

# STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. ANDREA R. VETTURI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. MARIATERESA SORTE  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE  
Avv. GIORGIO VENTURATI  
Avv. MASSIMO LUALDI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT  
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT  
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15  
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6  
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49  
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



**PARTNER**  
VIA TARELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)  
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

BERGAMO, 22 settembre 2017

A mezzo e mail a: [info@appice.it](mailto:info@appice.it)

Spett.le  
A.P.P.I.C.E.  
Associazione Piccoli Proprietari  
Infrastrutture Comunicazione  
Elettronica  
Piazza della Repubblica n. 32  
20124 MILANO

OGGETTO: *Parere pro veritate* in ordine all'installazione di antenne radiotrasmittenti in aree condominiali ovvero private ma all'interno di un condominio.

Spett.le A.P.P.I.C.E.,  
facendo seguito alle problematiche da Voi sottoposte alla mia attenzione, dopo aver verificato la normativa di riferimento ed effettuata una debita ricerca giurisprudenziale, sono a fornire le seguenti delucidazioni.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L. n. 554 del 6/05/1940 "*Disciplina dell'uso degli aerei esterni per audizioni radiofoniche*", attualmente in vigore, "*i proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono opporsi alla installazione nella loro proprietà, di aerei esterni destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici appartenenti agli abitanti degli stabili o appartamenti stessi, salvo quanto è disposto negli articoli 2 e 3*". Per quanto di interesse nella presente esposizione, l'art. 2 della sopra citata Legge, stabilisce che: "*le installazioni di cui all'articolo precedente debbono essere eseguite in conformità delle norme contenute nell'art. 78 del regio decreto 3 agosto 1928, n. 2295. Esse non devono in alcun modo impedire il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, né arrecare danni alla proprietà medesima o a terzi*".

Il successivo art. 11 statuisce infine che "*le contestazioni derivanti dall'installazione di aerei esterni ai sensi dell'art. 1 e del primo comma dell'art. 2, sono decise, su ricorso degli interessati, con provvedimento definitivo del Ministero delle comunicazioni. All'autorità giudiziaria spetta di decidere in merito alle controversie relative all'applicazione del secondo comma dell'art. 2 e di stabilire la indennità da corrispondersi al proprietario, quando sia dovuta, in base all'accertamento dell'effettiva limitazione del libero uso della proprietà e di danno alla proprietà stessa*".

La giurisprudenza di merito e di legittimità, nell'interpretare l'art. 1 della L. 554/1940, sopra citato, ha affermato che il diritto riconosciuto dalla detta normativa può essere alternativamente qualificato come diritto soggettivo perfetto, di natura personale, ovvero diritto costituzionalmente protetto alla libera manifestazione del pensiero (art. 21 Cost.) attraverso

Avv. MARIO MOSSALI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. ANDREA R. VETTURI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. MARIATERESA SORTE  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE  
Avv. GIORGIO VENTURATI  
Avv. MASSIMO LUALDI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT  
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT  
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15  
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6  
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49  
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



**PARTNER**  
VIA TARELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)  
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

qualsiasi mezzo di diffusione nella duplice declinazione del diritto all'informazione, ossia del diritto a ricevere le manifestazioni di pensiero altrui per il tramite dell'installazione di un'antenna ricevente, ovvero del diritto alla diffusione delle stesse tramite l'installazione di antenna trasmittente (Tribunale Nocera Inferiore, sez. II, 8/07/2013; Cass. civ., sez. II, 21/08/2003 n. 12295; Trib. Cagliari 21/01/2003; Cass. civ. Sez. II, 16/12/1983 n. 7418).

Sul punto, ad avviso dello scrivente, alla luce della tenore letterale della norma richiamata (art. 1 L. n. 554/1940), nulla osterebbe all'applicazione in via analogica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 delle Disposizioni sulla Legge in Generale, della suddetta anche alle antenne di diffusione radiotelevisiva.

L'art. 1 della Legge n. 554 del 6/05/1940 risulterebbe, altresì, applicabile anche nell'ipotesi di antenne radiotelevisive finalizzate allo svolgimento di un'attività professionale o d'impresa. In tal senso si sono espressi alcuni Tribunali di merito (Trib. Nocera Inferiore prima richiamato; Trib. Taranto, 20/01/1998).

Fatta questa doverosa premessa, è opportuno evidenziare come il diritto all'installazione di antenne riceventi e trasmettenti in ambito condominiale incontra sempre precisi limiti rappresentati, oltre che dalla previsione di cui all'art. 2 della Legge n. 554/1940, dalle norme codicistiche. Infatti, in tema di installazione di antenne trovano applicazione gli artt. 1102 e 1122 c.c., che delineano con precisione i limiti all'uso della cosa comune e alle opere realizzate nelle proprietà esclusive.

Occorre, pertanto, distinguere l'ipotesi in cui l'antenna debba essere installata all'interno di una proprietà esclusiva, da quella in cui, invece, venga posizionata su una parte condominiale (es. tetto, lastrico solare, facciata etc.).

Fermo restando il rispetto della normativa amministrativa e tecnico-urbanistica in ambito di installazione delle antenne, che nel presente parere *pro veritate* non si ripercorrerà - non costituendo oggetto di trattazione nel caso di specie -, pare preferibile distinguere la disamina delle due ipotesi.

**a) Installazione di antenna ricetrasmittente all'interno di beni di proprietà esclusiva, seppur in un condominio:**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1102 c.c. "*ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto*".

L'art. 1117 c.c. individua le parti da considerare comuni all'interno di un condominio; tra le quali vengono annoverate, per quanto di interesse, i tetti, i lastrici solari e le facciate.

Due sono i limiti che la norma citata individua nell'utilizzo individuale della *res comune*: **i)** la non alterazione della destinazione della stessa e **ii)** il non impedimento del suo utilizzo agli altri condomini.

Se il concetto di alterazione della destinazione è di più immediata comprensione (ad es.: trasformare il giardino in parcheggio esclusivo, ovvero un locale tecnico condominiale in un magazzino personale), discorso a parte merita la nozione di "*uso comune*".

Secondo la giurisprudenza di merito e di legittimità, "*la nozione di uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c...non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questo sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di*

# STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. ANDREA R. VETTURI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. MARIATERESA SORTE  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE  
Avv. GIORGIO VENTURATI  
Avv. MASSIMO LUALDI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT  
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT  
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15  
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6  
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49  
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



**PARTNER**  
VIA TAREMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)  
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

*solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze di interesse di tutti i partecipanti alla comunione con la conseguenza che, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto"* (Cass. civ., sez. II, 23/02/2017, Cass. civ., sez. II, 30/05/2003 n. 8808). Nella specie, per accertare la violazione dell'uso comune a danno degli altri condomini, occorre considerare l'utilizzazione che in concreto sia prevedibile faranno gli altri condomini della stessa cosa, "e non anche la identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e estratta essi ne potrebbero fare, dovendosi anche i rapporti fra condomini informare al generale principio di solidarietà, che il nostro ordinamento pone a presidio di ogni giuridica relazione" (Cass. civ., sez. VI, 28/06/2017 n. 16260; Cass. civ., sez. VI, 04/05/2015 n. 8857; Cass. civ., sez. VI, 04/02/2013 n. 2500; Cass. civ., sez. II, 27/02/2007 n. 4617). Infatti "il più ampio uso del bene comune, da parte del singolo condomino, non configura ex se una lesione o menomazione dei diritti degli altri partecipanti, ove, ad esempio, esso trovi giustificazione nella conformazione strutturale del fabbricato (giacché, come sosteneva la stessa appellante, trattasi di lastrico solare al quale sia possibile accedere da uno solo degli appartamenti di proprietà esclusiva: cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1986, n. 3822" (Cass. civ., sez. VI, 28/06/2017 n. 16260).

In forza delle pregresse considerazioni, la Corte di Cassazione ha escluso la violazione dell'uso paritetico della *res comune* nell'ipotesi di l'installazione da parte di un condomino di un'antenna che occupava oltre il 50% del tetto condominiale (Cass. civ., sez. II, 27/02/2007 n. 4617). Analogamente è stata considerata non in contrasto con la previsione di cui all'art. 1102 c.c. l'installazione sul tetto da parte di un condomino di un'antenna telefonica e dei relativi cablaggi (complesso nella specie di modeste dimensioni), anche in assenza di previa autorizzazione (Tribunale di Verona, 4/12/2000). Di contro, sempre la Suprema Corte ha ritenuto integrata la compromissione del pari uso del bene comune nell'ipotesi di installazione di antenna apposta su un traliccio metallico di circa 18 metri installato su basamento in cemento delle dimensioni di m. 1,30 x m. 1,30 x m. 0,40 ed ancorata sul lastrico solare della superficie di mq 243 mediante sette tiranti impernati nella pavimentazione, che attraversavano l'intero lastrico solare condominiale e raggiungevano tutti i lati dell'edificio (Cass. civ., sez. II, 22/12/2014 n. 27167).

Oltre alle limitazioni di cui all'art. 1102 c.c., si dovrà considerare l'eventuale esistenza di precisi divieti in tema di installazione di antenne nel Regolamento condominiale approvato, tenendo, peraltro, in considerazione il divieto espresso sancito dall'art. 1138, comma 3, c.c., secondo cui le norme regolamentari non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare, per quanto di interesse alla presente trattazione, alle disposizioni in tema di diritti dei condomini sulle parti comuni (art. 1118 c.c.) e in materia di innovazioni (art. 1120 c.c.).

In ogni caso, è fuor di dubbio che eventuali limitazioni o divieti contenuti nel Regolamento condominiale non potranno violare o comprimere diritti costituzionalmente tutelati, come quello alla libertà di manifestazione del pensiero nella sua duplice declinazione - come meglio dettagliato infra - pena la loro invalidità.

Avv. MARIO MOSSALI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. ANDREA R. VETTURI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. MARIATERESA SORTE  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE  
Avv. GIORGIO VENTURATI  
Avv. MASSIMO LUALDI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT  
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT  
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15  
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6  
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49  
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



**PARTNER**  
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)  
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

Correlativamente, nell'ipotesi di installazione di antenne su beni condominiali (tetti, lastrici solari e/o facciate), dovranno essere tenute in debita considerazione le disposizioni di cui agli artt. 2 della L. n. 554/40 e 1102 c.c., oltre, nello specifico, gli eventuali divieti imposti dal Regolamento condominiale.

**b) Installazione di antenna ricetrasmittente su beni e/o aree condominiali:**

Ai sensi dell'art. 1122 c.c., rubricato "Opere su parti di proprietà o uso individuale", "nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Pertanto, il condomino che voglia eseguire nella sua proprietà opere di qualsivoglia natura, ivi inclusa l'installazione di una antenna ricetrasmittente, dovrà sottostare a precise limitazioni. L'intervento non dovrà: *i)* arrecare danno alle parti comuni e *ii)* determinare pregiudizio alla stabilità, sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Se risulta di più facile comprensione la limitazione di cui al punto *i)*, diverso è il discorso per il contenuto del punto *ii)*.

Quanto all'eventuale pregiudizio che l'opera possa arrecare alla stabilità e sicurezza, l'installazione di antenne ricetrasmittenti accompagnate da un progetto e/o da una perizia - che approfondisca l'impatto dell'installazione sotto i profili della stabilità e sicurezza dell'edificio - potrà ovviare a presumibili contestazioni da parte degli altri condomini.

Per quanto attiene al decoro architettonico, la giurisprudenza di merito e di legittimità ne ha delineato i contorni, statuendo che debba intendersi "l'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che imprimono alle parti di esso una determinata ed armonica fisionomia, non essendo richiesto che si tratti di edifici di particolare pregio artistico" (Cass. civ., sez. II, 29/01/2016 n. 1718; Trib. Catania Sez. III, 2/05/2017).

Pertanto, l'alterazione del decoro architettonico di un edificio si verifica allorché si mutano le originali linee architettoniche ovvero quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile ovvero modifichi l'originario aspetto anche soltanto di singoli elementi o punti del fabbricato, se detta immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto dell'edificio (Trib. Catania sopra citato).

L'accertamento se una determinata opera o addizione costituisca, in concreto, lesione del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, spetta al Giudice di merito, il quale, "per stabilire se in concreto vi sia stata lesione di tale decoro, oltre ad accertare se esso risulti lesa o turbato, deve anche valutare se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato, essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un'utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità (Cass. civ., Sez. 2, Sentenza n. 4474 del 15/05/1987, Rv. 453188)" (Trib. Bergamo, sez. III, 14/02/2017, Trib. Milano, sez. XIII, 17/03/2017). In considerazione del fatto che l'accertamento della lesione del decoro architettonico pertenga il caso specifico sottoposto all'attenzione di un Tribunale, quest'ultimo dovrà adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minor rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente, ed in qual misura, un'unitarietà di linee e di

# STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. ANDREA R. VETTURI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. MARIATERESA SORTE  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE  
Avv. GIORGIO VENTURATI  
Avv. MASSIMO LUALDI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT  
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT  
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15  
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6  
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49  
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



*PARTNER*  
VIA TAREMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)  
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni (Trib. Milano, sez. XIII, 17/03/2017 già citato).

Così, per esemplificare, è accaduto il Giudice di merito ha ritenuto lesiva del "decoro architettonico" l'installazione di un'antenna parabolica di notevoli dimensioni sulla facciata di un condominio (Tribunale di Milano 25/10/2001).

E' possibile che le norme del singolo Regolamento Condominiale, come evidenziato in precedenza, prevedano limitazioni particolari ovvero contemplino una definizione più rigorosa del concetto di "decoro architettonico", così come elaborato dalla giurisprudenza. In tal evenienza, in quanto norme di natura contrattuale possono derogare od integrare la disciplina legale, sempre che il loro contenuto e/o il loro effetto non risulti lesivo di norme di portata imperativa ovvero di principi tutelati a livello costituzionale, stante, in questo caso, la loro illiceità.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, porgo cordiali saluti.

Avv. Mario Mossali  
*Mario Mossali*