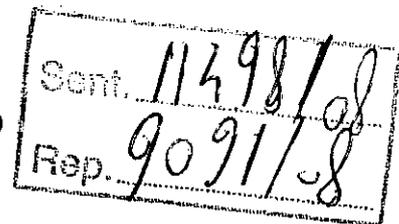


PROC. NR. 17882/2006

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile



In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Elena Formica,  
ha pronunciato la seguente,

### SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa  
con atto di citazione notificato il 14.03.2006, da:

[REDACTED] elettivamente  
domiciliata in Milano, viale Gransasso n. 6, presso lo studio dell'avv. Paola  
Sforza, che la rappresenta e difende per procura a margine all'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[REDACTED] in persona del  
legale rappresentante sig.ra [REDACTED] elettivamente domiciliata in  
Milano, piazza S. F. Romana n. 3, presso lo studio dell'avv. Alessandro Sala, che  
la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e  
risposta;

CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 9 aprile 2008 come da fogli allegati;

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 14 marzo 2006, la sig.ra  
[REDACTED] conveniva in giudizio la società semplice [REDACTED] di



dell'assemblea da parte dell'amministratore a disposizione dei condomini per la consultazione; la stessa, inoltre, era stata immessa nella disponibilità dell'immobile circa nove mesi prima della compravendita, al fine di consentire lavori di ristrutturazione. Pertanto, sosteneva la convenuta, l'ignoranza delle delibere concernenti la locazione del lastrico solare per l'installazione dell'impianto *de quo* era semmai imputabile alla mancanza di diligenza da parte dell'attrice che avrebbe dovuto consultare l'amministratore condominiale e il libro delle delibere, come avrebbe fatto ogni avveduto acquirente.

Aggiungeva la convenuta che la delibera condominiale stabiliva una serie di oneri a carico dell'impresa di telefonia, al fine di garantire che dall'impianto non derivasse pregiudizio di sorta per i condomini.

In diritto osservava che non erano applicabili le norme in tema di garanzia del venditore perchè l'impianto in questione era esterno al bene oggetto della compravendita e, comunque, era precario stante la limitata durata nel tempo del contratto di locazione che ne consentiva il mantenimento.

In via subordinata, la convenuta eccepiva la decadenza e la prescrizione dall'azione ai sensi dell'art. 1495 c.c.

Contestava comunque che la presenza dell'impianto in questione determinasse una diminuzione di valore dell'immobile compravenduto.

La società convenuta chiedeva pertanto la reiezione della domanda avversaria.

Faceva inoltre presente che, prima di instaurare il presente giudizio, l'attrice aveva intentato azione nei confronti di ██████████ per inibire l'installazione dell'impianto e, in subordine, per il risarcimento del danno alla proprietà e alla salute nonchè nei confronti del condominio per la dichiarazione di invalidità delle delibere. Poichè l'esito favorevole di quelle cause avrebbero determinato la rimozione dell'impianto, chiedeva la sospensione del presente giudizio ai sensi dell'art. 295 c.p.c. in attesa della definizione delle prime.

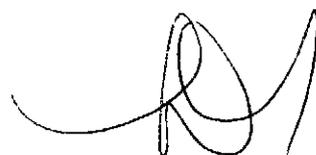
L'istruttoria, oltre alla produzione di documenti, comportava l'espletamento di CTU.

Quindi, precisate le conclusioni come da fogli allegati, depositate comparse conclusionali e memorie di replica, la causa giunge a decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

---

Come risulta dalla descrizione contenuta nella relazione di CTU e dalle fotografie allegare alla relazione del CT di parte attrice nonchè prodotte dalla stessa parte, i



manufatti installati dalla [redacted] (a cui è subentrata [redacted]) in prossimità del terrazzo per cui è causa consistevano in un'antenna di circa nove metri di altezza, posta su porzione di lastrico solare condominiale a 4 metri circa dal confine della proprietà esclusiva [redacted] e pertanto visibile dal terrazzo, nonché in una cabina per la ricezione e lo smistamento del traffico telefonico aereo (c.d. thin box), con quadro comandi e refrigeratori, posizionata a ridosso del muro di confine senza superarlo in altezza e, pertanto, in posizione non visibile dal terrazzo.

Oggetto del presente giudizio è verificare se nel mercato immobiliare la presenza di impianti analoghi a quello per cui è causa, quanto a caratteristiche e finalità funzionali, incida o meno negativamente sul valore di scambio di unità immobiliari poste nelle adiacenze.

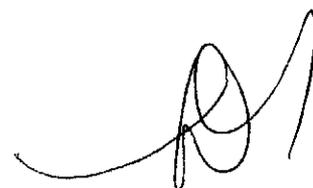
Va subito precisato che l'indagine va riferita a un impianto idoneo ad essere mantenuto in esercizio in quanto correttamente installato e funzionante, ossia conforme sotto tutti i profili ad ogni normativa rilevante ed applicabile, nonché debitamente autorizzato dai privati interessati come dai pubblici uffici competenti.

Si deve infatti ritenere che eventuali violazioni delle norme relative ai rapporti tra costruzioni vicine oppure di quelle in materia di corretto esercizio di stazioni radio base costituiscano altrettanti illeciti addebitabili esclusivamente all'installatore e/o al gestore dell'impianto e comportino esclusiva responsabilità di costoro per l'adeguamento dell'impianto ed l'eventuale risarcimento dell'ulteriore danno.

In questa sede, si ripete, occorre invece verificare se la presenza di una stazione radio base, pur realizzata nel pieno rispetto della normativa codicistica in materia di rapporti di vicinato e della specifica disciplina per il contenimento delle immissioni elettromagnetiche, costituisca – di per sé – elemento influente sul valore di scambio degli immobili adiacenti e di cui, quindi, le parti debbano essere informate, specie l'acquirente, in sede di pattuizione del prezzo.

Nel caso di specie, l'impianto è stato realizzato su una porzione di lastrico solare comune concesso in locazione a [redacted] alla quale è subentrata (a seguito di fusione) [redacted] allo specifico ed espresso fine di installare una stazione radio-base, in virtù di delibere adottate dall'assemblea condominiale con la prescritta maggioranza.

Risulta inoltre che la posa dell'impianto sia stata autorizzata dalla competente autorità amministrativa (sia pure con le vicende riportate nell'ordinanza del 24.1



– 9.2.2006 n. 84060/05, doc. n. 10 conv.) perchè conforme alla normativa in materia di impianti radio base (DPCM 8.7.2003 e l. n. 36/2001).

Quanto alla conformità alla disciplina del codice civile in materia di costruzioni vicine, l'attrice, nell'ambito di autonomi giudizi promossi nei confronti di [REDACTED] (poi [REDACTED]), lamentava la violazione delle distanze legali e del divieto di immissioni intollerabili posto dall'art. 844 c.c., come risulta dalle premesse dell'atto di transazione 30.10.2007 sottoscritto dall'attrice stessa con [REDACTED] ed il Condominio di [REDACTED] (doc. n. 19 conv.), in cui si dà atto – tra l'altro – di un provvedimento cautelare con cui il Tribunale di Milano in data 15.1.2007, aveva ordinato a [REDACTED] di adottare tutte le misure necessarie a ricondurre entro limiti di normale tollerabilità le immissioni sonore derivanti dall'impianto.

Con il citato atto di transazione [REDACTED] si è impegnata a trasferire in locale messo a disposizione dal Condominio al piano interrato la cabina relativa alla stazione radio base (cd thin box), da cui originavano immissioni sonore di intensità superiore al tollerabile.

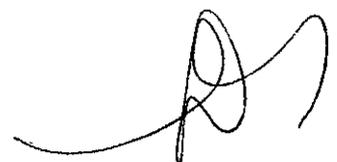
L'operazione prevista in via transattiva, cioè il trasferimento della thin box (che, in mancanza di indicazioni contrarie, si deve ritenere ormai realizzata), ha comportato l'eliminazione della fonte del disturbo sonoro e delle vibrazioni che si propagavano verso il terrazzo e il sottostante appartamento, mentre è rimasta sul lastrico solare l'antenna.

Tuttavia, contrariamente a quanto sostiene la convenuta, non si ritiene che la modifica dell'impianto, in conseguenza degli accordi transattivi, abbia comportato il venir meno della materia del contendere del presente giudizio, in cui, come si è premesso, non si discute del pregiudizio derivante da disfunzioni dell'impianto (di cui, si ripete, deve rispondere il gestore), bensì della incidenza di un siffatto impianto – pur ben organizzato e funzionante - sul valore dell'immobile adiacente e, di conseguenza, del prezzo di compravendita del bene stesso.

Nella specie, è stata trasferita la thin box, fonte di immissioni sonore ritenute intollerabili, ma è rimasta a breve distanza dal terrazzo (compresa tra 4 e 5 metri) l'antenna alta oltre nove metri.

Detto questo, si ritiene sussistano i presupposti per l'obbligazione di garanzia ex art. 1490 c.c. della parte venditrice convenuta.

In primo luogo si osserva che può costituire vizio incidente in modo apprezzabile sul valore commerciale del bene anche quello che abbia la causa in fatto addebitabile in via non esclusiva alla parte venditrice, nella specie consistito nella



decisione di consentire l'installazione, in prossimità dell'immobile, dell'impianto *de quo*, decisione a cui la venditrice ha partecipato pro quota quale condomina (sia pure rappresentata per delega nella relativa assemblea).

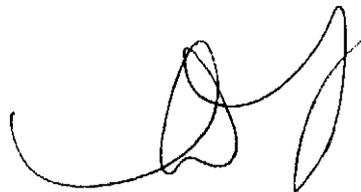
In secondo luogo, si deve escludere che il vizio in questione fosse facilmente riconoscibile, con conseguente esclusione della garanzia ai sensi dell'art. 1491 c.c.. In particolare, non si condivide quanto sostiene la convenuta laddove osserva che era onere dell'attrice di indagare circa l'esistenza di delibere condominiali pregresse atte a comportare limitazioni o oneri a carico dell'unità immobiliare prima di procedere all'acquisto; infatti, un vizio può ritenersi riconoscibile facilmente quando si possa avvertire mediante un esame superficiale della cosa o, comunque, con uno sforzo di diligenza minimo, non anche quando si debba ricorrere a ricerche più approfondite, quale la consultazione di delibere condominiali risalenti ad anni prima rispetto alla trattativa, tanto più che la raccolta di tali delibere è agevolmente accessibile ai condomini, tramite l'amministratore, non a chi sia mero aspirante acquirente (v. per il regolamento del condominio di viale ██████████).

Le eccezioni di decadenza e prescrizione ai sensi dell'art. 1495 c.c. non sono fondate. Infatti, risulta che l'attrice abbia denunciato il vizio con lettera raccomandata del 2.11.2005 (doc. n. 5 att.), ricevuta in data 3.11.2005 (come da cartolina A.R. doc. n. 23 att. e relazione delle Poste allegata al doc. n. 5 att.), quindi otto giorni dopo aver scoperto l'inizio dei lavori per l'installazione, né vi è elemento di sorta per ritenere che la conoscenza risalga a momento anteriore; la lettera citata, contenente richiesta di riduzione del prezzo, inoltre, ha interrotto il decorso della prescrizione annuale dell'azione, decorrente nella specie dal 28.12.2004, data del contratto di compravendita, essendo irrilevante la consegna avvenuta precedentemente; pertanto, considerata appunto l'interruzione del decorso della prescrizione per effetto della lettera 2.11.2005, l'azione risulta tempestivamente esercitata mediante l'atto introduttivo del presente giudizio, notificato il 14.3.2006.

In concreto, la presenza di un'antenna per la telefonia nelle immediate adiacenze di un immobile costituisce elemento di svalutazione del valore di scambio dell'immobile stesso.

E' quanto ha accertato il CTU mediante consultazione di più agenzie di intermediazione immobiliare, appartenenti a note catene del settore ed operanti in diverse zone della città.

In particolare, il CTU ha riferito che tutte le agenzie interpellate hanno indicato come certa la riduzione di valore in misura compresa tra il 20 e 30% rispetto a quello stimabile in assenza di simili stazioni, precisando che tale deprezzamento



riguarda specialmente gli immobili di prestigio, qual è quello della sig.ra [REDACTED]. Tale conclusione è condivisibile, in considerazione non tanto della nocività delle onde elettromagnetiche (invero, allo stato, non provata quando siano rispettati i limiti stabiliti dalla legislazione vigente), quanto della alterazione dell'ambiente dovuta all'impatto estetico dell'impianto stesso, come descritto dal CTU e desumibile dalle fotografie prodotte da parte attrice e dal suo C.T., che riduce la godibilità del terrazzo in considerazione del suo ingombro e dell'altezza. Parte convenuta contesta che l'antenna in questione abbia un apprezzabile impatto estetico peggiorativo della situazione preesistente, dato che sul medesimo lastrico solare comune erano già presenti altre antenne, descritte dal CT di parte convenuta e raffigurate nelle fotografie allegate alla sua relazione; al riguardo si osserva che, come si desume dalle medesime fotografie, le preesistenti antenne erano di dimensioni ben più contenute rispetto a quella installata da [REDACTED] (specie le due per TV private) e ad una distanza dal confine superiore (in particolare quanto all'antenna da radioamatore di cui alle foto 4 e 5 relazione geom. [REDACTED]).

Sulla base delle informazioni assunte presso le citate agenzie immobiliari il CTU ha riferito che la minor godibilità del terrazzo influisce non solo sul valore del terrazzo stesso, bensì dell'intero immobile (a sua volta valorizzato proprio in proporzione all'amenità dell'annesso terrazzo) e ha quantificato la relativa riduzione nel 20%, pari a € 180.000,00.

Il CTU, tuttavia, non ha potuto tenere conto della rimozione di una parte dell'impianto, intervenuta successivamente a seguito della citata transazione del 30.10.2007, ossia della thin box, con conseguente eliminazione della fonte di rumori e vibrazioni, costituenti pur sempre un disturbo anche se contenuti in limiti tollerabili.

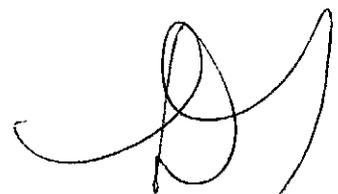
Tenuto conto della migliorata situazione, la riduzione di valore indicata dal CTU va ridimensionata al 10%, pari a € 90.000,00.

Non vi è prova che alla presenza dell'impianto consegua il deprezzamento delle opere di ristrutturazione eseguite nell'immobile, sicchè la domanda di risarcimento del relativo danno va respinta.

Le spese seguono la parziale soccombenza.

**PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:



riduce in misura di € 90.000,00 il prezzo corrisposto dall'attrice per l'acquisto dell'appartamento di [REDACTED], Milano, effettuato con contratto del 28.12.2004;

condanna la società convenuta a restituire all'attrice la somma di € 90.000,00 con gli interessi dal 28.12.2004 al saldo;

liquida le spese di lite sostenute dell'attrice in € 478,24 per spese, € 3.028,00 per diritti ed € 7.100,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili;

condanna la società convenuta alla rifusione a favore dell'attrice di metà delle spese come sopra liquidate;

pone le spese di CTU definitivamente a carico dell'attrice nella misura del 25 % e della società convenuta nella misura del 75% e condanna quest'ultima a rimborsare all'attrice quanto eventualmente anticipato in eccedenza al CTU.

Così deciso in Milano il 24.09.2008

Il Giudice  
dott. Lucia Formica

