunale, precisamente, Tribunale di Bologna, sezione II, Ordinanza 8 marzo 2005, n°1886, la quale uniformandosi a quest'orientamento, ha indicato, che, va accolta in via cautelare, la domanda volta ad ottenere la sospensione dei lavori d'installazione di un'antenna per telefonia mobile, perché a causa della stessa andrebbero a realizzarsi due pregiudizi per il condomino dissenziente, il deprezzamento del valore commerciale del proprio appartamento, e il turbamento nel godimento pacifico dello stesso. Secondo il Giudice, la questione della potenziale dannosità per la salute delle onde elettromagnetiche, e ormai

Studio del Mapi - Installazione di antenne per telefonia mobile in condominio

patrimonio comune della collettività, inducendo a considerare le stesse antenne e le immissioni derivanti da esse, non certamente sicure, fonte di sospetto, avente influssi anche gravi sulla salute umana. Ciò considerato, si deve argomentare, che, senza il consenso unanime dei condomini non può deliberarsi di installare tali manufatti, perché gli stessi andrebbero indirettamente a deprezzare il valore dei singoli immobili del fabbricato ospitante, con relativo pregiudizio per il godimento degli stessi.

In conclusione di questo breve scritto, si rileva come, in applicazione dei principi indicati e nell'attesa di un pronunciamento definitivo della comunità scientifica sembrerebbe opportuno, in condominio, deliberare l'installazione di antenne per la telefonia mobile, o d'altri strumenti, potenzialmente fonti d'inquinamento della salute, sempre all'unanimità dei condomini, al fine di non incorrere in violazioni di Legge, e anche al fine di rendere tutti i partecipanti al condominio corresponsabili di una decisione potenzialmente lesiva dei loro diritti Costituzionali.

Avv. Gerardo M. Martino