
Colonnine elettriche in condominio

Le auto elettriche - insieme ad altri mezzi di facile utilizzo nella quotidianità come bici a pedalata assistita e monopattini - sono sempre più diffuse e la richiesta di installare colonnine per la ricarica è sempre più frequente. Ma se installare una colonnina di ricarica in un'abitazione singola e indipendente è semplice e immediato, cosa accade in ambito condominiale? Occorre affrontare una serie di problemi che vanno dal conteggio dei consumi, al contenuto dell'ordine del giorno dell'assemblea che ne consente l'installazione, alla maggioranza necessaria, alle regole sulla sicurezza da adottare e le eventuali autorizzazioni della Pubblica amministrazione.

L'inquadramento
normativo

Il ruolo dell'assemblea

Contributo a cura di

Davide Longhi

PARTI COMUNI

Colonnine elettriche in condominio, norme e ruolo dell'assemblea

Il "decreto Sviluppo" (D.L. 83/2012) ha introdotto una serie di novità in materia di edilizia, ma quella più importante riguarda la modifica dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001, in cui vengono inseriti due commi, 1-*bis* e 1-*ter*.

Quest'ultimo, in particolare, aveva previsto l'obbligo di installare le colonnine elettriche imponendo ai comuni di adeguare, entro il 1° giugno 2014, il proprio regolamento edilizio. Previsione poi prorogata al 31 dicembre 2017 con il D.Lgs. 257/2016, che ha previsto «l'obbligo di installazione per tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali». Ma se installare una colonnina di ricarica in un'abitazione singola e indipendente è semplice e immediato, cosa accade in ambito condominiale?

Davide Longhi
Avvocato

Il cortile condominiale e il "parcheggio" condominiale

Il "cortile" è lo spazio di terreno/area lasciata libera da costruzioni/manufatti al fine di assicurare l'aria e luce ad una parte dell'edificio (L. Salis - *Il condomino negli edifici*) ed è ricompreso nell'elencazione di cui all'art. 1117 n. 1 cod. civ. Anche la giurisprudenza ha dato una definizione di cortile «...che tecnicamente, è l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifi-

ci, che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti. Ma avuto riguardo all'ampia portata della parola e, soprattutto, alla funzione di dare aria e luce agli ambienti che vi prospettano, nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, i distacchi, le intercapedini, i parcheggi - che, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 cod. civ., vanno ritenute comuni a norma della suddetta disposizione ...» (Cass., sent. n. 7889/2000). Il cortile si differenzia dal giardino (anche quando quest'ultimo soddisfa le stesse finalità del cortile) sia sotto il profilo strutturale che di destinazione. Se il cortile condominiale non ha alcuna

particolare/specifica destinazione allora lo stesso potrà assolvere svariate destinazioni tra le quale anche la sosta/parcheggio principalmente delle auto, fermo restando in ogni caso i limiti previsti nel regolamento di condominio e/o negli artt. 1120, 1102, 1117-ter, comma 5, cod. civ. Mentre per “**parcheggio**” si intende ogni «...area o infrastruttura posta fuori della carreggiata, destinata alla sosta regolamentata o non dei veicoli...» (art. 3, Codice della Strada). Il parcheggio è stato oggetto di svariate leggi anche di natura urbanistica (cosiddetta "legge ponte" 765/1967; legge 47/1985 cosiddetto “condono edilizio”; legge Tognoli 122/1989; legge 246/2005; cosiddetto “decreto del fare”, legge 35/2012) e se ne è valorizzato sia l’aspetto privatistico (pertinenza degli immobili di proprietà dei condomini) che quello pubblicistico (vedi funzione di deflazione del traffico urbano).

La trasformazione del cortile in parcheggio condominiale in assenza di vincoli (divieti) regolamentari

La legge di Riforma del condominio ha stabilito nell’art. 1120 comma 2 cod. civ. che con la maggioranza di cui all’art. 1136, comma 2, cod. civ. (maggioranza dei presenti e almeno 500 millesimi anche in seconda convocazione) si possono disporre le innovazioni che hanno ad oggetto opere/interventi necessari per la realizzazione di parcheggi. La *trasformazione* del cortile in parcheggio condominiale deve essere letta alla luce dell’innovazione (art. 1120 cod. civ.) e del pari uso e/o di godimento paritario (art. 1102 cod. civ.). Già in passato la giurisprudenza (Cass., sent. n. 6678/1988 applicando il criterio della legge Tognoli 122/1989, art. 9) ha sostenuto che la delibera assembleare di destinazione di aree condominiali scoperte a parcheggio autovetture dei singoli condòmini vada approvata a maggioranza (Cass, sent. n. 4996/1994).

L’assegnazione dei posti auto deve avveni-

re sulla base criteri predefiniti e concordati dall’assemblea. Laddove non si trova un accordo sulle modalità di assegnazione dei posti auto, è preferibile procedere a *sorteggio*, nella stessa sede assembleare.

A questo punto laddove il cortile non sia idoneo a garantire stabilmente - *simultaneo godimento* - l’esigenza di parcheggiare per tutti i condomini (per esempio prevedendo un parcheggio per ogni condomino) l’assemblea sarà chiamata a regolamentare l’utilizzazione del parcheggio condominiale nel rispetto del principio di cui all’art. 1102 cod. civ. Sotto tale aspetto, il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti della comunione, che, in quanto tale, resta affidato alla concreta regolamentazione per ragioni di opportunità ricorrendo in tali caso al cosiddetto uso turnario - frazionato - promiscuo e/o indiretto. (già Cass., sent. n. 2464/1968 e sent. n. 22435/2011).

In presenza di turnazione il condomino che ne beneficia deve avere l’esclusività del potere di disposizione della cosa, senza che ci sia interferenza degli altri condomini con mezzi e strumenti che ne facciano venire meno l’avvicendamento nel godimento o inducano alla incertezza del suo avverarsi (Cass., sent. n. 243/1981).

L’assemblea potrà escludere l’utilizzazione, da parte degli altri condomini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, senza che ciò si ponga in contrasto con il diritto dei singoli condomini all’uso del bene comune perché in questo caso non si tratta di impedire il godimento individuale di un bene comune, ma di evitare che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condòmini, venga meno, per gli altri, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa comune durante i loro turni, senza subire alcuna interferenza esterna, quindi il

“turno” di parcheggiare spetterà anche al condomino che non possiede l’auto.

Infine, si segnala che nell’assegnazione dei posti auto **non è coretto utilizzare il valore millesimale** di ciascuna unità immobiliare. Questo perché «...la quota di proprietà di cui all’art. 1118 cod. civ. quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi ed ai vantaggi della comunione; ma non in ordine al godimento/uso che si presume uguale per tutti...» (Cass., sent. n. 26226/2006). Una tale decisione assembleare sarebbe illegittima (vizio di nullità) perché il criterio millesimale, traducendosi in una assegnazione dei posti a tempo indeterminato, perpetuerebbe nel tempo la illegittima comprensione del pari uso dei condomini svantaggiati, dal momento che i condomini favoriti non rinuncerebbero (più) a sostituire il posto più comodo con uno meno comodo. Viceversa, nel disaccordo tra i condòmini, ai fini dell’utilizzazione dell’area comune, l’unico principio da potersi mutuare al caso in specie è quello del “*pari uso*” indicato dall’art. 1102 cod. civ.

Il comportamento del singolo condomino e le facoltà del condominio

Una volta trasformato il cortile condominiale in parcheggio e disciplinata la regolamentazione del godimento/uso (assegnazione del posto auto) **il singolo condomino non può disporre del parcheggio assegnato** autonomamente senza il consenso unanime dei condomini (mille millesimi) - per esempio - cedendo a terzi la propria unità immobiliare e riservandosi il posto auto oppure cedendo a terzi l’uso del parcheggio condominiale (a titolo di servitù, locazione a favore del terzo, alienazione della quota comune). Ciò perché in tema di condominio la destinazione del cortile comune a parcheggio non comporta la divisione dello stesso ma è una innovazione che ha per oggetto la modalità di uso del

bene comune con lo scopo ultimo di rendere più comodo il godimento dell’area stessa (Cass., sent. n. 6573/2015); inoltre prevalgono i principi di *indivisibilità* della cosa comune (Cass., sent. n. 12485/2012).

Per completezza si segnala che il condominio (e non il singolo condomino) potrà invece concedere a terzi (locazione) il godimento del parcheggio condominiale laddove non sia possibile concretamente l’uso diretto, turnario e frazionato. In tale ipotesi il terzo potrà anche essere un condominio che assumerà la qualifica di controparte contrattuale (conduttore) del condominio (locatore), in tal caso il condomino potenzialmente interessato non potrà vantare alcun diritto di prelazione rispetto al terzo non condomino nella stipula del contratto di locazione (Cass., sent. n. 15460/2002).

La stipulazione del contratto è rappresentativa di un atto di ordinaria amministrazione deliberato dall’assemblea di condominio a *maggioranza semplice* (maggioranza dei presenti ed 1/3 del valore in 2^a convocazione) non trattandosi di innovazione (Cass., sent. n. 10446/1998; Trib. Roma, sent. 24 giugno 2011, n. 13705), salvo la locazione *ultranovenale* per la quale è chiesto il consenso unanime di tutti i condomini (art. 1108 cod. civ.).

La trasformazione del giardino in parcheggio

Lo spunto di questa analisi nasce dalla motivazione della decisione della Suprema Corte (Cass., sent. n. 21342/2018) che ha considerato innovazione la trasformazione di una minima parte del giardino condominiale (senza eliminarlo) in parcheggio condominiale. È necessario chiarire il rapporto tra la norma di cui all’ art. 1120 n. 2 comma 2 e l’art. 1117-ter cod. civ. essendo diverso per ciascuna di esse il quorum deliberativo, oltre agli oneri/incombenti amministrativi (formalità della convocazione).

Per destinazione d’uso si intende **quella**

amministrativa (risultante dalla documentazione catastale) o nel caso di beni non censibili **quella intrinseca alle caratteristiche del bene medesimo**. Quindi, è necessario valutare se nella realizzazione del parcheggio c'è un elemento *aggiuntivo* (rispetto alla situazione preesistente e di conseguenza una modifica strutturale dell'area) o diversamente si *cambia completamente* la sua destinazione/funzione.

Nel primo caso è un'innovazione nel secondo caso un cambio di destinazione. L'art. 1117-ter cod. civ. rispetto all'art. 1120 cod. civ. consente di modificare la destinazione d'uso delle parti comuni e, quindi, consentendo un loro uso del tutto differente da quello originario.

A parere di chi scrive il legislatore della riforma (introducendo l'art. 1117-ter cod. civ.) ha voluto far riferimento ad un **diverso e maggiore intervento** sia rispetto all'innovazione sia rispetto alle semplici modifiche, individuate come quelle modificazioni che mirano soltanto a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune, lasciandone immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare gli interessi concorrenti dei condomini. Quindi stando al caso affrontato dalla sentenza sopracitata si dovrà valutare se con la delibera di destinazione a parcheggio di una parte dell'area relativa al cortile adibito a frutteto si è voluto:

- › cambiare la funzione dell'intera area (da cortile/frutteto e parcheggio) o
- › sono state effettuate opere materiali tali da modificarne la struttura, *innovandola*, ma senza cambiare la destinazione d'uso della restante parte del cortile.

Solo nel secondo caso si applicherà la disciplina dell'art. 1120, comma 2, cod. civ. mentre nel primo caso troverà applicazione dell'art. 1117 ter cod. civ.

La trasformazione del cortile in parcheggio condominiale in presenza di vincoli (divieti) regolamentari

Se il regolamento di condominio pone un divieto di parcheggiare occorre valutare e qualificare la natura giuridica per individuare la modalità ed il *quorum* per la sua modificazione (abrogazione del divieto). Più precisamente si deve valutare se la clausola del regolamento di condominio che pone il divieto è una **norma contrattuale** che incide sul diritto soggettivo del singolo condomino di godere dei beni comuni oppure è una **norma regolamentare** che attiene semplicemente alla misura organizzativa dell'uso dei beni comuni. Nel primo caso occorrerà il consenso unanime dei condomini (mille millesimi); nel secondo caso la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ. necessaria per la modifica del regolamento di condominio (maggioranza dei presenti – almeno 500 millesimi anche in 2^a convocazione). La giurisprudenza sul punto ha avuto un'evoluzione ritenendola in origine una norma contrattuale e successivamente (oggi preferibile questa tesi) una norma regolamentare prevedendo che «... in tema di condominio, la delibera assembleare di destinazione del cortile a parcheggio di autovetture — in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune — è validamente approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, cod. civ. (non essendo richiesta l'unanimità dei consensi) ed è idonea a comportare la modifica delle disposizioni del regolamento condominiale che si limitano a dettare norme che disciplinano, appunto, l'utilizzazione e i modi di fruizione delle cose comuni e che, in quanto tali, hanno natura regolamentare e non contrattuale...» (Cass., sent. n. 9877/2012).

Oggi però alla luce della riforma del condominio si dovrebbe applicare la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ.

Le colonnine elettriche in condominio

L'inquadramento normativo

Il "decreto Sviluppo" (D.L. 83/2012) ha introdotto una serie di novità in materia di edilizia, ma la novità più importante riguarda la modifica dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001, in cui vengono inseriti due nuovi commi, 1-bis e 1-ter. Nello specifico, il comma 1-ter (introdotto dall'art. 17-quinquies del decreto), per dare pratica attuazione al Piano nazionale delle infrastrutture, aveva previsto l'obbligo di installare le colonnine elettriche. In particolare, la norma imponeva ai comuni di adeguare, entro il 1° giugno 2014, il proprio regolamento edilizio subordinando il rilascio del titolo abilitativo dei lavori all'installazione di una colonnina per ciascun posto auto. L'obbligo doveva scattare per gli edifici di nuova costruzione a uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati, nonché per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia. La norma prevedeva altresì che, decorso inutilmente il termine del 1° giugno 2014, «le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difformi da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali».

In sostanza il "decreto Sviluppo", attribuendo alle regioni specifici poteri repressivi, fissava dei termini inderogabili proprio per sottolineare l'importanza delle reti infrastrutturali per la ricarica dei veicoli elettrici. Tali opere, inoltre, venivano inquadrate all'interno delle urbanizzazioni primarie realizzabili in regime di esenzione dal contributo di costruzione.

Tutto quanto sopra non ha trovato una precisa e puntuale attuazione e quindi con il D.Lgs. 257/2016 il legislatore riportata all'attenzione la necessità di intervenire e con l'art. 15), modificando ancora una volta l'art. 4 del T.U. edilizia, di fatto ha prorogato al 31

dicembre 2017 l'entrata in vigore delle colonnine. In realtà non si tratta di una proroga pura e semplice, in quanto l'obbligo di dotarsi delle infrastrutture viene esteso agli "edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative" e ai relativi interventi di ristrutturazione edilizia.

La norma precisa che sarà necessario provvedere alla **predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli** idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

Il ruolo dell'assemblea

Installare una colonnina di ricarica in un'abitazione singola e indipendente è semplice e immediato, ma cosa accade in ambito condominiale? Alla domanda si può dare la seguente risposta:

- › **se si dispone di un box o area privata** occorre distinguere:
 - a. l'ipotesi in cui è possibile installare un proprio contatore elettrico (fornito dal gestore) all'interno dell'unità immobiliare a cui collegare la colonnina elettrica. In questo caso è sufficiente inoltrare una comunicazione scritta all'amministratore di condominio il quale dovrà prendere atto della decisione assunta in quanto non si necessita di particolari autorizzazioni. In ogni caso devono essere rispettate le norme e requisiti di sicurezza;
 - b. l'ipotesi in cui la colonnina elettrica all'interno della propria unità immobiliare deve essere collegata direttamente alla li-

nea elettrica condominiale. Anche in questo caso si deve inoltrare una comunicazione scritta all'amministratore di condominio il quale dovrà prendere atto della decisione e, dopo aver effettuato tutti i controlli di sicurezza del caso sugli impianti condominiali interessati, stabilirà l'ammontare/quota delle spese relative all'installazione e l'aggiornamento/adeguamento del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) e dell'impianto elettrico condominiali (si pensi ad una nuova certificazione di conformità necessaria per la modifica dell'impianto a seguito della nuova linea elettrica a supporto della colonnina elettrica. In questa ipotesi si dovrà poi installare sulla diramazione della linea elettrica "privata" un contatore di misurazione del consumo di energia il cui costo sarà addebitato al singolo condominio;

- › **se non si dispone di un box o area privata** si può installare la colonnina elettrica nell'area comune/condominiale (cortile). In questo caso si deve presentare formale domanda scritta all'amministratore che deve essere corredata con un progetto dettagliato anche nella fase esecutiva e si dovrà attendere l'autorizzazione dell'assemblea di condominio.

Il quorum deliberativo assembleare

Il "decreto Sviluppo", all'art. 17-*quinquies* comma 2, al fine di agevolare l'installazione delle colonnine elettriche anche negli edifici privati già realizzati, prevede che «...fatto salvo il regime di cui all'art. 1102 cod. civ., le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici in condominio sono approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'art. 1136, comma 2, cod. civ. ...».

L'intervento è quindi inquadrabile tra le cosiddette **innovazioni "agevolate"** perché,

deroga ai quorum deliberativi previsti per le innovazioni *tradizionali* e richiama (sia per la prima che per la seconda convocazione) il quorum deliberativo della maggioranza dei partecipanti all'assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi). Tale installazione è in ogni caso da considerarsi un'innovazione gravosa voluttuaria disciplinata dall'art. 1121 cod. civ. che stabilisce che quando l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Assenso dell'assemblea all'installazione

Laddove l'installazione sia decisa dall'intero condominio l'impianto assumerà la natura di bene comune condominiale *ex art. 1117 cod. civ.* e seguirà il regime di beni/comuni condominiali; se invece la decisione data dall'assemblea riguarderà un gruppo di condomini le colonnine elettriche, anche se l'installazione è stata approvata dall'assemblea, non costituiranno comunque proprietà comune/condominiale di tutti i condomini ma solo di quelli che le abbiano installate.

L'autorizzazione condominiale ha per l'oggetto l'assenso all'utilizzazione dei beni comuni/condominiali. Le colonnine di ricarica sono, del resto, impianti suscettibili di utilizzazione separata e risultano particolarmente gravose. Pertanto, tutti i costi di acquisto e di installazione comprese le opere edili saranno poste a carico del singolo condomino o del gruppo di condomini che sono interessati dall'intervento (si verifica una fattispecie analoga si verifica a seguito dell'installazione dell'ascensore successivamente alla nascita/costituzione del condominio).

I costi di installazione saranno poi ripartiti solo tra i condomini che abbiano voluto la colonnina e che ne faranno utilizzo, mentre le spese relative al consumo saranno ripartite in proporzione all'uso/consumo del bene ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. (le colonnine sono forniti di contabilizzatori del consumo).

Il diritto di riscatto

Il condomino che in origine ha espresso voto contrario potrà poi cambiare idea e partecipare all'utilizzazione della colonnina, in questo caso dovrà esercitare il *cosiddetto riscatto* pro quota dell'impianto ai sensi dell'art. 1121, comma 3, cod. civ. e pagare in modo retroattivo quanto dovuto oltre agli interessi legali e alla rivalutazione monetaria relativi alla propria quota di costo, la quota di riscatto ha per oggetto le spese di esecuzione e di manutenzione dell'impianto sostenute sino al tempo dell'esercizio del *riscatto*.

Diniego dall'assemblea all'installazione

In caso di mancato assenso del condominio, il singolo condomino o il gruppo di condo-

mini, entro 3 mesi dalla richiesta fatta per iscritto, possono comunque installare i dispositivi, a propria cura e spese, purché il nuovo impianto non danneggi le parti comuni, non alteri la sicurezza o il decoro dell'edificio e non ostacoli altri comproprietari nell'uso delle parti comuni. In tal caso l'installazione rientra nella disciplina e nei limiti dell'art. 1102 cod. civ. anche se tali limiti non escludono quelli dell'art. 1120 cod. civ. L'art. 17-*quinquies*, comma 3, fa espressamente salva l'applicazione degli artt. 1120, comma 2, e 1121, comma 3, cod. civ.

Si dovranno anche analizzare ed affrontare alcuni aspetti tra i quali quello dell'eventuale limite contemplato nel regolamento di condominio di *tipo contrattuale* che prevede il divieto di parcheggiare nel cortile e che il cortile non diventi "*riservato alle elettriche*" nel senso che l'area di sosta in cui è presente la colonnina non potrà essere utilizzata in via esclusiva dai proprietari delle auto elettriche perché così facendo si impedisce agli condomini (proprietari di auto non elettriche) di fare pari uso del cortile.