

Installazione antenne esterne in condominio

di Fabiana Carucci *

Nel **2003, con il Decreto Legislativo noto come "Codice delle Comunicazioni elettroniche"**, si disciplina l'intero settore in oggetto: in particolare **all'art. 87** del suddetto, vengono date precise indicazioni per ciò che riguarda l'installazione dei vari ripetitori esterni in ambito del territorio comunale. *"Le imprese che sono state ((designate)) come detentrici di un significativo potere di mercato in uno o piu' mercati rilevanti ai sensi dell'articolo 78, possono offrire impegni in conformita' della procedura di cui all'articolo 90 e fatto salvo quanto previsto dal comma 2, per aprire al coinvestimento la realizzazione di una nuova rete ad altissima capacita' che consista di elementi in fibra ottica fino ai locali degli utenti finali o alla stazione di base, ad esempio proponendo la contitolarita' o la condivisione del rischio a lungo termine attraverso cofinanziamento o accordi di acquisto che comportano diritti specifici di carattere strutturale da parte di altri fornitori di reti o servizi ((di comunicazione)) elettronica..."*

Non solo si affronta la questione delle imprese designate, ma si deve agire nel rispetto del **Piano Regolatore Generale e della tutela paesaggistica** e, soprattutto, avvalendosi dei tecnici dell'**ARPA** (Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente), nata per la tutela della salute pubblica, si monitora l'impatto dell'inquinamento delle radiazioni elettromagnetiche, affinché non si vada oltre i parametri ritenuti limite per l'impatto d'inquinamento elettromagnetico.

La **Corte di Cassazione Civile Sezione Unica**, riguardo la collocazione sul bene comune come il Condominio di manufatti di enti terzi, si è espressa con **Sentenza n.84343 del 30/04/2020**: *" ... Con citazione del 12 novembre 2008 il Condominio (OMISSIS), e i condomini B.D., M.A. e C.V. convennero davanti al Tribunale di Chiavari la società Manas s.r.l., partecipante al condominio, e la società H3G s.p.a., domandando la rimozione dal tetto del fabbricato condominiale dell'impianto di antenne per la telefonia mobile di proprietà della H3G s.p.a.; tale impianto era collegato, tramite cavi attraversanti le parti comuni dell'edificio, ad una cantina di proprietà della Manas s.r.l., ove erano installati altri impianti posti al servizio delle antenne. La convenuta Manas s.r.l. dedusse di aver concesso l'uso di una porzione del tetto per l'installazione del-*

l'impianto alla società Blu s.p.a. – alla quale era poi subentrata la H3G s.p.a. – con contratto di locazione avente data certa del 3 dicembre 2001; secondo la Manas, detto contratto doveva ritenersi opponibile, per il principio emptio non tollit locatum fissato nell'art. 1599 c.c., a tutti gli acquirenti delle singole unità immobiliari del fabbricato, i quali erano subentrati nel condominio in data successiva a quella di registrazione del contratto di locazione. La Manas aggiunse che la locazione era comunque nota ai condomini, perchè questi avevano dichiarato nel regolamento di condominio, di natura contrattuale, di conoscere l'esistenza della servitù derivante dall'installazione dell'impianto di telefonia sul tetto condominiale.

3. L'altra convenuta, H3G s.p.a., parimenti allegò di essere nel godimento del bene in forza del contratto di locazione stipulato con la Manas s.r.l.. La Sezione remittente, nel proporre a queste Sezioni Unite la questione di massima riportata nel precedente p. 14 ha evidenziato come la relativa soluzione postuli un chiarimento sulla "esatta qualificazione del contratto col quale un condominio conceda in godimento ad un terzo, dietro il pagamento di un corrispettivo, il lastrico solare, o altra idonea superficie comune, allo scopo precipuo di consentirgli l'installazione di infrastrutture ed impianti (nella specie, necessari per l'esercizio del servizio di telefonia mobile), che comportino la trasformazione dell'area, garantendo comunque al detentore del lastrico di acquisire e conservare la proprietà dei manufatti sia nel corso del rapporto sia alla cessazione di esso" (p. VII, pag. 8, dell'ordinanza di rimessione). In sentenza qui si chiarisce bene innanzitutto come, questa installazione di terzi, non sia da considerarsi come innovazione e che non va a beneficio diretto dei condomini ma di un ente terzo ed esterno al condominio stesso: "...Non si tratta, in altri termini, dell'installazione, ad opera del condominio, di un impianto tecnologico destinato all'uso comune, del quale il medesimo condominio abbia deciso di dotarsi (e le cui spese, per il principio maggioritario, gravino anche sui dissenzienti, salva la specifica disciplina dettata dall'art. 1121 c.c.), ma dell'installazione, ad opera ed a spese di un terzo, di un impianto tecnologico destinato all'utilizzo esclusivo di tale terzo. La vicenda va quindi guardata non nella prospettiva dell'approvazione di una innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c., bensì nella prospettiva dell'approvazione di un atto di amministrazione (il contratto con il terzo) ai sensi dell'art. 1108 c.c., comma 3...

Esclusa, quindi, la rilevanza, ai fini che ci occupano, del disposto dell'art. 1120 c.c., la prima considerazione da svolgere in relazione alla questione di massima sollevata dalla Seconda Sezione civile è che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, quando non risulti possibile l'uso diretto della cosa comune per tutti i partecipanti al condominio, in proporzione delle rispettive quote millesimali (promiscuamente o con turnazioni temporali o con frazionamento degli spazi), la compagine condominiale può deliberare l'uso indiretto della cosa comune e tale deliberazione, quando si tratti di atto di ordinaria amministrazione (come nel caso della locazione di durata non superiore a nove anni), può essere adottata a maggioranza (sentt. nn. 8528/1994, 10446/1998, 4131/2001 e, più recentemente, 22435/2011) ... Le Sezioni Unite ritengono che i menzionati ripetitori debbano essere considerati beni immobili,

rientrando essi tra le "altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio" secondo il disposto dell'art. 812 c.c., comma 2... Con il terzo motivo del ricorso della H3G s.p.a. sostanzialmente sovrapponibile al secondo motivo del ricorso della Manas s.r.l. – si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., in cui la Corte ligure sarebbe incorsa ritenendo che la presenza del ripetitore fosse incompatibile con i limiti posti da tale disposizione all'uso individuale della cosa comune; nel motivo si argomenta che la collocazione del ripetitore non modificherebbe la destinazione funzionale del lastrico solare, nè pregiudicherebbe l'uso del medesimo da parte degli altri condomini ... La Corte accoglie il terzo motivo del ricorso della Manas s.r.l., rigetta gli altri motivi del medesimo ricorso, dichiara assorbito il ricorso della H3G s.p.a., cassa l'impugnata sentenza in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte di appello di Genova, in diversa composizione, che regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

Si dà atto che il presente provvedimento è firmato dal solo presidente del collegio per impedimento dell'estensore, ai sensi del D.P.C.M. 8 marzo 2020, art. 1, comma 1, lett. a).

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 5 novembre 2019.". ...

SENTENZA N.2394 DEL 23/12/2025 TRIBUNALE DI MESSINA

Il Tribunale di Messina, ha affrontato una questione spinosa; nel caso di specie, l'opposizione condominiale riguardava un'antenna di telefonia mobile. Con un'assemblea, era stato deliberato a favore dell'installazione di quest'antenna, su una porzione del terrazzo condominiale; a questa delibera si opponeva un condomino, proprietario di unità immobiliari all'interno del complesso condominiale, portando a favore della sua tesi anche il regolamento comunale sull'individuazione di aree adatte all'installazione di tali antenne esterne. Resisteva a questa richiesta il Condominio ma, il Tribunale siciliano, ponendo anche l'attenzione sull'inquinamento elettromagnetico e sulla prevenzione dello stesso, motivo per cui il Comune aveva indicato aree specifiche per l'installazione che non ponessero questioni di pericolo di esposizione all'inquinamento elettromagnetico per i cittadini, ha di fatto dato ragione al condomino, andando ad annullare la delibera assembleare e condannando lo stesso Condominio al pagamento delle spese.

Si legge dunque in Sentenza: "... In particolare l'istante negli atti di causa lamentava: - la violazione del regolamento contrattuale del... e del regolamento comunale approvato dal Comune di...con la deliberazione del Consiglio comunale n.71 del 30.10.2023; - la violazione dell'art.1108 comma 3 c.c., in quanto la delibera impugnata era stata assunta a maggioranza semplice; - l'omessa informativa dei possibili rischi per la salute dell'antenna di telefonia mobile; - la violazione dell'art. 1120 c. 4 c.c. in quanto l'antenna alterava il decoro architettonico del...edilizio... - il deprezzamento delle unità immobiliari; - l'esiguità del reddito di locazione percepito da ciascun condòmino a fronte dei rischi e dei danni derivanti dall'installazione dell'antenna di telefonia mobile...". Insomma, non solo si individuava un'esposizione all'inquinamento elettromagnetico con conseguenti ricadute sulla salute dei condomini, ma anche un

danno al decoro dello stabile ed una conseguente diminuzione di valore delle unità immobiliari del complesso, nonché un'approvazione avvenuta con la sola maggioranza semplice. Una complessità di cause che ha decisamente predisposto il Tribunale a favore del ricorrente; ancora in Sentenza: "... *In via preliminare occorre chiarire se la delibera impugnata abbia natura meramente programmatica, con conseguente incapacità della stessa di incidere sulla sfera giuridico-patrimoniale dei singoli condomini. ### il consolidato orientamento della giurisprudenza le delibere c.d. preparatorie, programmatiche o interlocutorie non sono propriamente impegnative per il condominio e non assumono, perciò, carattere vincolante e definitivo; inoltre, le stesse non sono autonomamente impugnabili dal momento che l'interesse all'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., postula che la stessa deliberazione appaia idonea a determinare un mutamento della posizione patrimoniale dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di cagionare un sia pur eventuale, ma, comunque, apprezzabile pregiudizio personale* (Cassazione civile sez. II, 23/11/2016, n.23903 e Cassazione civile sez. II, 02/05/2013, n.10235). ..." (cfr. Tribunale di Messina, Sentenza n. 2394/2025 del 23-12-2025). "... *Nella fattispecie in esame non si ritiene che la delibera impugnata abbia carattere meramente programmatico in quanto al punto tre della suddetta delibera l'assemblea condominiale ha approvato l'installazione di un ripetitore del gestore "ILIAD" sul terrazzo condominiale, autorizzando di fatto un intervento sulle parti comuni dell'edificio ed incidendo sulla destinazione d'uso delle stesse.*

Il fatto che in tale occasione non sia stato anche approvato il contratto di locazione, non esclude il carattere decisivo della delibera impugnata con la quale, in ogni caso, è stata approvata l'installazione del suddetto ripetitore autorizzando una modifica materiale delle parti comuni, suscettibile di rilevanza sotto il profilo urbanistico, sanitario e patrimoniale.

Ciò chiarito, questo GOT (assegnatario del fascicolo nella fase ultima) ritiene di poter decidere la controversia in applicazione del principio della ragione più liquida con un approccio interpretativo delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della coerenza logico-sistematica che consente di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui all'art. 276 c.p.c., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità di giudizio, costituzionalizzata dall'art. 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre (Cass. N. 12002/14 ed ancora più recentemente Cass. N. 11458/18). ..." (cfr. Tribunale di Messina, Sentenza n. 2394/2025 del 23-12-2025). "... *Nel caso di specie la ragione più liquida è rappresentata dalla dedotta violazione del regolamento comunale approvato dal Comune di ### con la deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 30.10.2023.*

In linea generale, ai sensi del d. lgs. n. 259 del 2003, le infrastrutture di telefonia mobile sono considerate opere di "pubblica utilità" e "sono assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria".

In tale ambito, in particolare ai ### è consentito individuare criteri localizzativi degli impianti di telefonia mobile (anche espressi sotto forma di divieto) quali ad esempio il divieto di collocare antenne su specifici edifici (ospedali, case di cura, scuole ecc.), purché i suddetti criteri non si trasformino in limitazioni alla copertura di rete.

Deve allora ritenersi consentito ai ### nell'esercizio dei loro poteri di pianificazione territoriale, di raccordare le esigenze urbanistiche con quelle di minimizzazione dell'impatto elettromagnetico, ai sensi dell'ultimo inciso del comma 6 dell'art. 8, prevedendo anche limiti di carattere generale all'installazione degli impianti, purché sia comunque garantita una localizzazione alternativa degli stessi, in modo da rendere possibile la copertura di rete con impianti collocati in altre aree. ...” (cfr. Tribunale di Messina, Sentenza n. 2394/2025 del 23-12-2025)... “... Fatta questa premessa, va osservato che il Comune di ### è dotato di uno specifico ### per l'installazione, il monitoraggio e la localizzazione degli impianti sorgenti di radiazione elettromagnetica, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge n. 36/2001 e s.m.i., al fine di assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti, tutelare la salute umana, garantire il contenimento dell'inquinamento ambientale derivante dalle emissioni elettromagnetiche degli impianti. ...” (cfr. Tribunale di Messina, Sentenza n. 2394/2025 del 23-12-2025)... “... Il Tribunale, in persona del sottoscritto ### sentiti i procuratori delle parti definitivamente pronunciando nel procedimento RG n. 2226/2024, disattesa od assorbita ogni diversa istanza, difesa e deduzione, così provvede: -in accoglimento della proposta impugnazione, annulla la delibera assembleare del 02/04/2024 con riferimento al punto 3) dell'ordine del giorno; - per l'effetto, condanna il ### convenuto al pagamento in favore dell'attrice delle spese processuali e di mediazione, che liquida in € 545,00 per spese vive ed in € 2.500,00 per compensi, oltre rimborso forfettario, IVA e CPA se dovute.

Così deciso in ### al termine della ### di Consiglio del 23/12/2025, in calce all'udienza. ###. ...” (cfr. Tribunale di Messina, Sentenza n. 2394/2025 del 23-12-2025)“.

Sempre in argomento Antenne Esterne poste in Condominio, è interessante conoscere una precedente Ordinanza della Cassazione, che tratta la vicenda da un punto di vista tributario.

ORDINANZA N. 3872 DEL 08-02-2022 CORTE DI CASSAZIONE

La vicenda è di origine Tributaria e chiama in causa un erede, il quale aveva tratto un profitto maggiorato dall'immobile ereditato, grazie alla locazione di una parte dello stesso individuato nel lastrico solare e cantina, ad impianti di antenne di telefonia mobile. “... Sul ricorso n. 21843-2015... ricorrente incidentale avverso la sentenza n. 166/02/2015 della ### tributaria regionale della ### depositata il ###; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio il ### dal Consigliere dott. ### RGN 21843/2015 CoAstliert rel. ### n 2 Rilevato che ### quale erede di ### sua genitrice, fu notificato l'avviso d'accertamento con cui, ex art. 41 bis del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, venne contestato per l'anno d'imposta 2006 un maggior reddito ai fini

ed addizionali regionali e comunali. ### impositivo trovava fondamento, secondo l'assunto dell'### finanziaria, nei proventi, mai dichiarati dalla genitrice, derivanti dalla locazione di porzioni di un immobile (parte del lastrico solare e cantina) per l'installazione di antenne per reti di telefonia ...

Il ricorrente adì la ### tributaria provinciale di ### che con sentenza n. 129/04/2012 respinse le ragioni del contribuente. ###, proposto dal soccombente dinanzi alla ### tributaria regionale della ### fu rigettato con la sentenza n. 166/02/2015, ora impugnata dinanzi alla Corte. Il giudice regionale ha ritenuto infondati tutti i motivi d'appello. ### ha censurato la decisione con sei motivi, chiedendone la cassazione. L'### delle entrate ha resistito con controricorso, spiegando anche ricorso incidentale condizionato, cui il contribuente ha a sua volta resistito con controricorso.

Il ricorrente principale ha depositato memoria ai sensi dell'art. 380 bis.1 cod. proc. Nell'adunanza camerale del 12 novembre 2021 la causa è stata trattata e decisa. ..." (cfr. Corte di Cassazione, Ordinanza n. 3872/2022 del 08-02-2022)..." la questione di origine tributaria è stata analizzata profondamente in tutti e 6 i motivi addotti e già trattati, con decisione finale della Suprema Corte: "... Considerato che... ha denunciato: con il primo motivo la nullità della sentenza per violazione dell'art. 36, comma 2, nn. 2 e 3, del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4 cod. proc. civ., per la carenza di concisa esposizione dello svolgimento del processo e delle richieste delle parti; con il secondo motivo la nullità della sentenza per violazione degli artt. 36, n. 4, del d.lgs. n. 546 del 1992, 156 cod. proc. civ., per motivazione apparente, nonché per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., sempre in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 4 cod. proc. civ., per omessa pronunzia sui dedotti vizi di notifica; RGN 2184p2015 Cons0i7e rt



3 con il terzo motivo la violazione e falsa applicazione degli artt. 42 del d.lgs. 29 settembre 1973, n. 600, e 17, comma 1-bis del d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, in combinato disposto con gli artt. 21 septies e 21 octies della l. 7 agosto 1990, n. 241, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., nonché la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., per omessa pronuncia o per motivazione apparente, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., in merito alla mancata sottoscrizione dell'avviso di accertamento e alla carenza di poteri in capo al sottoscrittore; con il quarto motivo la nullità della sentenza per violazione dell'art. 36, n. 4, d.lgs. n. 546 del 1992 e degli artt. 156 e 112 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., per motivazione apparente o per omessa pronuncia sui denunciati vizi di "notifica" (dal tenore del motivo da intendersi come vizi di motivazione); con il quinto la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4 cod. proc. civ., per omessa pronuncia circa la carenza della prova; con il sesto motivo la violazione degli artt. 25, 36, 37 comma 4 bis, 67, comma 1, lett. e), nonché 70, comma 1, del d.P.R. 22 dicembre 1986, 917, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ., per l'erronea qualificazione giuridica del maggior reddito contestato, ovvero la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in relazione dell'art. 360, primo comma, n. 4 cod. proc. civ., per omessa pronuncia o motivazione apparente sulla medesima questione.

Con il primo motivo il contribuente denuncia la nullità della sentenza perché carente dei requisiti prescritti dall'art. 36, comma 2, n. 2) e 3) del d.lgs. n. 546 del 1992, ed in particolare della concisa esposizione dello svolgimento del processo e delle richieste delle parti.

Questa Corte, ai fini dell'osservanza delle prescrizioni sul contenuto della sentenza, ha affermato che la concisa esposizione dello svolgimento del processo e dei fatti rilevanti della causa non costituisce un elemento meramente formale, bensì un requisito da apprezzarsi esclusivamente in funzione dell'intelligibilità della decisione e della comprensione delle ragioni poste a suo fondamento, la cui assenza configura motivo di nullità della sentenza, quando non sia possibile individuare gli elementi di fatto 17. ..." (cfr. Corte di Cassazione, Ordinanza n. 3872/2022 del 08-02-2022)... P.Q.M. Accoglie il terzo, quarto, e sesto motivo, assorbito il quinto, rigetta il primo ed il secondo. Rigetta il ricorso incidentale condizionato dell'### delle entrate. ### la sentenza nei termini di cui in motivazione e rinvia alla RGN 21843/2015 ConsigtRre rei. ### 8 v' l a_ ### tributaria regionale cui demanda, in diversa composizione, anche la liquidazione delle spese processuali del giudizio di legittimità".

La questione qui è centrata decisamente su una questione di profitto e riguarda la tributaria, a differenza della Sentenza in cui si ricorreva per motivi di inquinamento elettromagnetico.



* Giornalista, pubblicista freelance