REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 25315/18 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

[redacted]

ATTORI

E

[redacted]

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio gli attori esponeva fra l'altro quanto segue: 1- che, con delibera approvata in data 20-2-2018 al punto 2 all'o.d.g., l'assemblea aveva accettato la proposta di locazione di una porzione del lastrico solare avanzata dalla [redacted] per l'installazione e l'esercizio di un impianto per reti di telecomunicazioni per la durata di anni 6+6, 2- che la delibera era illegittima: a- in quanto assunta in violazione dell'art. 1108 cc che prevede l'approvazione all'unanimità per le locazioni superiori ad anni 9 ed in caso di costituzione di servitù o di un diritto di superficie, b- in quanto aveva ad oggetto un'innovazione vietata che pregiudicava la stabilità e la sicurezza dell'edificio nonché il decoro, c- in quanto ledeva il diritto al pari uso di un bene comune, d- poiché l'impianto era pericoloso sul rilievo che esponeva i condomini ad onde elettromagnetiche, e- in quanto non erano stati previamente informati dell'oggetto della delibera, f- sul rilievo che il lastrico non era bene comune in quanto non menzionato nel regolamento di tal guisa e, 3- che sussisteva il periculum in mora di talchè era necessario sospendere gli effetti della deliberazione. Ciò premesso chiedevano, previa sospensione degli effetti della delibera impugnata, che la delibera fosse annullata.
Si costituiva il convenuto contestando quanto ex adverso affermato e chiedendo il rigetto della domanda avanzata dagli attori.

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

Nella fase cautelare veniva espletata ctu. All'esito la domanda ex art. 1137 comma 3 cc, per come articolata, veniva rigettata non ravvisandosi il requisito del periculum in mora. L'ordinanza veniva confermata in sede di reclamo. All'esito del giudizio venivano precisate le conclusioni come in atti e la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 26-11-2019 con i termini ex art. 190 cpc.

Si deve premettere che, considerato l'elevato numero delle doglianze sollevate dagli attori, deve farsi applicazione del principio processuale della 'ragione più liquida' desumibile dagli artt 24 e 111 della Costituzione in base al quale la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione anche se logicamente subordinata senza che sia necessario esaminare previamente le altre imponendosi, per ragioni di economia processuale e di rapidità del giudizio, un approccio che impone la verifica di soluzioni sul piano dell'impatto interpretativo piuttosto che sul piano della coerenza logica e dell'ordine delle questioni da trattare a mente dell'art. 276 cpc (Cass. SUU 9936/14, con riguardo all'ivi eccepito difetto di giurisdizione, e Cass. 363/19).

Ciò posto si deve osservare che la prima delle doglianze sollevate da parte attrice, laddove lamenta l'illegittimità della delibera impugnata in quanto approvata non all'unanimità dei partecipanti al Condominio, merita positivo scrutinio.

L'art. 1108 comma 3 cc, applicabile anche alla materia del condominio negli edifici per l'espresso richiamo contenuto nella norma di cui all'art. 1139 cc (Cass. 821/14), prevede che sia necessario il consenso di tutti i partecipanti fra l'altro per stipulare 'le locazioni aventi la durata superiore a nove anni'.

Ebbene nel caso in esame, dalla lettura della proposta di contratto prodotta dagli attori in allegato alla citazione e dall'accettazione da parte dell'assemblea con la delibera di cui al punto 2 all'o.d.g., emerge che la [redacted] spa ha stipulato con il Condominio un contratto di locazione di parte del lastrico solare (per un utilizzo diverso da quello di abitazione) finalizzato all'installazione di un impianto per reti di radio e tele-video comunicazione elettronica della durata 'di anni sei rinnovabile tacitamente di altri sei anni'. Al riguardo, nel contratto, è ulteriormente previsto per il Condominio, al comma 2 dell'art. 3, che 'i locatori rinunciano fin da ora per sé e per gli aventi causa alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza prevista dall'art. 29 della l. 392/78'.

L'art. 28 della citata legge, al comma 2, prevede che il locatore alla prima scadenza, per evitare il tacito rinnovo, possa esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione solo per i motivi di cui all'art. 29.

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

Orbene nel caso in esame, così convenendo, il Condominio ha di fatto rinunciato alla facoltà (peraltro ridotta per legge) di diniego della rinnovazione alla prima scadenza stipulando, di conseguenza, un contratto di locazione della durata ultra novennale (di dodici anni).
La delibera, approvata a semplice maggioranza, deve pertanto essere dichiarata affetta da nullità. Assorbite le ulteriori doglianze.
E' appena il caso di evidenziare che del tutto diverso è, invece, il caso oggetto della prodotta ed invocata sentenza della Corte d'Appello di Roma posto che, in quella sede, le emergenze processuali non hanno consentito di accertare l'esistenza di un contratto di locazione ultranovennale.

Alla soccombenza segue la condanna di parte convenuta a rifondere, a parte attrice, le spese di lite previa compensazione con le spese (di lite) relative alla fase cautelare ed alla fase del reclamo nelle quale gli attori sono risultati soccombenti.

Tali emergenze consentono ulteriormente di porre le spese relative alla ctu espletata nella fase cautelare nella misura del 50% a carico di ciascuna delle parti.

PQM

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda o eccezione assorbita, dichiara la nullità della delibera approvata dall'assemblea del Condominio convenuto in data 20-2-2018 al 2° punto all'ordine del giorno.
Condanna parte convenuta alla refusione, in favore di parte attrice, delle spese di lite che si liquidano, già operata la compensazione con quelle liquidate per la fase cautelare, in complessivi €3600,00 di cui € 600,00 per spese vive ed 3000,00 per compensi oltre iva, cpa e spese generali.

Spese di ctu da attribuire a parte attrice e convenuta nella misura del 50% a carico di ciascuna di dette parti.

ROMA 18-2-2020

Il Giudice
dott. Roberto Ghiron

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99