

Pannelli fotovoltaici in condominio

L'installazione di pannelli fotovoltaici in condominio tra i diritti del singolo condomino e i poteri dell'assemblea.

L'installazione sulle
parti comuni ad uso
condominiale

L'installazione da parte
del singolo condomino

Contributo a cura di

Maurizio Tarantino

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Pannelli fotovoltaici in condominio, diritti del singolo condomino e poteri dell'assemblea

Gli impianti fotovoltaici sono pur sempre finalizzati a coprire il fabbisogno elettrico dell'appartamento privato, ma la collocazione può essere disposta anche sulle parti comuni dell'edificio. Difatti, l'installazione dell'impianto fotovoltaico può essere realizzata sia sul bene comune - come il tetto, il lastrico solare o la facciata - sia su porzioni dell'immobile di proprietà esclusiva dell'utente. Vediamo cosa succede in entrambe le ipotesi e quali sono le responsabilità dell'amministratore.

Maurizio Tarantino
Avvocato

L'impianto fotovoltaico è quell'impianto che produce energia elettrica grazie alla radiazione solare. L'effetto fotovoltaico, ovvero la radiazione elettromagnetica incidente in una lamina di silicio (cella fotovoltaica) induce la produzione di elettroni e, quindi, lo scorrere di una corrente. Tante celle in serie/parallelo (il pannello solare) generano una corrente sufficientemente elevata per poter essere utilizzata, previa trasformazione da corrente continua a corrente alternata. L'impianto, tipicamente, è collegato direttamente all'impianto elettrico domestico e, quindi, alla linea di prelievo dal contatore del distributore di energia elettrica. Normalmente l'energia elettrica prodotta viene direttamente consumata, oppure

scambiata con il gestore della rete. Il contratto di scambio sul posto prevede la possibilità di versare e prelevare l'energia prodotta in eccesso durante la giornata e non utilizzata.

Normativa di riferimento

Di pannelli solari si è iniziato a sentire parlare sempre più diffusamente a partire dall'emanazione del D.Lgs. 387 del 29 dicembre 2003, con il quale nel nostro paese è stata data attuazione alla direttiva dell'Unione Europea numero 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili. Dopo tale intervento normativo, numerosi decreti ministeriali e delibere dell'autorità per l'energia elettrica e il gas hanno perseguito l'obiettivo di incentivare la produzione di energia per il tramite di impianti fotovoltaici, regolamentandone specifici aspetti e prevedendo svariati incentivi.

Per quanto attiene gli aspetti condominiali, la materia risulta ora dettagliatamente di-

sciplinata dalla legge 220/2012 «*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*», che ha inserito l'art. 1122-bis cod. civ., rubricato appunto «*Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili*»

Segnatamente, al comma 2 dell'art. 1122-bis cod. civ., si dispone che «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». Quindi, gli impianti in oggetto sono pur sempre finalizzati a coprire il fabbisogno elettrico dell'appartamento privato, ma la collocazione può essere disposta anche sulle parti comuni dell'edificio. Difatti, l'installazione dell'impianto fotovoltaico può essere realizzata **sia sul bene comune - come il tetto, il lastrico solare o la facciata - sia su porzioni dell'immobile di proprietà esclusiva dell'utente.**

Nella prima ipotesi, la relativa realizzazione è rimessa alla volontà assembleare, che si esplica nelle forme procedurali di cui all'art. 1136 cod. civ. e in osservanza dei nuovi quorum agevolati contemplati dall'art. 1120, nn. 2) e 3), cod. civ.

Nella seconda ipotesi, non si pongono problemi inerenti all'uso più intenso della cosa comune o al passaggio attraverso proprietà altrui, ma occorre pur sempre accertare se le opere realizzate siano lesive dei diritti degli altri condomini.

L'installazione sulle parti comuni ad uso condominiale

In questo caso, la realizzazione dell'impianto fotovoltaico è finalizzata a soddisfare le esigenze dell'intera compagine condominiale, all'evidente fine di abbattere completamente o parzialmente le bollette di energia elettrica consumata dal condominio stesso (si pensi

all'illuminazione di parti interne o esterne dell'edificio, all'impianto di ascensore, ai sistemi di automazione per cancelli carrai ecc.).

Quanto ai quorum, sul punto, si rileva che, a seguito della legge 220/2012, l'art. 1120, comma 2, n. 3), cod. civ. prescrive il quorum dell'art. 1136, comma 2, cod. civ., ossia un numero di voti che rappresenti «la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio» per «le opere e gli interventi previsti (per il contenimento del consumo energetico) ... per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili». Tuttavia, secondo l'interpretazione fornita dalla dottrina (A. Celeste), questa disposizione dovrebbe, però, essere coordinata con l'attuale testo dell'art. 26, comma 2, della legge 10/1991, così come modificato dall'art. 28 della legge 220/2012, che ora recita: «per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti (al contenimento del consumo energetico) e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con **la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio**».

Tale discrepanza normativa potrebbe giustificarsi rilevando che, nella seconda ipotesi, la delibera assembleare si fonda su un preventivo attestato di prestazione energetica o, comunque, su una diagnosi energetica che consente ai condomini di effettuare una decisione più precisa ed una scelta più ponderata, meritando così un *quorum più ridotto*.

Ad ogni modo, possiamo evidenziare che con la riforma del condominio, tutti gli interventi, approvati dall'assemblea condominiale, finalizzati (al contenimento del consu-

mo energetico) e alla produzione di energia sono da considerarsi innovazioni di interesse sociale o, comunque, volte a recepire le moderne tecnologie finalizzate al complessivo miglioramento della qualità della vita e, come tali, agevolate sotto il profilo del quorum richiesto.

L'installazione da parte del singolo condomino

Il comma 2 dell'art. 1122-*bis* cod. civ. dispone che «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». Dal precetto in esame, possiamo notare che la norma parla di impianti di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio, lasciando chiaramente intendere che il beneficiario è pur sempre il singolo, mentre è indifferente la collocazione del manufatto, che può interessare **parti comuni o esclusive**. Il successivo comma 3, art. 1122-*bis* cod. civ. si preoccupa, poi, di regolamentare le ipotesi in cui le installazioni di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, da parte dei singoli, possano creare interferenze in ordine al godimento delle parti comuni dell'edificio ad opera degli altri partecipanti. In tali casi, l'assemblea può esercitare limitati poteri, imponendo, attraverso una delibera assunta con le maggioranze prescritte dal quinto comma dell'art. 1136 cod. civ., e cioè con la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio, **particolare cautele a salvaguardia del decoro architettonico, della stabilità e della sicurezza dell'edificio**. L'assemblea, inoltre, può subordinare l'esecuzione di tali lavori alla prestazione di particolare garanzia da parte dell'interessato. A parte tali poteri, l'assem-

blea non ha alcuna facoltà di negare al condomino interessato l'autorizzazione ad eseguire impianti del tipo di quelli per cui è giudizio. Quindi l'assemblea di condominio non può vietare l'installazione al singolo condomino di pannelli fotovoltaici sul lastrico solare, ma può esclusivamente imporre particolari cautele **quando tale opera influisca sulle parti comuni**.

Appare ragionevole ritenere, dunque, che l'amministratore debba convocare un'assemblea *ad hoc*, considerando che l'intervento del singolo interessa le parti comuni dell'edificio, e che queste ultime potenzialmente potrebbero subire una modifica (talvolta, rilevante) in ragione del progetto di realizzazione dell'interessato, sicché è estremamente opportuno informare gli altri partecipanti dei termini dell'iniziativa affinché ciascuno si faccia promotore indicando, se del caso, alcune **modalità alternative** di esecuzione o/e peculiari cautele per la realizzazione dell'intervento. Affinché l'assemblea possa dettare tali modalità o/e cautele, sarebbe preferibile che la riunione si svolga prima dell'inizio dei lavori. Tuttavia, trattasi di incumbenti che non costituiscono, per così dire, condizioni di procedibilità dell'installazione da parte del singolo, nel senso che se l'amministratore non convoca l'assemblea o se quest'ultima, convocata, non adotta alcuna decisione, l'interessato può comunque realizzare il suo intento.

L'accesso nelle altrui unità immobiliari

L'ultimo comma dell'art. 1122-*bis* cod. civ., prevede l'eventualità che le suddette realizzazioni possano comportare invadenze nella proprietà privata altrui, sancendo che «l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere». Pertanto, in caso di diniego di accesso, si ritiene che l'interessato possa, in

prima battuta, far intervenire l'amministratore e, successivamente, in caso di esito negativo, adire il magistrato.

Le responsabilità dell'amministratore

In argomento, giova ricordare che l'amministratore del condominio, in qualità di mandatario, ha l'obbligo di compiere non soltanto le attività espressamente elencate dal codice, ma anche ogni altro atto preparatorio e strumentale, nonché ulteriore, che dei primi costituisca il necessario completamento, e tutti gli atti che si riconnettono all'attività prevista dalla legge e ne raffigurano lo svolgimento naturale. Stando a quanto previsto dall'art. 1710 cod. civ., perché vi sia responsabilità dell'amministratore è dunque sufficiente che il soggetto abbia agito anche solo con colpa - non essendo richiesto invece il dolo. In altre parole, l'amministratore di condominio deve ritenersi responsabile ogni volta che abbia svolto con negligenza, imprudenza o imperizia uno qualsiasi degli obblighi posti a suo carico dalla legge, dal regolamento condominiale o dall'assemblea.

Premesso quanto esposto, in un precedente giurisprudenziale, un condominio aveva dato mandato al suo amministratore di provvedere **all'allacciamento alla rete elettrica e dunque all'attivazione dell'impianto**

fotovoltaico centralizzato di cui era dotato, sin dalla sua costruzione, l'edificio condominiale. Tuttavia, nonostante i numerosi solleciti da parte dell'assemblea dei condomini, l'amministratore non provvedeva in alcun modo. A causa di tale inerzia, veniva dunque citato in giudizio dal condominio, che ne chiedeva la condanna al risarcimento dei danni subiti **per non avere potuto approfittare degli incentivi vigenti all'epoca.**

A seguito dell'istruttoria di causa, era emerso che l'amministratore non aveva mai provveduto in tal senso né ha offerto alcuna prova di essersi attivato; invero, successivamente alla data di ultimazione dell'impianto fotovoltaico, il professionista non si era adoperato al compimento di tutte quelle attività preparatorie e strumentali necessarie per procedere alla materiale attivazione dell'impianto o di averle quanto meno conferite contrattualmente all'impresa costruttrice.

Per le suesposte ragioni, a causa dell'inerzia dell'amministratore, il Giudice ha dunque accolto la domanda risarcitoria del condominio, condannando l'amministratore al pagamento di una somma pari agli incentivi di cui avrebbe goduto il condominio per il periodo in questione per un totale di circa € 9 mila (Trib. Reggio Emilia, sent. n. 990 del 21 giugno 2018).

I CASI E GLI ASPETTI GIURISPRUDENZIALI

IL DIRITTO DEL SINGOLO CONDOMINO ALL'INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO

In tema di installazione da parte del singolo condomino, appare significativa la pronuncia del Tribunale di Trapani. In tale vicenda, il condomino aveva impugnato la delibera condominiale con la quale l'assemblea aveva disposto la rimozione dell'impianto fotovoltaico in quanto non era stata rispettata **la pari opportunità tra i condomini.** Costituendosi in giudizio, il condominio convenuto contestava l'avversa domanda ed evidenziava che l'assemblea, lungi dal negare la richiesta del condomino, avrebbe unicamente previsto la prescrizione di un'esecuzione alternativa per consentire il pari uso condominiale. Diversamente da quanto esposto, secondo il giudice adito, il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti alla comunione e non è da intendersi nel senso di uso necessariamente identico e contemporaneo, fruito cioè da tutti i condomini nell'unità di tempo e di spazio, perché se si richiedesse il concorso simultaneo di tali circostanze si avrebbe **la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine.** Premesso ciò, il Tribunale ha osservato che la delibera era stata invalidamente adottata, avendo l'assemblea condominiale esercitato una facoltà non consentita dal testo del nuovo art. 1122-bis cod. civ.; in particolare, l'assemblea aveva disposto la rimozione dell'impianto anziché prescrivere con le maggioranze qualificate adeguate

modalità alternative di esecuzione degli interventi. Peraltro, non era stata fornita alcuna prova del fatto che l'impianto collocato dal condomino attore potesse comportare *pregiudizio agli altri condomini, lesione al decoro architettonico dell'edificio o compromissione della stabilità e della sicurezza del fabbricato*. In conclusione, con la sentenza in commento, il Giudice ha dimostrato di tenere in considerazione, così come il legislatore, i nuovi temi sull'energia pulita e rinnovabile e **del diritto del singolo condomino ad una autoproduzione energetica** (Trib. Trapani, 21.3.2018, n. 337).

Ed ancora, sul punto è importante anche la pronuncia del Tribunale di Milano, sent. 7.10.2014, n. 11707, ove è stato precisato che «a fronte della richiesta di un condomino, l'assemblea non può negargli la possibilità di installare, sul tetto comune dell'edificio, i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia ad uso personale, potendo limitarsi a prescrivere, se tale iniziativa comporta la modifica delle parti comuni e con una maggioranza qualificata, adeguate modalità alternative di esecuzione dell'intervento, o ad imporre le opportune cautele a salvaguardia delle stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico».

Il rifiuto dell'assemblea all'installazione di pannelli sul lastrico solare ad uso personale di un condomino

Contrariamente alla citata pronuncia di merito (Trib. Trapani, sent. n. 337/2018), in altro precedente è stato considerato legittimo **il rifiuto dell'assemblea**. Per meglio dire, secondo il ragionamento della Corte territoriale (confermato dalla Cassazione), l'assemblea non era stata posta in condizione di conoscere il progetto e, pertanto, non poteva essere in grado di valutarne la conformità all'art. 1120 o all'art. 1102, cod. civ. Inoltre, gli aspetti tecnici non attevano alla buona esecuzione dell'opera, ma incidavano sulla configurabilità del diritto dei singoli condomini di far un uso legittimo più intenso della cosa comune e sull'assenza di fattori pregiudizievoli per l'edificio. Infine, la struttura messa in opera dal condomino, approfittando della sentenza favorevole di primo grado, appariva del tutto difforme da quanto dal medesimo enunciato e assai più invasiva (**non un sottile foglio fotovoltaico da porre in aderenza sul tetto, ma una pluralità di pannelli impiantati sullo stesso**). Per le suesposte ragioni, la cassazione ha rigettato il ricorso del condomino ed ha confermato la pronuncia di merito del rifiuto all'installazione dell'impianto del singolo (Cass. civ., Sez. II, ord. 29.11.2017, n.28628).

Installazione dei pannelli solari e la ripartizione delle spese per il rifacimento del tetto

Con ricorso, un condomino aveva impugnato la delibera condominiale in quanto, a suo parere, era errata la suddivisione delle spese del rifacimento del lastrico. A suo dire, le dette spese, in relazione al regolamento di condominio, dovevano essere di competenza (per un terzo) dei condomini che avevano installato impianti solari sulla copertura dell'edificio. A parere del giudice, l'apposizione di pannelli fotovoltaici sul lastrico o sul tetto se da un lato non impedisce diversi usi agli altri condomini, non reca pregiudizio alla sicurezza dello stabile e non lede il decoro architettonico, configura certamente un miglior godimento della cosa comune come previsto dall'art. 1102 cod. civ. Premesso quanto innanzi esposto, secondo il Tribunale, in un condominio non è dubbio che l'apposizione di pannelli fotovoltaici sul lastrico dell'edificio condominiale che funge da copertura ai piani sottostanti sia da ricondurre al miglior godimento della cosa e non sia tale da attribuirne l'uso esclusivo ai proprietari delle unità immobiliari di riferimento. Ne consegue che, ove sia installato un impianto sul lastrico, **non per questo il lastrico cade in uso esclusivo a chi lo abbia installato e dunque sia tenuto a pagare un terzo delle spese per il rifacimento delle coperture**. Per le ragioni esposte, il Tribunale ha respinto il ricorso del condomino e per l'effetto ha confermato la validità della delibera condominiale (Trib. Roma, sent. 17.11.2015, n. 23206).

I vincoli paesaggistici

Le proprietarie di un immobile decidono di ristrutturarlo e di provvedere alla sostituzione di una vecchia tettoia con l'installazione di una nuova tettoia munita di pannelli fotovoltaici. Dato che l'immobile ricadeva in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico, le proprietarie, prima di presentare il progetto per la ristrutturazione, avevano presentato un'istanza di autorizzazione paesaggistica al proprio Comune. Quest'ultimo, tuttavia, vietava la collocazione di pannelli sul tetto sostenendo che si trattava di una zona sottoposta a vincolo. Avverso questo provvedimento, le ricorrenti avevano proposto ricorso innanzi al TAR. In proposito, secondo i giudici amministrativi, la Soprintendenza non poteva impedire l'installazione dei pannelli solo perché il **loro colore strideva con l'ambiente circostante**. Inoltre, secondo i giudici, la visibilità dei pannelli da un punto di osservazione pubblico (come una strada), non configura un'ipotesi di incompatibilità paesaggistica in quanto la presenza di impianti fotovoltaici sulla sommità degli edifici - pur innovando la morfologia della copertura - **non è più percepita come fattore di disturbo visivo, bensì come un'evoluzione dello stile costruttivo accettata dall'ordinamento e dalla sensibilità collettiva** (Tar Lombardia, Sez. III, sent. 21.2.2018, n. 496).
