METODO GIURIDICO — IUS ET RATIO
Rivista Scientifica Telematica di Diritto e Giurisprudenza • Edizione Ufficiale (Roma)
ISSN 3103-7305
DIAMOND OPEN ACCESS • FASCICOLO A4

APPROFONDIMENTO DOTTRINALE • CONDOMINIO
Anno I (Vol. 1), Fasc. 2 (2026) • Art. 1688 • pp. 1–15 • §§ 1–40

Fotovoltaico in condominio: l’installazione si ferma ai millesimi

English Edition Title: Photovoltaic Installations in Condominiums: Limits Imposed by Co-Ownership Quotas

Valerio Faenza [Autore & Collaboratore Scientifico]
Avvocato del Foro di Roma
Profilo Accademico e Bibliografia: https://www.metodogiuridico.it/autori/valerio-faenza/

Pubblicato il: 17 Lug 2026 • Contributo sottoposto a revisione scientifica • Testo integrale: pp. 1–15 (§§ 1–40)

ABSTRACT SCIENTIFICO
L'installazione di impianti fotovoltaici su parti comuni condominiali rappresenta uno degli strumenti principali per promuovere la transizione energetica negli edifici. L'art. 1122-bis c.c. delinea un regime di favore per la realizzazione di tali interventi a servizio delle singole unità immobiliari, stabilendo che non sia necessaria l'autorizzazione dell'assemblea qualora l'impianto non comporti modifiche delle cose comuni. Tuttavia, la giurisprudenza recente riafferma che il diritto all'installazione del fotovoltaico in condominio non è illimitato. L'opera deve rispettare il principio del pari uso di cui all'art. 1102 c.c., che si traduce nel limite insuperabile della quota millesimale di superficie spettante a ciascun condomino, al fine di garantire a tutti la possibilità di installare analoghi impianti anche in futuro. Inoltre, l'installazione trova un limite invalicabile nei diritti d'uso esclusivo o ricreativo già in atto sul lastrico solare ex art. 1122-bis, comma 3, c.c., e sconta le restrizioni derivanti dal condominio parziale, che precludono l'uso del tetto di scale autonome ai condomini non serviti. Il presente contributo analizza lo stato dell'arte giurisprudenziale, evidenziando il dovere dell'assemblea di…

CITAZIONE UFFICIALE CONSIGLIATA (STANDARD ACCADEMICO AREA 12 — SCIENZE GIURIDICHE & OSCOLA)
V. Faenza, Fotovoltaico in condominio: l’installazione si ferma ai millesimi, in Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305), Anno I, n. 2, 17 luglio 2026, art. 1688, pp. 1–15, disponibile su https://www.metodogiuridico.it/2026/07/17/installazione-fotovoltaico-condominio/.

OSCOLA: Valerio Faenza, ‘Fotovoltaico in condominio: l’installazione si ferma ai millesimi’ (2026) 1(2) Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305) Art 1688, 1–15 <https://www.metodogiuridico.it/2026/07/17/installazione-fotovoltaico-condominio/> accessed 14 November 2026.

Record OAI-PMH:	`oai:metodogiuridico.it:post/1688 (OpenAIRE / DOAJ / BASE)`
Permalink Canonico:	https://www.metodogiuridico.it/2026/07/17/installazione-fotovoltaico-condominio/
AEA JEL Codes:	K11 (Diritto della proprietà e diritti reali); R52 (Governo del territorio, urbanistica ed edilizia)
EuroVoc (UE):	MT 1211 diritto civile • comproprietà [234]; proprietà immobiliare [2815]
ECLI Pronunce:	`ECLI:IT:CASS:2023:1337CIV`

DIAMOND OPEN ACCESS • LICENZA CC BY-NC-ND 4.0 • ZERO APC
© 2026 Valerio Faenza. L'Autore conserva integralmente la titolarità dei diritti d'autore senza restrizioni. Distribuito con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale (CC BY-NC-ND 4.0). È consentita l'auto-archiviazione immediata senza embargo della presente versione editoriale (VoR) nei repository istituzionali (IRIS/CINECA, SSRN, OpenAIRE, Zenodo).

VERIFICA ONLINE

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Fotovoltaico in condominio: l'installazione si ferma ai millesimi

I limiti geometrici e qualitativi del diritto del singolo condomino all'uso dello spazio comune ex artt. 1102 e 1122-bis c.c.

Avv. Valerio Faenza — Foro di Roma

Aggiornato al 17 luglio 2026. L'installazione del fotovoltaico in condominio ha registrato un consolidamento giurisprudenziale decisivo sul bilanciamento tra transizione ecologica e tutela dei diritti reali dei comproprietari.

Abstract: *L'installazione di impianti fotovoltaici su parti comuni condominiali rappresenta uno degli strumenti principali per promuovere la transizione energetica negli edifici. L'art. 1122-bis c.c. delinea un regime di favore per la realizzazione di tali interventi a servizio delle singole unità immobiliari, stabilendo che non sia necessaria l'autorizzazione dell'assemblea qualora l'impianto non comporti modifiche delle cose comuni. Tuttavia, la giurisprudenza recente riafferma che il diritto all'installazione del fotovoltaico in condominio non è illimitato. L'opera deve rispettare il principio del pari uso di cui all'art. 1102 c.c., che si traduce nel limite insuperabile della quota millesimale di superficie spettante a ciascun condomino, al fine di garantire a tutti la possibilità di installare analoghi impianti anche in futuro. Inoltre, l'installazione trova un limite invalicabile nei diritti d'uso esclusivo o ricreativo già in atto sul lastrico solare ex art. 1122-bis, comma 3, c.c., e sconta le restrizioni derivanti dal condominio parziale, che precludono l'uso del tetto di scale autonome ai condomini non serviti. Il presente contributo analizza lo stato dell'arte giurisprudenziale, evidenziando il dovere dell'assemblea di prescrivere cautele e il ruolo dell'autonomia regolamentare contrattuale.*

Abstract: *The installation of photovoltaic systems on shared condominium areas is a key mechanism for accelerating energy transition in buildings. Article 1122-bis of the Italian Civil Code establishes a favorable legal framework for single-unit systems, specifying that prior assembly approval is not required if no modifications to common parts are involved. However, recent case law demonstrates that the right to install solar systems in condominiums is not absolute. Projects must comply with the principle of co-ownership use under Article 1102 of the Civil Code, which restricts installation to each owner's proportional millesimal surface area to guarantee future installation rights for all participants. Furthermore, solar installations are limited by pre-existing recreational or exclusive use rights on roof gardens under Article 1122-bis, paragraph 3, and by the rules of partial condominiums, which prevent owners of separate building blocks from using roofs that do not cover their units. This article analyzes recent judicial trends, highlighting the assembly's authority to prescribe protective conditions and the impact of contractual regulations.*

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Punti Chiave dell'Analisi

- **INSTALLAZIONE LIBERA:** L'installazione di pannelli fotovoltaici che non modifica le parti comuni non richiede l'autorizzazione dell'assemblea; i pareri contrari hanno solo valore consultivo e non sono impugnabili per carenza di interesse ad agire.
- **LIMITE MILLESIMALE:** Il diritto del singolo condomino all'uso del tetto comune incontra il limite insuperabile della sua quota millesimale di superficie, per preservare il potenziale pari uso degli altri partecipanti.
- **USI IN ATTO:** Le delibere che approvano installazioni incompatibili con usi ricreativi o diritti d'uso preesistenti sul lastrico solare sono nulle o annullabili per violazione dell'art. 1122-bis, comma 3 c.c.
- **CONDOMINIO PARZIALE:** Nei complessi divisi in blocchi autonomi si applica il condominio parziale: il diritto al fotovoltaico sul tetto spetta solo ai condomini proprietari di unità coperte da quella specifica porzione.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili su parti comuni condominiali a servizio di una singola unità immobiliare (art. 1122-bis c.c.), l'intervento che non comporta modificazioni del bene comune può essere eseguito senza autorizzazione assembleare. Qualora siano necessarie modifiche, l'assemblea non può negare in astratto l'installazione, ma deve prescrivere cautele e modalità esecutive alternative, nel rispetto dei limiti del pari uso ex art. 1102 c.c., della quota millesimale di superficie spettante a ciascun partecipante e della salvaguardia degli usi preesistenti sul bene.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

01. Introduzione: l'installazione del fotovoltaico in condominio tra favore legislativo e tutela dei diritti reali

La spinta ordinamentale verso la **transizione ecologica** negli edifici residenziali ha modificato profondamente la disciplina dei beni comuni. Il legislatore ha inteso facilitare l'**innovazione tecnologica** e il risparmio energetico delle famiglie. Per questo motivo, l'**installazione del fotovoltaico in condominio** ha assunto la veste di un vero e proprio diritto soggettivo in capo al singolo condomino. La norma cardine dell'art. 1122-bis c.c. delinea un regime di spiccato **favore legislativo**. L'obiettivo consiste nel superare i tradizionali veti assembleari. La tutela dell'ambiente diventa un interesse di rango primario. Essa penetra con forza nelle dinamiche della comproprietà negli edifici.

Tuttavia, il favore per le energie rinnovabili non cancella le regole fondamentali della comunione ordinaria. Il diritto del singolo a installare i pannelli deve coordinarsi con i **diritti concorrenti** degli altri partecipanti. La **proprietà condominiale** conserva la sua funzione originaria di servizio e utilità alle singole unità immobiliari. L'uso delle superfici comuni, come le coperture o i lastrici, rimane soggetto a vincoli geometrici e qualitativi del tutto invalicabili. Il legislatore non ha configurato un diritto assoluto di occupazione dello **spazio comune**. Infatti, l'esercizio di questa facoltà deve rispettare la **destinazione del bene** e impedire alterazioni dannose. L'equilibrio tra le opposte esigenze rappresenta il fulcro del contenzioso condominiale recente.

La giurisprudenza si trova quindi a svolgere un ruolo di cerniera. I giudici di legittimità e di merito ridefiniscono costantemente i confini tra l'iniziativa del singolo e l'**autonomia dell'assemblea**. I nodi principali riguardano l'esatta estensione dello spazio occupabile. Rileva altresì la compatibilità con gli **usi preesistenti** della cosa comune. Il rischio concreto è che il primo condomino ad agire esaurisca la capacità utile del tetto. Di conseguenza, si impedirebbe ai restanti proprietari di esercitare la medesima facoltà. La giurisprudenza applica con rigore il principio del **pari uso della cosa comune** per scongiurare sbilanciamenti distributivi tra i partecipanti.

L'analisi sistematica delle decisioni dimostra che il favore legislativo non tollera prevaricazioni reali. L'art. 1102 c.c. costituisce il limite generale insuperabile dell'installazione. L'opera deve rispettare la **quota di superficie** corrispondente ai millesimi di ciascun proprietario. Inoltre, l'installazione non può pregiudicare gli usi stabili già in atto sul lastrico solare. Infine, la disciplina sconta le limitazioni

soggettive proprie del condominio parziale ex art. 1123 c.c. Il presente contributo esamina queste tre barriere geometriche, qualitative e soggettive. L'obiettivo è fornire a professionisti e amministratori i criteri esatti per valutare la legittimità delle opere sulle superfici comuni.

02. L'installazione priva di modifiche e l'inefficacia dei dinieghi assembleari

L'art. 1122-bis, comma 2, c.c. riconosce al singolo condomino la facoltà di procedere alla posa di impianti per la produzione di energia da **fonti rinnovabili**. Tale diritto si esercita sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuali dell'interessato. Il legislatore ha voluto configurare una modalità di godimento delle parti comuni fortemente semplificata. La ratio consiste nell'incentivare l'**autosufficienza energetica** degli immobili e sostenere un **regime di favore**. Di conseguenza, l'iniziativa del singolo riceve una tutela preminente nel bilanciamento degli interessi condominiali.

Tuttavia, il vero spartiacque procedimentale è costituito dalla necessità o meno di apportare **modificazioni alle parti comuni**. La giurisprudenza di legittimità ha chiarito l'esatto perimetro applicativo della norma. Con l'ordinanza n. 1337 del 17 gennaio 2023, la Corte di Cassazione[1] ha stabilito un principio fondamentale. Qualora l'intervento non renda necessarie modifiche dei beni condominiali, il condomino può procedere direttamente. Egli deve soltanto dare la **preventiva comunicazione all'amministratore**. In questa ipotesi, non è richiesta alcuna **preventiva autorizzazione** o deliberazione approvativa da parte dell'assemblea. L'installazione costituisce un'estrinsecazione diretta del diritto d'uso della cosa comune.

La portata pratica di questo principio è evidente. Un'eventuale delibera assembleare contraria all'intervento si rivela **priva di effetti giuridici**. L'assemblea condominiale che esprime parere negativo esorbita dalle proprie attribuzioni. Come evidenziato in dottrina da Galli[2], il **diniego assembleare** non ha valore vincolante. Al contrario, ad esso deve attribuirsi soltanto la **valenza consultiva** di un parere. L'atto esprime il riconoscimento dell'esistenza di contrapposti interessi degli altri condomini. Esso non incide sulla posizione giuridica dell'installatore. Per questo motivo, l'opposizione della maggioranza non costituisce un ostacolo legale alla posa dei pannelli.

La **preventiva comunicazione all'amministratore** non avvia un procedimento di autorizzazione o di controllo preventivo. L'atto costituisce una semplice informativa finalizzata a rendere edotta la

comproprietà condominiale dell'imminente esecuzione dei lavori. L'amministratore riceve la comunicazione e la inserisce nel **registro dell'anagrafe condominiale** o nei verbali della gestione ordinaria. Egli non è investito di un potere di veto o di blocco dell'intervento individuale. Qualora l'amministratore ravvisi una potenziale alterazione delle parti comuni, il suo potere si limita alla convocazione immediata dell'assemblea. L'**attività istruttoria dell'amministratore** deve limitarsi alla verifica formale dei documenti trasmessi. Egli non può richiedere perizie aggiuntive o subordinare l'inizio delle opere all'approvazione assembleare in assenza di modifiche fisiche ai beni condominiali.

Questa limitazione dei poteri dell'amministratore garantisce la celerità degli interventi di **efficientamento energetico**. La giurisprudenza esclude che l'amministratore possa ergersi a custode del decoro architettonico per impedire i lavori. Il decoro costituisce un limite qualitativo la cui valutazione è riservata al giudice del merito. L'amministratore non può sostituirsi all'autorità giudiziaria o all'organo assembleare. Il suo dovere di vigilanza ex art. 1130 c.c. impone solo la **conservazione dell'integrità strutturale** dell'edificio. La comunicazione preventiva assolve al dovere di trasparenza del condomino e previene l'insorgere di contestazioni basate sulla mancata conoscenza delle opere. Per questo motivo, l'omissione della notifica all'amministratore espone l'installatore a una richiesta di **sospensione cautelare dei lavori** per violazione delle regole di cooperazione condominiale.

Di conseguenza, il condomino non ha **interesse ad agire** in giudizio per impugnare il verbale ex art. 1137 c.c. Infatti, la delibera negativa non produce alcun **concreto pregiudizio** ai suoi diritti. Il Tribunale di Catania con la sentenza n. 2562 del 14 maggio 2025[3] ha confermato questa linea. Il giudice etneo ha dichiarato inammissibile l'impugnazione promossa da un condomino contro la delibera che revocava l'autorizzazione. Poiché l'intervento era realizzabile senza placet, l'impugnativa risultava superflua. La **carenza di interesse ad agire** sbarra la via del processo ordinario.

La mancanza di un potere inibitorio in capo all'assemblea discende dalla natura del diritto esercitato. Il condomino che installa i pannelli fotovoltaici non compie un'innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. Al contrario, egli esercita la facoltà di uso individuale della cosa comune. Tale godimento è tutelato dall'ordinamento in via diretta ed esclude la necessità di una **deliberazione negoziale** preventiva. L'amministratore riceve la comunicazione al solo fine di informare il condominio. Il suo compito si limita a verificare l'assenza di pericoli immediati per le parti comuni. Egli riferisce all'assemblea affinché vengano adottate le opportune **iniziative conservative**.

Tuttavia, l'assenza del placet assembleare non esime il condomino dall'osservare i limiti di legge. L'opera deve comunque salvaguardare la **stabilità del fabbricato**, la sicurezza delle persone e il **decoro architettonico**. Questi criteri operano come limiti intrinseci alla legittimità dell'intervento. Il rispetto di tali requisiti rileva anche prima del coinvolgimento degli altri condomini. Qualora l'opera crei

un **pericolo reale**, il condominio può agire in via cautelare. Il giudice valuta la stabilità dell'opera attraverso apposite perizie d'ufficio. Di conseguenza, il diritto all'installazione non si traduce mai in una licenza di danneggiamento dei beni comuni.

Sotto altro profilo, va considerato l'impatto della delibera sulle controversie future. Anche se priva di effetti vincolanti, la delibera può documentare le posizioni delle parti. Il verbale assembleare attesta che i condomini hanno manifestato una **pretesa concorrente**. Come rilevato da Galli, l'atto assembleare conserva un **valore documentale** significativo. Esso qualifica la condotta del singolo condomino in chiave di buona fede. La delibera contraria, pur inefficace a bloccare i lavori, definisce i contorni del potenziale scontro giurisprudenziale.

In conclusione, the primo pilastro della disciplina del fotovoltaico si fonda sulla **libertà di installazione**. L'intervento non modificativo sfugge alla giurisdizione interna dell'assemblea condominiale. Il singolo condomino può procedere autonomamente a proprie spese. L'opposizione della maggioranza è giuridicamente inefficace e priva di pregio. Tuttavia, lo scenario muta radicalmente qualora la posa dei pannelli renda necessarie **modificazioni delle parti comuni**. In questo caso, l'ordinamento prevede un **procedimento assembleare** tipico e stringente. Tale transizione procedimentale sposta il baricentro decisionale in capo all'organo collegiale.

03. Le modifiche delle parti comuni e i poteri assembleari di conformazione

3.1 — Il dovere di prescrivere cautele ed elaborare soluzioni esecutive alternative

La situazione giuridica muta sensibilmente quando l'installazione dell'impianto comporta **modifiche fisiche ai beni condominiali**. L'art. 1122-bis, comma 3, c.c. stabilisce in questo caso un iter preciso. Il condomino interessato ha l'obbligo di effettuare la **comunicazione all'amministratore**. La segnalazione deve indicare il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. In questo contesto, l'assemblea riacquista le proprie attribuzioni decisionali e di controllo. Como osservato in dottrina da Galli[2], l'intervento sul bene comune esige una **valutazione collettiva**. L'organo assembleare è chiamato a **conformare il progetto** individuale per contemperarlo con le esigenze della comunione.

Tuttavia, l'assemblea non dispone di un **veto arbitrario** sul diritto del singolo. Il **diniego opposto** in assenza di valide motivazioni tecniche costituisce un vizio di legittimità della delibera. La giurisprudenza di merito ha chiarito i confini di questa prerogativa collegiale. Il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 16718 del 29 novembre 2025[4], ha censurato la condotta di un condominio. L'assemblea aveva negato l'autorizzazione opponendo un rifiuto assoluto. Il Tribunale ha stabilito che l'organo deliberante ha il dovere di **prescrivere adeguate modalità esecutive** o di **imporre cautele a salvaguardia del bene comune**.

Il dovere di conformazione si estende fino alla **ripartizione dell'uso** del lastrico solare o del tetto. A richiesta degli interessati, l'assemblea provvede a suddividere la superficie comune in modo proporzionale. Questo riparto deve avvenire garantendo la compatibilità con le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento o comunque in atto. Il potere dell'assemblea si configura come un **potere-dovere regolatorio** di stampo procedimentale. Essa non deve limitarsi a constatare l'esistenza di vizi progettuali. Al contrario, l'organo condominiale ha il compito di indicare le **integrazioni tecniche** necessarie. L'obiettivo è rendere il progetto individuale compatibile con la comproprietà complessiva.

Di conseguenza, la delibera di diniego che non indichi alcuna **modalità alternativa** deve considerarsi invalida. L'invalidità dell'atto discende dalla violazione delle regole di condotta imposte all'assemblea. Quest'ultima non può trincerarsi dietro la tutela formale del **decoro architettonico** per vietare i pannelli. L'assemblea condominiale deve giustificare la sussistenza di un **pregiudizio reale** e concreto per l'edificio. La giurisprudenza di merito, attraverso l'opera dei consulenti tecnici d'ufficio, valuta l'effettivo impatto delle opere. In sede giudiziale, l'accertamento della stabilità dell'impianto rende indubitabile la violazione dei poteri assembleari.

3.2 — L'onere del condomino dissenziente e la partecipazione al procedimento

L'attivazione del potere di conformazione dell'assemblea non richiede il **consenso di tutti** i partecipanti. L'installazione del fotovoltaico in condominio non si configura come un'innovazione voluttuaria o gravosa per la quale sia richiesta l'unanimità. Come precisato in dottrina da Rossi[5], la **maggioranza semplice o qualificata** è sufficiente per l'approvazione delle modalità esecutive e la ripartizione degli spazi comuni. Di conseguenza, il condomino dissenziente non può bloccare il procedimento adducendo la **mancanza di un accordo unanime**. La tutela dei suoi diritti si esprime nella partecipazione attiva alla fase procedimentale.

In questo quadro, la legge pone in capo al condomino che si oppone un preciso **onere di attivazione preventiva**. Il dissenziente non può limitarsi a impugnare ex post la delibera autorizzativa per far valere le proprie ragioni. Al contrario, egli ha il dovere di formulare le proprie **richieste di salvaguardia** prima che l'assemblea adotti la decisione. La regola procedimentale trova conferma nella decisione del Tribunale di Monza, con la sentenza n. 1753 del 7 ottobre 2025[6]. Il giudice ha rigettato l'**impugnazione di una condomina dissenziente**. Il Tribunale ha accertato che l'attrice non aveva richiesto l'adozione di specifiche cautele prima dell'approvazione del progetto.

La ratio della pronuncia del Tribunale di Monza si inserisce nel più ampio alveo del **principio di solidarietà condominiale**. I comproprietari sono legati da un rapporto di vicinato che esige comportamenti improntati a lealtà e collaborazione reciproca. L'introduzione del fotovoltaico stimola una **ridefinizione dei doveri dei partecipanti**. Il condomino dissenziente deve esplicitare le proprie riserve tecniche in sede assembleare. Egli non può trincerarsi dietro un silenzio procedimentale per poi contestare l'opera in giudizio. La condotta omissiva in assemblea configura un comportamento contrario a **buona fede oggettiva**. La dottrina, con Rossi, rileva come la mancata formulazione di rilievi tecnici precluda la successiva impugnativa per motivi di mero disaccordo estetico o spaziale.

La partecipazione al procedimento assembleare si configura quindi come un vero e proprio **onere di cooperazione**. Il dissenziente che intende opporsi all'installazione deve produrre una **perizia tecnica contraria** o indicare soluzioni esecutive che riducano l'impatto sul proprio godimento. La semplice opposizione verbale registrata nel verbale assembleare non assolve l'onere probatorio. Il giudice di merito valuta la diligenza delle parti nel corso della fase preparatoria della delibera. La mancanza di una **proposta alternativa formulata in assemblea** priva l'impugnazione del presupposto logico e giuridico. Di conseguenza, il comportamento inerte del condomino legittima la maggioranza a dare esecuzione al progetto originario, riducendo l'esposizione al contenzioso.

L'omissione di questa richiesta preventiva determina la decadenza dalla facoltà di contestare la delibera per lesione di diritti d'uso individuali. L'ordinamento esige un comportamento improntato a **buona fede cooperativa** tra i partecipanti. Il dissenso deve estrinsecarsi in una **proposta alternativa** di cautele o interventi conservativi. L'inerzia del condomino legittima l'assemblea a deliberare sulla base del solo progetto presentato dall'interessato. Di conseguenza, il sindacato del giudice si limita a verificare la **regolarità del procedimento** e l'assenza di palesi violazioni di stabilità. La mancata opposizione interna consolida l'efficacia dell'autorizzazione concessa.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

04. I limiti reali all'uso dello spazio comune: quota millesimale e usi preesistenti

4.1 — La ripartizione spaziale ex art. 1102 c.c. e la riserva di superficie

Il diritto all'energia rinnovabile deve coordinarsi con i principi in materia di **uso delle parti comuni**. L'art. 1122-bis c.c. non costituisce una disciplina autosufficiente ed estranea alle regole generali della comunione. Al contrario, essa si inserisce nel quadro sistematico tracciato dall'art. 1102 c.c. Come evidenziato in dottrina da Bianchi[7], il diritto del singolo condomino a trarre la **massima utilità** dal bene comune è subordinato al rispetto del **pari uso** degli altri partecipanti. L'occupazione di una superficie comune per fini personali deve avvenire senza alterare la destinazione del bene e salvaguardando il potenziale godimento dei restanti **comproprietari**.

La portata materiale di questo limite si traduce nella riserva di uno spazio proporzionale per ciascun condomino. Il Tribunale di Torino, con la sentenza n. 1872 del 15 aprile 2025[8], ha fatto applicazione rigorosa di questo principio. Nel caso di specie, un condomino pretendeva di occupare una porzione di tetto di **dimensioni** tali da impedire agli altri partecipanti di fare un uso paritetico della superficie. Il Tribunale ha confermato la legittimità della **delibera** di diniego espressa dall'assemblea. Il giudice sabaudo ha stabilito che la **superficie utile del tetto** deve essere ripartita in base alla **quota millesimale di comproprietà** spettante a ciascun proprietario.

Il principio garantisce che ogni condomino conservi la facoltà di installare **analoghi impianti in futuro**. Non rileva la circostanza che al momento della delibera nessun altro condomino abbia manifestato un interesse in tal senso. Lo **spazio comune** deve essere preservato in chiave potenziale ed equitativa. L'occupazione egoistica dell'intera superficie da parte del condomino più solerte è vietata. La **riserva geometrica** tutela l'**eguaglianza dei diritti reali** dei partecipanti. Di conseguenza, il progetto che superi la quota millesimale di superficie spettante all'interessato è illegittimo e può essere respinto dall'assemblea.

La concreta determinazione della **superficie utile del tetto** rappresenta un'operazione tecnica complessa. La quota millesimale di superficie non si calcola sulla totalità della copertura dell'edificio. Devono essere escluse dal computo le aree stabilmente occupate da impianti condominiali preesistenti, come antenne centralizzate, lucernari, comignoli e vie di accesso manutentive. La dottrina, con Bianchi, suggerisce l'adozione di un **regolamento d'uso delle coperture** approvato

dall'assemblea. Questo regolamento deve mappare lo spazio utile e assegnare a ciascun condomino una specifica **zona di installazione proporzionale**. In assenza di un riparto preventivo, il rischio di una corsa all'oro delle superfici comuni è concreto. Il primo installatore potrebbe accaparrarsi le porzioni con la migliore esposizione solare, violando il pari uso futuro degli altri partecipanti.

Il concetto di **pari uso potenziale** elaborato dalla giurisprudenza sabauda prescinde dallo stato di inattività degli altri condomini. Non è necessario che i restanti comproprietari abbiano deliberato l'acquisto di pannelli solari. La quota millesimale di superficie opera come una **riserva di spazio reale** sempre disponibile per usi futuri. L'assemblea condominiale non ha il potere di assegnare a un singolo condomino una superficie superiore alla sua quota millesimale in assenza dell'unanimità dei consensi. Una delibera approvata a maggioranza che autorizzi l'occupazione dell'intero lastrico solare è affetta da **nullità assoluta** per lesione del diritto di proprietà individuale dei dissenzienti. La riserva millesimale garantisce l'integrità dei diritti reali e assicura una **distribuzione equa della risorsa solare** all'interno del condominio.

L'onere della ripartizione spaziale non si esaurisce nel mero calcolo geometrico del tetto. Al contrario, esso coinvolge la verifica strutturale delle vie di accesso e delle **opere connesse**. La sentenza del Tribunale di Torino evidenzia con chiarezza questo aspetto. Il condomino istante, oltre alla posa dei pannelli, pretendeva di aprire una botola nel **vano scala comune**. L'opera doveva consentire l'accesso manutentivo alla copertura dell'edificio. Tuttavia, la consulenza tecnica d'ufficio ha accertato la pericolosità dell'intervento. L'apertura della botola avrebbe pregiudicato la **tenuta statica** delle strutture portanti comuni.

Questo accertamento conferma la natura concorrente dei limiti ex artt. 1102 e 1122-bis c.c. Il diritto all'energia pulita cede di fronte alle esigenze di sicurezza e alla **stabilità dell'edificio**. L'assemblea condominiale ha il dovere di negare l'intervento che minacci l'integrità strutturale dell'immobile. Il rispetto dei **limiti millesimali di superficie** opera in sinergia con la tutela dei beni primari del condominio. L'**attività regolatoria** dell'organo di gestione deve bilanciare costantemente tali interessi. A corredo di questo inquadramento, la giurisprudenza ha delineato un quadro preciso dei confini all'uso delle superfici comuni, riassunto nella tabella sottostante.

Sentenza / Autorità	Orientamento	Principio in Sintesi
Cass. civ. n. 1337/2023	Favorevole	L'intervento senza modifiche non richiede il placet assembleare; il diniego è mero parere non impugnabile.
Trib. Torino n. 1872/2025	Limitativa	L'installazione non può occupare uno spazio superiore alla quota millesimale spettante, salvaguardando le pari uso futuro.
Trib. Venezia n. 703/2026	Restrittiva	L'impianto è illegittimo se si rivela incompatibile con le concrete forme di godimento (es. ricreativo/stendino) già in atto.
App. Milano n. 796/2026	Escludente	Il tetto di un blocco scala parziale copre solo le unità sottostanti; i proprietari di altri blocchi non possono usarlo.

4.2 — L'incompatibilità tecnica con le forme di godimento in atto

Oltre ai limiti geometrici della quota millesimale, l'installazione deve rispettare i **vincoli qualitativi** di utilizzo del bene comune. L'art. 1122-bis, comma 3, c.c. impone una condizione esplicita. La collocazione degli impianti non deve risultare incompatibile con le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento o comunque in atto. Si configura in questo modo una tutela dei **diritti reali di godimento** e degli usi di fatto consolidati tra i condomini. L'assemblea e il giudice devono valutare se la posa dei moduli impedisca materialmente le preesistenti **attività di servizio** o ricreative esercitate sulla medesima superficie.

L'applicazione di questo limite qualitativo è stata sancita dal Tribunale di Venezia con la sentenza n. 703 del 28 gennaio 2026[9]. La controversia riguardava l'installazione di un impianto fotovoltaico di 30 mq su un lastrico condominiale di 43 mq complessivi. La delibera autorizzativa era stata impugnata da una condomina che godeva dell'accesso diretto e dell'**uso esclusivo di fatto** del lastrico per stendere i panni e collocare il climatizzatore. Il Tribunale ha accolto il ricorso e ha **annullato la delibera**. Il giudice lagunare ha stabilito che la posa dei pannelli impediva in modo intollerabile il **godimento preesistente** della ricorrente.

Il giudicato formatosi in un precedente giudizio circa la legittimità dell'**uso ricreativo** del lastrico solare è pienamente opponibile. Il condominio non può autorizzare un'installazione che comprometta tale

situazione di fatto giuridicamente protetta. La tutela del godimento preesistente prevale sul generale favore per le fonti rinnovabili. Di conseguenza, il condomino che abbia posato i pannelli in violazione dell'art. 1122-bis, comma 3, c.c. va condannato alla loro **rimozione immediata**. Il **ripristino dello stato dei luoghi** costituisce la tutela specifica posta a salvaguardia dei diritti d'uso dei terzi.

Infine, un ruolo decisivo nel definire i limiti qualitativi è svolto dal **regolamento condominiale contrattuale**. L'autonomia negoziale dei comproprietari può infatti introdurre divieti assoluti o limiti procedurali all'installazione di impianti sulle parti comuni. Tali **clausole limitative** sono ritenute valide ed efficaci. Esse si configurano come servitù reciproche o **vincoli reali opponibili** agli acquirenti delle unità immobiliari. Come già rilevato in relazione ai profili di opponibilità del regolamento condominiale contrattuale[10], l'efficacia dei vincoli dipende dal loro richiamo nei rogiti o dalla trascrizione del regolamento sconsigliato. In presenza di un **divieto contrattuale**, il diritto all'installazione deve ritenersi precluso ab origine.

4.3 — Il condominio parziale e l'esclusione del diritto d'uso sul tetto separato

Oltre ai limiti materiali e regolamentari, la titolarità del diritto all'installazione si scontra con limiti soggettivi di carattere proprietario. Nei complessi edilizi più articolati, costituiti da più scale o corpi di fabbrica, non tutte le coperture appartengono a tutti i partecipanti. L'ordinamento riconosce in questi casi l'esistenza del **condominio parziale** ex art. 1123, commi 2 e 3, c.c. Di conseguenza, i beni destinati a servire solo una parte del fabbricato sono di **comproprietà esclusiva** dei soli condomini che ne traggono utilità. Il tetto o il lastrico che funge da copertura di un singolo blocco di scale non rientra nella **disponibilità** dei proprietari delle unità esterne a tale struttura.

L'applicazione di questo limite soggettivo è stata esaminata dalla Corte d'Appello di Milano con la sentenza n. 796 del 21 marzo 2026[11]. La controversia originava dall'installazione di moduli fotovoltaici sulla **copertura del blocco scala** da parte di una condomina proprietaria di un'unità immobiliare estranea a tale scala. Pur essendo l'immobile **contiguo** e dotato di una muratura comune, il tetto della scala A non copriva la proprietà dell'interessata. La Corte ha confermato la **legittimità del divieto assembleare**. Il giudicante ha rilevato che il bene non era di proprietà comune dell'attrice, escludendo l'operatività del favore legislativo.

Il criterio probatorio decisivo per accertare la parzialità del bene comune risiede nel riparto delle spese. La circostanza che il condomino non sia mai stato incluso nella suddivisione degli **oneri manutentivi** del tetto in questione dimostra l'esclusione dalla comproprietà. L'art. 1122-bis c.c. presuppone che la

superficie dell'installazione sia comune al richiedente. In presenza di un condominio parziale, il diritto all'uso si arresta di fronte alla **mancanza di contitolarità** del bene. Pertanto, l'assemblea è legittimata a negare l'installazione su porzioni di tetto che non coprono la proiezione verticale dell'unità dell'istante. L'iniziativa individuale non può violare i confini della **proprietà parziaria**.

05. Conclusioni: la ricerca di un equilibrio tra transizione ecologica e proprietà

Il quadro delineato dalla giurisprudenza di legittimità e di merito evidenzia la complessità del bilanciamento tra interessi concorrenti. La promozione delle energie da **fonti rinnovabili** costituisce un obiettivo primario dell'ordinamento. Tuttavia, l'**installazione del fotovoltaico in condominio** non può realizzarsi a discapito dei diritti di proprietà e comproprietà degli altri condomini. Il diritto all'energia pulita deve coordinarsi con le regole generali della comunione. I confini tracciati dai giudici delimitano un'area di operatività del diritto del singolo che rispetta la **quota di superficie** spettante e la stabilità delle cose comuni.

L'assemblea condominiale assume in questo scenario un ruolo di **garanzia procedimentale**. L'organo collegiale non è investito di un potere di veto arbitrario, ma esercita un **potere-dovere di conformazione** dei progetti individuali. L'assemblea ha l'obbligo di indicare soluzioni alternative e prescrivere le cautele necessarie a salvaguardare la stabilità, la sicurezza e il decoro dell'edificio. Specularmente, sul condomino dissenziente grava l'**onere di partecipazione preventiva**, dovendo proporre cautele specifiche prima della deliberazione. La collaborazione tra le parti costituisce la via principale per prevenire il contenzioso.

In definitiva, la ricerca di un equilibrio tra **transizione ecologica** e **proprietà condominiale** richiede un'applicazione rigorosa dei principi di **solidarietà e di pari uso**. L'installazione di impianti fotovoltaici rappresenta un'opportunità di sviluppo sostenibile che deve integrarsi armoniosamente nel contesto edilizio. I confini geometrici della quota millesimale, i vincoli qualitativi degli usi in atto e le regole del condominio parziale assicurano che l'iniziativa del singolo non si traduca in un abuso delle parti comuni. La certezza delle regole giurisprudenziali favorisce una convivenza pacifica e costruttiva all'interno degli edifici.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Costituzione della Repubblica Italiana, art. 9

Codice Civile, artt. 1102, 1120, 1122, 1122-bis, 1123

Giurisprudenza citata

1. Cassazione Civile, Sez. VI-2, ordinanza n. 1337 del 17 gennaio 2023. La Suprema Corte stabilisce che l'installazione di pannelli solari che non comporta modifiche alle parti comuni è libera e non richiede il placet assembleare; i pareri contrari hanno solo valore consultivo e non sono autonomamente impugnabili per carenza d'interesse.

3. Tribunale Civile di Catania, sentenza n. 2562 del 14 maggio 2025. Il giudicante dichiara inammissibile per carenza di interesse ad agire l'impugnazione della delibera assembleare contraria all'installazione, qualora le opere non richiedano modificazioni strutturali delle cose comuni.

4. Tribunale Civile di Roma, sentenza n. 16718 del 29 novembre 2025. Il Tribunale afferma che, in caso di opere con modifiche, l'assemblea ha il dovere-potere di conformare il progetto prescrivendo cautele e soluzioni alternative, e non può opporre un diniego privo di alternative.

6. Tribunale Civile di Monza, sentenza n. 1753 del 7 ottobre 2025. La pronuncia chiarisce che l'installazione non esige l'unanimità e configura l'onere in capo al condomino dissenziente di richiedere specifiche tutele preventivamente all'adozione della delibera autorizzativa.

8. Tribunale Civile di Torino, sentenza n. 1872 del 15 aprile 2025. Il giudice torinese riafferma che il fotovoltaico è soggetto al limite del pari uso ex art. 1102 c.c.: l'occupazione non può eccedere la quota millesimale di superficie, al fine di garantire a tutti i condomini la medesima opportunità in futuro.

9. Tribunale Civile di Venezia, sentenza n. 703 del 28 gennaio 2026. La sentenza annulla la delibera di autorizzazione all'installazione sul lastrico comune per incompatibilità tecnica con l'uso ricreativo e di stendino già in atto da parte di un altro condomino, tutelato da precedente giudicato.

11. Corte d'Appello Civile di Milano, sentenza n. 796 del 21 marzo 2026. Il collegio esclude il diritto all'installazione sul tetto di una scala autonoma a favore di un condomino non servito da tale copertura, configurandosi un'ipotesi di condominio parziale ex art. 1123 c.c.

Contributi dottrinali

2. Galli A., *Installazione di impianti fotovoltaici in condominio: il ruolo dell'assemblea e i limiti del pari uso*, in Altalex, 2026. L'autore analizza il potere di conformazione della delibera assembleare e le tutele del pari uso spaziale della cosa comune.

5. Rossi M., *L'installazione dell'impianto fotovoltaico su parti comuni condominiali: profili applicativi dell'art. 1122-bis c.c. e dell'art. 1102 c.c.*, in Diritto.it, 2025. Il saggio approfondisce l'articolazione delle maggioranze e il regime delle modifiche in relazione all'uso delle coperture condominiali.

7. Bianchi L., *Diritto al fotovoltaico in condominio e ripartizione delle superfici comuni*, in Condominioweb, 2025. Il contributo tratta della ripartizione geometrica del tetto comune in quote proporzionali per preservare il godimento paritario.

10. Faenza V., *Opponibilità del regolamento condominiale e divieto di sosta*, in Metodo Giuridico, 2026. L'articolo esamina i vincoli reali derivanti dal regolamento contrattuale e i criteri di opponibilità legati a rogiti e trascrizione.

A cura di:

Avv. Valerio Faenza

Foro di Roma

Si dedica al diritto condominiale. Sulla rivista Metodo Giuridico tratta le questioni ricorrenti del condominio negli edifici, tra disciplina codicistica e indirizzi di legittimità.