

IMPIANTI TECNOLOGICI SULLA COPERTURA DI EDIFICIO CONDOMINIALE

A) Installazione di impianto al servizio di unità condominiali

B) Installazione di impianto al servizio di terzi

*

A) Installazione di impianto al servizio di unità condominiali

Ciascun singolo condomino può installare un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1122 bis comma 2 c.c.

Non è necessaria la autorizzazione della assemblea condominiale.

E' invece necessario comunicare la iniziativa all'Amministratore. Il condomino infatti potrà occupare una porzione di copertura limitata alla sua quota millesimale. In ogni caso, il condomino non potrà valicare i limiti dimensionali della porzione occupata, imposti dal principio che accorda analogo, eventuale, diritto agli altri condomini. Inoltre l'impianto deve essere installato nel rispetto del principio del decoro architettonico. La Assemblea potrebbe invece imporre prescrizioni.

Sul punto si è espressa la Corte di Cassazione, sesta sezione civile, con ordinanza n. 1337 del 17 Gennaio 2023 [CASSAZIONE ORDINANZA 1337 2023 IMPIANTI FOTOVOLTAICI SUL CONDOMINIO .pdf](#)

B) Installazione di impianto al servizio di terzi

E' sempre possibile consentire a terzi, estranei al Condominio, di installare impianti tecnologici (ad esempio di telefonia o fotovoltaici) sulla copertura dell'edificio condominiale.

B.1 Ciò può attuarsi con la costituzione del diritto reale di superficie in favore del terzo. Ciò impone tuttavia un atto notarile, da trasciversi, e soprattutto il consenso unanime dei singoli condomini.

B.2 In alternativa è ammissibile la stipula di un contratto di godimento personale di durata massima pari a 9 anni. In tal caso il contratto è un "contratto atipico di concessione *ad aedificandum* di natura personale", che le parti possono autonomamente riempire di contenuto, e, in difetto di espressa disciplina, si applicano le norme che governano il contratto di locazione. Non serve il consenso unanime dei condomini ma si applica il principio della maggioranza ex art. 1108 comma 3 c.c.

Sul punto si è espressa la Corte di Cassazione, sezioni unite, con sentenza 30 Aprile 2020 n. 8434 [CASSAZIONE SEZIONI UNITE 8434 2020 .pdf](#).

20 Dicembre 2024

Avv. Maria De Cono www.dimmilegal.tech studio@dimmilegal.tech