

ECC.MO TRIBUNALE DI TORINO

RICORSO EX ART. 700 C.P.C.

Per i Sigg.ri [51 SOCI COOPERATIVA 'DI VITTORIO'], residenti in Torino, Piazza Ghirlandaio n.45/6, tutti rapp.ti e difesi dall'Avv. Antonio Maria Polito del Foro di Torino (C.F. PLTNNM69S10A662H, antoniomariapolito@pec.ordineavvocatorino.it) in virtù di mandati resi in calce al presente ricorso, ed elett.te domiciliati presso il suo studio, sito in Torino, Piazza Castello n.9

contro

la 'GIUSEPPE DI VITTORIO' SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA, P. IVA 01796560017, con sede in Torino, Via Perrone n.3, in persona del suo legale rapp.te pro-tempore

e nei confronti di

VODAFONE OMNITEL N.V., P. IVA 08539010010, con sede in Ivrea, via G. Jervis, 13, in persona del suo legale rapp.te pro-tempore.

§

I ricorrenti in epigrafe identificati, rappresentati e difesi, sono soci della Società Cooperativa 'G. Di Vittorio', come sopra indicata, ed assegnatari di appartamenti siti nell'immobile situato in Torino, Piazza Ghirlandaio n.45, int.6. In virtù di tale loro qualità, così

ESPONGONO

- a) Nell'ottobre del 2011 i Consiglieri di scala dell'immobile sito in Torino, piazza Ghirlandaio 45/6, venivano convocati presso la sede della Cooperativa Di Vittorio per una 'riunione straordinaria'

- inerente, anche, *“informazioni su installazione ripetitore segnale telefonico sui tetti”* (punto n.2) (**All. n.1**);
- b) In occasione di detto incontro, codesti Consiglieri venivano informati della proposta formulata dalla compagnia telefonica ‘Vodafone’ alla Cooperativa Di Vittorio, inerente l’installazione di uno o più ripetitori telefonici sul tetto/lastrico solare dell’immobile;
- c) A sèguito di tale notizia, i soci residenti di Piazza Ghirlandaio 45/6 inviavano alla Cooperativa, nel novembre successivo, una lettera raccomandata (**All. n.2**) con la quale comunicavano, allegando una petizione sottoscritta, la contrarietà di tutte le diverse ‘scale’ dell’immobile alla iniziativa;
- d) In virtù di tale comunicazione, pertanto, in data 04 febbraio 2012, dopo un ‘preavviso’ precedente (**All. n.3**), la Cooperativa convocava tutti i soci assegnatari di appartamenti all’intero dell’immobile ad un’assemblea finalizzata a fornire *“ulteriori informazioni in relazione all’installazione di un ripetitore telefonico sul tetto dell’intervento di Piazza Ghirlandaio”* (**All. n.3-BIS**), a cui avrebbe partecipato anche un tecnico della Vodafone illustrando le caratteristiche e ribadendo la *‘innocuità’* dell’opera sulla salute dei condòmini;
- e) Nonostante tale incontro, tuttavia, la maggioranza dei soci assegnatari, ovvero dei soggetti, proprietari e non, ad essi vicini, contestava la decisione (oramai) presa dalla Cooperativa, sia per le modalità con cui la decisione stessa era stata adottata (senza consultazioni preventive atte a conoscere la volontà dei soggetti coinvolti sull’operazione), che per il merito della decisione (rischi per la salute e per il valore economico del bene assegnato);
- f) Nonostante formali rimostranze in tal senso, confluite anche nella petizione (cfr. **All. n.2**) che aveva raccolto il consenso della larga maggioranza (78/90) dei soci assegnatari degli appartamenti

dell'immobile interessato dall'operazione, la Cooperativa Di Vittorio ribadiva il suo pieno diritto alla stipula del contratto con la Vodafone, in virtù della normativa vigente e dello Statuto della Cooperativa stessa;

- g) In data 19 marzo 2012, lo scrivente procuratore, in nome e per conto di alcuni dei soci assegnatari, inviava lettera raccomandata (All. n. 4) con la quale si chiedeva di prendere conoscenza degli atti attraverso i quali la Cooperativa aveva formalizzato la propria volontà di stipulare l'accordo con Vodafone;
- h) A detta richiesta, faceva sèguito la comunicazione inviata via fax (All. n. 5) dall'Avv. Sergio Viale, per conto della Cooperativa, con la quale veniva comunicata la disponibilità a far visionare *parte* della documentazione richiesta, in occasione di un incontro a ciò finalizzato;
- i) Durante tale incontro, allo scrivente difensore venivano esibiti i documenti amministrativi di autorizzazione comunale alla realizzazione dell'impianto;
- j) Con ulteriore comunicazione del 12 aprile successivo (All. n.6), la Cooperativa G. Di Vittorio, per mezzo del suo difensore, formalizzava agli odierni istanti la sua volontà di consentire libero accesso alla Vodafone per l'inizio dei lavori a far data dal 18 aprile successivo;
- k) In data 20 aprile 2012, appariva nei pressi dell'immobile il cartello, pur privo di date, di inizio dei lavori da parte di Vodafone per la realizzazione dell'impianto.

§

In virtù di quanto sopra premesso, i soggetti in questa sede identificati, rappresentati e difesi,

RICORRONO

per la sospensione degli effetti della delibera con la quale la 'GIUSEPPE DI VITTORIO' COOPERATIVA EDILIZIA ha formalizzato la propria volontà di stipulare con la compagnia telefonica Vodafone il contratto di installazione di tre antenne/ripetitori telefonici sul lastrico solare dell'immobile sito in Torino, piazza Ghirlandaio 45/6, per i seguenti motivi:

A) **SULLA POSIZIONE DEI SOCI NELLA COOPERATIVA:**
***SULLA VIOLAZIONE DEL DOVERE DI MUTUALITA' E
DEI PRINCIPII DI CORRETTEZZA (ART. 1175 C.C.) E
BUONA FEDE (ART. 1375 C.C.).***

Come sottolinea lo stesso articolo della Carta costituzionale (Art.45, uno dei punti cardine della recente riforma delle società cooperative del 2003), a caratterizzare la funzione economico-sociale del contratto di società cooperativa è lo scopo mutualistico.

Detta 'mutualità', dalla interpretazione dottrinale pressoché unanime, viene definita come quel "**rapporto associativo qualificato dalla c.d. 'gestione di servizio' a favore dei soci, identificati quali destinatari elettivi dell'attività d'impresa della cooperativa stessa**" (ex plurimis, cfr. ASCARELLI, VERRUCOLI, citati in M. DE GIORGI – G. VACIAGO, Le società cooperative, Cedam 2011, pag.11).

Anche l'interpretazione delle Corti ha poi specificato che sono insiti nello scopo mutualistico i connotati di reciprocità e di solidarietà tra i soci della cooperativa, nel senso che "lo scopo mutualistico potrebbe considerarsi realizzato solo quando tutti i soci e non soltanto alcuni di essi, abbiano ottenuto i vantaggi ricollegati alla gestione di servizio" (DE GIORGI - VACIAGO, cit., pag.13), sino a far affermare, in giurisprudenza, che "mutualità vuol dire reciprocità e quindi, se riferita ad un organismo societario, implica che ciascun socio dia il proprio apporto – in denaro o prestazioni –

*a vantaggio diretto degli altri. Conseguentemente, in una cooperativa edilizia, che non deve fornire utili d'impresa ma solo un alloggio ai soci, in corrispettivo delle quote da costoro versate, tale scopo non può compiutamente realizzarsi se non con l'assegnazione di un immobile a **tutti i soci** [...]"*
(Cass. civ. n. 5424/1990).

Tale condizione di reciprocità, pertanto, ha portato la giurisprudenza a specificare anche che “la discrezionalità della maggioranza assembleare è temperata dal principio generale di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto di società” (Cass. civ. n. 9513/1999).

Ebbene, la scrivente difesa ritiene che, nel caso di specie, gli organi societari non abbiano rispettato né il **principio di mutualità/reciprocità** della funzione sociale del modello giuridico della società cooperativa, né il **principio di correttezza e buona fede** nell'esecuzione e gestione del contratto di società.

In ordine al primo elemento, infatti, si può evidenziare come la Cooperativa Di Vittorio abbia creato, tra sé ed i soci assegnatari degli appartamenti nell'immobile per cui è causa, e tra questi ultimi e gli altri soci, posizioni evidentemente incompatibili tra loro, fondati su interessi tra loro divergenti, se non apertamente confliggenti.

Appare assolutamente manifesta, infatti, nella questione di specie, la compresenza, all'interno della decisione della Cooperativa di stipulare l'accordo con Vodafone, di interessi tra loro apertamente contrastanti, corrispondenti a:

- a) quelli della Cooperativa e/o dei suoi soci non assegnatari di appartamenti all'interno dell'immobile per cui è causa;
- b) quelli dei soci assegnatari.

Mentre infatti l'interesse dei primi è di natura esclusivamente patrimoniale, in quanto privi di qualsiasi effetto diretto nei confronti della propria posizione sociale o materiale concreta (sull'appartamento assegnato), quello dei secondi è rappresentato da un duplice e specifico

interesse, collegato alla titolarità del proprio diritto reale sull'alloggio assegnato: quello alla tutela del proprio diritto di godimento, nonché quello alla tutela della salute dei soggetti ivi residenti.

L'aspetto che gli istanti ritengono allora, nel caso di specie, particolarmente grave, è che di detta specificità di interessi, la Cooperativa non ne abbia tenuto alcun conto, né convocando (preventivamente) i soggetti interessati, né tantomeno coinvolgendoli nella decisione della stipula del contratto con Vodafone; ma bensì, informandoli solo 'ex post', ad accordo già preso (di cui peraltro non si conoscono, ad oggi, termini, modalità o condizioni, nonostante le ripetute richieste in tale senso: *cf.* **All. n.4**); e peraltro con, si conceda il termine, la 'beffa' o 'boutade' finale, che dir si voglia, di essere assicurati da un tecnico della... Vodafone (!) circa l'assoluta assenza di rischi sulla salubrità dell'operazione...

Come anticipato, quindi, le modalità con le quali la Cooperativa ha messo in atto la propria decisione di stipulare l'accordo con la Compagnia telefonica, appaiono quantomeno manifestamente contrarie ai principi di correttezza e di buona fede nei confronti dei propri soci assegnatari di alloggi all'interno dell'immobile interessato dalla installazione dell'impianto telefonico.

Infatti, come da principio giurisprudenziale condiviso e riconosciuto, affinché sia valida una delibera condominiale inerente l'apposizione di un impianto di ripetitori telefonici, è necessaria una delibera che tenga conto della *unanimità* dei consensi dei proprietari (*cf.* sentt. **Trib. Monza, 01.03.2000; Trib. Genova, 28.03.2000; Trib. Bologna, 06.04.2000; Trib. Milano, 23.10.2002**).

In virtù di tale principio, pertanto, qualora i soci assegnatari fossero stati ritenuti, dalla Cooperativa, proprietari a tutti gli effetti degli appartamenti a loro assegnati, nessuna installazione di impianti di ripetitori telefonici su parti comuni

dell'edificio avrebbe potuto essere convalidata, senza il preventivo consenso unanime di tutti i soci/condòmini!

Tuttavia nel caso di specie, e fatto comunque salvo quanto si dirà nel prosieguo ed al punto successivo, la Cooperativa Di Vittorio, eccependo la sua asserita titolarità esclusiva del diritto di proprietà (*cf.* **All. n.3**), ha ritenuto di non avere l'onere/dovere giuridico di coinvolgere in alcuna maniera i soci assegnatari nella formulazione della sua decisione, ritenendo in questa maniera legittimo il 'bypassare' qualsiasi problematica inerente il consenso dei soci assegnatari.

Ed è proprio tale comportamento, artatamente messo in atto dalla Cooperativa, ad essere, secondo la scrivente difesa, in palese violazione quantomeno del principio di correttezza e buona fede, atteso che:

- **la Cooperativa non solo non ha MAI interessato**, neanche in via meramente consultiva o informale, **i soci direttamente interessati dalla sua decisione** (gli assegnatari di alloggi in Piazza Ghirlandaio 45/6);

ma soprattutto,

- **anche dopo che la stessa era ben conscia del diffuso dissenso formatosi intorno a tale decisione**, comunicatogli anche attraverso una raccolta di firme a ciò finalizzata (*cf.* **All. n.2**), il suo atteggiamento negatorio di qualsiasi diritto da parte dei soci assegnatari non è cambiato; ancora meglio sapendo, anzi, che l'elevato numero dei soci contrari alla installazione dell'impianto (certamente la ampia maggioranza dei soci assegnatari), non avrebbe certo 'agevolato', diciamo così, la realizzazione di una volontà della Cooperativa già stabilita aprioristicamente rispetto a quella dei soci assegnatari.

Da qui, appunto, il comportamento messo in atto da parte della Cooperativa, evidentemente contrario al principio di *bona fides*, che ha

volutamente ritenuto 'opportuno' non prendere in considerazione un fondamentale aspetto coinvolto nella sua decisione, quale quello degli interessi (diversi ed autonomi) dei soci assegnatari di appartamenti nell'immobile oggetto di accordo con la Compagnia telefonica.

In estrema sintesi, **il comportamento (certamente ben ponderato) da parte della Cooperativa, ha creato all'interno della stessa ben quattro ordini di interessi:**

- a) quello della Cooperativa tout court al guadagno derivante da (parte del) compenso riconosciuto da Vodafone per l'affitto del lastrico solare dell'immobile;
- b) quello dei soci non assegnatari di alloggi all'interno dell'immobile interessato dall'accordo e distanti dal luogo di installazione del ripetitore, fondamentalmente indifferenti all'operazione;
- c) quello dei soci non assegnatari di alloggi all'interno dell'immobile oggetto di accordo, ma adiacenti o vicini al luogo di installazione, ipoteticamente interessati alla tutela del proprio diritto alla salute;
- d) quello dei soci assegnatari di alloggi all'interno dell'immobile, interessati direttamente dalla decisione della Cooperativa sia in ordine alla tutela del proprio alloggio, che in ordine al proprio diritto alla salute.

Da qui, risulta dunque di patente evidenza come la Cooperativa Di Vittorio, nel creare prima, e quindi nel gestire le posizioni sopra dette, **abbia ben volontariamente deciso di non considerare proprio l'interesse (numericamente minoritario, avendo la Cooperativa circa 6.000 - 7.000 soci) di coloro che sono, da molteplici punti di vista, i più diretti interessati dalle conseguenze della stipula dell'accordo.**

E' in virtù di questo suo doloso atteggiamento, pertanto, che la scrivente difesa ritiene che la Cooperativa Di Vittorio, in spregio tanto del fondamentale principio di mutualità-reciprocità di interessi all'interno del *consesso* cooperativo, che dell'altrettanto fondamentale principio di correttezza e buona fede nei rapporti giuridici, abbia agito in maniera del tutto incompatibile con gli interessi dei soci in questa sede rappresentati, e pertanto illegittima.

B) **SULLA TUTELA DEL PROPRIO DIRITTO REALE DI USO/ABITAZIONE DA PARTE DEI SOCI ASSEGNATARI E SULL'ASPETTATIVA DI DIRITTO - SULLA INTERPOSIZIONE FITTIZIA DELLA COOPERATIVA TRA GOVERNO E PROPRIETA' DEL BENE.**

L'argomento fondamentale sul quale la Cooperativa Di Vittorio ha sempre fondato le sue (asserite) 'prerogative' di diritto, è quello secondo il quale la stessa manterrebbe sull'immobile oggetto di accordo, ivi compresi gli alloggi assegnati, un pieno 'diritto di proprietà'; diritto che le attribuirebbe conseguentemente la prerogativa, piena ed incondizionata, di adottare ogni decisione in quanto titolare esclusiva del diritto di disposizione sull'intero immobile.

E' altresì ritenuto un dato giuridico acquisito, quello secondo il quale "*il socio [che] riceve in godimento l'alloggio, versa un canone d'uso in favore della cooperativa per la costruzione e la manutenzione dello stabile, non diviene proprietario dell'alloggio, ma assume una veste assimilabile a quella del conduttore in un contratto di locazione*"... (sempre in DE GIORGI – VACIAGO, cit., pagg. 495-496).

Tale assunto, tuttavia, oltre che mai dettagliatamente analizzato né dalla dottrina né dalla giurisprudenza, deve in ogni caso quantomeno essere adattato al caso concreto, per verificare quali aspetti sono direttamente ed effettivamente sovrapponibili alla disciplina tipica dei rapporti di 'locazione', e quali invece

presentano peculiarità tali, da introdurre problematiche non assimilabili (in quanto non presenti) a detta disciplina.

Si è allora certi, sul punto, di ricordare solo a noi stessi che il rapporto contrattuale di natura obbligatoria derivante da un contratto di locazione è affatto diverso dal rapporto che sussiste, per esempio, tra nudo proprietario e titolare del diritto di usufrutto, lì dove:

- l'usufruttuario, al contrario del locatario, è tenuto al pagamento degli oneri fiscali inerenti l'immobile (ICI/IMU);
- l'usufruttuario, al contrario del locatario, ha un titolo a tempo indeterminato, ancorché limitato (alla vita dell'usufruttuario, se persona fisica).

A tali elementi, del tutto sovrapponibili alla posizione dell'assegnatario di un alloggio di Cooperativa edilizia, possono aggiungersene altri, peculiari della posizione di quest'ultimo, quali:

- il pagamento, in favore della Cooperativa stessa, della partecipazione sociale, della quota di ammissione, della quota annuale di associazione (Art.7.1.a-d dello Statuto sociale, All. n.7);
- il pagamento, in favore della Cooperativa, delle somme di cui all'art.7.4.d.1 e 2 dello Statuto, ovvero: le somme anticipate dalla Cooperativa come Fondo Costruzione, il pagamento degli interessi sui prestiti eventualmente contratti dalla Cooperativa per la costruzione dell'immobile, il contributo per ammortamento tecnico, le somme per il Fondo di Solidarietà orizzontale;
- una legittima 'aspettativa di diritto' in ordine alla possibilità di divenire proprietario dell'immobile assegnato, in virtù della possibilità data dall'art.3b.l dello Statuto Sociale della stessa;
- la non libera recedibilità del socio...

Tali aspetti, dunque, dovrebbero rendere evidente quanto, in realtà, la semplicistica sovrapposizione della posizione giuridica del socio di Cooperativa assegnatario di un appartamento, con quella del semplice 'locatario' sia, da molti punti di vista, del tutto superficiale, soprattutto in ordine alla configurabilità del diritto di godimento sul bene, che nel caso del socio assegnatario si inserisce in un rapporto giuridico con il 'proprietario' (la Cooperativa), molto più complesso ed articolato rispetto a quello tipico del contratto/rapporto di locazione, proprio in relazione al rapporto con l'elemento attorno al quale si fonda tutto il rapporto mutualistico, ovvero il perno della stessa funzione economico-giuridica dell'istituto della Cooperativa edilizia, rappresentato dal bene immobile assegnato.

In virtù di tali evidenti peculiarità, pertanto, gli istanti ritengono che la mancata convocazione, la mancata audizione ed il manifesto 'spregio' con cui (non) è stata assunta, da parte della Cooperativa Di Vittorio, la (contraria) volontà dei soci assegnatari degli appartamenti interni all'immobile interessato dall'accordo stipulato con la Vodafone per l'installazione di un ripetitore telefonico, rappresenti un'attività posta in evidente limitazione del pieno diritto di godimento dei soci sull'immobile a loro assegnato, ed al loro connesso diritto ad incidere su di una decisione formalmente collettiva, ma che riguarda principalmente un loro specifico e qualificato interesse, tanto di natura patrimoniale, che personale (*cfr. infra*).

Peraltro, se si verificano in concreto le modalità con le quali viene concretamente gestita la proprietà dell'immobile, vediamo che:

- Il valore della proprietà dell'immobile è divisa in tabelle millesimali corrispondenti al valore degli alloggi assegnati ai soci;
- I soci assegnatari partecipano sia delle spese ordinarie, che di quelle straordinarie di manutenzione dell'immobile, nei termini

delle quote millesimali direttamente riferibili al valore dell'alloggio assegnato;

- Nonostante la varietà ed il numero dei soci assegnatari, non esiste tuttavia, nel caso di specie, né un 'condominio', né tantomeno un 'amministratore' eletto dai soci assegnatari, bensì un 'responsabile della gestione', nominato direttamente dalla Cooperativa, che ha il compito di gestire e ripartire le spese, ovvero di convocare l'assemblea annuale dei soci assegnatari di approvazione del bilancio preventivo e consuntivo.

Dai punti precedenti emerge dunque una evidente realtà prima fattuale, e poi giuridica, ovvero che, con l'assegnazione degli alloggi, in realtà la Cooperativa ha da ogni punto di vista perso il proprio governo (legato al possesso) sulla cosa/bene assegnato, e pertanto la forzosa interposizione imposta dalla Cooperativa nei confronti dei soci assegnatari, risulta palesemente fittizia e non corrispondente alla reale configurazione né degli elementi di fatto, né di quelli di diritto conseguenti.

Peraltro, se da un lato vi sono diritti di cui è direttamente titolare il condomino proprietario in relazione al titolo giuridico che ne determina la titolarità, vi sono altresì quei diritti che sono invece riconosciuti direttamente all'inquilino/conduttore, proprio in virtù della sua concreta partecipazione alle *“spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria”*...

Tanto infatti è espressamente previsto dall'art.10 della L. 392/1978 ('equo canone'), in cui si prevede che *“il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria”*.

Peraltro, prosegue il secondo comma, “Egli [il conduttore] ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alle **modificazioni degli altri servizi comuni**”.

La disciplina di cui al primo comma, specifica quindi l’articolo, “si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio” (come nel nostro caso).

Tale disciplina, peraltro, si inserisce, secondo un’interpretazione oramai consolidata (cfr. **Tribunale di Roma, sent. n. 255 del 09 gennaio 2009**; conf. **Cass. n.6108/1981**; **Cass. n. 2331/1981**), nella più ampia logica di quella sull’‘uso della cosa comune’ ex **art. 1102 C.c.**, applicabile non solo ai condòmini, ma “anche al conduttore/inquilino della proprietà esclusiva che – rispetto alle regole di utilizzazione – deve considerarsi nella stessa situazione giuridica del condomino” (in SALCIARINI, *Condominio – Manuale con formule*, Giuffré, 2012, pag.72).

Tale disciplina, peraltro, “ricosce implicitamente con il rinvio alle disposizioni del codice civile concernenti l’assemblea dei condomini, il diritto dell’inquilino di impugnare le deliberazioni viziate, sempreché abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi” indicati dalla norma (**Cass. n. 8755/1993**). Infatti, “quella prevista dall’art.10 della legge 27 luglio 1978 n. 392 è un’assemblea condominiale allargata alla partecipazione, per determinate materie (...), dei conduttori, i quali, su queste, deliberano in luogo dei condomini. Trattasi di un’ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore, ispirata dal principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui (art. 9 della legge n. 392 del 1978), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni” (**Cass. civ. sez. II, 13.01.1995 n. 384**).

Il principio è dunque chiaro: ‘esistenza di un interesse individuale e specifico in capo a colui che ha una diretta (e qualificata) ‘signoria sulla cosa’ per vicende i cui effetti ‘gravano su di lui’, ne determina il diritto a prendere parte alle relative decisioni dispositive.

Nel caso di specie, peraltro, l'interesse dei 'diretti interessati' non è solo di natura economica, ma attiene la salvaguardia anche di fondamentali diritti di rango costituzionale (Art. 32, diritto alla salute), che dovrebbe comportare – in base all'applicazione del medesimo principio - una partecipazione dei medesimi ancora più 'qualificata' e necessaria nella formazione della volontà societaria, anche nei rapporti con soggetti terzi (impegni contrattuali).

Anche in virtù di tali ultime considerazioni, pertanto, si chiede che l'Ill.mo Giudicante Voglia sospendere gli effetti della delibera con la quale è stato formalizzato l'accordo con la compagnia telefonica Vodafone, in attesa di assumere, in ordine all'accordo stipulato con la stessa, il preventivo, necessario assenso dei soci assegnatari degli appartamenti siti in Piazza Ghirlandaio n.45/6.

**C) SULL'ABUSO DEL PROPRIO 'DIRITTO DI PROPRIETA'
DA PARTE DELLA COOPERATIVA DI VITTORIO.**

In virtù di quanto sopra detto, può connotarsi, in capo alla Cooperativa Di Vittorio, anche una forma di 'abuso di diritto', lì dove, pur formalmente titolare del nudo diritto di proprietà, la stessa non ha minimamente ritenuto opportuno di assumere preventivamente il parere degli unici soggetti direttamente destinatari dell'accordo con Vodafone, di cui pur erano a conoscenza delle posizioni decisamente contrarie.

Dopo la recente quanto chiarificatoria pronuncia della **Corte di Cassazione, n. 20106 del 18.09.2009**, sappiamo infatti che gli elementi costitutivi delle forme di abuso di diritto sono i seguenti:

- a) La titolarità di un diritto soggettivo in capo ad un soggetto;
- b) La possibilità che il concreto esercizio di quel diritto possa essere effettuato secondo una pluralità di modalità non rigidamente predeterminate;

- c) La circostanza che tale esercizio concreto, anche se formalmente rispettoso della cornice attributiva di quel diritto, sia svolto secondo modalità censurabili rispetto ad un criterio di valutazione, giuridico od extragiuridico;
- d) La circostanza che, a causa di tale modalità di esercizio, si verifichi una sproporzione ingiustificata tra il beneficio del titolare del diritto ed il sacrificio cui è soggetta la controparte.

Come è immediatamente verificabile, nel caso di specie risultano presenti tutti i sopra elencati elementi:

- a.1) la formale titolarità del diritto di proprietà in capo alla Cooperativa;
- b.2) la ampia possibilità di esercitare il proprio diritto in diverse forme e modalità (possibilità di assumere preventivamente l'assenso dei soci assegnatari degli appartamenti dell'immobile interessato dall'impianto);
- c.3) l'esercizio in concreto di tale diritto viene messo in atto in maniera manifestamente contraria agli interessi di alcuni soci della Cooperativa;
- d.4) tale esercizio concreto rappresenta, di fatto, una seria lesione del diritto alla auto-determinazione dei soci in ordine all'appartamento a loro assegnato e a problematiche direttamente connesse, anche inerenti diritti fondamentali di natura costituzionale (come il diritto alla salute, sul quale vedi *infra*).

In virtù di tale contesto, pertanto, si eccepisce **l'invalidità di una delibera** (di cui non è dato sapere di più) il cui "**potere di voto sia stato esercitato allo scopo di ledere gli interessi degli altri soci, ovvero risulti in concreto preordinato ad avvantaggiare ingiustificatamente i soci di maggioranza in danno di quelli di minoranza, in violazione del canone generale di buona fede nell'esecuzione del contratto**" (conf. **Cass. n. 9353/2003**).

Le suesposte argomentazioni (cfr. sopra, punto A) danno piena prova, e a loro volta ne sono il diretto effetto, di quanto indicato dalla Corte per l'individuazione delle forme più palesi di abuso nell'esercizio di un proprio diritto.

Peraltro, sia detto *incidenter tantum*, **il sistema messo in atto, da parte delle Compagnie telefoniche, per 'aggirare' la richiesta di consenso nei confronti di una molteplicità di condòmini, è proprio questo: il rivolgersi a proprietari unici ovvero, appunto, alle Cooperative edilizie le quali, eccedendo le 'prerogative' derivante dal formale mantenimento del diritto di proprietà sui propri alloggi assegnati, si riservano il potere – attraverso il proprio Consiglio di Amministrazione - di deliberare sugli atti dispositivi degli immobili stessi, superando lo scoglio del preventivo consenso degli ignari e pur legittimi assegnatari.**

Anche questa circostanza offre una lettura quanto mai 'realistica' di come vengono affrontati, in tale contesto economico, gli interessi in gioco, e di come alcune pur formalmente legittime prerogative di diritto, siano in realtà utilizzate per perseguire finalità del tutto estranee a quelle previste dall'ordinamento giuridico, modalità che rende manifesta la sussistenza dell'abuso di diritto da parte della Cooperativa...

D) **SULLA TUTELA DEL DIRITTO ALLA SALUTE E SUL PRINCIPIO DI PRECAUZIONE.**

In ogni caso si ritiene che, nel caso *de quo*, sia interessato – e potenzialmente minacciato – anche il fondamentale diritto alla salute di ciascuno dei soci assegnatari degli alloggi, ai sensi dell'**art.32 della Carta costituzionale.**

In questa sede, di natura cautelare, non si intende al momento sollevare nel merito la questione inerente la misurazione e/o la nocività delle radiazioni generate dagli impianti *costruendi* sulla salute degli assegnatari possessori degli alloggi: sappiamo che, in letteratura come in sede giurisprudenziale, vi sono

orientamenti diversi, sin anche contraddittori, che di volta in volta, evidenziano ovvero escludono i potenziali danni alla salute derivanti dall'esposizione a detta tipologia di radiazioni.

Peraltro, non si può certo nascondere che, quantomeno dal punto di vista formale, la compagnia Vodafone, nella proposizione del proprio impianto, ha ricevuto il *placet* da parte dei competenti organi amministrativi; circostanza che dunque, quantomeno formalmente, attesta un apparente rispetto dei principi normativi disposti a riguardo.

Il principio invece al quale in questa sede ci si vuole riportare, per una valutazione non solo, e non tanto, tecnica, ma più specificamente giuridica della questione, è quella del **c.d. 'principio di precauzione'**, di cui all'**art. 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea**, il cui scopo è garantire un alto livello di protezione dell'ambiente e della salute umana in virtù di prese di posizioni di natura preventiva, in caso di messa a rischio di tali superiori interessi.

Nella 'valutazione' di tale rischio, appare fondamentale richiamare **l'Allegato III della Comunicazione della Commissione europea sul principio di precauzione del 02.02.2000**, in cui si evidenziano i quattro elementi di seguito elencati:

“ Con identificazione del pericolo s'intende l'identificazione degli agenti biologici, chimici o fisici che possono avere effetti negativi. Una nuova sostanza o un nuovo agente biologico possono rivelarsi attraverso i loro effetti sulla popolazione (malattia o morte), o sull'ambiente e può essere possibile descrivere gli effetti attuali o potenziali sulla popolazione o sull'ambiente prima che la causa sia identificata al di là di ogni ragionevole dubbio.

- La caratterizzazione del pericolo consiste nella determinazione, in termini quantitativi e/o qualitativi, della natura e della gravità degli effetti nocivi collegati con gli agenti o le attività causali. In questa fase deve essere stabilito il rapporto tra le quantità di sostanze pericolose e gli

effetti. Tuttavia, a volte è difficile o impossibile provare tale rapporto, ad esempio perché il nesso causale non è stato individuato al di là di ogni ragionevole dubbio.

- La valutazione dell'esposizione consiste nella valutazione quantitativa o qualitativa della probabilità di esposizione all'agente in questione. Oltre alle informazioni sugli agenti stessi (fonte, distribuzione, concentrazioni, caratteristiche, ecc.), sono necessari dati sulla probabilità di contaminazione o esposizione della popolazione o dell'ambiente al pericolo.

- La caratterizzazione del rischio corrisponde alla stima qualitativa e/o quantitativa, tenendo conto delle inerenti incertezze, della probabilità, della frequenza e della gravità degli effetti negativi sull'ambiente o sulla salute, conosciuti o potenziali, che possono verificarsi. Tale caratterizzazione viene stabilita sulla base dei tre componenti precedenti ed è strettamente collegata alle incertezze, variazioni, ipotesi di lavoro e congetture effettuate in ciascuna fase del procedimento. Quando i dati disponibili sono inadeguati o non conclusivi, una strategia prudente e di precauzione per la protezione dell'ambiente, della salute o della sicurezza potrebbe essere quella di optare per l'ipotesi più pessimista. Quando tali ipotesi si accumulano, vi è indubbiamente un'esagerazione del rischio reale ma, correlativamente, una certa garanzia che il rischio non venga sottovalutato".

Sono esattamente questi, quindi, i criteri che hanno seguito sentenze come quella del **Tribunale di Roma, del 01.11.2002**, in cui, nel dubbio, si assume una posizione in netto favore della tutela del diritto (costituzionale) alla salute: **"è vero, si legge nella sentenza, che non vi sono ad oggi studi che possono affermare con certezza la nocività dell'esposizione a energia elettromagnetica, ma ciò non può lasciare spazio per negare la tutela della salute. Questa infatti è garantita da una norma costituzionale (art.32) in ogni sua fase, cioè non solo quando sia minacciata da un pericolo concreto ed attuale, ma anche quando possa condurre ad un danno ingiusto futuro ed incerto"** (cit. in G. TERZAGO, *Il condominio*, Giuffrè 2003, pag. 974).

Anche in virtù di tale principio, pertanto, si insiste per la sospensione degli effetti della delibera con la quale il Consiglio di amministrazione ha stipulato l'accordo con la compagnia telefonica Vodafone.

E) **SULLA TUTELA PATRIMONIALE DEL BENE ASSEGNATO AI SOCI: SUL DANNO ECONOMICO.**

Infine, ulteriore motivo di illegittimità della condotta della Cooperativa, è determinato dalla circostanza di non aver raccolto il consenso (unanime) dei soci assegnatari per l'installazione di un impianto che deve inquadrarsi come atto di disposizione della cosa comune dalle conseguenze negative per il valore commerciale dell'immobile.

Nello specifico, infatti, per riprendere quanto riportato nella **sentenza del Tribunale di Bologna del 06.04.2000**, *“la riduzione dello spazio di [TOT] metri quadrati del lastrico solare, unita al **deprezzamento dell'immobile a seguito dell'installazione**, conseguente all'incertezza sulla dannosità della salute all'esposizione delle onde elettromagnetiche, **incide negativamente sul valore dell'immobile**”*.

Del resto, la palese contrarietà non solo dei soci assegnatari, ma anche degli altri proprietari degli immobili circostanti, all'installazione dell'impianto, esternata anche attraverso manifestazioni di natura pubblica, fornisce una realistica dimensione di quanto, anche solo a livello di opinione e/o di 'sospetto' o 'timore' diffusi, la presenza di un ripetitore telefonico rappresenta un concreto motivo di deprezzamento dell'immobile sul quale viene installato (in dottrina si parla di c.d. 'danno da pericolo': cfr. sul punto M. FRANZONI, Il danno risarcibile, Giuffrè, 2010, pag. 68).

Anche in virtù di tale danno, attuale e concreto, di natura strettamente patrimoniale, gli odierni ricorrenti ritengono di essere stati illegittimamente esclusi nell'atto di disposizione di un bene comune che, afferente all'immobile assegnato e

sul quale c'è una legittima aspettativa di proprietà (cfr. sopra), avrebbe necessitato di una necessaria forma di verifica di un loro preventivo consenso.

F) **IN DIRITTO: SUL 'FUMUS BONI IURIS'.**

La questione proposta si basa su dati di fatto evidenti e non contestabili: la volontà dei soci assegnatari non è stata in nessuna maniera considerata in sede di formazione della volontà, da parte della Cooperativa, di addivenire ad un accordo con Vodafone in ordine alla alienazione – in locazione – del tetto/lastrico solare, per l'installazione dei ripetitori telefonici.

La circostanza, eccepita dalla Cooperativa, della mancanza del formale titolo di 'proprietari' in capo ai soci assegnatari, al di là delle eccezioni già sopra sollevate, a tutto concedere non toglie comunque agli stessi, anche solo **quali titolari di un diverso diritto reale di godimento (uso/abitazione), il diritto di dover partecipare a decisioni societarie di cui sono gli unici ed effettivi diretti interessati.**

Peraltro, come già si è sottolineato, la natura dell'interesse di cui si chiede tutela, di natura costituzionale (**Art. 32**, tutela del diritto alla salute), fondamentale e primario rispetto ad ogni altro, non permette 'restrizione' alcuna e – come altresì ricordato – deve essere tutelato in ogni momento, anche in via preventiva.

G) **IN DIRITTO: SUL 'PERICULUM IN MORA'.**

L'urgenza di un intervento autoritativo che sospenda cautelativamente gli effetti di una delibera presa in assenza degli assenti necessari, è insita nella natura degli interessi rappresentati.

I soci assegnatari, infatti, in assenza di un provvedimento d'urgenza, non potrebbero attendere i normali tempi di un procedimento ordinario, atteso che i brevi tempi di realizzazione dell'impianto di telefonia per cui è causa comporterebbero, dall'indomani del suo completamento e messa in opera, un

danno potenzialmente grave ed irreparabile (*id est*: irreversibile) per la salute degli stessi.

H) **IN DIRITTO: SULLA CHIAMATA IN CAUSA DELLA 'VODAFONE'.**

La scrivente difesa, infine, specifica che non formula alcuna espressa domanda di condanna nei confronti della Compagnia telefonica 'Vodafone', che viene chiamata nel presente processo solo in quanto parte necessaria per ottenere un provvedimento di sospensione efficace e vincolante anche nei suoi confronti, di cui chiede che ne prenda atto.

§

Tanto premesso,

i rappresentati ricorrenti, così come identificati e difesi, in virtù dei motivi di fatto e di diritto sopra riportati

CHIEDONO

All'Ill.mo Giudice adito, ex art. 700 C.p.c., previa fissazione dell'udienza di discussione e convocazione della Cooperativa edilizia 'G. Di Vittorio', in persona del suo legale rapp.te pro-tempore e come in atti identificata, di adottare il seguente provvedimento d'urgenza:

Sospendere l'efficacia della delibera del Consiglio di Amministrazione con la quale la Cooperativa 'Di Vittorio' ha formalizzato il suo assenso all'accordo con la Compagnia telefonica Vodafone per la locazione del suo lastrico solare ai fini della realizzazione di un impianto di telefonia mobile, e che per l'effetto quest'ultima, quale soggetto terzo contraente del contratto, preso atto di tale provvedimento di sospensione, si astenga dalla realizzazione di detto impianto.

§

In via istruttoria:

Fatta salva ogni eventuale ulteriore richiesta a sèguito del comportamento processuale dell'Egr. Controparte, si chiede sin d'ora l'esibizione, da parte della Cooperativa Di Vittorio, dei seguenti documenti:

- Delibera di ratifica dell'accordo con la Vodafone;
- Testo integrale dell'accordo con la Vodafone;
- Tabelle millesimali immobile di Piazza Ghirlandaio n. 45/6;
- Elenco dei soci assegnatari dell'immobile di Piazza Ghirlandaio n.45/6.

§

Si allega:

- 1) Comunicazione della Soc. Coop. Di Vittorio del 06 ottobre 2011;
- 2) Lettera racc. r.r. del 30.11.2011 + copia ric. rit.;
- 3+3bis) 'Preavviso' + comunicazione della Coop. Di Vittorio del 01.02.2012;
- 4) Lettera racc. r.r. del 19 marzo 2012 dell'Avv. Antonio M. Polito;
- 5) Comunicazione fax dell'Avv. Sergio Viale del 27 marzo 2012;
- 6) Comunicazione fax dell'Avv. Sergio Viale del 12 aprile 2012;
- 7) Estratto dello Statuto sociale della Cooperativa.

§

Ai fini della normativa sul contributo unificato, si dichiara che la presente controversia è soggetta a contributo nella misura di € 225,00.

§

Salvo ogni ulteriore diritto.

Torino li 22 maggio 2012.

Avv. Antonio M. Polito