

ROBERTO VIGANÒ

## ANTENNE TV SATELLITARI E CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

**SOMMARIO:** 1. Premessa. — 2. Sintesi panoramica della legislazione. — 3. Sintesi di dottrina e di giurisprudenza. — 4. Novità normative e finalità. — 5. I problemi che nascono dalle nuove disposizioni e la loro applicazione nel tessuto normativo condominiale.

### 1. PREMESSA.

L'alta e *naturale* funzione del diritto, quale strumento di soluzione politica<sup>1</sup> — attraverso interventi autoritativi o negoziali — delle controversie, può essere riscontrata in modo particolare in quei periodi della vita civile di una collettività nella quale si evidenzia la compresenza di contrapposte esigenze, entrambe degne di tutela, e pur tuttavia di difficile amalgama. È ben noto il paradosso rappresentato da quella che Antonio Gambaro<sup>2</sup> chiama la *tragedy of the commons*; e, con ogni certezza, è ancor più presente la problematica — non ancora peraltro adeguatamente affrontata dalla giurisprudenza — delle *immissioni*, e della soluzione che la *teoria dei costi transattivi*<sup>3</sup> ha cercato di dare al dilemma (altrettanto tragico) se dare prevalenza alle *ragioni della proprietà* ovvero alle *esigenze dell'industria*: mentre il dibattito che si è aperto in giurisprudenza e nella dottrina pratica sembra *divertere* dalla strada maestra, per porre l'attenzione sul falso problema della prevalenza del diritto alla salute rispetto a quelli evidenziati negli articoli 35 e seguenti della Costituzione.

Mi pare corretto individuare anche nella soluzione legislativa che è stata data, a partire dagli anni quaranta, al diritto di ricezione delle informa-

\* È il testo, corredato delle note, e con aggiunte e modifiche, dell'intervento tenuto in occasione del Convegno tenutosi in Roma il 13 giugno 1998, dal titolo « Seconda Conferenza sull'abitare in città ». Il lavoro sarà pubblicato anche nei previsti Atti del Convegno.

<sup>1</sup> Nel significato originario di « appartenente alla polis ».

<sup>2</sup> A. GAMBARO, *La proprietà. Beni, proprietà, comunione*, in *Trattato Iudica-Zatti*, Milano, 1990, 9 ss.

<sup>3</sup> R. COASE, *The problem of Social Costs*, in *Journal Law Econ.*, 3 (oct. 1960), 1 ss., rist. in R. COASE, *The Firm, the Market and the Law*, Chicago and London, 1988, 95 ss. Per quel che riguarda la problematica dei *costi transattivi* nel nostro ordinamento, rimando a A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Trattato Cicu-Messineo-Mengoni*, VIII, 2, Milano, 1995, 495 ss. e alla bibliografia cit. a nt. 78.

zioni (acustiche e visive), e nelle soluzioni date dalla dottrina (invero prevalentemente pratica e legata al « contingente ») e dalla giurisprudenza un percorso che ha avuto uno svolgimento « parallelo » rispetto a quello delle immissioni, anche se — per fortuna, ma per ragioni strettamente legate alla obiettiva minore rilevanza economica degli interessi in gioco — le conseguenze sono adeguate al tono meno « gridato » della *commedia* rispetto a quello della *tragedia*.

## 2. SINTESI PANORAMICA DELLA LEGISLAZIONE.

Il legislatore italiano si occupò per la prima volta di antenne (a quel tempo riceventi programmi radiofonici) o — come esprimeva il titolo della legge — di « aerei esterni per audizioni radiofoniche » con la legge 6 maggio 1940, n. 554. Conformemente ad una sorta di filosofia espressa nel progetto di codice civile, libro terzo<sup>4</sup>, tendente ad evidenziare la proprietà privata attraverso gli aspetti negativi piuttosto che non in quelli affermativi dei poteri insiti nel diritto, il principio informatore della disciplina del regime degli *aerei* era quello di consentire l'installazione nella proprietà immobiliare di alcuno (proprietà consistente in uno stabile o in un appartamento) « di aerei esterni destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici appartenenti agli *abitanti* degli stabili o appartamenti stessi » (art. 1). È forse opportuno osservare che a quel momento (vigilia dell'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale) non poteva certo parlarsi di tutela del diritto di informazione, quanto piuttosto di consentire una *efficace diffusione* dei temi della propaganda del regime (Radio Londra non era ancora comparsa all'orizzonte): e dunque, il prevedere che i non meglio qualificati « abitanti » (inquilini o anche, in teoria, semplici ospiti) avrebbero avuto un « diritto di installazione di aerei » posto su di un gradino più elevato rispetto al diritto di proprietà costituiva un esempio tipico di quel « rovesciamento » di interessi che sarebbe stata caratteristica del nuovo codice rispetto a quello del 1865<sup>5</sup>.

Che tale diritto non fosse assimilabile ad una servitù o a un limite intrinseco alla struttura del diritto di proprietà veniva specificato nell'art. 3 della legge, che consentiva al proprietario di rimuovere l'*aereo* ovvero di collocarlo in altro luogo qualora avesse dovuto sostenere nello stabile dei lavori e eseguire delle innovazioni. E ciò, senza che al « proprietario » dell'*aereo* competesse alcuna indennità per la rimozione, pur dovendo egli provvedere « a sua cura e spese » alla rimozione (e al collocamento in altra posizione).

Con il d.P.R. 29 marzo 1973, n. 156 (T.U. delle disposizioni legislative in materia postale, di bancoposta e di telecomunicazioni) prende il sopravvento un diverso principio, quello delle *limitazioni legali*, di cui è indicazione nell'art. 232. I fili e i cavi senza appoggio degli impianti di telecomu-

<sup>4</sup> Come è noto, l'approvazione del testo del codice civile 1942 (R.D. 16 marzo 1942, n. 262) venne preceduta dall'approvazione dei singoli libri, tra il dicembre 1938 e il gennaio 1941.

<sup>5</sup> Sul punto, cfr. S. RODOTÀ, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata*, Bologna, 1982, 2ª ed. 1990, in particolare 149 ss. Vd. anche il già cit. A. GAMBARO, in *Trattato Cicu-Messineo-Mengoni*, 111 ss.

nicazione possono passare, *anche senza il consenso del proprietario*, sia sopra le proprietà pubbliche e private sia dinanzi ai lati degli edifici ove non siano finestre o altre aperture praticabili a prospetto. E viene anche ribadito che il proprietario o il condominio (inteso, ovviamente, come complesso dei condòmini) *non può opporsi* all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto nell'immobile di sua proprietà.

Nella fattispecie prevista dalla disposizione sopra evidenziata non si verte in tema di servitù: la certezza della soluzione negativa è, prima di tutto, di natura testuale, dal momento che altra disposizione (l'art. 233) evidenzia la possibilità di creare servitù *fuori dei casi previsti dall'articolo precedente*, e che nel caso della norma che ci interessa (l'art. 232) non è prevista, anzi è espressamente esclusa, qualsiasi indennità, la quale al contrario, viene prevista espressamente nell'ipotesi della procedura di imposizione della servitù (art. 234) e specialmente dall'art. 236.

Va segnalata, anche, l'importanza della norma prevista dall'art. 397, che estende alle « antenne di radiodiffusione » appartenenti agli *abitanti* dell'immobile il regime normativo di cui all'art. 232.

Tutt'affatto improntate ad un più marcato intervento di stampo « dirigitico » (ancorché il linguaggio del testo di legge lasci molto a desiderare anche sotto il profilo della grammatica e della logica, prima ancora che sotto l'aspetto squisitamente giuridico) sono le recenti disposizioni dei commi 13 e 14 dell'art. 3 della legge 31 luglio 1997, n. 249 — la c.d. « legge Maccanico »<sup>6</sup> —, il primo dei quali da un lato si occupa delle antenne satellitari, dall'altro si riferisce alle nuove costruzioni e agli interventi di ristrutturazione generale<sup>7</sup>, a decorrere dal 1 gennaio 1998 (a tal fine i Comuni sono attivati ad emanare, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della legge, un regolamento sull'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, nei centri storici, con la finalità di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici); il secondo dei quali si occupa dell'agevolazione di trattamento fiscale IVA relativo agli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione degli impianti esistenti, « concernenti la distribuzione all'interno degli edifici e delle abitazioni di segnali provenienti da reti via cavo o via satellite ».

Come si ha modo di osservare, già ad una prima ricognizione dall'alto, la materia è confusamente presentata, e numerosi sono i problemi che si affacciano all'occhio esercitato dell'interprete: l'esatta portata della natura degli interventi di « ristrutturazione generale », se il regolamento co-

<sup>6</sup> Nel 1997 veniva emanato anche il D.Lgs. n. 55 dell'11 febbraio (in *G.U.* n. 60 del 13 marzo 1997), di attuazione della direttiva 94/46/CE che modifica le direttive 88/301/CEE e 90/388/CEE nella parte relativa alle comunicazioni via satellite. In particolare, nell'art. 6 si dispone che l'abbonamento alle radiodiffusioni nazionali... *costituisce titolo* alla installazione ed alla utilizzazione di antenne destinate alla ricezione di programmi radiotelevisivi da satellite, mentre nell'art. 20, comma 3, viene sanzionato in via amministrativa il col-

legamento di un'antenna destinata alla ricezioni di programmi radiotelevisivi *non collegata esclusivamente a ricevitori radiotelevisivi*.

<sup>7</sup> Il concetto di « ristrutturazione generale » sembra atipico nel linguaggio definitorio giuridico, non rientrando nella tipologia degli interventi previsti dall'art. 31 della legge 8 agosto 1978, n. 457 (la quale, fra gli altri, prevede interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica).

munale può estendere l'efficacia al di là dei limiti del « centro storico », la natura della disposizione (è una raccomandazione?, è un precetto?, è una *lex imperfecta*?); i rapporti gerarchici fra disposizione normativa e disposizione regolamentare, e — da un punto di vista di raccordo con la normativa condominiale — se la deliberazione assembleare in tema debba essere totalitaria o semplicemente maggioritaria; se si verte in tema di innovazione, e in caso positivo di qual tipo; se, al contrario, si debbano applicare le norme in tema di comunione, anziché quelle condominiali; se — come è previsto per la legislazione precedente (che non sembra abrogata) — anche al semplice « abitante » è consentito di installare impianti di ricezione satellitare di impulsi radiotelevisivi.

Dicevo, sopra, delle incongruenze grammaticali e logiche: il comma 13 dell'art. 3 esordisce disponendo che « *gli immobili* » (soggetto del periodo) « *si avvalgono* » (verbo riflessivo) « *di norma* » (locuzione avverbiale dall'equivoco significato) « *di antenne collettive* » e « *possono installare o utilizzare* » (verbi transitivi), ecc. Non è chi non noti come venga individuato come soggetto dell'azione non la persona (fisica o giuridica, comunque un soggetto di diritto), bensì la *res*, che aumenta per così dire di rango e importanza: se è vero che è sufficiente una breve norma per mutare completamente una intera disciplina, dovremmo auspicare la riscrittura di tutti i manuali di istituzioni, ed attenderci la collocazione, fra i soggetti del diritto, degli immobili (non tutti, solo quelli composti da più unità abitative di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione generale).

L'espressione « *di norma* » è di per sé equivoca, essendo di duplice lettura. Che volle dire il legislatore quando adottò l'espressione? che « *è opportuno che il più delle volte (cioè: di norma) si realizzino in siffatti edifici impianti con antenne collettive* », dando così una valenza economico-propositiva, oppure che « *è norma giuridica, dunque precetto obbligatorio, che siffatti edifici siano muniti, quando vi siano antenne per la ricezione di tali impianti, di antenne collettive* »? E il termine « *antenna collettiva* » si riferisce all'antenna di alcuni, in comune, (con la possibilità, quindi, di più antenne che servono alcuni proprietari o condomini o anche abitanti se utenti), o di un'unica antenna per tutti?

La materia è, dunque, magmatica, informe, della consistenza di un impasto di creta molto liquido che merita di esser modellato e pazientemente essiccato. Sarà opportuno, quindi, cercare di mettere ordine, ricostruendo i concetti elaborati dalla dottrina e dalla giurisprudenza quali si sono evoluti nel tentativo di dare un significato, in chiave di interpretazione evolutiva, alla disciplina dettata dalle disposizioni di legge.

### 3. SINTESI DI DOTTRINA E DI GIURISPRUDENZA.

Gli Autori<sup>8</sup> si sono occupati del problema della « libertà di ricezione dei programmi mediante antenna » il più delle volte attraverso lo schema della

<sup>8</sup> Tralascio di citare, in considerazione della specifica finalità del presente lavoro, gli A. che si sono occupati delle proble-

matiche costituzionali attinenti al diritto dell'informazione. Rinvio pertanto alla recente ed ampia ricerca di F. PALERMO e J.

nota a sentenza<sup>9</sup> o della rassegna di giurisprudenza<sup>10</sup>.

Ha valore, invece, sistematico e propositivo il lavoro di Gianni Galli<sup>11</sup>, i cui risultati si possono così riassumere: la legge 6 maggio 1940, n. 554 rappresenta « il primo — pur timido e modesto — lontano tentativo di proiettare e collegare la locazione all'ambiente condominiale »<sup>12</sup>, per il fatto che la norma in questione anticipa quella tendenza, sviluppatasi in seguito, dell'ordinamento di porre in crisi di identità il sistema condominiale di fronte alle esigenze generalizzate dell'abitare<sup>13</sup>; il diritto di installare su beni di proprietà comune un'antenna di ricezione di programmi radiofonici (e televisivi, per effetto della normativa del 1973) si pone come una applicazione della norma che consente la più ampia utilizzazione del bene comune, qualora l'utilizzazione della res da parte di alcuni non limiti il godimento di altri (art. 1102 richiamato dall'art. 1139 cod. civ.), e ciò senza scomodare la Costituzione e il principio stabilito nell'art. 21, mentre la norma costituzionale potrebbe esser richiamata con maggiore pregnanza quando a far valere il diritto ad installare antenne riceventi sia un soggetto non condomino<sup>14</sup>.

I giudici, di legittimità e di merito, hanno modificato nel corso degli ultimi trenta/quarant'anni il loro approccio interpretativo del problema. In un orientamento della Cassazione, espresso a sezioni unite, degli anni sessanta<sup>15</sup> veniva affermato che la norma dell'art. 1 della legge 6 maggio 1940, n. 554 poneva a carico del proprietario o dei proprietari una vera e propria servitù coattiva in quanto i proprietari, soggetti al *patis*, non avrebbero potuto opporsi non solo al titolare di un diritto reale, ma nei

WOELK, *Antenne paraboliche e natura del diritto all'informazione nelle esperienze italiana e tedesca*, in questa Rivista, 1996, 99 ss. (soprattutto 117 ss.).

<sup>9</sup> Esempi del genere sono costituiti dal pregevole lavoro di A. CECCHERINI, *Il diritto di antenna tra libertà di informazione e inviolabilità del domicilio*, in *Giust. civ.*, 1995, I, 2528 ss. (nota a App. Milano, 30 giugno 1995 e a Trib. Milano 19 novembre 1992, *ivi*, 2525 ss.); di M. DE TILLA, *Installazione dell'antenna per l'uso commerciale nell'immobile in condominio*, in *Giur. merito*, 1993, I, 946 ss. (nota a Trib. Latina 16 novembre 1992, *ivi*, 945 s.); C. CECHELLA, *Diritto alla installazione di antenna ricetrasmittente radiotelevisiva da parte dell'abitante di uno stabile e mezzi giurisdizionali di tutela*, in *Giust. civ.*, 1986, I, 390 ss. (nota a Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1985 n. 5399, *ivi*, 387 ss.); G. GALLONE, *Antenne televisive e immissioni di onde*, in *Riv. giur. ed.*, 1982, I, 245 ss. (nota a Trib. Roma 13 ottobre 1980 e Pret. Roma 20 giugno 1979, *ivi*, 245 ss.).

<sup>10</sup> Cfr. ad es. S. MAGLIA, *Rassegna giurisprudenziale in tema di antenne in edifici condominiali*, in *Arch. loc. cond.*, 1994, 532 s.; I. TERRACCIANO SCOGNAMIGLIO, *Natura e limiti del diritto di installazione di antenna TV*, in *Dir. giur.*, 1993, 369 ss. (tale lavoro, che si presenta come nota

a Pret. Eboli, ord. 24 ottobre 1990, si rivela come intervento più ampio e problematico); M.L. PEDEMONTE, *Radiotelevisione e servizi radioelettrici. Installazione di antenne ricetrasmittenti*, in *NGCC*, 1985, II, 134 ss. Cfr. anche F. PALERMO e J. WOELK, *op. cit.*, 125 ss., secondo cui « la Cassazione sembra accogliere una visione prevalentemente «funzionalista» del diritto all'installazione dell'antenna ».

<sup>11</sup> G. GALLI, « Libertà d'antenna » e regime condominiale, in *Riv. dir. comm.*, 1982, I, 217 ss. Cfr. anche, con particolare riguardo agli aspetti comparatistici, il cit. F. PALERMO e J. WOELK, *Antenne paraboliche ecc.* (per quel che concerne il diritto italiano, 117).

<sup>12</sup> G. GALLI, *op. cit.*, 227.

<sup>13</sup> Da consultare, in proposito, i lavori di M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative. Contributo alla revisione del condominio negli edifici*, Milano 1979, e di U. VINCENTI, *Comunione residenziale. Supercondominio, condominio complesso, condominio orizzontale, complesso residenziale*, Padova, 1995.

<sup>14</sup> G. GALLI, *op. cit.*, 239 s.

<sup>15</sup> Cass., sez. un., 4 maggio 1960 n. 1005, in *Giur. it.*, 1960, I, 1, 942 ss., in *Foro it.*, 1961, I, 850 ss. Cfr. anche G. GALLI, *op. cit.*, 221 e I. TERRACCIANO SCOGNAMIGLIO, *op. cit.*, 369.

confronti di chiunque. L'argomentazione sarebbe rafforzata dalla previsione (art. 11, comma 2, legge 554/1940) di una indennità da corrispondere da parte dell'installatore dell'antenna al proprietario del fondo o bene asservito.

Successivamente intervenne un mutamento radicale del pensiero dei giudici di legittimità<sup>16</sup>, i quali opinarono che il diritto di installare (e avvalersi) di antenne è di per sé un diritto soggettivo perfetto di natura personale, che ha come soggetto obbligato il condominio o il proprietario terzo. L'elemento critico della tesi espressa in revisione del precedente pensiero consiste nel fatto che — a differenza che nelle precedenti decisioni — non è stata vista nell'art. 1 della legge n. 554 del 1940 una ipotesi di servitù (non sussistendo una relazione fra fondi, uno posto al servizio dell'altro), quanto piuttosto la situazione consistente nell'essere un bene, appartenente ad un soggetto, e di conseguenza nell'essere il soggetto, proprietario del bene, tenuto ad un comportamento consistente in un tollerare che altri installi, su quel bene, un'antenna per la ricezione di programmi radiofonici e televisivi.

Un terzo orientamento<sup>17</sup>, collegato con la « riscoperta » dei valori costituzionali — e che allo stato risulta essere prevalentemente seguito dai giudici di merito e di legittimità — consiste nel riconoscere all'utente televisivo il diritto *soggettivamente perfetto* di installare l'antenna di ricezione di programmi televisivi. Tale diritto troverebbe fondamento, secondo tale orientamento oggi prevalente, nell'art. 21 Cost., siccome corollario del diritto di manifestazione del pensiero con qualsiasi mezzo, fra cui la diffusione di messaggi attraverso impianti di trasmissione via etere di impulsi radioelettromagnetici: e laddove viene riconosciuto il diritto a manifestare il pensiero (e quindi ad operare la trasmissione di suoni ed immagini, che non siano la semplice emissione di un suono continuo o la mera riproduzione della fissità del monoscopio)<sup>18</sup>, viene di conseguenza ammessa la necessità della ricezione del pensiero altrui, nel senso che al *diritto di informare* corrisponde il *diritto di essere informati*<sup>19</sup>.

#### 4. NOVITÀ NORMATIVE E FINALITÀ.

S'è già ampiamente criticato, sotto l'aspetto grammaticale e logico, quel breve brano del recente testo normativo della *legge Maccanico* che ac-

<sup>16</sup> Cass., sez. II, 8 luglio 1971 n. 2160, in *Giur. it.*, 1974, I, 1, 507 ss., con nota di M. ANNUNZIATA, *Brevi note sul diritto all'installazione di antenne televisive*.

<sup>17</sup> Cfr. ad es. Cass., sez. II, 31 dicembre 1983 n. 7418, in *Giur. it.*, 1984, I, 1, 1267 ss.; Cass., sez. II, 6 novembre 1985 n. 5399, in *Giust. civ.*, 1986, I, 387 ss., con nota di C. CECHELLA, *cit.*; anche in *Giur. it.*, 1987, I, 1, 134 ss.; Cass., sez. II, 25 febbraio 1986 n. 1186, in *Giur. it.*, 1987, I, 1, 137 ss.; Cass., sez. II, 29 gennaio 1993 n. 1139.

<sup>18</sup> Vd. ad es. Pret. Roma 7 dicembre

1977, in *Foro it.*, 1978, I, 239 ss. *Contra*, sul punto specifico, Pret. Bari 30 gennaio 1980, in *Foro it.*, 1980, I, 516 ss. Per un ampio esame della questione, del resto controversa e che si innesta nel dibattito che negli anni ottanta si è acceso in dottrina e giurisprudenza a proposito del tipo di tutela riservato alle cosiddette *bande* o *canali* televisivi, cfr. G. BONOMO, *L'accesso dei privati alle telecomunicazioni*, Milano, 1987, *passim*, ma soprattutto 47 ss.

<sup>19</sup> Cfr. l'ampia voce di A. LOIODICE, *Informazione (diritto alla)*, in *Enc. dir.*, XXI, Milano, 1971, 472 ss.

cenna alle antenne per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari. Poiché, peraltro, sembra che compito del giurista non sia quello di svolgere compiti di bella letteratura — anche se il testo di legge dovrebbe essere sufficientemente chiaro e comprensibile a chiunque<sup>20</sup> — bensì quello di affrontare e cercar di risolvere (nei limiti del possibile) le antinomie che spesso vengono in essere fra disposizioni ugualmente vigenti (poiché, come è noto, *in claris non fit interpretatio*), entrerà immediatamente in tema.

L'obiettivo della complessa legge sembra essere quello di garantire al cittadino la *pluralità dell'informazione*, e ciò la legge tenta di realizzare attraverso la creazione dell'*Autorità per le garanzie nelle comunicazioni*, che opera in piena autonomia e le cui competenze sono ripartite fra i suoi organi che sono individuati, nell'art. 1, nel presidente, nella commissione per le infrastrutture e le reti, nella commissione per i servizi e i prodotti, nel consiglio. Le competenze dell'Autorità, ripartite fra i vari organi, sono assai vaste, e — solo per citare poche di esse fra le molte — vanno dalla più ampia vigilanza nel settore delle comunicazioni alla elaborazione e proposta di testi legislativi, e persino alla realizzazione di normative regolamentari esterne in materia di pubblicità e di televendite; nonché dirimere le controversie in tema di interconnessione e accesso alle telecomunicazioni. Si può dire che all'Autorità sono affidate funzioni legislative, giurisdiziarie (ancorché non definitive, ma di grande peso) e amministrative: in definitiva, un potere che assomma in sé le prerogative dei tradizionali poteri, nel settore di competenza.

Le disposizioni che qui interessano sono contenute nell'art. 3 della legge, che è intitolato « norme sull'emittenza televisiva ». L'art. 3, dopo avere disposto nei commi da 10 a 12 dell'emittenza « radiotelevisiva *via satellite* originata dal territorio nazionale », si occupa nei commi 13 e 14 — direi per attrazione provocata dalla materia — della « ricezione » di trasmissioni radiotelevisive satellitari. Le disposizioni incidono peraltro su norme appartenenti ad altri sistemi, come quello delle norme urbanistiche e quello della disciplina codicistica del condominio negli edifici, e vanno con esse raccordate.

## 5. I PROBLEMI CHE NASCONO DALLE NUOVE DISPOSIZIONI E LA LORO APPLICAZIONE NEL TESSUTO NORMATIVO CONDOMINIALE.

Ho già osservato, all'esordio di questo lavoro, che l'approccio del legislatore del 1997 ai complessi problemi suscitati in ambito urbanistico e condominiale sia simile a quello dato dal legislatore del 1942 al problema delle immissioni e al bilanciamento degli interessi in gioco. Dal momento che è innegabile che — in un regime democratico che viene indicato nei dibattiti come « pluralista », quale il nostro — venga dato ampio spazio (talvolta al limite della retorica) al diritto dell'informazione, sembra improprio-

<sup>20</sup> C. BECCARIA, *Dei delitti e delle pene*, V, *Oscurità delle leggi*, in S. ROMAGNOLI (a cura di), *Illuministi settentrionali*, Milano, 1962, 471: « Se l'interpretazione delle leggi è un male, egli è evidente esserne un altro l'oscurità che strascina seco necessaria-

mente l'interpretazione, e lo sarà grandissimo, se le leggi sieno scritte in una lingua straniera al popolo, che lo ponga nella dipendenza di alcuni pochi, non potendo giudicare da se stesso ... ».

nibile qualsiasi limitazione della ricezione di « qualsiasi » programma radiofonico e soprattutto televisivo, dal momento che è *finzione* che si riconosca al mezzo televisivo la *funzione* di informare: che, poi, ciò venga di fatto realizzato è solo una affermazione di programma, del resto adeguatamente sottoposta anche a dissacrante critica sociologica — per quella forma di « pluralismo » delle fonti di informazione che trova in sé il rimedio alla patologia del « nulla massificato » — in programmi radiofonici e televisivi giocati tra ironia e satira<sup>21</sup>.

Dopo che sin dal 1940 è stato affermato il diritto di chiunque, anche del non titolato « abitante » di un appartamento, di realizzare a proprie spese l'installazione di antenne radiotelericeventi, talvolta addirittura con preteso assoggettamento del proprietario di un altro appartamento a tollerare il transito attraverso i propri locali di personale addetto alla riparazione dell'antenna<sup>22</sup>, i tetti dei palazzi cittadini — soprattutto di quelli costruiti prima degli anni sessanta — sono diventati una selva artificiale di antenne televisive, la cui funzione sarà senza dubbio quella di tenere « aggiornati » quanto all'informazione i proprietari degli apparecchi televisivi ad esse collegati, ma che rappresentano anche un motivo di degrado del paesaggio (soprattutto nei centri storici e monumentali) e di litigiosità fra gli abitanti dei palazzi. Con le antenne « satellitari », che necessitano per essere collocate di più ampio spazio a disposizione e che difficilmente possono essere ambientate, quanto agli aspetti estetici, in un contesto di pregio monumentale, i problemi sembrano dilatarsi a dismisura. Di fatto, si assiste talvolta alla collocazione di tali antenne sui balconi e sui terrazzi, con innegabile alterazione estetica della facciata.

Si verifica, in altri termini, una conflittualità fra norme: il diritto all'informazione e il diritto a mantenere in decorose condizioni l'edificio nel quale abita l'essere umano, che sia composto di più unità abitative, e che costituisce il di lui domicilio. La contemperazione tra contrapposti interessi (diritto all'informazione — art. 21 Cost. e 10 Conv. dir. um. (CEDU)<sup>23</sup> — e diritto al rispetto del domicilio — art. 14 Cost. e 8 Conv. dir. um. (CEDU) — se non il costituzionalmente men protetto diritto di proprietà) entrambi inviolabili, entrambi ugualmente rilevanti, costituisce l'obiettivo della timida ma equilibrata (e però male normata) proposizione suggerita dal testo di legge. A differenza che nel caso ipotizzato dall'art. 844 cod. civ. (« Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà »), dove la funzione equilibratrice degli interessi spetta all'autorità giudiziaria<sup>24</sup>, nell'ipotesi che ci riguarda è il *legislatore nazionale* a porsi come elemento di equilibrio, adottando due modalità di intervento: con la

<sup>21</sup> Alludo al programma radiofonico RAI « Golem. Idoli e televisioni » e a quelli televisivi RAI « Blob » e Mediaset « Striscia la notizia ».

<sup>22</sup> Il caso è affrontato, con decisioni in parte diverse, da Trib. Milano 19 novembre 1992 e App. Milano 30 giugno 1995, in *Giust. civ.*, 1995, I, 2525, con nota di A. CECCHERINI, *cit.*, il quale evidenzia come il conflitto si ponga fra due diritti costituzionalmente

garantiti, quello all'informazione e quello alla riservatezza (inviolabilità del domicilio, art. 14 Cost.).

<sup>23</sup> Sulla protezione del diritto di « ricevere e comunicare informazioni o idee », cfr. F. PALERMO e J. WOELK, *op. cit.*, 115 ss.

<sup>24</sup> Cfr. R. VIGANÒ, *Immissioni in condominio*, in AA.VV., in *Atti del terzo convegno del Coordinamento Legali Confedilizia*, Piacenza 1994, 111 ss.



prima, disponendo per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a « ristrutturazione generale » (per cui vedasi *infra*), suggerisce l'adozione di antenne satellitari « collettive » (adotto per ora la confusa dizione normativa) e reti via cavo; con la seconda, demanda al *legislatore comunale* la realizzazione di un regolamento sull'installazione degli apparati in questione nei centri storici, con la finalità di salvaguardare gli aspetti paesaggistici. Si noti che il concetto di « aspetto paesaggistico » è più ampio del concetto espresso dalle parole « aspetto monumentale ». Spetta, dunque, all'attività regolamentare comunale prevedere un'apposita norma (che potrebbe essere anche autonoma rispetto al regolamento edilizio o alle norme tecniche attuative del p.r.g.). Il legislatore nazionale ha, come si suol dire, gettato un sasso nello stagno: le amministrazioni locali dovranno trovare i modi per disciplinare la materia, che potrebbe essere normata anche non uniformemente nel territorio nazionale.

S'impongono immediatamente, come è stato sopra precisato, alcuni problemi, che nascono dalla locuzione del testo di legge: « gli immobili ... si avvalgono di norma di antenne collettive ... ». Il legislatore nazionale, se avesse voluto imporre direttamente una disciplina sufficientemente ferrea, avrebbe usato espressioni maggiormente vincolanti, come ad es. « è fatto obbligo agli utenti<sup>25</sup> degli immobili di nuova costruzione, ecc., e di quelli situati nei centri storici e composti da più unità abitative, di avvalersi... ». L'espressione adottata, invece — a parere di chi scrive —, assume un valore generico, quasi una raccomandazione, ovvero una previsione di carattere generale che — caso per caso — merita di essere prevista e regolamentata dalla fonte sussidiaria di carattere locale. Si tratta, dunque, di una *lex imperfecta*, in cui manca sia la coazione, sia la previsione sanzionatoria. Essa sarà attuata, per gli edifici di nuova costruzione ovvero oggetto di « ristrutturazione generale », in quanto rispondente ad esigenze socioeconomiche prevalenti, e, per i centri storici, se ed in quanto il legislatore regolamentare provvederà a disciplinare autoritativamente la fattispecie.

Quanto all'espressione « ristrutturazione generale », che — come s'è detto — non ripete alcuna delle qualificazioni adottate dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, essa pare rivolta a ricomprendere tutte quelle tipologie di intervento che necessitano almeno della autorizzazione da parte dell'autorità comunale preposta. Esclusa, dunque, l'ipotesi di cui alla lettera a) del citato art. 31 (*interventi di manutenzione ordinaria*), per i quali è sufficiente la semplice comunicazione di inizio dei lavori, non sussiste alcun dubbio circa la comprensione nella categoria della *ristrutturazione generale* degli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica. Potrebbe sussistere qualche perplessità circa gli interventi di manutenzione straordinaria, per la loro minore consistenza rispetto alle altre citate tipologie di interventi (assoggettati, peraltro, al regime della concessione edilizia); laddove si consideri, però, che gli interventi di manutenzione straordinaria sono finalizzati (fra l'altro) a « realizzare ed integrare i servizi... tecnologici » (fra i quali anche quelli di centralizzazione dell'antenna satellitare), ogni dubbio in proposito dovrebbe svanire.

<sup>25</sup> La parola « utente » comprende sia il proprietario, sia il conduttore, sia l'oc-

cupante dell'appartamento a qualsiasi titolo legittimo.

Altro problema consiste nell'ipotizzare che l'amministrazione comunale voglia imporre antenne satellitari « collettive » al di fuori del centro storico. Sarà legittima la previsione del regolamento comunale attuativo dell'art. 3, comma 13, della legge n. 249/1997? Sarebbe infatti agevole obiettare che la disposizione di legge esaminata vincola la potestà regolamentare del Comune *in subiecta materia* solo con riferimento al centro storico; si potrebbe anche replicare che il regolamento edilizio ovvero le norme tecniche attuative del piano regolatore possono essere formati prevedendo la fattispecie siccome generalizzata su tutto il territorio comunale, ovvero per le zone non considerate « centro storico », ma comunque « di pregio », in vista delle finalità espresse dalla norma in esame della *legge Maccanico*.

Che volle dire, poi, il legislatore quando adottò l'aggettivo « collettive » riferendolo alle antenne cosiddette « satellitari »?

Il termine « collettivo » non equivale, di certo, a « comune ».

« Collettivo », nel senso indicato dalla norma, significa « di più soggetti » o « appartenente a più persone » o simili, ma non « di tutti ». La dizione è comunque equivoca, perché da un punto di vista strettamente giuridico la « cosa collettiva » equivale a « universalità », vale a dire quella pluralità di cose, di per sé autonomamente distinte, che sono tuttavia fra di loro collegate in quanto come tali considerate dalla valutazione dei soggetti che di esse dispongono<sup>26</sup>.

Ad un primo approccio esegetico sembrerebbe che il legislatore del 1997 voglia consentire, negli edifici composti di più unità immobiliari, « raggruppamenti » di utenti di impianti di ricezione di programmi satellitari, ciascuno dei quali raggruppamenti disponga di un impianto di ricezione, più a meno in siffatto modo: cinque utenti dell'antenna A, altri quindici per l'antenna B, dodici per la C, e così via.

Tale intuizione non sembra completamente esatta, anche perché la tecnica ha predisposto sistemi di ricezione di programmi terrestri e satellitari sufficientemente adeguati per servire gruppi composti da centinaia di utenti<sup>27</sup>. Occorre, allora, supporre che il legislatore volesse significare « comune », cioè « di tutti e per tutti », utilizzando però — come non di rado si verifica nei testi di legge — un termine non adeguato. Come, peraltro, è possibile superare l'antinomia ed addivenire ad un accettabile tentativo di soluzione del problema?

S'è detto poco sopra che il comma 13 dell'art. 3 è formato da due disposizioni: la prima si riferisce agli impianti da realizzarsi in edifici di nuova costruzione o sottoposti a « ristrutturazione generale », la seconda agli interventi nei centri storici, da lasciar gestire, sotto il profilo normativo, a disposizioni regolamentari comunali.

Orbene, mentre nella prima ipotesi è agevole pensare che venga predisposto, a cura del costruttore — motivato dal rispetto delle leggi del mercato, al fine di rendere maggiormente appetibile il prodotto « appartamento » da lui offerto — l'impianto « comune » di ricezione di programmi televisivi via satellite, messo così a disposizione di *tutti* i (futuri) condò-

<sup>26</sup> Cfr. A. TRABUCCHI, *Istituzioni di diritto civile*, XXXVII ed., Padova, 1997, 406 s.

<sup>27</sup> Cfr. il servizio (anonimo) dal titolo

*Speciale centralizzato*, realizzato dalla pubblicazione *Videosat*, nei mesi di gennaio, febbraio, marzo e aprile 1998, rispettivamente a pp. 28 ss., 30 ss., 44 ss., 48 ss.

mini<sup>28</sup>, nella seconda fattispecie prevista dalla norma si interviene in un contesto edilizio già preformato, nel quale il legislatore stesso avverte la necessità di abolire o almeno limitare la selvaggia proliferazione delle antenne paraboliche: il che esprime con le parole « al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici ».

Le antenne potranno così essere se non beni *comuni*, almeno beni *in comune* fra più condòmini.

Sorge, nel caso ultimo ipotizzato, un problema di più difficile soluzione. L'eventuale modifica, negli edifici del centro storico cittadino, dell'impianto centralizzato TV tradizionale esistente, o l'eventuale installazione di un nuovo impianto centralizzato satellitare accanto a quello esistente, costituisce innovazione, innovazione gravosa o voluttuaria, ovvero opera di manutenzione straordinaria?

Poiché l'*innovazione* è una modifica « diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni », come precisa l'art. 1120 cod. civ., si può avere innovazione in senso tecnico solo laddove l'intervento sia di sostituzione, integrazione, adattamento, miglioramento di un bene comune preesistente: nel caso di specie, un impianto di ricezione TV centralizzato tradizionale. Al contrario, nell'ipotesi di specie, si intende realizzare un'opera nuova o che sostituisca le numerose *antenne individuali*, tradizionali o meno, presenti sul tetto del fabbricato multifamiliare, ovvero che preveda — per la prima volta — l'installazione di un'antenna satellitare centralizzata, al fine di scongiurare il proliferare di antenne paraboliche individuali. Si verte in campo diverso da quello dell'innovazione, per accedere a quello di beni che sono destinati ad essere *in comune* fra più soggetti. Ovviamente, nulla impedisce che *tutti i condòmini*, possano avvalersi della realizzazione dell'impianto centralizzato satellitare come di un bene *comune*, predisponendo all'uopo idoneo titolo (ad esempio, idonea dichiarazione negoziale scritta).

Potrebbe ritenersi, peraltro, sussistere l'innovazione qualora si ritenesse come prevalente l'aspetto della « modifica » del tetto o della facciata rispetto al fatto, economicamente ben più importante, dell'installazione dell'impianto<sup>29</sup>. Con il seguire siffatto modo di opinare, l'attenzione verrebbe ad incentrarsi sulla parte comune (tetto) che subisce una modifica (materiale ed estetica), mentre l'elemento modificante (antenna parabolica) verrebbe considerato di scarso rilievo, in sostanza un mero accessorio.

Ma non è così. Il concetto di *innovazione*, dovendosi far leva sul concetto di modificazione della cosa, non può che riferirsi all'impianto di ricezione di programmi in quanto tale, e non certo consentire l'avvalersi di *escamotages* di punta consistenza.

Alla domanda, che ci si era dianzi posta, sembra opportuno rispondere che si verte nel campo dell'innovazione (*ex art. 1120 cod. civ.*) solo quando venga sostituito un impianto centralizzato (quindi *comune*) preesistente, con altro del tipo satellitare: ma non sembra essere questa l'ipotesi avan-

<sup>28</sup> Sembra ovvio pensare che nel predisponendo regolamento condominiale l'impianto centralizzato venga annoverato fra le « cose comuni », *ex art. 1117, n. 3*, ultima parte, c.c.

<sup>29</sup> Sul concetto di « innovazione » cfr. F. GIRINO, *Teoria generale del condominio*, Torino 1988, 48 ss. e lett. *ivi cit.*

zata dall'art. 3, comma 13, seconda parte della « legge Maccanico », che mira a salvaguardare l'ambiente paesaggistico dei centri storici delle città: l'impianto centralizzato dispone, al vero, di un'unica antenna. Ed allora è necessario considerare che l'intervento auspicato dalla nostra legge ha di mira ipotesi ben diverse che non quelle strettamente condominiali, ancorché esso abbia per oggetto edifici quasi sempre costituenti condomini: e sono le diverse e sfaccettate situazioni in cui la cosiddetta *libertà di antenna* ha consentito il proliferare, nei posti più impensati, di antenne paraboliche individuali, che il legislatore ha inteso accorpate in antenne di servizio per più utenti, meglio ancora se per tutti gli abitanti di un edificio.

Qualora tale ultima considerazione fosse esatta, si dovrebbe ritenere devoluto all'accordo fra i condòmini interessati, ma partecipanti al regime di comunione afferente all'antenna parabolica, la soluzione del problema, soluzione che la legge incentiva (anche sotto l'aspetto fiscale), e che — ove disattesa — potrebbe essere sanzionata, probabilmente in modo illegittimo, da apposita norma regolamentare locale. A tal riguardo, non vi sarebbe necessità di assemblea, non coinvolgendo la questione il *complesso* dei condòmini. L'assemblea sarebbe, al contrario, necessaria laddove tutti i condòmini fossero interessati a ricondizionare il loro impianto esistente (o, al limite, a realizzarne uno nuovo); ed è conseguenza ritenere necessarie, allora, le maggioranze previste dall'art. 1136, comma 5, cod. civ.