

Condomini, come gestirli

(Ver. 0.1.1)

Indice

[Step 1: regolamento di condominio](#)

[Step 2: richiesta di installazione nodo Ninux](#)

Step 1: regolamento di condominio

Il primo passo è quello di **chiedere all'amministratore il regolamento di condominio**.

Di solito contiene le modalità di richiesta per tutte le questioni che sono all'interno del condominio dalla gestione degli spazi comuni, a come si richiede un'assemblea, a come presentare una richiesta ecc.

Il consiglio è di vedere se il condomino ha già questo regolamento altrimenti bisogna richiederlo all'amministratore.

Altro consiglio, è di farlo chiedere dal condomino.

L'eventuale presenza di un membro "pratico di Ninux" sarebbe utile per dirgli qual è lo scopo, ovvero: **fare una richiesta per il montaggio dell'antenna senza creare problemi nè ai condomini nè all'amministratore**.

E' consigliabile cercare sempre di parlare con l'amministratore, anche per sondare il terreno della presenza di condomini che sono "contrari a tutto" e capire come lui riesce ad aggirare questo ostacolo.

Una volta che si ha il regolamento, si può analizzarlo insieme per poter presentare la richiesta.

Ricordiamo che noi siamo nel diritto romano ed esso si basa, come prove, su documenti cartacei al contrario di quello anglosassone dove conta la parola come impegno della persona.

Per cui riteniamo, proprio per evitare di giungere ad una diatriba legale che prima di installare una qualsiasi antenna convenga far richiesta scritta all'amministratore della o di installare un'antenna di comunicazioni e di porla all'ordine del giorno alla prima riunione condominiale, di presentarsi alla riunione stessa spiegando a cosa serve e qual è il suo scopo per la community Ninux. Una volta accettata la sua installazione di farla scrivere nel verbale dell'assemblea (ecco

che rientra il diritto romano) ed a questo punto nessuno si può opporre alla sua installazione.

Step 1.1: problemi da evitare con i condomini

le problematiche da evitare con i condomini sono di diverse tipologie, ne elenchiamo solo due a titolo di esempio:

1) si installa l'antenna senza chiedere l'autorizzazione all'amministratore e può accadere (e accade) che alcuni condomini iniziano con una serie di lamentele ad esempio: la terrazza è mia, l'antenna produce interferenze dannose per la salute, l'antenna produce interferenze con la televisione ecc. che possono sfociare direttamente da parte di un condomino con una lettera scritta da un avvocato a cui occorre rispondere con molta prontezza e risolutezza per non incorrere in beghe legali per la mancata risposta e quindi iniziare una probabile causa.

2) si installa l'antenna senza chiedere l'autorizzazione all'amministratore e può accadere (e accade) che alcuni condomini iniziano con una serie di lamentele ad esempio: la terrazza è mia, l'antenna produce interferenze dannose per la salute, l'antenna produce interferenze con la televisione ecc. in questo caso dietro la spinta dei condomini l'amministratore inizia con una serie di comunicazioni tra lui ed il condomino che consistono, in genere, nella richiesta di smontaggio dell'antenna perchè priva di autorizzazione.

La differenza delle due tipologie di conflitti, su indicati, che si possono verificare sono molto diversi tra loro, infatti:

- nel primo entra direttamente il conflitto tra due condomini senza contraddittorio tra le parti e questo in genere è malvisto dai giudici in caso di causa;
- nel secondo nasce quello che in giurisprudenza è detto contraddittorio ovvero che le due parti iniziano una comunicazione ma che non giunge ad una soluzione e quindi l'amministratore forte della sua posizione consegna il mandato ad un avvocato per una possibile causa.

Step 1.2: giurisprudenza sui condomini

Occorre dire che il governo ed il parlamento hanno voluto mettere mano ai condomini, in quanto sono causa dell'ingolfamento nei palazzi di giustizia del maggior numero di cause in corso.

Pertanto nel 2012 è stato deciso con la legge del 11/12/2012 n. 220 entrata in vigore il 17/06/2013 (per la parte del codice civile delle parti comuni), di dare seguito ad alcune modifiche del codice civile nella parte dei condomini, precisamente dagli art. 1117 e seguenti.

ARTICOLI DEL CODICE CIVILE

Riporto a titolo esemplificativo ma non esaustivo, gli articoli che interessano l'eventuale installazione nei condomini di antenne.

Art. 1122-bis. (1)

Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e **per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo**, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze **sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni** e alle unità immobiliari di proprietà individuale, **preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio**, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

(1) Articolo aggiunto dall'art. 7, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

Art. 1122. (1)

Opere su parti di proprietà o uso individuale.

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, **il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.**

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

(1) Articolo così sostituito dall'art. 6, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013. Il testo in vigore fino al 16 giugno 2013 è il seguente: "Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune.

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio."

Art. 1117. (1)

Parti comuni dell'edificio.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, **i tetti e i lastrici solari**, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, **la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le**

caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

(1) Articolo così sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013. Il testo in vigore fino al 16 giugno 2013 è il seguente: "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini."

art. 1117-quater. (1)

Tutela delle destinazioni d'uso.

In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

(1) Articolo aggiunto dall'art. 2, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

Art. 1122. (1)

Opere su parti di proprietà o uso individuale.

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

(1) Articolo così sostituito dall'art. 6, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013. Il testo in vigore fino al 16 giugno 2013 è il seguente: "Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune.

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio."

Sono stati inseriti gli articoli non in modo sequenziale, ma partendo dall'articolo 1122 bis, che pone in evidenza l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, in cui sicuramente può rientrarci il discorso delle telecomunicazioni wifi. Inoltre è indicato che i collegamenti devono arrecare meno danno possibile alle parti comuni anche dal punto di vista del decoro architettonico. Inoltre c'è da considerare l'aspetto della sicurezza citato negli articoli suindicati a cui si possono sempre appellare. Proprio per evitare problematiche di diffida da eseguire i lavori, anche da parte del singolo condomino, è prevista la preventiva notizia all'amministratore di condominio dei lavori sulle parti comuni.

Step 2: richiesta di installazione nodo Ninux

Una volta che si è ottenuto il regolamento di condominio ed analizzato negli aspetti delle parti comuni e della modalità di richiesta all'assemblea condominiale, si può procedere con la richiesta di permesso per l'installazione dell'antenna. Possiamo anche considerare la possibilità

di non poter conseguire il regolamento condominiale ed allora ci basiamo sulla normativa introdotta nel 2012 ed entrata in vigore nel giugno 2013 in quanto il regolamento non può andare contro il codice civile, per cui di seguito illustriamo una bozza di richiesta permesso per l'installazione dell'antenna:

BOZZA PRESENTAZIONE LETTERA ALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Nome:.....
Cognome:.....
Via:.....
CAP..... Città:.....Pr:.....

Spett.le Condominio/Egr. Amministratore
Via:.....
CAP..... Città:.....Pr:.....

OGGETTO: RICHIESTA PERMESSO INSTALLAZIONE ANTENNA PER COMUNICAZIONI WIFI

Spett.le Condominio/Egr. Amministratore,
il sottoscritto, proprietario/inquilino.....dell'immobile al piano....., con la presente
chiede
il permesso di installare un'antenna di comunicazioni wifi e di riportare tale richiesta nell'ordine
del giorno alla prossima riunione condominiale.

Rimanendo in attesa di un vostro cenno di riscontro in merito, colgo l'occasione per porgere i
miei cordiali saluti.

(luogo)..... (data).....

(Firma).....