

Sostituzione dell'impianto televisivo condominiale: quali sono le maggioranze necessarie? di Alessandro Gallucci

Il codice civile, all'art. 1117, individua i beni, i servizi e gli impianti che devono considerarsi di proprietà comune. Tra questi non è menzionato quello per la ricezione del segnale radiotelevisivo: ciò non toglie che lo stesso debba essere considerato impianto condominiale. La giurisprudenza di merito e di legittimità è univocamente orientata nell'affermare che l'art. 1117 c.c. contenga un'elencazione meramente esemplificativa delle cose di proprietà comune (tra le ultime T.A.R. Lombardia n. 4262/09). Ciò perché la condominialità deve essere individuata in relazione alla funzione del bene rispetto alle unità immobiliari di proprietà esclusiva. E' indubbio, in quest'ottica, che l'impianto televisivo – consentendo la ricezione del segnale e quindi la migliore funzionalità dei televisori – debba essere considerato tale. Chiarito ciò la domanda sorge spontanea: come deve essere considerata la sostituzione di questa parte comune? **Si tratta di un semplice intervento manutentivo (magari di carattere straordinario) oppure di un'opera innovativa?** Con questo termine, è giusto ribadirlo, s'individuano, *“ non tutte le modificazioni (qualunque opus novum), sebbene le modifiche, le quali importino l'alterazione della entità sostanziale o il mutamento della originaria destinazione, in modo che le parti comuni, in seguito alle attività o alle opere innovative eseguite, presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti (tra le tante: Cass., 23 ottobre 1999, n. 11936; Casa., 29 ottobre 1998, n. 1389; Cass., 5 novembre 1990, n. 10602) ”* (così Cass. 26 maggio 2006 n. 12654). E' bene, alla luce di questa definizione **è chiaro che, tranne per il caso di trasformazione dell'impianto terrestre in satellitare, nessuno degli interventi sostitutivi possa essere considerato innovativo.** Si tratterà sempre e comunque di opere manutentive perché la sostanza dell'impianto resterà la stessa e l'unica ragione degli interventi è quella di un miglioramento rispetto all'originaria funzionalità dello stesso. Ciò è molto importante ai fini che ci occupano perché la qualificazione dell'intervento sostitutivo come manutentivo, permette d'individuare senza incertezza alcuna le maggioranze necessarie a deliberarlo. **La situazione è la seguente:** a) per gli interventi sostitutivi che non comportano una spesa eccessiva le maggioranze necessarie a deliberarli sono le seguenti: -la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore millesimali dell'edificio, per quanto attiene la prima convocazione; -un terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio per le decisioni adottate in seconda convocazione; b) per gli interventi equiparabili a quelli di manutenzione straordinaria di notevole entità, indipendentemente dal tipo di convocazione, sarà sempre necessaria la maggioranza indicata dal quarto comma dell'art. 1136 c.c. (quindi la maggioranza degli intervenuti alla riunione e almeno la metà del valore dell'edificio). La spesa così come deliberata, infine, dovrà essere suddivisa tra tutti i condomini comproprietari dell'impianto ai sensi dell'art. 1123 c.c. e quindi in ragione dei valori millesimali di proprietà.