

I giudici di legittimità: conta la natura dello schema di concessione all'impresa di telefonia

Antenne sui tetti, iter facilitato

Se il contratto è a effetti obbligatori non serve l'ok di tutti

Pagine a cura
di GIANFRANCO DI RAGO

Più facile l'installazione dei ripetitori delle antenne cellulari sui tetti e sui lastrici solari dei condomini. Il contratto con cui un condomino conceda lo spazio comune per l'apposizione dell'impianto, senza attribuzione del diritto di superficie, non richiede l'approvazione da parte di tutti i condomini, a meno che esso abbia una durata superiore ai nove anni, essendo quindi sufficiente una delibera a maggioranza. Questa la posizione assunta dalle sezioni unite della Corte di cassazione nella recente sentenza n. 8434 pubblicata lo scorso 30 aprile 2020, corredata da un'ampia ed elaborata motivazione.

Il caso concreto. Nella specie un condominio e alcuni condomini avevano chiesto che il giudice ordinasse a un altro comproprietario di far rimuovere dal tetto del fabbricato l'impianto di antenne per telefonia mobile collegato, per mezzo di cavi che attra-

Il principio

Lo schema negoziale con cui il proprietario di un lastrico solare intenda cedere ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenerli per un certo tempo un ripetitore di antenne cellulari, con il diritto per il cessionario di mantenere la disponibilità e il godimento dell'impianto, e asportare il medesimo alla fine del rapporto, può essere perseguito sia attraverso un contratto a effetti reali sia attraverso un contratto a effetti obbligatori. Nel primo caso è necessaria l'approvazione di tutti i condomini, mentre nel secondo caso basta la maggioranza, ove la durata del contratto non sia superiore a nove anni

versavano le parti comuni, a macchinari posti nella propria cantina. Quest'ultimo si era difeso evidenziando come la concessione alla società telefonica del diritto di utilizzare una porzione del tetto risultasse da un contratto di locazione registrato prima dell'acquisto delle singole unità immobiliari da parte degli altri condomini. Il tribunale aveva respinto la domanda, ma la Corte di appello aveva invece ribaltato il verdetto. Di qui il ricorso in Cassazione e la decisione della seconda sezione civile di sollecitare l'intervento delle sezioni unite sulla questione

di massima, ritenuta di particolare importanza, se in casi del genere sia o meno necessaria l'approvazione di tutti i condomini.

L'installazione dell'impianto sul tetto dell'edificio condominiale: si tratta di una innovazione? Per risolvere la questione le sezioni unite hanno dapprima esaminato la questione se un'opera del genere debba essere considerata o meno una innovazione e, quindi, se debbano o meno applicarsi i divieti di cui all'art. 1120 c.c. (stabilità, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio). Da questo

punto di vista è stato però sottolineato come l'ancoraggio dell'impianto al tetto o al lastrico solare venga realizzato non su disposizione, a spese e nell'interesse del condominio, bensì su disposizione, a spese e nell'interesse del terzo cessionario del godimento del lastrico, ovvero della società di telefonia. Non si tratta, in altri termini, dell'installazione, a opera del condominio, di un impianto destinato all'uso comune, ma della costruzione, a opera e spese di un terzo, di una tecnologia destinata al proprio utilizzo esclusivo. Per questo motivo, secondo la Cassazione,

in casi del genere non si può parlare di un'innovazione.

La qualificazione giuridica del contratto che concede all'impresa di telefonia di installare l'impianto. I giudici di legittimità si sono quindi interrogati sulla qualificazione giuridica del contratto con il quale il concedente può assegnare alla società telefonica il diritto di utilizzare una parte del tetto o del lastrico solare per l'installazione dell'impianto. È stato quindi evidenziato come siano in astratto legittimamente utilizzabili sia lo schema del contratto a effetti reali, sia quello del contratto obbligatorio, simile alla locazione. Le differenze pratiche che discendono dai due diversi inquadramenti sono però numerose e importanti. Nel primo caso verrebbe attribuito al terzo proprietario dell'impianto un diritto di superficie sulla parte comune, valevole per un tempo determinato, nel quale si potrebbe derogare alla disposizione legale per cui all'estinzione del diritto per scadenza del termine il proprie-

continua a pag. 22

ItaliaOggi
QUOTIDIANO ECONOMICO, GIURIDICO E POLITICO

In questo momento di grave emergenza sanitaria ed economica un'informazione seria, attendibile e documentata è quanto mai necessaria, per capire come muoversi e tutelare salute, lavoro e imprese.

ABBONATI PER 1 MESE A SOLI € 9,99 (sconto 50%)



Leggi ItaliaOggi digital edition dove e quando vuoi a partire dalle 2 del mattino.

Ogni giorno, un servizio di informazione e approfondimento serio, completo e autorevole su economia, politica, fisco, giustizia, professioni, estero, marketing e media, agricoltura, scuola.

Su ItaliaOggi troverai gli spunti e i suggerimenti per orientare in modo consapevole le tue scelte.

Abbonati su:

www.classabbonamenti.com/promo

Per informazioni: servizioclienti@italiaoggi.it

Sì con la maggioranza semplice

segue da pag. 21

tario del suolo lo diventa anche della costruzione. Tale soluzione, come acutamente osservato dai giudici di legittimità, comporterebbe però l'acquisizione della natura di condominio in capo alla società telefonica, in quanto il diritto di godimento in tal modo attribuito sarebbe un diritto reale, con tutte le conseguenze del caso (in primis il necessario rifacimento delle tabelle millesimali). In questo caso sarebbe inoltre imprescindibile l'unanimità dei consensi (art. 1108 c.c.). Nella seconda ipotesi, invece, il contratto, pur sempre finalizzato a consentire al terzo l'installazione del ripetitore e la possibilità di rimuoverlo al termine del rapporto, si viene a configurare come un negozio atipico di concessione ad aedificandum a effetti obbligatori, simile alla locazione, con conseguente applicazione tanto della disposizione di cui all'art. 1599 c.c., in tema di opponibilità del contratto al terzo acquirente, quanto di quella di cui all'art. 2643, n. 8, c.c., in tema di trascrizione dei contratti di

locazione immobiliare di durata superiore ai nove anni. In questo caso, qualora la durata sia inferiore a tale termine, trattandosi di un atto di ordinaria amministrazione, per i giudici di legittimità sarebbe sufficiente una delibera adottata con la maggioranza semplice in seconda convocazione di cui all'art. 1136, comma 3, c.c., ovvero dalla maggior parte dei presenti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Circa l'applicabilità a questo tipo di contratto della disciplina di cui all'art. 1599 c.c., la Suprema corte ha ulteriormente specificato quanto segue. La norma in questione dispone che colui che acquista un bene immobile il quale sia già stato concesso in locazione è obbligato a continuare il rapporto contrattuale in essere, verificandosi una ipotesi di cessione legale del contratto, con la prosecuzione dell'originario negozio e l'assunzione, da parte dell'acquirente, della stessa posizione del locatore. E questo vale sia per la pattuizione relativa alla concessione

dell'occupazione del tetto o del lastrico solare sia per quella che consenta alla compagnia di telecomunicazioni, al termine del rapporto, di recuperare l'impianto di cui rimane proprietaria.

D'altra parte, come evidenziato dai giudici di legittimità, il disposto del primo comma dell'art. 1593 c.c., che attribuisce al locatore il diritto di appropriarsi delle addizioni eseguite dal conduttore, non ha carattere imperativo e può quindi essere contrattualmente derogato. Occorre poi considerare anche che la locazione, nel cui ambito applicativo si è già detto che può essere fatto rientrare il contratto in questione, costituisce titolo idoneo a impedire l'accessione. Il principio per cui le opere realizzate dal terzo con materiali propri su suolo altrui vengono acquisite dal proprietario del terreno trova infatti applicazione solo nel caso in cui il costruttore possa effettivamente considerarsi soggetto terzo, per non essere legato al primo da alcun vincolo contrattuale.

— Riproduzione riservata —

FISCO FLASH A cura dello Studio F. Gludione e A. Ghio

Fisco

■ ACCISE ENERGIA

Prorogata al 20 maggio la scadenza per il versamento delle accise sui prodotti energetici (Mef, comunicato stampa del 14 maggio 2020)

■ SALDO IRAP

Cancellato il saldo Irap e il primo acconto (decreto legge Rilancio)

■ ROTTAMAZIONE TER

Il pagamento della prima rata della rottamazione ter blocca gli atti esecutivi (Agenzia delle entrate, risp. interpello n. 128 del 12 maggio 2020)

■ 5X1000

5 per mille: pubblicati gli elenchi provvisori (Agenzia delle entrate, comunicato stampa del 12 maggio 2020)

■ CONTRIBUTI INARCASSA

Istituiti i codici tributo per il versamento con F24 dei contributi Inarcassa (Agenzia delle entrate, risol. ministeriale n. 22/e del 12 maggio 2020)

■ PRECOMPILATA

Publicata la guida alla dichiarazione precompilata (Agenzia delle entrate, comunicato stampa del 14 maggio 2020)

■ E-FATTURE

Il giorno festivo non rileva ai fini del computo dei termini per la fatturazione elettronica (Agenzia delle entrate, risp. interpello n. 129 del 14 maggio 2020)

■ DICHIARAZIONE IRAP

Dichiarazioni Irap: aggiornato il software (Agenzia delle entrate, comunicato stampa del 14 maggio 2020)

■ VERSAMENTO IMI

Istituito il codice tributo per il versamento Imi (Agenzia delle entrate, risol. ministeriale n. 23/e del 14 maggio 2020)

■ CAUSALE SOPPRESSA

Soppressa la causale contributo «Enb1» (Agenzia delle entrate, risol. ministeriale n. 24/e del 14 maggio 2020)

■ DONAZIONI

Erogazioni in denaro alla protezione civile (Agenzia delle entrate, risol. ministeriale n. 25/e del 14 maggio 2020)

■ PATENT BOX

I contributi negativi del patent box si trasferiscono con il conferimento (Agenzia delle entrate, risp. interpello n. 130 del 15 maggio 2020)

Altre

■ AIUTI COVID-19

Disponibile la graduatoria provvisoria per gli aiuti Covid-19 (Enasarco, comunicato stampa del 14 maggio 2020)

■ PRIVACY

Il Garante della privacy vieta al datore di lavoro di imporre il test sierologico (Garante della privacy, faq del 14 maggio 2020)



La versione integrale è disponibile su www.italiaoggi.it/docio7



Aedes SIIQ S.p.A. - Via Tortona, 37 20144 Milano - Cap. soc. sottoscritto e versato Euro 210.000.000 Registro delle imprese di Milano, Monza-Brianza e Lodi e Cod. Fisc. 09721360965 I.R.E.A. di Milano, Monza-Brianza e Lodi n. 2109526 - Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

ESTRATTO DELL'AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA

I Signori Azionisti sono convocati in Assemblea, in sede ordinaria e straordinaria, in unica convocazione, presso la sede legale della Aedes SIIQ S.p.A. (la "Società") in Milano, Via Tortona n. 37, per il giorno 18 giugno 2020 alle ore 10:30 per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA

1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019; illustrazione del bilancio consolidato del Gruppo Aedes relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;

1.1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;

1.2. Destinazione del risultato di esercizio.

2. Politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti.

2.1. Voto vincolante sulla politica in materia di remunerazione illustrata nella prima sezione della relazione;

2.2. Consultazione sulla seconda sezione della relazione avente ad oggetto i compensi corrisposti nell'esercizio 2019 o ad esso relativi.

PARTE STRAORDINARIA

1. Aumento di capitale sociale a pagamento e in via inscindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ. per l'importo di Euro 10.000.000 (comprensivo di sovrapprezzo), mediante emissione di n. 2.683.759 azioni ordinarie e di n. 5.316.241 azioni con diritto di voto limitato a particolari argomenti e convertibili in azioni ordinarie ("Azioni Speciali"), prive del valore nominale espresso, al prezzo unitario di Euro 1,25 (comprensivo di sovrapprezzo), aventi godimento regolare, riservato in sottoscrizione ad Augusto S.p.A. e da liberarsi mediante compensazione dei crediti vantati da quest'ultimo verso la Società e rivenienti dal contratto di finanziamento soci sottoscritto in data 20 aprile 2017, modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

2. Proposta di attribuzione al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, della facoltà, da esercitarsi entro il 31 luglio 2021, di aumentare in una o più volte, in via scindibile, a pagamento, il capitale sociale per un importo massimo complessivo di Euro 50.000.000, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie e di Azioni Speciali in proporzione a quelle esistenti, prive del valore nominale espresso, aventi godimento regolare, da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile; modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Potranno intervenire in Assemblea - esclusivamente tramite delega al Rappresentante Designato dalla Società ai sensi dell'art. 106 del D.L. n. 18/2020 - i soggetti cui spetta il diritto di voto in favore dei quali gli intermediari autorizzati abbiano effettuato l'apposita comunicazione alla Società sulla base delle evidenze relative al termine del 9 giugno 2020 (record date); coloro che diventeranno titolari delle azioni successivamente a tale data non avranno il diritto di intervenire e di votare in Assemblea.

Per ogni informazione inerente a (i) modalità di intervento in Assemblea (consentita esclusivamente tramite delega al Rappresentante Designato dalla Società, STUDIO SEGRE S.r.l.), (ii) conferimento della delega al Rappresentante Designato, (iii) diritto di porre domande sulle materie all'ordine del giorno (entro il 9 giugno 2020) e (iv) diritto di chiedere l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare e di presentare nuove proposte di delibera, si rinvia al testo integrale dell'avviso di convocazione pubblicato sul sito Internet della Società www.aedes-siiq.com e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

In considerazione dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica da COVID-19 e nel rispetto dei fondamentali principi di tutela della salute, gli Amministratori, i Sindaci, i Rappresentanti della Società di Revisione, il notaio, il Rappresentante Designato, nonché gli altri soggetti ai quali è consentita la partecipazione all'Assemblea ai sensi di legge e di Statuto, diversi da coloro ai quali spetta il diritto di voto (i quali dovranno conferire delega al Rappresentante Designato), potranno intervenire in Assemblea mediante mezzi di telecomunicazione che ne garantiscano altresì l'identificazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 106, comma 2, del Decreto Cura Italia. Le istruzioni per la partecipazione all'Assemblea mediante mezzi di telecomunicazione verranno rese note dalla Società agli interessati.

La documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno dell'Assemblea, ivi incluse le relazioni illustrative contenenti le proposte di deliberazione sugli stessi, sarà messa a disposizione del pubblico nei termini di legge mediante deposito presso la sede legale, sul sito Internet della Società all'indirizzo www.aedes-siiq.com e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it nei termini previsti dalla normativa vigente, con facoltà degli Azionisti e dei legittimati al voto di ottenerne copia. A seguito delle disposizioni restrittive emanate dalle competenti Autorità, si avvisano i Signori Azionisti che l'accesso alla sede sociale potrà essere consentito con modalità e termini da definire.

Milano, 18 maggio 2020

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Carlo Puri Negri

www.aedes-siiq.com