

Gli utili derivanti dalla locazione ad una società di telefonia mobile di un lastrico che copre solo gli appartamenti di una scala del caseggiato devono essere attribuiti a tutta la collettività condominiale

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1123 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. II, Sentenza del 14/04/2015

La vicenda

Un condominio, con apposita delibera, decideva di rinnovare un contratto con cui era stato locata una porzione del lastrico solare comune sovrastante l'edificio condominiale e, per la precisione, **della porzione collocata a copertura della colonna di appartamenti corrispondente alla sola scala A del medesimo edificio**. Alcuni condomini impugnavano la delibera facendo presente, tra l'altro, che **altri condomini, intervenuti alla riunione, erano privi del diritto di voto in quanto abitavano nelle altre scale**; secondo gli attori il ripetitore era collocato ed insisteva esclusivamente sulla scala A, con l'effetto di legittimare al voto circa le sue vicende esclusivamente i condomini della stessa scala A; di conseguenza, secondo gli attori, **si dovevano applicare i principi del condominio parziale**, con conseguente applicazione dell'elaborazione giurisprudenziale in merito alla ripartizione delle spese e delle cose comuni che servono una sola parte dell'edificio condominiale; il condominio si difendeva sostenendo l'inapplicabilità dei principi del condominio parziale al caso di specie; a parere della collettività condominiale la delibera era legittima ed il canone doveva essere attribuito a tutti i condomini, compresi quelli delle altre scale.

La questione

In un condominio multiscale gli utili derivanti dalla locazione ad una società di telefonia mobile di un lastrico che copre solo gli appartamenti di una scala del caseggiato devono essere attribuiti a tutta la collettività condominiale?

La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione al condominio.

Secondo il Tribunale, **nel concetto di spese per la manutenzione non è possibile** - in via interpretativa - **far rientrare l'utilità derivante dal canone di locazione per la concessione in godimento di un'area comune** quale il lastrico solare posto a copertura di una sola parte del fabbricato condominiale: la nozione di spese è decisamente diversa rispetto a quella di utili. Allo stesso modo, ad avviso dello stesso giudice, **non è possibile**, in applicazione del criterio di interpretazione analogica, **includere gli utili nel concetto di spese ex art. 1123, comma 3, c.c.**, in virtù della ratio interamente sottesa alla menzionata disposizione. In ogni caso, il Tribunale ha concluso facendo presente che, anche ove si negasse il diritto di voto ai condomini delle altre scale B, C, D, gli attori non hanno provato l'invalidità dell'impugnata deliberazione sotto il profilo della c.d. prova di resistenza. Infatti, sarebbe spettato agli attori **dedurre in maniera circostanziata e precisa la carenza di quorum deliberativo**, considerati quali validi i soli voti dei condomini appartenenti alla scala A.

Volume consigliato

Le riflessioni conclusive

L'art. 1123, comma 3, c.c., in considerazione del suo tenore letterale, si riferisce esclusivamente alle spese di manutenzione relative a parti comuni che sono destinate a servire una sola parte del fabbricato condominiale (Cass. civ., Sez. II, 16/01/2020, n. 791).

In altre parole **esula dall'intento del legislatore il ricomprendere nella norma in esame la disciplina della ripartizione degli utili derivanti dalla concessione in godimento di parti comuni**, derogando alla regola generale di cui all'art. 1118 c.c. Ritenerne diversamente, non solo andrebbe al di là delle ragioni di esistenza della norma, bensì causerebbe **una lesione sostanziale dei diritti dei condomini appartenenti a scale diverse da quella su cui insiste il ripetitore di telefonia mobile**, negando a questi il diritto di voto su questioni delicate. Si consideri, infatti, che la questione della potenziale pericolosità delle emissioni elettromagnetiche è argomento di discussione e di indagini da parte degli scienziati, ma è anche pervenuta alla conoscenza dell'"uomo della strada".

La questione è dibattuta senza che si siano raggiunti livelli di certezza della dannosità, ma al contempo, **senza che si sia finora potuto assolutamente escluderla**, e ciò, in rapporto ad elementi di forte impatto emotivo come **l'ipotesi di effetti cancerogeni**, ha inevitabilmente avuto ripercussioni sulla

percezione "comune" di tali impianti, **nel senso di indurre a non concepirli come apparati certamente sicuri e innocui**, ma quantomeno come fonte di "sospetto"; e non sospetto di rischi modesti, ma di influssi anche gravi sulla salute. È giusto, quindi, che tutti i condomini siano coinvolti e possano valutare se, con contratto, locare o meno il lastrico comune (o una porzione di esso) ad una società di telefonia mobile. In merito a tali contratti merita di essere osservato che **è applicabile la disciplina della locazione**, compreso l'articolo 1599 c.c., in tema di opponibilità del contratto al terzo acquirente (ma anche l'articolo 2643 n. 8 c.c., in tema di trascrizione dei contratti di locazione immobiliare di durata superiore ai nove anni).

Per deliberare la stipula di tale contratto **è sufficiente la maggioranza prevista per gli atti di ordinaria amministrazione** dal secondo e dal terzo comma dall'articolo 1136 c.c., a seconda che si tratti di prima o di seconda convocazione dell'assemblea condominiale.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/gli-utili-derivanti-dalla-locazione-ad-una-societa-di-telefonia-mobile-di-un-lastrico-che-copre-solo-gli-appartamenti-di-una-scala-del-caseggiato-devono-essere-attribuiti-a-tutta-la-collettivita-condo/>