

Articolo 1122-bis
Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva
e di produzione di energia da fonti rinnovabili

“Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative”.

SENTENZE

- Con riguardo ad un edificio in condominio ed all'installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radio - televisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dalla L. 6 maggio 1940, n. 554, artt. 1 e 3 e del D.P.R. 29 marzo 1973, n. 156, art. 231 (ora assorbiti nel D.Lgs. n. 259 del 2003), è subordinato all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto ai proprietari. (Cassazione 21/04/2009 n. 9427).
- In tema di condominio di edifici, l'apposizione di un cavo per tv satellitare entro i confini della unità abitativa del singolo condomino, non costituisce un uso legittimo di bene comune. Infatti, in tal caso, per la sua apposizione e per le modalità di esecuzione e di godimento a solo svantaggio del singolo condomino, si configura una ipotesi di abusiva costituzione di una *negatoria servitutis*. (Appello Catania 09/01/2009).
- L'uso paritetico della cosa comune va tutelato, in funzione della ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto ne faranno gli altri condomini e non di quella identica e contemporanea che, in via meramente ipotetica ed astratta, ne potrebbero fare, dovendosi anche i rapporti tra condomini informare al generale principio di solidarietà. (Fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto non integrare violazione del principio dell'uso paritetico sancito dall'art. 1102 c.c. l'utilizzazione da parte di un condomino di una superficie pari ad oltre il 50% del tetto spiovente, occupata da un'antenna) (Cassazione 27/02/2007 n. 4617).
- Il sacrificio imposto ai proprietari di immobili dalle disposizioni che disciplinano la ricezione dei segnali radiofonici e televisivi (art. 1, legge n. 554 del 1940) deve intendersi condizionato all'impossibilità, per gli utenti dei servizi radiotelevisivi, di utilizzare spazi

propri, a meno di ammettere che si tratta di norme irragionevolmente vessatori che ingiustificatamente privilegiano sugli interessi di una parte quelli dell'altra, anche quanto non é necessario per il soddisfacimento. (Cass. 06/05/2005 n. 9393).

- Il diritto riconosciuto dall'art. 232, comma 2, DPR 29/03/1973 n. 156 ad ogni occupante, proprietario od inquilino, di unità immobiliari di appoggiare antenne televisive sui muri e sulle coperture dei fabbricati, si configura come un diritto soggettivo perfetto ed assoluto di natura personale, avente la sua fonte nella primaria libertà, costituzionalmente garantita, all'informazione (art. 21 della Costituzione) (Cassazione 29/01/1993 n. 1139).
- La installazione di un'antenna su un tetto di un condominio posta al servizio di un impianto di radioamatore, non costituisce trasformazione del territorio agli effetti delle leggi urbanistiche, le quali si riferiscono ad opere fisse al suolo o di sistemazione a scopo edificatorio sul suolo stesso e, pertanto, non necessita di autorizzazione o concessione edilizia (Consiglio di Stato, sez. V, 20 ottobre 1988, n. 594).