

STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

BERGAMO, 13 giugno 2022

A mezzo e mail a: info@appice.it

Spett.le
A.P.P.I.C.E.
Associazione Piccoli Proprietari
Infrastrutture Comunicazione
Elettronica
Piazza della Repubblica n. 32
20124 MILANO

OGGETTO: Parere *pro veritate* in materia di espropriazione di impianti di reti di comunicazione ex art. 51 D.Lgs. n. 207/2021 (già art. 90 Codice comunicazioni).
Aggiornamento al 13/06/2022

Spett.le A.P.P.I.C.E.,
facendo seguito alla problematica da Voi sottoposta alla nostra attenzione e richiamando il parere datato 03/11/2021 in punto espropriazione di impianti di reti di comunicazione, siamo, con la presente, a fornire ulteriori precisazioni in materia, nonché gli aggiornamenti alla luce del nuovo quadro normativo in materia.

Indice

a) <i>Riepilogo del precedente aggiornamento.</i>	<i>Pag. 1</i>
b) <i>L'art. 51 del D.Lgs. n. 207 dello 08/11/2021 – Nuovo Codice delle Comunicazioni elettroniche ed il diritto di prelazione.</i>	<i>Pag. 2</i>

a) Riepilogo del precedente aggiornamento.

L'art. 90 del D.Lgs. n. 259/2003 (vecchio Codice delle Comunicazioni), prevedeva che:
"1. Gli impianti di reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, ovvero esercitati dallo Stato, e le opere accessorie occorrenti per la funzionalità di detti impianti hanno carattere di pubblica utilità, ai sensi degli articoli 12 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

2. Gli impianti di reti di comunicazioni elettronica e le opere accessorie di uso esclusivamente privato possono essere dichiarati di pubblica utilità con decreto del Ministro dello sviluppo economico, ove concorrano motivi di pubblico interesse.

3. Per l'acquisizione patrimoniale dei beni immobili necessari alla realizzazione degli impianti e delle opere di cui ai commi 1 e 2, può esperirsi la procedura di esproprio prevista dal decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327. Tale procedura può essere esperita dopo che siano andati falliti, o non sia stato possibile effettuare, i tentativi di bonario componimento con i proprietari dei fondi sul prezzo di vendita offerto, da valutarsi da parte degli uffici tecnici erariali competenti".

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

In sostanza, il richiamato comma 3, oggetto di interesse, consentiva, indistintamente, a soggetti pubblici o privati di attivare la procedura di esproprio prevista dal T.U. di riferimento per l'acquisizione patrimoniale di beni immobili al fine di poter realizzare impianti di reti di comunicazione elettronica, dopo che fossero andati falliti i tentativi di bonario componimento con i proprietari dei fondi sul prezzo di vendita offerto.

La norma ha creato svariati dubbi interpretativi, meglio approfonditi nel pregresso parere; tuttavia, per quanto oggetto di interesse del presente aggiornamento, le problematiche di maggior rilievo riguardavano l'applicabilità o meno della procedura di esproprio nelle ipotesi in cui le infrastrutture di reti di comunicazione elettronica fossero già esistenti e nei casi in cui il soggetto richiedente l'esproprio avesse già la disponibilità del bene immobile in forza di un contratto di locazione o di un diverso negozio di concessione in godimento (reale o personale).

Sui punti di cui in precedenza sussisteva contrasto giurisprudenziale. Infatti, ad avviso di parte della giurisprudenza, la procedura di esproprio di cui all'art. 90, comma 3, Codice comunicazioni poteva essere attivata solo per realizzare nuove strutture ed era esclusa nelle ipotesi in cui il richiedente avesse già acquisito la disponibilità dell'area in via contrattuale (per es. tramite contratto di locazione) (T.A.R. Lazio Roma, Sez. II *quater*, sent. n. 4051 del 27/03/2019). Secondo altra parte, invece, la richiamata procedura era ammissibile anche alle ipotesi in cui l'infrastruttura di interesse fosse già stata edificata ed il titolare della medesima godesse di un diritto personale di godimento del fondo stesso tramite un contratto di locazione (T.R.G.A. Trentino – Alto Adige Trento, Sez. Unica, sent. 228 del 19/10/2018).

Nel solco del contrasto giurisprudenziale pregresso, lo scorso 23/06/2021, è stato presentato il Disegno di Legge n. 2296 ad iniziativa della senatrice Vono, in cui veniva proposta l'integrazione del comma 3 del citato articolo e prevista la possibilità di esperire la procedura di espropriazione *“anche nel caso in cui la disponibilità dei fondi sia stata in precedenza ottenuta in virtù di un contratto concessorio di un diritto personale di godimento”*. In pratica, la proposta modifica legislativa avrebbe consentito l'esproprio in danno al proprietario del bene immobile da parte del conduttore o del soggetto che avesse la materiale disponibilità, anche se non esclusiva, del bene.

La proposta di legge non è stata recepita ed il Legislatore è intervenuto modificando la normativa in senso più tutelante per il proprietario del bene immobile, come si vedrà nel prosieguo.

b) L'art. 51 del D.Lgs. n. 207 dello 08/11/2021 – Nuovo Codice delle Comunicazioni elettroniche ed il diritto di prelazione.

Il 24 dicembre 2021 è entrato in vigore il D.Lg. n. 207/2021, con il quale è stata recepita nell'ordinamento italiano la Direttiva (UE) n. 2018/1972 recante il Codice Europeo delle Comunicazioni Elettroniche, che ha riordinato il Codice delle Comunicazioni Elettroniche di cui al d.lgs. 259/2003 ed introdotto notevoli modifiche ad esso e al quadro normativo del settore.

L'art. 90 del Codice delle Comunicazioni è stato sostituito dall'art. 51, che è identico alla norma pregressa nei commi da 1 a 3, salvo per il nuovo comma 4, a detta del quale: *“In caso di locazione o concessione a diverso titolo, reale o personale, dei beni immobili, o di porzione di essi, destinati alla installazione ed all'esercizio degli impianti di reti di comunicazione elettronica*

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

ad uso pubblico di cui al comma 1, si applicano gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392”.

La norma prevede la possibilità per il conduttore ovvero per il detentore a diverso titolo (es. usufrutto, comodato etc.) dell'immobile adibito all'esercizio di impianti di comunicazione elettronica di esercitare il **diritto di prelazione** sul bene stesso nell'ipotesi in cui il proprietario voglia vendere.

In sostanza l'art. 51, comma 4, esclude la possibilità, nell'ipotesi di detenzione qualificata dell'immobile (es. per locazione, comodato etc), di azionare la procedura di esproprio. E' evidente, nel caso, la volontà del Legislatore di tutelare i diritti dominicali dei proprietari delle infrastrutture di reti di comunicazione elettronica, che, in forza della disposizione normativa vigente prima della modifica, avrebbero potuto subire la procedura di esproprio a prescindere dalla volontà o meno di vendere, e di risolvere le questioni interpretative sorte in riferimento all'applicazione della procedura di esproprio nell'ipotesi in cui il soggetto richiedente avesse già la disponibilità del bene immobile.

La disposizione normativa oggetto di disamina risulta di particolare interesse anche in considerazione del fatto che **prevede una nuova ipotesi di prelazione** in precedenza non contemplata dal Legislatore. Infatti, la normativa in materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, ossia la Legge n. 392 del 27/07/1978, esclude il diritto di prelazione, tra gli altri, nell'ipotesi di i rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico, come per l'appunto i contratti di ospitalità all'interno delle infrastrutture di comunicazioni elettroniche (artt. 35 e 41 L. n. 392/1978). Con l'entrata in vigore dell'art. 51, comma 4, il conduttore od il detentore qualificato degli immobili adibiti alla installazione e all'esercizio degli impianti di reti di comunicazione elettronica potrà esercitare il diritto di prelazione, sempre e solo nel momento in cui il proprietario del bene immobile si deciderà a vendere.

Il nuovo comma richiama gli artt. 38 e 39, in punto diritto di prelazione e di riscatto, della normativa in materia di locazione di immobili urbani, i quali disciplinano le modalità operative da seguire nell'eventualità in cui il proprietario del sito trasmissivo intenda vendere.

Quanto al diritto di prelazione (art. 38) è previsto che:

- ❖ il proprietario dovrà obbligatoriamente notificare il conduttore della volontà di vendere (comma 1);
- ❖ la comunicazione dovrà contenere l'indicazione del corrispettivo per la vendita, le altre condizioni di vendita di rilievo e l'invito rivolto al conduttore ad esercitare o meno il diritto di prelazione (comma 2);
- ❖ il conduttore ha sessanta (60) giorni di tempo dalla ricezione della comunicazione per notificare il proprietario di voler esercitare il diritto di prelazione alle medesime condizioni indicate nella comunicazione ricevuta (comma 3);
- ❖ entro i successivi trenta (30) giorni il conduttore deve provvedere al versamento del prezzo di acquisto, contestualmente alla stipula della vendita o alla sottoscrizione del contratto preliminare (comma 4);
- ❖ in caso di più conduttori, la comunicazione da parte del locatore deve essere inoltrata ad ognuno di essi (comma 5);

STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

- ❖ il diritto di prelazione può essere esercitato da tutti i conduttori, se ve sono più d'uno, oppure dai rimanenti o dal rimanente sempre se ve ne siano (comma 6);
- ❖ l'omessa comunicazione nel termine di trenta (30) giorni della volontà di esercitare il diritto di prelazione da parte di un avente diritto nei riguardi degli altri conduttori equivale a rinuncia (comma 7);
- ❖ la norma non trova applicazione nelle ipotesi di immobili caduti in successione per i quali opera il diritto di prelazione in favore del coerede e nelle ipotesi di trasferimenti a favore del coniuge o dei parenti entro il 2° grado.

Quanto al diritto di riscatto (art. 39):

- ❖ nell'ipotesi in cui il proprietario venda l'immobile condotto in locazione senza notificare il conduttore ovvero nell'eventualità in cui il prezzo di alienazione comunicato risulti superiore rispetto a quello indicato nell'atto di compravendita, il conduttore può, entro sei (6) mesi dalla trascrizione del contratto di vendita, riscattare l'immobile dall'acquirente al prezzo indicato in atto;
- ❖ in caso di esercizio del diritto di riscatto da parte del prelazionario, il prezzo deve essere versato entro tre (3) mesi decorrenti:
 - dalla prima udienza del relativo giudizio, in caso di non opposizione al riscatto da parte dell'acquirente;
 - dalla ricezione dell'atto dell'acquirente, con cui il medesimo dichiara di non opporsi all'esercizio del diritto di riscatto, se precedente alla data di prima udienza;
 - dal passaggio in giudicato della sentenza, nel caso in cui l'acquirente si opponga al riscatto.

Alla luce di quanto premesso, sarà nostra cura aggiornarvi in ordine a eventuali futuri sviluppi.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, porgiamo cordiali saluti.

Avv. Mario Mossali

Avv. Mariateresa Sorte