



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona della dott.ssa Maena Savasta
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3106/2022 promossa da:

Parte_1 **VIA** [REDACTED]
IN PERSONA DELL'AMMINISTRAZIONE PRO TEMPORE

ATTORE/I

Contro

CP_1 **IN PERSONA EL LEGALE RAPPRESENTANTE**

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note di trattazione scritta .

MOTIVAZIONI IN FATTO E DIRITTO

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione e citazione per la convalida *ex art. 657, comma 2, c.p.c.*, il Condominio in epigrafe conveniva in giudizio *Controparte_1* esponendo che in data 13 aprile 2010, in *Pt_1* fra il

Condominio sito in *Pt_1* via *[redacted]*, in persona dell'amministratore in qualità di locatore e la *Controparte_1* in persona del legale rappresentante, in qualità di conduttore, erano stati stipulati due distinti contratti di locazione parziale di immobile urbano per uso non abitativo, registrati in *Pt_1* il 29/4/2010 ai nn. 1198 e 1200, aventi ad oggetto il godimento, dal 1° aprile 2010, di due porzioni del lastrico solare di copertura del *Parte_1* sito in *Pt_1* via *[redacted]* (censito al N.C.E.U. di *Pt_1* al foglio *[redacted]*/L particella *[redacted]* e annesso cortile, particella *[redacted]*, rispettivamente di mq 84,00 l'uno e di mq 25,00 l'altro, per l'installazione di *Parte_2* di reti di telecomunicazioni mobili e per la diffusione di segnali di telecomunicazioni e trasmissione in ponte radio, nell'ambito della fornitura di un pubblico servizio da parte dei gestori concessionari. Con la precisazione che entrambi i contratti di locazione contemplavano preesistenti installazioni di *Parte_2* del gestore H3G spa l'uno e del gestore Vodafone Omnitel NV l'altro

-che in entrambi i contratti di locazione erano stati stabiliti: *“una durata di 6 (sei) anni, tacitamente rinnovabili di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, se il Locatore non n'avrà dato disdetta mediante invio di lettera raccomandata a.r. al domicilio del Conduttore. Le parti convengono che, per la complessità degli impianti che saranno collocati nell'immobile [...] e le evidenti difficoltà connesse alla loro rimozione e spostamento, che potrebbe comportare modifiche alla rete di telecomunicazioni, la disdetta debba pervenire al Conduttore con congruo anticipo, [...] nel rispetto del termine che sarà fissato in 18 (diciotto) mesi prima della scadenza contrattuale”* e un *“canone annuo di locazione [...] in € 8.000,00 (euro: ottomila) esente IVA, da corrispondere in quattro rate trimestrali di € 2.000,00 cadauna, da corrispondere mediante bonifico bancario presso l'Istituto di credito che il Locatore ha indicato”* (artt. 5 e 6). Inoltre, in base ai predetti contratti *“il Conduttore, al termine della locazione dell'immobile, potrà provvedere, a propria cura e spese ed entro i tempi tecnici necessari, allo smantellamento e rimozione della sovrastrutture ed installazioni; il medesimo dovrà, invece, provvedere per quanto sopra, e per la rimessa in pristino dell'immobile, a richiesta del Locatore che, a pena di decadenza, dovrà essere inoltrata per iscritto per mezzo di lettera raccomandata a.r. con almeno 3 (tre) mesi di preavviso dal termine della locazione”* (art. 10);

-che in data 21/5/2019, il Condominio aveva deliberato all'unanimità di dare mandato all'amministratore di disdire i due contratti in essere con *CP_1* manifestando al conduttore a mezzo pec la volontà del *Parte_1* di risolvere entrambi i contratti di locazione al fine di evitare la rinnovazione tacita degli stessi, ed aveva contestualmente richiesto, sia la rimozione e lo smantellamento delle sovrastrutture ed installazioni presenti *in loco*, sia la *restituito in pristinum* dell'immobile locato ;

che in seguito alla scadenza dei contratti il conduttore, non aveva liberato le porzioni di immobile locato e non aveva provveduto né alla rimozione ed allo smantellamento delle sovrastrutture e delle installazioni presenti, né alla *restituito in pristinum* dell'immobile.

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva **Controparte_1** eccependo: *“in via pregiudiziale, la nullità della citazione ex art. 164 c.p.c. per aver assegnato un termine a comparire inferiore a quello stabilito dalla legge e per mancanza dell'invito o l'avvertimento al convenuto previsti nell'art. 163, terzo comma, n. 7, cod. proc. Civ.”* poiché riteneva trattarsi di un contratto con effetti reali, evidentemente costitutivi di un diritto di superficie, con la conseguente inapplicabilità del rito locatizio, erroneamente applicato da parte attrice. A conferma di detto ragionamento, controparte sottolineava che le spese relative alla riparazione dei danni da infiltrazioni del condomino **CP_2** pur non essendo state causate dalla presenza delle antenne di telefonia mobile, erano state comunque poste a carico della società, proprio poiché si trattava di un diritto reale di superficie e non di un contratto di locazione.

Nel merito, la società eccepiva che le comunicazioni via pec del geom. **CP_3** [...] non sarebbero state valide comunicazioni di diniego di rinnovo dei contratti.

Il Giudice, all'udienza del 18/10/2022, riteneva sussistenti i gravi motivi per non concedere la provvisoria esecuzione, invitava le parti a procedere alla mediazione e, previa trasformazione del rito, rinviava la causa all'udienza del 27/4/2023 per la comparizione personale delle parti e la discussione, concedendo all'attore termine fino al 28/2/2023 ed al convenuto fino al 28/3/2023 per il deposito di memorie e documenti in cancelleria al fine di provvedere all'eventuale integrazione degli atti introduttivi.

Ritenuta la causa di natura documentale, fissava per la discussione all'udienza del 26/09/2023 con termine per note fino a 10 gg prima dell'udienza e dopo vari rinvii richiesti concordemente dalle parti per trattative, al 19/11/2024, per la lettura del dispositivo .

La domanda della parte ricorrente deve essere accolta per quanto si dirà in motivazione.

Preliminarmente va rigettata l'eccezione di improcedibilità come sollevata dalla parte resistente, poiché presente in atti il conferimento all'amministratore di procedere alla mediazione (procura sostanziale). In ogni caso non vi è necessità per l'amministratore di avere la procura dall'assemblea per presenziare all'incontro di mediazione, secondo quanto disposto dall'art. 5-ter del Dlgs

28/2010, che stabilisce che l'amministratore del condominio ha la legittimazione ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi.

Entrando ora nel merito della controversia, per quanto attiene la causa di specie, la Cassazione, con le pronunce gemelle a Sezioni Unite nn. 8434 e 8435 del 30 aprile 2020, ha risolto il contrasto insorto circa la natura del contratto con cui i Condominii erano soliti cedere l'uso ed il godimento dei propri lastrici solari a compagnie telefoniche o altri soggetti, allo scopo di installare antenne, ripetitori. Si dibatteva in giurisprudenza se detto contratto recasse con sé un diritto reale, nella fattispecie un diritto di superficie oppure una semplice pattuizione ad effetti obbligatori.

Ebbene, il programma negoziale con cui il condominio, in quanto proprietario di un lastrico solare, intenda cedere ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenervi per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico, con il diritto per il cessionario di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto, ed asportare il medesimo alla fine del rapporto, può astrattamente essere perseguito sia attraverso un contratto ad effetti reali, sia attraverso un contratto ad effetti personali.

Per cui, al fine di attribuire ai contratti di cui si discute effetti reali o effetti obbligatori, bisogna innanzi tutto valutare l'effettiva volontà delle parti. Tale volontà può essere desumibile, oltre che dal nomen juris (di per se stesso non determinante, ma nemmeno del tutto trascurabile nel processo interpretativo), anche da altri elementi testuali, quali la previsione relativa alla durata, la disciplina negoziale della sorte del manufatto al momento della cessazione del rapporto, la determinazione del corrispettivo come unitario o come canone periodico, la regolazione degli obblighi del cessionario in ordine alla manutenzione della base della installazione, l'eventuale richiamo a specifici aspetti della disciplina delle locazioni non abitative; nonché da elementi extra testuali, quali la forma dell'atto (non pubblico nel caso di specie) e il comportamento delle parti.

Detto ciò, nell'esaminare i contratti stipulati alle parti in causa in data 13/04/2010 e regolarmente registrati, gli stessi possono certamente essere qualificati come contratti ad effetti obbligatori, poiché oltre al nomen juris dato dalle parti in causa, dirimente è certamente l'assenza, di una clausola ultra novennale per la validità ed efficacia del titolo negoziale, accompagnata dal mancato riferimento alla natura reale degli stessi contratti; il che fa deporre verso un impegno del condominio di voler stipulare di contratti di locazione, assunto in sede assembleare, altresì legittimo, a norma del combinato disposto di cui agli artt. 1120 comma 2 e 1136 2 comma cc, relativamente al quorum da

utilizzare per votare l'approvazione dei detti contratti in assemblea, per i quali, tra l'altro, ove il contratto abbia natura di locazione con durata infranovennale, la relativa delibera assembleare di approvazione è validamente adottata con le maggioranze previste dall'art. 1136, comma 2, c.c., senza necessità dell'unanimità richiesta per i contratti costitutivi di diritti reali (vedi sentenza tribunale Roma n. 7903/2022); ancor più che con l'assemblea del 21/05/2019, il Parte_1 ricorrente, ha in ogni caso deliberato all'unanimità di voler disdire entrambi i contratti di locazione (vedi doc. 2 e 3 in atti di parte ricorrente).

Va pertanto disattesa l'eccezione pregiudiziale di nullità dell'atto di citazione avendo correttamente il ricorrente intimato sfratto per finita locazione.

Per quanto attiene ora la validità della disdetta, è bene evidenziare che la PEC (posta elettronica certificata) e la raccomandata A/R sono due strumenti equivalenti, superando ogni dubbio anche qualora in un contratto sia previsto espressamente solo la raccomandata A/R (vedi per tutte Corte di Cassazione (Sez. I), con l'ord. 12 aprile 2022, n. 11808).

Per tutto quanto detto sopra, è da ritenersi valida ed efficace la disdetta data dal condominio per posta elettronica, inviata nei termini di legge (22/05/2019) e in conseguenza di ciò va pertanto dichiarata la risoluzione dei due contratti stipulati in data 13/04/2010 registrati in Pt_1 il 29/04/2010 ai nn. 1198 e 1200, per finita locazione alla scadenza del 13/04/2022.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come a separato dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza e/o eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Dichiara risolto il contratto de quo per finita locazione alla scadenza del 13/04/2022;
- 2) Dispone il rilascio delle porzioni del lastrico solare libero da persone e cose entro la data del 31/01/2025;
- 3) Condanna la CP_4 in persona dell'amministratore unico p.t., alla rifusione delle spese del giudizio a favore del condominio ricorrente, che si liquidano in complessivi € 3397,00 per onorari, € 237,00 per spese vive oltre IVA e CPA e accessori di legge come per legge nella misura del 15%.

Così deciso in Sassari 06/02/2025

Dott.ssa MaenaSavasta

