Vincenzo Favata • IT9IZY

Il "Decoro architettonico", aspetti rilevanti per l'esercizio del diritto di antenna

PER LA CORRETTA installazione delle antenne il condomino radioamatore può imbattersi in questioni che attengono al decoro dell'edificio e che vengono sollevate - anche strumentalmente - per opporsi all'installazione degli impianti.

Occorre innanzitutto chiarire che cosa s'intende per **decoro architettonico** di un edificio e in che termini l'installazione delle antenne radioamatoriali può influire sul decoro dello stabile. Inoltre, è importante stabilire in cosa consiste l'alterazione del decoro architettonico ed infine che cosa succede se chi altera il decoro di un edificio non è il primo ad averlo fatto. Sul punto occorre ribadire con forza che chi ha compromesso l'estetica dell'edificio con le parabole installate sulle facciate dello stesso, non può dolersi dell'installazione di antenne, anche di dimensioni medie, sul lastrico solare, posto che le parabole poste sulle facciate degli edifici, anche periferici, sono state considerate dalla giurisprudenza lesive del decoro dell'edificio.

Nonostante l'oggettiva esistenza di alcuni "punti fermi" - come quello appena citato - le risposte ai superiori quesiti appaiono a prima vista facili ma, in realtà, nascondono delle insidie che non trovano una soluzione di carattere generale: vediamo perché.

La legge non fornisce la definizione di decoro: secondo la giurisprudenza esso è dato dall'insieme delle linee sia pur estremamente semplici che caratterizzano l'estetica di un edificio; così si sono espressi sinteticamente i Giudici di Legittimità (Suprema Corte di Cassazione sentenza n. 851/07).

Proprio in ragione di questa definizione è possibile affermare che quello del decoro architettonico non è argomento che riguarda solamente edifici di particolare pregio storico artistico o magari edifici di lusso, potendo anche riguardare stabili di edilizia economica e popolare. Violare il decoro di uno stabile significa alterarne l'estetica in senso peggiorativo, ossia recare un danno, economicamente valutabile sia alle parti comuni sia alle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

La valutazione dell'alterazione dev'essere eseguita caso per caso tenendo in considerazione anche la tipologia dell'intervento in relazione al tempo in cui è stato realizzato.

Ciò che era percepito come una bruttura dieci anni addietro oggi potrebbe non esserlo più; in tal senso il Giudice di Pace di Grosseto, in un'isolata pronuncia, ha affermato che le invenzioni che si succedono hanno modificato e modificano il comune senso dell'estetica. Il citato Magistrato Onorario ha precisato che la televisione e la ricezione del segnale satellitare e ancora i condizionatori d'aria, hanno comportato l'immissione nelle parti esterne degli edifici di parti d'impianto (unità esterne, antenne e antenne paraboliche) che non vengono più percepiti come causa di alterazione dell'estetica degli edifici e, più in generale, dell'ambiente circostante (cfr. Giudice di Pace di Grosseto 19 agosto 2011 n. 1038). Si tratta, di una pronuncia isolata che presta il fianco a possibili critiche, però ha il pregio di porre uno spunto di riflessione: non tutto il nuovo dev'essere considerato a priori lesivo.

In caso di controversia la valutazione dell'alterazione estetica viene rimessa al prudente apprezzamento del Giudice sulla base delle prove offerte dalle parti; in buona sostanza, spetta a chi lamenta un peggioramento dell'estetica dell'edificio darne concreta dimostrazione.

Le particolarità della valutazione dell'alterazione del decoro non finiscono qui; oltre a giudicare in relazione ai tempi, è necessario farlo anche con riguardo allo stato del palazzo.

In tal senso, quando sono stati chiamati a intervenire sull'argomento, gli Ermellini hanno avuto modo di ribadire che in tema di condominio, non può essere considerata lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera compiuta da un condomino, allorquando sussista uno stato di degrado dell'estetica dell'edificio a causa di precedenti interventi alterativi che non siano stati oggetto di contestazioni ai fini della riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

In termini più semplici, non può essere accusato di aver leso il decoro dell'edificio se esso è stato oggetto di simili (o anche differenti) interventi peggiorativi mai contestati.

L'incidenza sul decoro architettonico delle pregresse modificazioni è - come evidenziato - rimessa alla valutazione del Giudice del merito; in sostanza, nulla vieta che il giudice possa dire che le precedenti modificazioni erano ininfluenti e che quella oggetto di contestazione debba essere considerata la prima alterazione dell'estetica dell'edificio.

È principio consolidato che i condomini possano utilizzare le porzioni comuni dell'edificio anche per fini propri differenti da quelli cui sono specificamente destinate, pur nel rispetto dei limiti indicati dall'art. 1102 c.c. (ossia senza pregiudicare decoro, stabilità e sicurezza dell'edificio e senza recare danno al pari diritto degli altri condomini).

In tal senso il regolamento può contenere le norme a tutela del decoro dell'edificio che disciplinino l'uso delle cose comuni senza, direttamente o indirettamente, vietarlo. La legge di riforma del condominio ha introdotto nel codice una disposizione specificamente destinata ai casi d'installazione su parti comuni di impianti per la ricezione del segnale Radio-tv e per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili a servizio delle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Rispetto a tali fattispecie, così come recita l'art. 1122-bis c.c., l'assemblea può dettare regole di realizzazione finalizzate anche a tutelare il decoro dell'edificio.

Ciò posto, proviamo a fare un po' di ordine. Le antenne si possono collocare su qualsiasi parte dell'immobile purché rispettino le seguenti condizioni:

1) recare il minor pregiudizio alle parti comuni ed alle proprietà private;
2) preservare in ogni caso il decoro architettonico, la stabilità e sicurezza dell'edificio;
3) non pregiudicare il libero uso della proprietà altrui secondo la sua destinazione;
4) non impedire agli altri condomini di fare parimenti uso del bene comune secondo il loro diritto;
5) non alterare la destinazione di tale bene.

Quindi, i proprietari delle varie unità immobiliari devono consentire l'accesso per la progettazione e l'esecuzione delle opere destinate alla realizzazione degli impianti d'antenna; contemporaneamente, gli stessi ed il condominio non possono opporsi nemmeno al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto. Tuttavia, occorre tenere nella massima considerazione quanto evidenziato a proposito del decoro dell'edificio, stante che la nuova disciplina impone di "preservare in ogni caso" (art.1122-bis) detto decoro. La perentorietà della disposizione porta a ritenere che l'ambito di sostenibilità sia invertito rispetto al passato, in quanto la tutela di questo bene viene a prevalere sul diritto all'antenna. In poche parole, il connubio troppe antenne e poco decoro architettonico non sembra più essere tollerato.

Il tema è delicato, stante che, come già detto, non esiste una definizione legislativa del decoro architettonico e la sua valutazione deve perciò essere effettuata caso per caso, con un'indagine di fatto riservata al giudice di merito (vedi anche Cass. 428/1984 e Cass. 20985/2014). Peraltro, alla luce delle sentenze che si sono occupate delle problematiche correlate al decoro appare corretto precisare, che l'antenna individuale, in quanto diritto autonomo ed insopprimibile, è indipendente dall'esistenza originaria o sopravvenuta di impianti centralizzati condominiali, senza che fra le due situazioni esista gerarchia di sorta, a prescindere dal dato incontrovertibile che le antenne radioamatoriali traggono il loro diritto all'installazione dal servizio di radioamatore e sono dedicate a scopi diversi autonomamente autorizzati. Pertanto, è possibile concludere che la convivenza fra tutte le antenne individuali, comprese quelle dei radioamatori, ed impianti centralizzati è perfettamente legittima, sia pure nel rispetto delle condizioni in precedenza indicate in riferimento al decoro dell'edificio.