

# Antenne in condominio: durata del contratto e quorum per deliberare

di Matteo Rezzonico e Maria Chiara Voci

Q

D

C

La delibera assembleare che disponga la locazione di un bene comune con un contratto di **durata superiore ai nove anni**, deve essere assunta – a pena di nullità - con l'unanimità di tutti i condòmini (presenti o assenti) a norma dell'articolo 1108, comma 3 del Codice civile. Con la precisazione che **la durata di una locazione commerciale** disciplinata dagli articoli 27 e seguenti della legge 392/1978, va calcolata complessivamente in dodici anni (6+6) se il locatore rinuncia alla facoltà di disdetta al termine del **primo sessennio**. Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Roma, 19 febbraio 2020 numero 3634.

## La vicenda

Nel caso affrontato dal Tribunale di Roma, l'assemblea aveva approvato la proposta di locazione di una porzione del lastrico solare avanzata da **una società per l'installazione e l'esercizio di un impianto per reti di telecomunicazioni** per la durata di anni 6+6. Alcuni condòmini avevano impugnato la decisione posto che la delibera era stata tra l'altro assunta in violazione dell'articolo 1108 Codice civile che prevede **l'approvazione all'unanimità** (di tutti i condòmini) per le locazioni superiori a 9 anni (e anche nei casi di costituzione di servitù o di un diritto di superficie).

Inoltre la delibera aveva ad oggetto un'innovazione vietata che pregiudicava la stabilità, la sicurezza e **il decoro dell'edificio** oltre a ledere il diritto al pari uso di un bene comune. Infine l'impianto era considerato pericoloso sul rilievo che esponeva i condòmini ad onde elettromagnetiche.

## Il giudizio cautelare

Gli attori richiedevano prima di tutto la sospensione degli effetti della delibera che veniva respinta dal Tribunale di Roma, (con conferma anche a sèguito di reclamo). Ed infatti il Tribunale – **dopo aver effettuato una perizia** - non riscontrava alcun pregiudizio irreparabile nel caso di esecuzione della delibera.

## Il giudizio di merito: il consenso di tutti i partecipanti

L'articolo 1108 comma 3 Codice civile - applicabile anche alla materia del condominio negli edifici per **l'espresso richiamo** contenuto nella norma di cui all'articolo 1139 Codice civile (Cassazione 821/14) - prevede che sia necessario il consenso di tutti i partecipanti anche per la stipula delle locazioni aventi durata superiore a nove anni.

### **Il contratto di locazione**

Nel caso in esame, dalla lettura della proposta di contratto prodotta dagli attori in allegato alla citazione e dall'accettazione da parte dell'assemblea con la delibera, era emerso che la società di telecomunicazioni aveva stipulato con il condominio **un contratto di locazione di parte del lastrico solare** (per un utilizzo diverso da quello di abitazione) finalizzato all'installazione di un impianto per reti di radio e tele-video e comunicazione elettronica della durata «di anni sei rinnovabile tacitamente di altri sei anni» a norma dell'articolo 27, comma 1, della legge 392/1978.

### **La rinuncia al diniego dopo 6 anni**

In ordine alla durata del contratto, il successivo articolo 28 della richiamata legge 392/1978 stabilisce che il locatore alla prima scadenza, per evitare il tacito rinnovo, possa esercitare **la facoltà di diniego della rinnovazione** solo per i motivi di cui all'articolo 29. Se non che nel contratto stipulato tra il condominio e la società era ulteriormente previsto che **il condominio aveva rinunciato alla facoltà di diniego** della rinnovazione del contratto alla prima scadenza prevista dall'articolo 29 della legge 392/78.

In conclusione, poichè il condominio ha rinunciato alla facoltà di diniego della rinnovazione alla prima scadenza, **si è in presenza di un contratto di locazione della durata “di fatto” ultra novennale** (di dodici anni). Conseguentemente il Tribunale di Roma ha annullato la delibera approvata a semplice maggioranza.