



ANACI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI

IMPIANTI NEL CONDOMINIO

LE ANTENNE: TIPOLOGIE, NORMATIVE E GIURISPRUDENZA

Lorenzo Oliboni

Cenni storici:

Lo sviluppo delle comunicazioni radiofoniche e successivamente nel dopoguerra anche di quelle televisive, ha visto il progressivo diffondersi delle antenne sui tetti degli edifici italiani.

Fino agli anni quaranta, la radio era presente soprattutto in luoghi pubblici o nelle famiglie più abbienti come bene di lusso.

Difatti, con l'introduzione del servizio televisivo negli anni cinquanta, e grazie ai progressi tecnici che hanno permesso di realizzare apparecchi radiofonici con antenna incorporata, il legislatore si è concentrato in particolar modo sulle antenne televisive.

È pur vero, che il primo intervento nel disciplinare la materia delle antenne è avvenuto con la legge del 6 maggio 1940, n. 554 ovvero prima del vigente codice civile; legge rivolta alla sola antenna radio, ma che sanciva un principio fondamentale: *i proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono opporsi all'installazione nella loro proprietà di antenne destinate al funzionamento di apparecchi radiofonici, agli abitanti degli stabili e degli appartamenti stessi*. Ma un altro principio importante viene definito in questa legge: *tale diritto non ha contenuto **reale**, ma ha natura **personale**, che può essere esercitato indipendentemente dalla qualità di condomino*.

La natura del diritto di antenna:

Dal 1940 ad oggi si è evoluto il concetto inerente il diritto all'utilizzo di un'antenna.

Il fatto di poter esercitare il proprio diritto all'installazione dell'antenna si scontrava con la limitazione dell'uso della proprietà, che ha fatto emergere la figura di una servitù passiva sul bene, che però è oggi superata.

L'orientamento infatti è rivolto all'ambito dei principi costituzionali, ed in particolare nell'art. 21 Cost. che esprime la necessità di ricevere il pensiero altrui, nel senso che «al diritto di informazione corrisponde il diritto di essere informati».

Essendo tale diritto personale e costituzionalmente garantito, è possibile trarre alcune conseguenze:

- a) che è esclusa la possibilità di agire, resistere ricorrendo alle tipiche azioni ed eccezioni in tema di servitù .
- b) che sono escluse sia l'usucapibilità, sia la prescrizione per non uso, che la quiescenza ventennale del diritto per sopravvenuta impossibilità di uso e mancanza di utilità.
- c) Che sono escluse le azioni possessorie (reintegrazione e manutenzione) per difendere o contestare l'installazione e il mantenimento dell'antenna, non essendo un diritto reale.

A supporto di quanto detto è bene far notare, che sia la Convenzione europea dei diritti dell'uomo che quella internazionale si sono espresse sul riconoscimento del diritto ad accedere alle informazioni.

Un passo ulteriore per la tutela del diritto proviene dal DPR 29 marzo 1973 n. 156 dove esplicitamente vengono incluse anche le antenne televisive private. Viene marcato l'obbligo del proprietario, di prestare il proprio consenso, senza opporsi al passaggio o utilizzo di parti relative alla proprietà e senza corresponsione di alcun indennizzo, il tutto sempre che non impedisca «il libero uso della cosa secondo la sua destinazione».

Risulta quindi chiaro, che la legittimazione all'installazione riguarda l'utente (condomino, proprietario ed inquilino) e non coinvolge il bene, essendo per utilità personale.

Il ruolo dell'amministratore:

Stante che l'installazione dell'antenna non è subordinata al consenso dei condomini, l'amministratore non può opporsi, in quanto non competono a lui azioni attive su diritti personali, autonomi dei condomini. I lavori, devono chiaramente essere eseguiti a carico dell'utente e senza recare danni ai beni comuni o di proprietà privata.

A livello condominiale possono essere posti solo limitazioni in ordine al collocamento dell'antenna nell'unità immobiliare di proprietà esclusiva.

È infatti nulla ogni delibera che ne vieta in modo assoluto l'installazione, al contrario si ritiene valida la disposizione, che impone il collocamento dell'antenna su parti comuni destinate allo scopo, in quanto norma regolamentare sull'uso della proprietà comune.

La normativa permette a tutti i cittadini, di usufruire delle parti comuni per l'installazione dell'antenna, purché non si alteri la destinazione, si prometta agli altri condomini di farne parimenti uso (pensiamo ad una terrazza).

Il decoro architettonico

L'obiezione più frequente nelle controversie riguardanti l'antenna è riferita al decoro architettonico, ovvero a quel intervento reputato dai condomini lesivo dell'estetica dell'edificio.

In merito ci si può richiamare al disposto dell'art. 1122 c.c., che vieta di compiere nella proprietà esclusiva lavori che possano danneggiare le parti comuni dell'edificio.

Pensiamo alle antenne paraboliche che per scelta o per impossibilità di essere posizionate sul tetto o lastrico solare vengono installate sui balconi delle abitazioni private. Verificata quindi la correttezza dell'installazione secondo normative e l'assenza di specifiche direttive nel regolamento condominiale, ci si può chiedere se tale intervento pregiudichi o meno il decoro architettonico del palazzo.

Fermo restando che il concetto di decoro architettonico è molto elastico, infatti può essere applicato anche ad edifici di non particolare pregio, ma che non abbiano subito menomazioni estetiche in precedenza; può essere applicato quando si ravvisi un deprezzamento commerciale dell'intero fabbricato e dei singoli appartamenti, oppure nella modifica dell'aspetto estetico e della simmetria di linee dell'edificio.

In riguardo, un aiuto può venire dal regolamento condominiale, che se stabilisce cosa si intende per alterazione dell'estetica del palazzo, facilita la comprensione e risoluzione della controversia da parte del giudice.

Le tipologie:

Dagli anni sessanta, le antenne televisive si sono moltiplicate come funghi sui tetti italiani, in quanto essendo la televisione diventata popolare, tutte le famiglie italiane hanno iniziato a possedere l'apparecchio televisivo, vero e proprio bene di consumo.

Questo ha comportato la comparsa di innumerevoli antenne sui tetti di ogni edificio, ovvero per ogni apparecchio TV era presente un'antenna. Un fenomeno, che ha caratterizzato e modificato il panorama di borghi, centri storici e città.

Oggi, con lo sviluppo tecnologico e con il moltiplicarsi di offerta televisiva internazionale, l'orientamento è quello di installare un'unica antenna condominiale, il cosiddetto **impianto centralizzato**.

Esso consente di razionalizzare gli spazi da riservare all'installazione, di limitare e controllare gli accessi sulle zone comuni, di agevolare la manutenzione ed ovviamente di ridurre l'impatto estetico.

Con il decreto del Ministero delle comunicazioni (11.11.2005) vengono fissate le regole tecniche degli impianti di antenna condominiali:

Art 1.

Scopo

1. Il presente decreto disciplina gli impianti condominiali centralizzati d'antenna riceventi del servizio di radiodiffusione, terrestre e satellitare, per favorirne la diffusione con conseguente riduzione della molteplicità di antenne individuali, per motivi sia estetici che funzionali, fermo restando quanto prescritto al comma 1 dell'art. 209 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259.

Art 2.

Definizioni

1. Ai fini del presente decreto s'intende per:

- a) impianti centralizzati, gli impianti condominiali centralizzati d'antenna riceventi del servizio di radiodiffusione sonora, televisiva e dati associati;
- b) segnali, quelli di radiodiffusione sia terrestre che satellitare;
- c) segnali terrestri primari, quelli televisivi con campo mediano elettromagnetico (di picco nel caso analogico, integrato sulla propria banda nel caso digitale) superiore al minimo di pianificazione del servizio, come definito nelle Raccomandazioni ITU-R.;
- d) segnali terrestri secondari, quelli di radiodiffusione terrestre che non rientrano nei casi di cui alla precedente lettera c);
- e) segnali satellitari quelli autorizzati alla diffusione al pubblico via satellite;
- f) altri segnali, segnali per i servizi interattivi, necessari per l'utilizzo di sistemi interattivi evoluti.

Art 3.

Caratteristiche generali

1. Gli impianti centralizzati sono realizzati in modo da ottimizzare la ricezione delle stazioni emittenti radiotelevisive ricevibili e annullare o minimizzare l'esigenza del ricorso ad antenne individuali.
2. A condizioni di non interferenza e' prevista la realizzazione di un impianto che consenta i servizi interattivi.
3. Le disposizioni recate nei successivi articoli del presente decreto consentono la progettazione, la realizzazione e la manutenzione di impianti che rispettino quanto previsto dai commi 1 e 2.

Art 4.

Divieti di discriminazione

1. Gli impianti centralizzati non determinano condizioni discriminatorie tra le stazioni emittenti i cui programmi siano contenuti in segnali terrestri primari e satellitari.
2. L'impianto centralizzato non determina condizioni discriminatorie nella distribuzione dei segnali alle diverse utenze.

Art 5.

Qualità di ricezione

1. La qualità di ricezione di ciascun programma contenuto in un segnale primario non subisce significativi degni, secondo quanto previsto nel successivo art. 6.

Art 6.

Criteri realizzativi

1. L'impianto centralizzato e' dotato di apparati e componenti tecnici idonei a conseguire gli obiettivi prescritti nel presente decreto.
2. La direttiva 2004/108/CE, le pertinenti norme tecniche di impianto del CENELEC o, in assenza, del CEI o internazionali ed, ove applicabile, la direttiva 1999/5/CE sono i riferimenti per la conformità di progettazione, installazione e manutenzione degli impianti centralizzati.

Art 7.

Individuazione dei segnali

1. L'installazione di ogni impianto centralizzato e' preceduta dalla individuazione di almeno tutti i segnali primari terrestri ricevibili nel luogo considerato e da quelli satellitari prescelti.

Art 8.

Distribuzione dei segnali

1. L'impianto centralizzato permette la distribuzione all'utenza di tutti i segnali accertati in base a quanto previsto all'art. 7.
2. L'impianto centralizzato, a seguito delle decisioni dei competenti organi condominiali adottate secondo le norme vigenti, permette la distribuzione, oltre che dei segnali individuati sulla base delle risultanze di cui all'art. 7, dei voluti:
 - a) segnali terrestri secondari;
 - b) altri segnali.

Art 9.

Documentazione tecnica

1. L'impianto e' corredato dalla documentazione tecnica attestante la conformità a quanto previsto nel presente decreto.

Art 10.

Efficacia

1. Il presente decreto si applica a tutti gli impianti centralizzati di nuova installazione.
2. Gli impianti centralizzati già installati sono adeguati alle disposizioni del presente decreto in occasione del primo intervento di manutenzione straordinaria.

Già negli edifici di nuova costruzione è presente l'antenna televisiva centralizzata, che in questo caso deve essere considerata bene condominiale. E quindi essendo opera destinata a servire in parti uguali tutti i condomini, le spese di manutenzione e riparazione devono essere ripartite equamente in base al numero di unità, e non in base ai millesimi.

Al contrario, se l'installazione viene deliberata successivamente, a lungo ed a volte tuttora viene considerata come un'innovazione suscettibile di utilizzazione separata; cioè essendo un servizio fisicamente suddivisibile, un condomino può rinunciare allo stesso, facendo a meno dell'installazione nel suo appartamento (ex art. 1121 c.c.).

È bene ricordare che nell'ultimo caso, essendo l'installazione di una nuova antenna centralizzata (comune o parabolica) considerata un'innovazione, la delibera deve essere ottenuta secondo la maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 5 c.c. per le innovazioni (almeno la metà dei condomini e almeno due terzi del valore dell'edificio).

È pur vero, che le due caratteristiche dell'innovazione oggi giorno non hanno ragione di essere. In merito al carattere voluttuario, l'antenna centralizzata veniva considerata un servizio elitario, solo atto al miglioramento della ricezione televisiva; oggi invece con la molteplicità di canali anche in lingua italiana, può fornire servizi aggiuntivi.

Mentre per il carattere gravoso, pur rapportando l'impianto alle condizioni ed importanza dell'edificio, non è molto difendibile, considerando il costo di impianti sul mercato, suddiviso tra i partecipanti al condominio e la rarità di ingenti lavori di adeguamento e manutenzione.

Invece nel caso in cui un impianto televisivo centralizzato per la ricezione della tv tradizionale esistesse già, può essere riconvertito ed esteso in impianto satellitare con una delibera adottata con maggioranza comune (maggioranza degli intervenuti all'assemblea e metà del valore dell'edificio): in questo caso però - trattandosi di miglioria e non di innovazione - i contrari non possono essere esonerati dal contributo.

Negli ultimi anni però tenuta presente la diffusione e importanza che rivestono i mezzi di comunicazione nella nostra società, si è propenso per la soluzione meno restrittiva, affermando che non si possono ritenere necessarie le maggioranze previste per le innovazioni.

Dal 2001 anche da un punto di vista giurisprudenziale si è avuto un cambiamento, attraverso una precisa disposizione di legge che ha dettato le maggioranze da richiedere per la istituzione delle antenne paraboliche.

La Gazzetta Ufficiale N° 70 del 24 marzo 2001 ha riportato la Legge N° 66 / 2001, contenente le ultime disposizioni in materia di trasmissioni radiotelevisive (tale disposto legislativo, non abroga l'art. 3 della legge 31 luglio 1997 n 249, che in materia era intervenuta, lasciando però ampi margini di ambiguità sui soggetti destinati a l'installazione di antenne «collettive» e sulle relative modalità, ma si aggiunge ad esso).

L'articolo due bis di detta legge introduce la novità di cui si è detto e **consentirà di approvare la installazione delle antenne satellitari con la maggioranza semplice di cui al terzo comma dell'articolo 1136 c.c..**

Così recita la norma:

*" Trasmissioni radiotelevisive digitali su frequenze terrestri. Sistemi audiovisivi terrestri a larga banda
Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, del codice civile. **Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'articolo***

1136, terzo comma, dello stesso codice. Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali.

Indiscutibilmente, è stato deciso che le deliberazioni assembleari che hanno per oggetto l'installazione di nuovi impianti volti allo "sviluppo ed alla diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite" possono essere approvate con la maggioranza semplice, di un terzo dei millesimi, portata da almeno un terzo dei partecipanti al condominio.

Nessuno potrà più dubitare o richiedere maggioranze più alte, neppure quando la spesa sia ingente ovvero quando si tratti di dare luogo ad opere che notevolmente modifichino le parti comuni.

Anche quando si dia luogo a modifiche che si risolvano in vere e proprie innovazioni, sarà sufficiente la maggioranza semplice.

Notevoli difficoltà propone l'affermazione secondo la quale le opere in argomento costituiscono "*innovazioni necessarie*", quando si consideri la posizione di coloro che non erano collegati al vecchio impianto, ovvero sono semplicemente dissenzienti alla "*innovazione*". Questa terminologia non avendo un riscontro normativo, cerca di escludere che le opere per l'installazione delle antenne collettive possano ritenersi voluttuarie, rientrando tra le decisioni ordinarie, e di coinvolgere tutti i condomini nella titolarità dell'impianto con i conseguenti oneri.

L'interprete potrà utilizzare le parole adoperate dal legislatore per sostenere che **non si è in presenza di innovazione suscettibile di utilità separata.**

Del resto, vi è da rilevare che lo stesso provvedimento di legge specifica che **dal 2006 le trasmissioni potranno essere realizzate solo con la nuova tecnologia digitale**, ed estende tale norma a tutti gli edifici nuovi o vecchi; e che pertanto non è davvero fuori luogo parlare di necessità delle installazioni.

L'elettrosmog:

Negli ultimi venti anni è aumentata la sensibilità riguardante le possibili conseguenze causate dalle radiazioni elettromagnetiche generate da antenne e ripetitori.

Molti studi internazionali si sono concentrati su questo argomento senza però giungere a dati definitivi; si può però, dire che non sono stati provati effetti nocivi per coloro, che sono esposti per lungo tempo a queste radiazioni.

Lo stato italiano è comunque intervenuto per fissare i valori massimi di tolleranza, compatibili con la salute umana col D.M. ambiente 10 settembre 1998, n381.

Fermo restando che i dati in materia di effetti sulla salute sono ancora controversi e non univocamente accettati, risulta scientificamente certo, che una maggiore esposizione alle radiazioni si ha per coloro nelle immediate vicinanze, che rispetto ai condomini del palazzo sopra il quale è posta l'antenna (effetto a ombrello).

Pertanto ne consegue, che prima di rifiutare le allettanti offerte delle compagnie telefoniche, per l'installazione di apparecchi sopra il proprio lastrico solare o tetto, si rifletta sulla perdita economica, e sulla conseguente beffa nel caso in cui gli apparecchi vengano posizionati su edifici adiacenti.

Le regolamentazioni a livello locale

“Regolamento per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari” del Comune di Verona.

Art. 1 L'antenna parabolica deve essere installata sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilata dai principali punti di vista dalla pubblica via.

Fatta eccezione per puntamenti satellitari particolari, sulla copertura degli edifici è consentita l'installazione di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Per gli edifici composti da più unità immobiliari è prevista una sola installazione centralizzata.

Art.2 Le antenne paraboliche devono essere posizionate sulla falda tergale. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili da strade e spazi pubblici.

Art. 3 Qualora per motivate ragioni di carattere tecnico non sia possibile il posizionamento prescritto dall'articolo precedente e si debbano pertanto installare le parabole su falde prospicienti spazi pubblici, esse dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a non renderle visibili da strade e spazi pubblici.

Le parabole non potranno in alcun caso essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

Art. 4 Nel caso in cui non sia possibile l'installazione delle parabole sulla copertura, è consentito posizionarle altrove, evitando comunque il montaggio sulle recinzioni e sulle facciate degli edifici; qualora esse vengano installate sui poggioli, dovranno essere arretrate in modo da evitare la vista dalla pubblica via ed il loro ingombro non dovrà sporgere oltre le dimensioni del poggiolo stesso.

Art. 5 Qualunque sia la loro collocazione, le parabole dovranno avere dimensioni le più ridotte reperibili in commercio con diametro massimo di cm. 120, presentare una colorazione che si mimetizzi con quella del manto della copertura (o della parete, quando su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi in grado di evidenziarne la presenza. I convertitori ed i relativi supporti possono mantenere la zincatura esterna, e se colorati, devono avere una tonalità uguale o simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare. I cavi di collegamento non devono essere visibili all'esterno dell'edificio. Se fissati alle pareti esterne dell'edificio, devono essere mimetizzati seguendo grondaie e cornicioni o mediante colorazione in accordo con quella delle murature dell'edificio.

Art. 6 L'installazione di antenne paraboliche nel centro storico non può avvenire con pregiudizio del decoro architettonico degli edifici e del patrimonio storico, artistico e paesaggistico della città.

Art. 7 Le parabole che rispondono alle prescrizioni di cui agli articoli precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985 n. 431 e pertanto non sono assoggettate al previo rilascio di alcun titolo abilitativo di natura edilizia. Il rilascio di detto titolo abilitativo è invece necessario per le antenne che, superando le misure standard, determinano significative modifiche al tessuto urbanistico – edilizio. La installazione delle antenne è subordinata agli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle presenti prescrizioni dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora la parabola sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dalle presenti disposizioni.

Art. 8 Nel caso vengano installate antenne paraboliche con modalità non conformi alle disposizioni del presente regolamento, l'Ufficio Edilizia Privata, previa diffida all'adeguamento entro 60 giorni, procede, in caso di inerzia, a disporre la rimozione. Alle prescrizioni di cui ai precedenti articoli potrà derogarsi solo in casi eccezionali, previa specifica e puntuale motivazione. Per ogni tipologia di antenna è necessario il previo rilascio del titolo abilitativo di natura paesaggistico – ambientale ove l'installazione ricada in zone vincolate. In presenza dell'ulteriore vincolo per i beni culturali previsto dal D. Lgs. 490 del 29 ottobre 1999, dovrà essere acquisita anche la relativa autorizzazione da parte dell'ente preposto.

Art. 9 Per quanto attiene le parabole esistenti, è obbligatoria la conformazione alle prescrizioni delle presenti disposizioni in occasione, sia di opere di manutenzione straordinaria, che di ristrutturazioni generali riguardanti la copertura nel suo complesso. In ogni caso, a far data dal 30 giugno 2003 tutte le antenne paraboliche installate nel territorio del Comune dovranno essere in regola con le disposizioni del presente regolamento. La normativa relativa alla centralizzazione degli impianti si applica solo agli edifici di nuova costruzione ed a quelli esistenti assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia. Qualora le installazioni esistenti, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, risultino particolarmente lesive del paesaggio, del contesto architettonico o comunque possano determinare, per l'alta concentrazione, dimostrabili problemi di salute dei cittadini, l'ufficio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia Comunale, ne disporrà la rimozione, con provvedimento motivato e con spese a carico del proprietario, autorizzando contestualmente, ove ne ricorrano i presupposti, una nuova installazione su un sito ritenuto idoneo.

Art. 10 Le prescrizioni del presente regolamento si applicano sull'intero territorio comunale.

Art. 11 Ai fini del presente regolamento fanno fede della data di installazione dell'antenna parabolica la data riportata sulla fattura del tecnico che ha provveduto all'installazione o una autocertificazione da presentare a richiesta dell'Amministrazione in caso di contestazione sulla idoneità del sito in cui è posta l'antenna parabolica.

Nel caso in cui un condomino o l'amministratore reputino l'installazione di un'antenna da parte di un condomino abusiva o lesiva del decoro, esiste un ufficio del comune, predisposto all'accertamento (Controllo Edilizio), che a seguito di segnalazione incarica il personale di Pulizia Municipale alle verifiche.

Bibliografia:

Impianti e servizi negli immobili in condominio, *Alberto Celeste, Adriana Nicoletti*.
Il Sole 24 Ore
Il Condominio, *Rodolfo Cusano*
Altalex
ANACI Avv. *Eugenio Antonio Correale*
Comune di Verona

