
Compagnie telefoniche in cerca di lastrici solari

Gio 05/12/2019 - 11:16

Sono sempre di più i gestori di telefonia mobile interessati ad installare dei ripetitori su lastrici solari, terrazze o tetti degli edifici condominiali. Spesso vengono contattati direttamente gli amministratori condominiali, ai quali viene richiesta la locazione di porzioni comuni per installare questi impianti. La grande carenza di informazioni a disposizione dei proprietari rende difficile ragionare in modo avveduto e prendere la decisione migliore. Consideriamo i punti principali da non perdere d'occhio.

Partiamo proprio dalla mancanza di informazione sui danni alla salute causati dagli impianti di ricetrasmisione. Con sentenza del dicembre 2018, il TAR del Lazio ha condannato tre Ministeri (Ambiente, Salute e Pubblica Istruzione) per aver taciuto per anni sui pericoli per la salute connessi alle tecnologie della telefonia mobile. La scienza indipendente ha raccolto ormai prove schiaccianti sulla pericolosità delle stesse per l'essere umano e per il suo ambiente, anche se trova, al momento, ancora purtroppo poco ascolto.

A questo punto risulta quanto mai azzardato offrire a chi inquina le superfici dei condomini. Le offerte si aggirano comunque sui 10 / 20.000 euro all'anno, a fronte di valori commerciali che vari esperti stimano più vicini ai 200.000 euro. Nel caso vengano accertate le responsabilità civili e penali di chi ha favorito la localizzazione degli impianti si rischia grosso – anche perché l'Amministratore o i condomini non si possono tutelare in alcun modo, dato che nessuna compagnia assicurativa al mondo è disposta ad offrire contratti in tal senso.

Quando tali impianti siano riconducibili al 5G (la quinta generazione della telefonia mobile), va detto che la procedura d'asta che ha portato in Italia alla vendita delle licenze è gravemente viziata dalla mancanza dei pareri sanitari previsti come obbligatori dalla Legge. La responsabilità in capo a chi consente la localizzazione degli impianti va dunque ad accrescersi, perché non ci si può neppure rivalere sulle garanzie offerte dallo Stato.

Inoltre, il condominio che ospita gli impianti subisce un netto deprezzamento del suo valore: i proprietari si trovano dall'oggi al domani nella condizione di non poter più vendere le loro porzioni materiali. Lo affermano diversi intermediari immobiliari, tanto che ad esempio in Austria l'Autorità

Garante per le Telecomunicazioni (RTR) ha provveduto a stilare tariffari per standardizzare i relativi risarcimenti.

La giurisprudenza non offre un criterio standard per valutare quale maggioranza sia necessaria per approvare un contratto di locazione di parti comuni a terzi per installare una stazione radiobase. Dalle considerazioni che precedono, i nostri giuristi propendono comunque per ritenere indispensabile l'unanimità dei consensi espressi in Assemblea dai proprietari del condominio. Approvazioni adottate a maggioranza semplice o a maggioranza qualificata potrebbero essere impugnate facilmente da chi tra i proprietari risulta maggiormente danneggiato: ad esempio chi vive ai piani superiori, colpiti dalle radiazioni che ogni impianto produce anche verso il basso.

Spesso si verifica anche che i palazzi circostanti riflettano le radiazioni all'interno dell'edificio che ospita l'antenna. Questo subisce anche microvibrazioni che possono giungere fino a minare la statica e la stabilità dell'immobile, come da anni studiano diversi studi tecnici di acustica e statica.

Infine, dal punto di vista fiscale non è del tutto chiarito se il condominio vada ad alterare con questa locazione la sua natura di soggetto passivo d'imposta: gli introiti sono connessi ad attività commerciali (intrattenimento), vanno dichiarati e tassati. Varie interpretazioni giuridiche vedrebbero completamente stravolta la natura condominiale dei bilanci, che andrebbero assoggettati alla disciplina prevista per le società. Va detto poi che i contratti predisposti dalle compagnie spesso contengono delle clausole poco chiare e svantaggiose per il locatore, soprattutto riguardo alle durate contrattuali, al tipo di garanzie e coperture offerte in caso di sinistro, alle possibilità di recesso del locatore.

Vale davvero la pena di considerare con superficialità le offerte che l'Amministratore ci presenta come tramite degli operatori telefonici?