

# Terrazze e balconi, regole di buon vicinato

Spesso l'utilizzo di balconi e terrazze crea dissapori in ambito condominiale: posso stendere i panni? E se voglio installare delle fioriere? E l'irrigazione automatica? Il vicino può attraversare il terrazzo per raggiungere l'antenna TV? E se voglio trasformare il lastrico solare in terrazzo? E le tende da sole, dove le mettiamo? Insomma, i problemi di vicinato, ovvero quelli che intercorrono tra proprietari di immobili confinanti, sorgono ogni giorno e rappresentano la fonte di innumerevoli e a volte inutili e pretestuose controversie tra cui non è facile barcamenarsi, anche perché le norme non possono disciplinare tutti i casi concreti. Cercheremo, quindi, nei limiti del possibile, di mettere un po' d'ordine augurandoci che, facendo chiarezza, i malumori tra vicini di casa si acquietino.

---

Panni stesi, stillicidio,  
tappeti, antenne,  
tende da sole

Come evitare le liti  
in condominio

*Contributo a cura di*

**Donato Palombella**

---

**TERRAZZE A LIVELLO E LASTRICI SOLARI**

# Come evitare le liti tra panni stesi, antenne e tende da sole

Spesso l'utilizzo di balconi e terrazze crea dissapori in ambito condominiale non per la ripartizione delle spese, bensì per il loro l'utilizzo: posso stendere i panni? E se voglio installare delle fioriere? E l'irrigazione automatica? Il vicino può attraversare il terrazzo per raggiungere l'antenna TV? E se voglio trasformare il lastrico solare in terrazzo? E le tende da sole, dove le mettiamo? Insomma, i problemi di vicinato, ovvero quelli che intercorrono tra proprietari di immobili confinanti, sorgono ogni giorno e rappresentato la fonte di innumerevoli e a volte inutili e pretestuose controversie tra cui non è facile barcamenarsi, anche perché le norme non possono disciplinare tutti i casi concreti. Possiamo solo rincuorarci pensando che gli attriti tra vicini non sono il frutto dello stress della vita moderna, già nell'antica Roma c'era il detto "vicinitas est mater discordiarum" che potrebbe essere tradotto "la vicinanza è la madre della discordia". Cercheremo, quindi, nei limiti del possibile, di mettere un po' d'ordine augurandoci che, facendo chiarezza, i malumori tra vicini di casa si acquietino.

---

**Donato Palombella**  
*Giurista d'impresa*

## **Terrazza, lastrico solare o loggia altana?**

Primo nodo a venire al pettine riguarda la differenza tra terrazza, lastrico solare e loggia.

In linea di principio possiamo affermare che, in tutti i casi, siamo di fronte a una struttura che assolve alla stessa funzione

principale: la copertura degli ambienti sottostanti, la copertura e la "chiusura" dell'edificio. Ma esistono delle differenze.

**La terrazza** costituisce una vera e propria prosecuzione dell'unità immobiliare. Secondo il regolamento edilizio unico (non ancora in vigore) si tratta di un "elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. Esso concorre al calcolo della superficie utile ed abitabile a tutti gli effetti. La superficie utile (SU) dell'apparta-

mento, infatti, è determinata dalla formula  $SU=SN$  (superficie netta) + 60% SNR (superficie non residenziale). Il terrazzo, comportando un aumento della superficie utile dell'appartamento, determina un sensibile aumento dei millesimi.

**Il lastrico solare**, viceversa, non è “abitabile” nel senso che non permette la stabile utilizzazione da parte del proprietario o dei condomini. Essi potranno prendere il sole, infiggere le antenne, sciorinare i panni, ma non potranno soggiornarvi stabilmente e, allo stesso modo, non potranno installare attrezzature che permettano lo stabile utilizzo del bene quali, per esempio, un bagno o una cucina.

**La loggia** è simile al terrazzo, costituendo una prosecuzione dell'appartamento ma, in questo caso, sarà coperta. Secondo il regolamento edilizio unico (non ancora in vigore) la loggia è un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**L'altana** è una piccola loggia coperta, sopraelevata rispetto al tetto, chiamata ad assolvere alla funzione di “belvedere”. Dal punto di vista condominiale, si potrebbe anche parlare di una miglione, di un manufatto destinato ad assicurare un migliore utilizzo del bene comune (ovviamente, a condizione che il condominio sia d'accordo sulla sua realizzazione). In realtà si tratta di una struttura tipica dei fabbricati di epoca medioevale, quando veniva utilizzata soprattutto per scopi militari e difensivi. Attualmente le altane vengono utilizzate per godere della vista e del panorama. L'altana deve essere considerata come uno strumento (legittimo) di utilizzare il bene comune (ovvero il terrazzo condominiale), viceversa, rappresenta una vera e propria sopraelevazione, con quanto ne consegue sia dal punto di vista urbanistico sia condominiale? Secondo la Cassazione

(sent. n. 5039 del 28 febbraio 2013) l'altana costituisce una sopraelevazione che comporta inequivocabilmente una trasformazione del tetto sia sotto il profilo strutturale sia utilizzativo. L'altana, in parole povere, sottrae una certa superficie all'uso di tutti i condomini ponendosi ad uso e consumo del solo condominio-costruttore. In materia di condominio, l'art. 1102 cod. civ. prevede la possibilità che il singolo condomino possa utilizzare il bene comune in modo più intenso rispetto ad altri condomini. Ciò non toglie, parallelamente, che sia comunque vietato un utilizzo del bene comune in maniera esclusiva ed in modo tale da impedirne l'eguale uso a tutti gli altri condomini. In poche parole, il singolo condominio può utilizzare il bene comune senza impedirne l'utilizzo attuale e/o potenziale da parte di tutti gli altri condomini. La realizzazione di una altana sarebbe vietata perché comporterebbe l'utilizzo di una parte del tetto (anche se di modeste dimensioni) in maniera esclusiva da parte di un solo condominio mentre tutti gli altri verrebbero esclusi dal “pari godimento” del bene comune. Altro punto su cui insistono gli Ermellini: la trasformazione anche di una parte del terrazzo in modo che venga adibito all'uso esclusivo di un solo condominio (o di un gruppo di condomini) altera l'originaria destinazione della cosa comune sottraendola, in via di fatto, all'uso ed al godimento degli altri partecipanti al condominio. La realizzazione dell'altana, quindi, sarebbe vietata in quanto la sua costruzione comporterebbe, sotto un primo profilo, il cambio di destinazione del bene comune e, secondo un'altra prospettiva, gli altri condomini si vedrebbero privati del diritto di uso di una parte (anche se modesta) del terrazzo.

### **La “maggiore utilità” caratterizza la terrazza**

L'elemento distintivo della terrazza è costitu-

ito dalla maggiore comodità fornita al proprietario. Mentre il lastrico solare, al pari del tetto, assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente materiale, sia sotto il profilo giuridico, la terrazza è costituita da una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e, il più delle volte, sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente. Per il modo in cui è realizzata, risulta destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno. Le terrazze a livello devono considerarsi come facenti parte, strutturalmente e funzionalmente, degli appartamenti da cui vi si accede, e al cui uso sono destinate, quali appartenenze degli stessi, in difetto di contrarie risultanze di un titolo.

La modifica del lastrico solare in terrazza è una delle varianti funzionali più ambite dai proprietari dei piani alti degli edifici. L'operazione, peraltro, può risultare più complessa di quanto possa presumersi in quanto si intrecciano profili di natura civilistica con elementi prettamente urbanistici.

### **La trasformazione del lastrico solare comune in terrazza**

C'è chi cerca di trasformare il lastrico solare condominiale in una terrazza praticabile. In questo caso viene chiamato in gioco l'art. 1102 cod. civ., che riconosce a ciascun condomino di «servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri

partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso».

Senonché, per avvalersi dell'articolo in questione, occorre **non alterare la destinazione**.

A questo punto entra in gioco l'interrogativo: cosa si intende per "alterazione della destinazione d'uso"? Trattasi di quel mutamento di destinazione che è oggetto di innumerevoli processi dinanzi all'Autorità Giudiziarie Amministrativa, nel corso dei quali si disquisisce sulla necessità o meno del permesso di costruire in luogo della DIA o SCIA, e dunque sulla configurabilità o meno di illeciti urbanistico-edilizi con consequenziali ordini ripristinatori.

Ritornando all'art. 1102 cod. civ., il condomino può utilizzare il bene comune anche in modo più intenso rispetto ad altri condomini, ma non può alterare la destinazione d'uso del bene, e ciò sia se ne abbia l'uso esclusivo, sia se ne sia proprietario, giacché il lastrico assolve soprattutto a funzione di copertura dell'intero edificio.

Nell'eventualità in cui il condomino non abbia l'uso esclusivo del lastrico solare, occorrerà rispettare una seconda condizione sancita dall'art. 1102 cod. civ. ovvero **garantirne il pari utilizzo agli altri condomini**. Secondo una giurisprudenza oramai consolidata, l'espressione "parimenti uso secondo il loro diritto" non può riassumersi in un uso identico e perfettamente coincidente, ben essendo possibile che uno o più condomini lo utilizzino in modo più intenso rispetto a quanto possano e/o vogliano fare altri, senza che ciò possa costituire un illecito.

### **La trasformazione passa dall'assemblea**

La riforma del condominio, introducendo l'art. 1117-ter cod. civ., permette di mutare la destinazione d'uso del bene purché si ottenga il parere favorevole dell'assemblea. In questo caso occorre che la relativa delibera

sia assunta con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio.

L'art. 1117-*quater* cod. civ., dal suo canto, vieta la modifica della destinazione d'uso che possa arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alteri il decoro architettonico. In tale ipotesi l'amministratore o i condòmini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione.

In sostanza, sotto il profilo privatistico, il condomino può modificare il lastrico solare in terrazza? Dal punto di vista statico, il lastrico solare non può essere equiparato al terrazzo in quanto, spesso, non è progettato per il sostegno di più persone e/o per la sosta delle medesime. Quindi, il problema non può essere risolto solo sotto il profilo privatistico, ovvero chiamando in causa l'art. 1120 cod. civ. essendo necessario esaminare aspetti diversi, non solo tecnici, ma anche amministrativi. In definitiva, per procedere al cambio di destinazione d'uso, sarebbe necessaria l'autorizzazione dell'assemblea, fermo restando la necessità di un parere tecnico che accerti la "capacità" del solaio ovvero l'adeguatezza a sostenere il peso dei possibili carichi. Altro elemento da non sottovalutare sarebbero le eventuali autorizzazioni da parte dei vigili del fuoco in quanto, rendendo abitabile il lastrico solare, verrebbe necessariamente mutata l'altezza massima del fabbricato e questo potrebbe richiedere il rilascio di un nuovo certificato di prevenzione incendi. Da un punto di vista amministrativo, inoltre, sarebbe necessario l'ottenimento di un apposito titolo abilitativo dei lavori che, in ipotesi, potrebbe richiedere anche il pagamento dei relativi oneri concessori. Va da se che la trasformazione porterebbe ad un aumento della superficie utile dell'immo-

bile e, conseguentemente, alla necessità di modificare le tabelle millesimali.

### **Gli aspetti amministrativi**

Nel caso in cui si voglia richiedere un permesso di costruire per la trasformazione del lastrico solare in terrazzo, sarà opportuno il classico colloquio con lo Sportello Unico dell'edilizia presente in tutti i comuni. I tecnici comunali, per esperienza, sanno che questo tipo di opera potrebbe comportare una lesione degli interessi degli altri condomini e, per levarsi d'impiccio, spesso chiedono che le opere vengano preventivamente autorizzate dall'assemblea di condominio. Sempre sotto il profilo amministrativo, occorre tener presente che la trasformazione di un lastrico solare in terrazzo praticabile costituisce una variazione essenziale ai sensi della legge 47/1985 e dell'art. 32 TUE. Proprio ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. R 380/2001 il mutamento nella destinazione d'uso che implichi variazione degli standard, l'aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio vengono considerate come "variazioni essenziali".

### **I panni stesi**

I nostri nonni asciugavano i panni sul lastrico solare. Le famiglie più tecnologicamente avanzate utilizzano l'asciugatrice. Nel mezzo c'è la stragrande maggioranza delle famiglie italiane che stendono i panni sul balcone. Fin qui niente di strano se non fosse che i panni stesi non sono un bel vedere e, soprattutto, provocano il gocciolamento. Alcuni regolamenti comunali vietano di stendere i panni sulla pubblica via o, almeno, sulle vie principali, perché viene compromesso il decoro cittadino; ciò costringe le massaie a stendere i panni sui balconi prospicienti i cortili.

In ogni caso esiste un problema: lo sgocciolamento dei panni bagnati! La problema-

tica può essere equiparata in tutto e per tutto allo stillicidio, per cui applicheremo le stesse norme. Secondo la Cassazione, l'appartamento sito al piano inferiore non può essere assoggettato, salvo diverse ed espresse previsioni convenzionali, allo scolo di acque di qualsiasi genere, diverse da quelle defluenti secondo il naturale assetto dei luoghi, provenienti da quello superiore. Tale principio comporta che lo stillicidio delle acque derivanti dallo sciorinio di panni, per essere legittimamente esercitato, debba necessariamente trovare rispondenza in un titolo costitutivo di servitù ad hoc o, comunque, ove connesso alla realizzazione di un balcone aggettante sull'area di proprietà del vicino, essere esplicitamente previsto tra le facoltà del costituito diritto reale (Cass., sent. 28 marzo 2007, n. 7576). Detto in altre parole, chi non ha il diritto di stendere i panni sul balcone deve organizzarsi con centrifuga.

### **Possibile far eliminare gli sporti?**

I panni vengono solitamente stesi agganciandoli a dei supporti (gli sporti). In linea di principio il "condomino bagnato" può chiedere la rimozione degli sporti usati per stendere la biancheria a meno che ciò non sia consentito dal titolo di proprietà (atto di acquisto), dal regolamento condominiale contrattuale o il diritto non sia stato acquisito per usucapione.

### **Possibile usucapire il diritto di stendere i panni?**

Se il regolamento di condominio vieta di stendere i panni sul balcone, il singolo condomino può invocare, in proprio favore, la costituzione di una servitù apparente per usucapione? Con una "sentenza storica" la Corte di Cassazione (Sez. II civ., sent. 16 ottobre 1999, n. 11692) si è espressa sulla natura di obbligazioni *propter rem* delle limitazioni a contenuto negativo contenute nel regola-

mento di condominio contrattuale chiarendo che la violazione di un divieto incluso nel regolamento di condominio costituisce un "permanente comportamento illecito" per cui il condomino che ne ha interesse può richiedere il rispetto delle norme violate in qualsiasi momento. Tradotto in parole povere, se il regolamento di condominio vieta di sciorinare i panni, tale diritto non è usucapibile.

### **Panni stesi solo se ben strizzati**

Altro caso-limite è quello che ha contrapposto due casalinghe bresciane con una vertenza trascinatasi per oltre dieci anni. La proprietaria del piano di sotto aveva citato in giudizio quella del piano superiore intimandole di eliminare due stenditoi installati su due finestre prospicienti il cortile interno. I panni stesi, secondo la proprietaria del piano inferiore, sgocciolavano in continuazione sul suo terrazzo. La proprietaria del piano superiore faceva notare che i due appartamenti, originariamente, appartenevano ad un unico proprietario che aveva installato gli stenditoi al piano superiore, creando una "servitù di stillicidio" che le consentiva di sgocciolare i panni sull'appartamento sottostante. Il Tribunale riconosceva il diritto di "sgocciolare", la Corte d'appello ribaltava la decisione dichiarando "insussistente la servitù di stillicidio sul terrazzo" in quanto gli stendini erano troppo rudimentali per costituire una servitù. La Corte di Cassazione (sent. n. 14547/2012), con un giudizio salomonico, stabiliva che i panni possono esser stesi a patto che vengano "strizzati" ben bene in casa, onde evitare lo stillicidio. Gli Ermellini hanno osservato che «per creare una servitù di stillicidio» che consente di fare sgocciolare i panni sul piano sottostante, «non bastano due fili sostenuti da staffe di metallo infissi dall'originario e unico proprietario nel muro perimetrale, ai lati delle finestre sovrastanti»

perché ciò «non lascia intendere che si volesse assoggettare l'immobile inferiore allo sgocciolamento del bucato bagnato» e, pertanto, non c'era «ragione di ritenere che l'immobile fosse gravato di servitù di stillicidio».

### **Il bucato ostruisce la finestra**

Specie negli edifici un po' più attempati, costruiti in pieno boom economico negli anni '60-70, può accadere che le lenzuola stese sul balcone ostruiscano le finestre del piano sottostante. Il problema è determinato dall'altezza dell'interpiano inferiore ai 3 metri e dal fatto che, in fase progettuale, non siano state previste delle soluzioni architettoniche che risolvono questo inconveniente.

Ma, in definitiva, il proprietario del piano superiore può ostruire la visuale del piano inferiore?

La letteratura fiorita sull'argomento contiene sempre il riferimento all'ormai nota sentenza del Giudice di Pace di Napoli, Sez. V, n. 9868 del 23 febbraio 2005 che esprime il principio per cui «costituisce grave disagio, che supera la normale tollerabilità, il comportamento del condomino che sia solito lasciare ad areare ed asciugare fuori dal proprio balcone coperte e lenzuola, per tutta la loro lunghezza, fino a coprire parte del balcone dell'appartamento sottostante, impedendo così che filtri la luce e che passi regolarmente l'aria; a maggior ragione se a tutto ciò si aggiunge il disagio di subire lo stillicidio dei panni stesi, non potendosi ritenere lecita o legittima tale pessima abitudine, che crea disagio al proprietario dell'appartamento sottostante nonché danno all'estetica e al decoro del fabbricato...».

Occorre tener presente che questo è un "problema a catena", il proprietario del secondo piano oscura le finestre del piano sottostante ma, a sua volta, subisce lo stesso trattamento dal proprietario del piano supe-

riore. È evidente che occorre agire con il buon senso che, però, in condominio spesso manca. Quando la situazione si fa incandescente, prima di ricorrere alla carta bollata, sarebbe opportuno discutere con l'amministratore e cercare una soluzione bonaria in assemblea. Viceversa si tratterà di denunciare una condotta illecita da parte del vicino di casa sostenendo che viene superata la soglia della normale tollerabilità e che si subiscono delle immissioni moleste a cui è possibile porre un freno con una azione inibitoria con cui chiedere al Giudice di far cessare il disturbo nonché un equo risarcimento per i danni sofferti che, bene inteso, dovranno essere provati (cosa più facile a dirsi che a farsi).

E se il regolamento di condominio non solo permette di stendere i panni da balconi e finestre ma, va anche oltre, disciplinandone le modalità?

La circostanza che il regolamento permette un certo comportamento non autorizza il singolo condomino ad abusare di tale facoltà (oltre che della pazienza del vicino). L'esercizio abusivo di un diritto, qualora non sia sporadico ed occasionale ma abituale, riveste gli estremi dell'immissione intollerabile (art. 844 cod. civ.). L'art. 1065 cod. civ. afferma che, nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio della servitù, questa debba ritenersi costituita in modo tale da soddisfare il bisogno del suo titolare ed, al contempo, di ridurre al minimo l'aggravio per il fondo servente. Poiché la funzione primaria delle pareti finestrate è quella di assicurare aria e luce agli ambienti abitabili (il che costituisce un elemento essenziale per l'abitabilità dei medesimi ambienti) il diritto (accessorio) di stendere i panni dovrà essere esercitato dal condomino in modo tale da non pregiudicare tali funzioni.

### **Possibile la tutela penale?**

Il proprietario del piano inferiore, come ab-

biamo visto, si trova in una posizione di svantaggio rispetto ai piani alti, così può accadere che il proprietario del piano terra, che abbia la disponibilità di un terrazzo, invece di godersi il sole, deve costantemente proteggersi non solo dallo stillicidio proveniente dai panni stesi e dall'annaffiamento delle piante, ma anche dallo "scarico" di rifiuti e di mozziconi (accesi) provenienti dai piani superiori. Nel caso in cui le buone maniere si lascino desiderare e l'amministratore di condominio non riesca a trovare una soluzione bonaria, si può ricorrere al giudice civile per chiedere che le turbative cessino nonché il risarcimento del danno. Ma esiste anche una ulteriore possibilità, ovvero quella di ricorrere alla giustizia penale. E' pur vero che sottrarre tempo ai giudici penali per questioni condominiali appare eccessivo ma, a volte, questa sembra essere l'unica via percorribile.

Qualora si opti per l'azione penale, si potrà presentare una denuncia (anche contro ignoti) all'autorità giudiziaria denunciando i fatti e richiamando l'art. 674 cod. pen. La norma prevede specifiche sanzioni per «chiunque getta o versa, in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone». Nel caso in cui siano stati prodotti dei danni (pensiamo, per esempio, ai mozziconi accesi delle sigarette che bruciano gli oggetti sottostanti) potrebbe essere invocato anche l'art. 635 cod. pen. che disciplina il danneggiamento, reato, quest'ultimo, recentemente depenalizzato dal DLgs n. 7/2016. La nuova formulazione della norma prevede che «chiunque distrugge, disperde, deteriora o rende, in tutto o in parte, inservibili cose mobili o immobili altrui con violenza alla persona o con minaccia ovvero in occasione di manifestazioni che si svolgono in luogo pubblico o aperto al pubblico o del delitto previsto dall'art. 331, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni».

A seguito della riforma, quindi, il cosiddetto "danneggiamento semplice" previsto dalla vecchia formulazione dell'art. 635 cod. pen. non costituisce più un reato, se non in casi particolari che ben difficilmente potrebbero essere configurati in ambito condominiale.

### **Stillicidio**

A proposito dello scolo delle acque, il nostro codice civile distingue tra due casi: scolo delle acque naturale e scolo derivato dall'opera dell'uomo, normalmente definito stillicidio.

Nel primo caso, l'art. 913 cod. civ. (scolo delle acque) stabilisce che il fondo inferiore è soggetto a ricevere le acque che dal fondo più elevato scolarono naturalmente, senza che sia intervenuta l'opera dell'uomo. Il proprietario del fondo inferiore non può impedire questo scolo, né il proprietario del fondo superiore può renderlo più gravoso. Se per opere di sistemazione agraria dell'uno o dell'altro fondo si rende necessaria una modificazione del deflusso naturale delle acque, è dovuta un'indennità al proprietario del fondo a cui la modificazione stessa ha recato pregiudizio. La norma, in genere, trova applicazione nei luoghi in cui l'opera dell'uomo non ha influito sul deflusso delle acque e, quindi, nel disciplinare i rapporti tra fondi agricoli vicini. In questi casi non si può impedire il naturale deflusso delle acque ma, parallelamente, non si può renderlo più gravoso danneggiando i vicini.

L'art. 908 cod. civ. disciplina, invece, lo scolo delle acque piovane per cui «il proprietario deve costruire i tetti in maniera che le acque piovane scolino nel suo terreno e non può farle cadere nel fondo del vicino. Se esistono pubblici colatoi, deve provvedere affinché le acque piovane vi siano immesse con gronde o canali. Si osservano in ogni caso i regolamenti locali e le leggi sulla polizia idraulica».

In sostanza il codice civile, disciplinando

lo stillicidio, si limita a vietare lo scolo delle acque piovane nel fondo del vicino. Secondo la giurisprudenza, la norma non si applica solo ai tetti ma, più generalmente, a tutte le costruzioni. Alle acque che cadono dai tetti, ovvero quelle provenienti da balconi e terrazze, non si applica la disciplina dell'art. 913 cod. civ., bensì l'art. 908 cod. civ. relativa allo scarico delle acque piovane in quanto è l'opera dell'uomo che indirizza gli scarichi.

Occorre precisare che il nostro codice non conosce espressamente la figura di “servitù di scolo” o di “servitù di stillicidio” tuttavia, all'ipotesi in cui le acque provenienti dal piano superiore percolino sul piano inferiore, si costituisce una vera e propria servitù che dà diritto al fondo dominante (ovvero il piano più alto) di scaricare le acque sul fondo servente (ovvero quello posto al piano più basso). Tale servitù, peraltro, deve essere regolamentare costituita il che può accadere per usucapione (ovvero per il decorso del tempo, il che può accadere quando un condomino crea lo scarico e nessuno protesta) o per contratto, (si pensi al regolamento di condominio contrattuale) ovvero per destinazione del padre di famiglia (nel caso in cui il genitore, originario proprietario del fabbricato, lo abbia diviso tra i propri eredi). Questo tipo di servitù è alquanto comune nel caso in cui il fabbricato sia stato realizzato dal costruttore e poi venduto a singoli acquirenti. Il caso classico è rappresentato dagli sgocciolatoi dei balconi e delle terrazze che, invece di essere collegati ai pluviali e convogliati sulla pubblica strada o nella fogna bianca cittadina, aggettano nel vuoto.

### **L'acqua proveniente dal tetto**

L'art. 908 cod. civ., impone al proprietario di costruire i tetti in modo che le acque piovane scolino nel suo terreno senza invadere il fondo del vicino. La gronda che convogli le acque piovane all'interno del fondo altrui

crea una servitù di scolo in violazione dell'art. 908 cod. civ. (Cass. civ., Sez. II, sent. 11 novembre 2002, n. 15788). Occorre tener presente che il codice civile non prescrive delle specifiche norme tecniche dirette a realizzare il tetto o l'edificio, limitandosi a precisare quali sono i vincoli da rispettare nel senso che, in fase progettuale (prima) e realizzativa (poi) occorre evitare che le acque piovane cadano direttamente dal tetto sul fondo del vicino. E' possibile realizzare un tetto a falde spioventi verso il fondo confinante ma, in questo caso, la falda non potrà sporgere oltre il confine perché, in tal modo, verrebbe invaso lo spazio aereo del vicino. Occorrerà invece prevedere dei pluviali che convogliano l'acqua nella propria proprietà ovvero, se esistenti, nei pubblici canali di raccolta ovvero nella fogna bianca. La falda spiovente, poi, dovrà essere realizzata in modo tale da rendere possibile al vicino la costruzione in aderenza. E' ovvio che, attraverso il percolamento o il ruscellamento, le acque piovane potranno comunque finire sul fondo del vicino senza che questo possa lamentarsi in quanto l'acqua defluisce secondo le naturali pendenze e il vicino deve tollerare tale deflusso *ex art. 913 c.c.* Però, ove il tubo di gronda raccolga le acque in un unico punto, così che da esso si formi una rivolo, questo non dovrà ruscellare verso il vicino che non sarà tenuto a subire questo aggravamento della situazione naturale.

### **Vietato far scorrere le acque verso il fondo inferiore**

La servitù di stillicidio concerne esclusivamente la caduta naturale delle acque da un tetto e va tenuta ben distinta dalla servitù che ha come contenuto il diritto di far scorrere acque in modo non naturale sul fondo altrui. In altre parole, non si deve confondere lo stillicidio dal tetto con il diritto di far defluire le acque sul fondo del vicino a norma

dell'art. 913 cod. civ.

In tema di scolo delle acque si può affermare (artt. 908 e 913 cod. civ.) che, salvo patto contrario, il fondo inferiore non può essere assoggettato allo scolo di acque diverse da quelle che defluiscono dal fondo superiore secondo l'assetto naturale dei luoghi. L'art. 913 cod. civ. vieta al proprietario del fondo superiore di realizzare manufatti che modificano il naturale deflusso delle acque per cui, parallelamente, il proprietario del fondo più basso può agire per il ripristino dello stato naturale dei luoghi. Lo stillicidio delle acque piovane e, a maggior ragione, di quelle provenienti dall'esercizio di attività umane come, per esempio, nel caso dei panni stesi mediante sporti sul fondo del vicino, può essere esercitato solo in presenza di un titolo costitutivo di servitù ad hoc o comunque - ove connesso alla realizzazione di un balcone aggettante sull'area di proprietà del vicino - sia stato esplicitamente previsto tra le facoltà del costituito diritto reale (Cass. civ., sent. 28 marzo 2007, n. 7576). L'apertura di un balcone non può che integrare una servitù avente un duplice oggetto (la parziale occupazione dello spazio aereo sovrastante il fondo del vicino, in deroga all'art. 840 comma 2, cod. civ., e il diritto di veduta e di affaccio, in deroga alle distanze prescritte dall'art. 905 cod. civ.), ma non anche le diverse facoltà esercitate in deroga a uno dei principi informativi della proprietà fondiaria dei quali gli artt. 908 e 913 cod. civ. sono espressione (Cass., sent. 1 agosto 2000, n. 10039).

### **Come si costituisce la servitù di stillicidio**

Abbiamo visto che, secondo il codice civile (artt. 908 e 913), salvo diverse ed espresse previsioni convenzionali, il fondo inferiore non può essere assoggettato allo scolo delle acque che defluiscono dal fondo superiore secondo l'assetto naturale dei luoghi.

Ma come si costituisce una servitù di stillicidio? In linea di principio abbiamo tre possibilità:

1. un contratto con cui le parti costituiscono volontariamente la servitù;
2. per destinazione del padre di famiglia;
3. per usucapione ventennale.

Secondo la Cassazione (Sez. II, sent. 13 marzo 2013, n. 6387) ai fini dell'accertamento dell'acquisto per usucapione di una servitù di scolo, non risulta decisivo che le relative opere apparenti insistano sul solo fondo servente, essendo, per contro, necessario che le stesse siano a servizio e rispondano ad un'effettiva utilità del fondo preteso dominante.

### **E come ci si oppone**

Abbiamo visto brevemente come si creano le servitù, ora vediamo le contromosse.

Se il vicino sostiene di esercitare una servitù, come ci si difende? In primo luogo è sempre opportuno esperire un accertamento tecnico preventivo anche perché il CTU potrebbe trovare una soluzione transattiva alla vicenda. Abbiamo poi a disposizione alcune azioni di tutela.

Se vogliamo far accertare l'esistenza del diritto, abbiamo a disposizione le azioni possessorie (*ex art. 1168 e 1170 cod. civ.*) e l'*actio confessoria servitutis* (art. 1079 cod. civ.). Se vogliamo negare l'esistenza del diritto e ripristinare lo status quo ante, abbiamo tre possibilità: azioni di nuova opera e danno temuto (artt. 1171 e 1172 cod. civ.); azioni possessorie di manutenzione (art. 1170 cod. civ.); azione negatoria (art. 949 cod. civ.).

Secondo la Cassazione, il proprietario della terrazza che vuole far rimuovere lo stenditoio collocato nel confinante edificio ed aggettante sulla terrazza con conseguente "gocciolio di panni e creazione di ombra", dovrà esercitare un'azione negatoria (Cass. civ., Sez. VI, sent. 16 agosto 2012, n. 14547).

## La battitura dei tappeti

Le nostre nonne avevano l'abitudine di sbattere i tappeti con il battipanni almeno una volta alla settimana. L'operazione era laboriosa e costava fatica, bisognava spostare il mobilio, arrotolare il tappeto, portarlo all'eterno dell'abitazione, metterlo "a cavallo" di un supporto (in genere dei cavi robusti) e battere con forza usando il battipanni. Oggi il problema ha perso rilevanza pratica per due ordini di motivi: in primo luogo, il tappeto non è più visto come un oggetto prezioso da tenere nel "salotto buono"; in ogni caso, il battipanni è andato in pensione e si utilizzano elettrodomestici adeguati (aspirapolvere, battitappeti e scope elettriche). La cosiddetta "battitura dei tappeti", può essere disciplinata da una apposita clausola contenuta nel regolamento di condominio che, il più delle volte, vieta tale attività e, più raramente, la permette ma solo in alcune fasce orarie. In questo caso il disturbo per i vicini non è rappresentato tanto dalla polvere (che viene portata via dal vento) quanto dal rumore del battipanni. Proprio per questo motivo i regolamenti condominiali vietano tali attività nelle ore destinate al riposo.

## Il regolamento condominiale può vietare la battitura dei tappeti?

La delibera con cui l'assemblea delibera di modificare il regolamento di condominio includendo il divieto di battere i tappeti deve essere assunta necessariamente all'unanimità. Questo, almeno, il parere del Tribunale di Brescia (sez. II civ., 6 luglio 2000 n. 3066) che ha dichiarato la nullità del deliberato assembleare assunto a semplice maggioranza. Sarebbe invece invalida la delibera che imponga il divieto di accedere alla terrazza comune - destinata esclusivamente a copertura - per stendere i panni e battere i tappeti in quanto tale diritto si fonda sul principio di cui all'art. 1102 c.c., in virtù del quale ognuno

può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione (Trib. Milano, Sez. VIII civ., sent. 14 gennaio 1991).

## L'antenna televisiva

Le nuove tecnologie sono sempre più diffuse, il passaggio dall'analogico al digitale, a dicembre 2012, aveva coinvolto già 20 milioni di abitazioni. La maggior qualità del segnale, l'aumento del numero di programmi, il minore inquinamento elettromagnetico sono solo alcuni dei fattori che hanno determinato un vero e proprio boom di antenne e parabole presenti su terrazzi e balconi delle nostre città. Il Legislatore, conscio del cambiamento, ha voluto agevolare l'installazione dei nuovi impianti satellitari fermo restando che occorre introdurre una distinzione tra quelli personali e quelli "centralizzati". Non bisogna dimenticare che, secondo una giurisprudenza ormai datata, l'articolo 21 della Costituzione garantisce la libera manifestazione del proprio pensiero e la ricezione del pensiero altrui con ogni mezzo di diffusione, compresi i canali televisivi (Cass. civ., Sez. II, sent. 16 dicembre 1983, n. 7418).

## Le antenne private

Le antenne private possono essere installate nella proprietà esclusiva senza alcuna autorizzazione dell'assemblea; il diritto di installare un'antenna, tradizionale o satellitare, nella proprietà privata, non può essere contestato proprio perché verrebbero compromessi diritti di rango costituzionale. La Costituzione tutela il diritto all'informazione al punto da rendere possibile l'installazione delle antenne radio-televisive persino sul tetto del vicino purché, bene inteso, ci si trovi nella impossibilità di utilizzare spazi propri, altrimenti il sacrificio imposto ai vicini sarebbe ingiustificato (Cass. civ. Sez. II, sent. 21 aprile 2009, n. 9427 e sent. 6 maggio 2005, n. 9393).

Nel caso in cui sia necessario installare l'antenna sul terrazzo di uso esclusivo di proprietà del terzo, gli impianti dovranno essere collocati in modo da non impedire il libero utilizzo della proprietà privata. Ovviamente il proprietario dell'antenna dovrà farsi carico di tutti i costi necessari alla sua installazione, manutenzione e, eventualmente, al suo smantellamento, provvedendo a tutte le necessarie operazioni di ripristino.

Poniamo il caso in cui il proprietario del locale a piano terra non abbia accesso al lastrico solare e, quindi, sia escluso dal pagamento delle spese relative all'uso. Cosa succede se vuole installare l'antenna sul lastrico? Personalmente sarei propenso nel ritenere che il proprietario del locale abbia tutto il diritto di procedere all'installazione dell'impianto con i limiti sopra indicati ma con una precisazione: occorrerà rivedere le tabelle millesimali prevedendo il diritto d'uso del lastrico. All'esercizio di un maggior diritto deve corrispondere, per ovvi motivi, un maggior onere a carico del proprietario. Se vuole accedere al terrazzo, ipoteticamente, attraverserà l'androne del portone, utilizzerà le scale ed, eventualmente, accenderà la luce; se esistente, utilizzerà l'ascensore. Ora, di grazia, perché non dovrebbe concorrere alle relative spese?

### **Via libera alle antenne centralizzate e alle reti cablate**

Gli italiani sono degli individualisti ed evitano ben volentieri di avere impianti in comune con altri condomini. Lo stesso capita con le antenne televisive, con la conseguenza che i nostri tetti sono occupati da miriadi di tralicci e cavi che, oltre a deturpare il panorama, possono diventare anche pericolosi. A quanto pare i Governi succedutisi nel corso degli anni hanno sempre considerato gli impianti di ricezione come una operazione strategica per la crescita del Paese e si sono

affannati per favorirne lo sviluppo. La legge 249 del 31 luglio 1997, "Istituzione dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo", ha cercato di mettere ordine imponendo (art. 3, comma 13), a far data dal 1° gennaio 1998, l'utilizzo delle antenne centralizzate nelle unità abitative di nuova costruzione o soggette a ristrutturazione generale. In verità il Legislatore probabilmente cercava di arrivare alla cablatura degli edifici in quanto poneva a carico dei Comuni l'obbligo di emanare un apposito regolamento per disciplinare l'installazione delle antenne radiotelevisive satellitari nei centri storici e a carico dei cittadini l'obbligo "di installare o utilizzare reti via cavo per distribuire nelle singole unità le trasmissioni ricevute mediante antenne collettive". In realtà solo con il D.L. 133 del 12 settembre 2014, convertito con modificazioni dalla legge 164 dell'11 novembre 2014, si è fatto un passo avanti. L'art. 6-ter, comma 2, del decreto, infatti, ha introdotto l'art. 135-bis nel T.U. dell'edilizia. Tale norma prevede che «tutti gli edifici di nuova costruzione... devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica... Lo stesso obbligo si applica... in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire...».

### **Le norme in gioco**

Le norme che disciplinano l'installazione di antenne per la ricezione di trasmissioni radiofoniche e telefoniche nonché il passaggio di fili cavi ecc. sono contenute nel D.Lgs. 259/2003 ovvero nel codice delle comunicazioni elettroniche. Il condomino o inquilino che vuole installare un'antenna sul tetto del palazzo e far scendere i cavi dal prospetto, non dovrà chiedere alcuna autorizzazione li-

mitandosi, per una questione di cortesia, ad avvisare l'amministratore e/o i vicini.

L'art. 209 del D.Lgs. 259/2003 stabilisce, infatti che «i proprietari di immobili o di porzioni di immobili non possono opporsi alla installazione sulla loro proprietà di antenne appartenenti agli abitanti dell'immobile stesso destinate alla ricezione dei servizi di radiodiffusione e per la fruizione dei servizi radioamatoriali». Il comma 2, peraltro, precisa che «le antenne, i relativi sostegni, cavi ed accessori non devono in alcun modo impedire il libero uso della proprietà, secondo la sua destinazione, nè arrecare danno alla proprietà medesima od a terzi». Gli impianti, inoltre, dovranno essere realizzati secondo le norme tecniche emanate dal Ministero.

L'art. 91, in tema di limitazioni legali della proprietà, precisa che «negli impianti di reti di comunicazione elettronica ... i fili o cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinanzi a quei lati di edifici ove non siano finestre o altre aperture praticabili a prospetto. Il proprietario o il condominio non può opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto, nell'immobile di sua proprietà occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini».

### **Installiamo la nuova antenna**

Abbiamo visto che possiamo installare una antenna privata ma, cosa succede, se siamo costretti a eseguire lavori su parti comuni? Per esempio, potrebbe essere necessario fare dei lavori sulla facciata o far passare il cavo nella tromba delle scale. In questo caso occorre comunicare all'amministratore l'entità delle opere da eseguire ed i relativi tempi. Quest'ultimo porterà il caso in assemblea

che, pur non potendo vietare le opere, potrebbe prescrivere delle modalità alternative nella loro esecuzione o imporre cautele particolari.

### **L'antenna del radioamatore**

Tra loro si chiamano "C.B." ovvero "banda cittadina". Alcuni li paragonano alla "banda Bassotti" perché spesso disturbano le trasmissioni TV, ma sono innocui. Parliamo degli utilizzatori dei cosiddetti "baracchini" ovvero piccole ricetrasmittenti di limitata potenza, i parenti poveri dei radioamatori. Sta di fatto che i "C.B." e i radioamatori hanno qualcosa in comune: la necessità di installare apparati ed antenne. Ad entrambe le categorie si applicano le stesse regole previste per l'installazione dell'antenna televisiva. In questo caso è innegabile che il condomino stia esercitando un diritto di informazione e divulgazione via etere dei propri pensieri per cui gode di tutte le tutele previste dall'art. 21 della Costituzione. L'installazione dell'antenna, come di consueto, non dovrà menomare i diritti degli altri condomini né rendere meno agevole l'utilizzo dei beni comuni. Nella installazione delle antenne ricetrasmittenti, però, saranno necessarie maggiori cautele perché le trasmissioni possono disturbare o interferire con TV, stereo, radio, cellulari ecc. Se si tratta di antenne direzionali montate su rotori, poi, occorrerà evitare interferenze con le antenne degli altri condomini.

### **Il regolamento condominiale**

Volendo installare un'antenna, potrebbe essere necessario fare i conti con il regolamento di condominio che potrebbe prevedere una disciplina speciale sul posizionamento dei tralicci. Spesso il regolamento vieta l'installazione di antenne e parabole sul prospetto principale dell'edificio per evitare che venga compromessa l'estetica dell'edificio. Ma il regolamento potrebbe contenere anche

specifiche disposizioni sul posizionamento dei tralicci vietando, per esempio, per ragioni di sicurezza, che questi vengano posizionati sui muretti perimetrali. In caso di caduta, il condominio potrebbe essere chiamato al risarcimento del danno fermo restando il diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari dell'antenna. Non bisogna dimenticare che l'installazione di una antenna è disciplinata dal D.M. comunicazioni dell'11 novembre 2005 *“Regole tecniche relative agli impianti condominiali centralizzati d'antenna riceventi del servizio di radiodiffusione”*. Gli impianti già messi in opera devono adeguarsi in occasione del primo intervento di manutenzione straordinaria.

### **Le antenne condominiali**

La legge 249/1997, istitutiva dell'Autorità garante per le comunicazioni, ha spianato la strada all'antenna centralizzata vietando, con decorrenza dal 1° gennaio 1998, l'installazione di antenne private sui terrazzi. Di conseguenza l'impresa che realizza un fabbricato ex novo dovrebbe necessariamente realizzare un impianto centralizzato, magari anche satellitare. Ci si chiede, a questo punto, come debba essere qualificata questa tipologia di impianto. Per rispondere al quesito occorre fare riferimento all'art. 1117 cod. civ. che contiene l'elenco, anche se solo a titolo esemplificativo, degli impianti condominiali. Qui troviamo, accanto agli impianti idrici e fognari, all'energia elettrica ed agli impianti di riscaldamento e condizionamento, anche gli impianti per la ricezione radio-televisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo. Gli impianti realizzati dal costruttore, quindi, rientrano senza dubbio tra gli impianti condominiali.

### **Il D.M. sviluppo del 2013**

Il D.M.sviluppo 22 gennaio 2013 *“Regole tec-*

*niche relative agli impianti condominiali centralizzati d'antenna riceventi del servizio di radiodiffusione”* ha introdotto le regole tecniche per gli impianti di antenna condominiali centralizzati per la ricezione dei segnali di radiodiffusione, terrestre e satellitare. Ancora una volta la norma mira ad eliminare la foresta di antenne che popolano i nostri terrazzi. Il decreto, però, va oltre, disciplinando la progettazione, la realizzazione e la manutenzione degli impianti al fine di garantire sia la visione dei programmi televisivi che l'accesso a servizi interattivi evitando la sovrapposizione tra i programmi TV e la rete di telefonica cellulare.

Il decreto prevede che l'installazione degli impianti centralizzati dovrà essere preceduta dall'individuazione di tutti i segnali terrestri e satellitari ricevibili nel luogo di installazione e dovrà garantirne la ricezione. Viene confermato il diritto dei condòmini di installare le antenne per la ricezione di servizi di radiodiffusione e radioamatoriali (anche) sulle proprietà di terzi purché i tralicci di sostegno, i cavi di trasmissione e gli accessori non arrechino danno e non ne impediscano in alcun modo il libero uso e godimento.

Il Legislatore tutela anche il decoro architettonico per cui, al momento di installare un'antenna (individuale o centralizzata), dovremo preliminarmente stabilire se essa alteri o meno il decoro architettonico senza peraltro tralasciare che il diritto all'informazione è costituzionalmente garantito. Ove l'installazione del traliccio risulti indecorosa, occorrerà decidere una diversa dislocazione che assicuri in minor impatto.

### **Gli impianti condominiali di nuova realizzazione**

Abbiamo visto che installare le antenne centralizzate nelle unità abitative di nuova costruzione o soggette a ristrutturazione generale è diventato ormai un imperativo catego-

rico. È possibile che l'assemblea voglia dotarsi di questa tipologia di impianto anche per liberare il terrazzo condominiale da inutili cavi e tralicci che, oltre a essere brutti da guardare, potrebbero essere pericolosi.

Se vogliamo realizzare un nuovo impianto centralizzato dobbiamo affrontare il classico dilemma: si tratta di innovazione necessaria o voluttuaria? Il problema viene risolto dall'art. 2-bis, comma 13, il D.L. 5/2001, convertito con modificazioni dalla legge 66/2001, che considera la realizzazione di questi impianti come una "innovazione necessaria". Ciò cosa comporta? Se l'assemblea decide di installare questi impianti, anche i dissenzienti non potranno sottrarsi dall'obbligo di metter mano al portafoglio e dovranno contribuire economicamente alla sua realizzazione e manutenzione. I costi di realizzazione dell'impianto fino alle diramazioni, quindi, andranno ripartiti in parti uguali tra tutti i condomini in quanto l'impianto è destinato a servire indistintamente tutti i condomini mentre rimarranno a carico dei singoli condòmini i costi sostenuti all'interno della proprietà privata. Occorre prestare attenzione! Ove il condominio intenda sostituire il classico impianto TV con quello satellitare, si tratterà di una modifica della cosa comune che dovrà essere deliberata con la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio (art. 1122-*bis*).

L'idea di installare un'antenna centralizzata può essere assunta anche da un solo condòmino. Il promotore deve rivolgersi all'amministratore del condominio fornendo, se possibile, alcuni preventivi ed indicando i lavori da eseguire. Nei successivi trenta giorni, l'amministratore deve convocare l'assemblea, che delibera con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno il cinquanta per cento del valore millesimale.

Salvo precisi divieti contenuti nel regola-

mento di condominio, si ritiene che l'assemblea non possa obbligare il singolo condòmino a rinunciare all'impianto privato obbligandolo a collegarsi a quello condominiale.

### **Possibile installare un ripetitore per telefonia cellulare?**

Il cellulare può trasformarsi in un vero e proprio business per il proprietario di un terrazzo che si trovi in posizione strategica in quanto potrebbe essere fittato ai gestori con un contratto di locazione commerciale ex art. 27 della legge 392 del 27 luglio 1978 e utilizzato per installare le antenne radio. L'art. 209, comma 5, del D.Lgs. 259/2003 prevede, infatti, che «nel caso di antenne destinate a servizi di comunicazione elettronica ad uso privato è necessario il consenso del proprietario o del condominio cui è dovuta un'equa indennità che, in mancanza di accordo fra le parti, sarà determinata dall'autorità giudiziaria».

Se il terrazzo è condominiale, occorrerà costituzione di una servitù a carico del condominio e, quindi, sarà necessario ottenere il via libera dell'assemblea con l'unanimità dei consensi. Perché l'unanimità? Secondo alcune interpretazioni l'installazione di un impianto di telefonia mobile potrebbe comportare danni alla salute a causa dell'elettromagnetismo generato dall'impianto. E se l'impianto viene installato sulla proprietà privata? In questo caso le cose non cambiano di molto a causa della potenziale pericolosità. I condomini, colpiti dalle radiazioni, potrebbero pensare bene di ricorrere alla carta bollata chiedendo al Giudice un provvedimento di urgenza che "blocchi" la realizzazione dell'impianto. In questi casi è opportuno far effettuare dall'ARPA (Agenzia Regionale Protezione Ambientale) le prove necessarie a comprovare che le emissioni non superino la normale tollerabilità.

## **Il proprietario esclusivo può “bloccare” l'accesso al terrazzo?**

Per poter accedere alle antenne, dobbiamo necessariamente attraversare il terrazzo di proprietà esclusiva di un condomino. Quest'ultimo può impedire il passaggio dei vicini o può creare un “passaggio” per evitare che vicini invadenti scorazzino sulla proprietà privata? Rispondere a quesiti di questo tipo non è semplice in quanto, in primo luogo, occorrerà avere riguardo ai titoli di proprietà, che potrebbero prevedere una vera e propria servitù di passaggio a carico del proprietario esclusivo, ed al regolamento di condominio che potrebbe disciplinare l'accesso alle antenne.

Partiamo dal presupposto che il proprietario dell'immobile che non ha accesso diretto dalla strada pubblica, può transitare dal fondo del vicino senza che quest'ultimo possa opporsi. Nello stesso modo il proprietario dell'antenna che, per raggiungerla, non ha altro mezzo se non quello di transitare dal fondo del vicino, è titolare di una servitù di passaggio per cui il titolare del cosiddetto “fondo servente” non può impedire il passaggio del proprietario del “fondo dominante”. Secondo l'art. 1067 cod. civ., il primo non “può compiere alcuna cosa che tenda a diminuire l'esercizio della servitù o a renderlo più incomodo” così come il proprietario del fondo dominante “non può fare innovazioni che rendano più gravosa la condizione del fondo servente”. Il codice specifica che, affinché si configuri una servitù di passaggio, non è necessario che i fondi confinino tra loro ma è sufficiente che siano vicini, così da determinare un'effettiva utilità. Il titolare del fondo gravato da servitù è libero di chiudere il passaggio con una recinzione o un cancello, così da rendere più sicura la sua proprietà, ma a una condizione: deve sempre garantire e non ostacolare il transito al titolare del fon-

do vicino. L'art. 841 cod. civ. consente al titolare del fondo servente di chiudere in qualsiasi momento la sua proprietà, senza però escludere l'accesso a chi ha un diritto di servitù di passaggio.

Nel caso in cui titoli e regolamento non prevedano nulla, il proprietario esclusivo del terrazzo su cui sono infisse le antenne non può impedire il passaggio dei vicini ma occorrerà compensare gli opposti interessi utilizzando un briciolo di buon senso. I condomini che intendono accedere alle antenne faranno bene a concordare con il proprietario esclusivo tempi e modalità di accesso al terrazzo da parte dei tecnici incaricati di verificare le antenne ovvero provvedere alla loro manutenzione o sostituzione. Nel caso di sostituzione delle antenne e dei relativi tralicci l'operazione dovrà essere fatta senza aggravare il peso posto a carico del proprietario esclusivo.

## **Le tende da sole**

Le estati diventano sempre più calde e, parallelamente, sale il numero di cittadini che apprezza l'utilità della tenda da sole ovvero di quel telo collocato in vario modo all'esterno di finestre, logge, balconi e verande nonché sopra le vetrine dei negozi per riparare dal sole. Partiamo dal presupposto che le tende si possono dividere in tre grandi aree: da interno, da esterno, fra vetri (queste ultime sono le meno comuni e per lo più vengono utilizzate negli uffici). Installare una tenda all'interno dell'appartamento non crea problemi e, il più delle volte, serve a evitare fastidiose introspezioni. Installare una tenda da sole *ex novo*, all'esterno dell'abitazione, può comportare la necessità di chiedere preventivamente dei permessi amministrativi, specie se esse vanno installate sul prospetto aggettante sulla pubblica via. Nel caso di fabbricati di rilevanza storico-artistica potrebbe essere necessaria addirittura una spe-

cifica autorizzazione da parte della sovrain-tendenza (art. 21, D.Lgs. 42/2004). Ulteriori limiti potrebbero essere contenuti nei regolamenti comunali che possono prevedere dei limiti non solo per la installazione delle tende ma anche per il loro colore; di norma l'installatore di fiducia dovrebbe conoscere le "regole del gioco" ma, per precauzione, prima di qualsiasi intervento, è utile prendere le necessarie informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Nel caso di unità immobiliari site in un condominio, un occhio di riguardo dovrà essere dato al regolamento di condominio che potrebbe contenere ulteriori prescrizioni, specie in ordine al decoro architettonico del fabbricato. In questo caso, per evitare d'incappare in lamentele da parte dei vicini, sarà consigliabile un confronto con l'amministratore di condominio e, nel caso, ottenere il consenso preventivo da parte di tutti i condomini.

Agire diversamente non è illegittimo ma, si ripete, espone al rischio di vedersi contestata, magari anche per le vie giudiziali, l'alterazione del decoro.

### L'utilizzo del balcone soprastante

Spesso la tenda viene installata nella parte sottostante del balcone del piano sovrastante. Al riguardo è opportuno rammentare la distinzione tra balconi aggettanti ed incassati. I primi costituiscono un "prolungamento" dell'unità immobiliare e, quindi, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa. Per i "balconi incassati", la situazione è diversa in quanto la proprietà è divisa a metà essendo considerati gli stessi un tutt'uno con il solaio d'interpiano.

Fermo restando le eventuali autorizzazioni

amministrative e la necessità di tutelare il decoro architettonico, occorreranno alcune cautele:

- a. se il balcone aggettante è privo di elementi in grado di connotare l'estetica del fabbricato, occorrerà l'autorizzazione del proprietario dell'unità immobiliare soprastante;
- b. se il balcone aggettante presenta elementi che caratterizzano il decoro e l'estetica del condominio, l'autorizzazione andrà chiesta all'assemblea;
- c. nel caso di balcone incassato, non sarà necessaria alcuna autorizzazione.

### Nota bene

**I bonus fiscali** - La tenda da sole, quale strumento atto ad offrire una schermatura ai raggi solari, è soggetta ad alcune agevolazioni fiscali in quanto contribuisce all'efficientamento energetico dell'edificio. In tale contesto il Governo prevede, anno per anno, dei "bonus fiscali" ovvero la possibilità di portare in detrazione dal proprio reddito una percentuale delle spese sostenute per la installazione delle tende. Tale agevolazione, in genere, è ammissibile per tutte le tipologie di tendaggio ovvero per le tende da interno, da esterno e per quelle fra vetri. Poiché i benefici fiscali variano anno per anno, per non sbagliare, sarà opportuno, chiedere al CAF o al proprio commercialista quali sono i bonus previsti e quali le condizioni per poterne usufruire. In linea di massima potremo solo affermare che le tende possono godere dei benefici fiscali solo nel caso in cui contribuiscano a schermare i raggi solari e non quando siano previste solo come funzione decorativa o architettonica.