REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 57978/2017 R.G. promossa da:

[redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] elettivamente domiciliata [redacted] presso il difensore avv. [redacted]

ATTRICE

contro

[redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] presso il difensore [redacted]

CONVENUTO

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli depostati in via telematica, che qui si intendono integralmente richiamati e ritrascritti.

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la società [redacted] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano il [redacted] onde sentire accertare di avere, quale proprietaria esclusiva del piano settimo o sottotetto dello stabile in [redacted] nell'ambito del recupero a fini abitativi del sottotetto, il diritto *"di realizzare e mantenere, ove occorra anche sulle parti comuni condominiali, ogni e qualsiasi opera ed impianto a servizio, necessario e/o funzionale al libero e pieno godimento delle*

Firmato Da: CHIARENTIN ARIANNA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a5e6e8
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

nuove unità immobiliari edificate ed in particolare di mantenere l'impianto fotovoltaico installato sul tetto di copertura a servizio delle predette nuove unità immobiliari nonché a realizzare e mantenere gli allacciamenti degli impianti condominiali esistenti (quali ad es. idrico, citofonico, cassette postali etc.) senza necessità di alcuna autorizzazione dell'assemblea condominiale e senza dover nulla riconoscere ai condomini per tutti i titoli e causali esposti in narrativa".

A fondamento della propria domanda di accertamento l'attrice, per quanto qui interessa, allegava:

- di essere proprietaria esclusiva dell'intero piano settimo/sottotetto dello stabile [redacted], identificato al Catasto Fabbricati del [redacted] per acquisto fattone dalla [redacted] (cfr. doc. 1-2);
- che il Regolamento di Condominio (cfr. doc. 7), di natura contrattuale, all'art. 2, dopo avere elencato altre parti, cose e impianti comuni, recita: *"non costituisce parte comune l'intero piano settimo o sottotetto che resta di proprietà privata con facoltà per la stessa di trasferirlo a terzi anche frazionatamente; in relazione a quanto sopra, ottenute le debite autorizzazioni da parte del* [redacted]*, la proprietà potrà procedere al recupero del sottotetto a fini abitativi con la creazione di nuove unità, con conseguente variazione dei millesimi di proprietà, senza nulla chiedere o dovere ai condomini di* [redacted]*; la proprietà del piano settimo o sottotetto potrà presentare le relative variazioni catastali, ricalcolare i millesimi, posare aperture Velux sul tetto, comignoli, nuove tubazioni, montanti, scarichi e cavi sulle facciate condominiali, sulle scale, all'interno delle unità e/o allacciarsi agli impianti condominiali esistenti, modificare od aumentare le fermate dell'ascensore e quant'altro necessario per la realizzazione delle opere, senza nulla chiedere e riconoscere ai condomini o all'assemblea condominiale; - le unità di nuova creazione nel sottotetto non parteciperanno alla ripartizione dei costi di gestione del riscaldamento e delle relative manutenzioni degli impianti in quanto avranno impianti autonomi con propri costi diretti, mentre parteciperanno alla*

Firmato Da: CHIARENTIN ARIANNA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a5e6e8
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

gestione degli altri costi; pertanto verrà redatta una specifica tabella millesimale che terrà conto dello stato di fatto";

- che in coerenza con tali specifiche previsioni, l'art. [redacted] del medesimo regolamento - DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA - dopo avere elencato analiticamente sia le materie che le maggioranze necessarie per le deliberazioni dell'assemblea condominiale, nell'inciso finale precisava testualmente: *"relativamente a questo capitolo, i punti correlati al recupero del sottotetto a fini abitativi come previsto all'art. 2, non rientrano nelle decisioni assembleari in quanto ciascun condomino ha già approvato in sede di atto notarile le necessarie autorizzazioni";*
- che in virtù delle clausole negoziali sopra richiamate nonché dell'art. 1122bis c.c. a mente del quale *"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"*, l'odierna condomina aveva diritto di *"realizzare e mantenere, ove occorra anche sulle parti comuni condominiali, ogni e qualsiasi opera ed impianto a servizio, necessario e/o funzionale al libero e pieno godimento delle nuove unità immobiliari edificate ed in particolare di mantenere l'impianto fotovoltaico installato sul tetto di copertura a servizio delle predette nuove unità immobiliari nonché a realizzare e mantenere gli allacciamenti degli impianti condominiali esistenti (quali ad es. idrico, citofonico, cassette postali etc.) senza necessità di alcuna autorizzazione dell'assemblea condominiale e senza dover nulla riconoscere ai condomini per tutti i titoli e causali esposti in narrativa"*.

Si costituiva il [redacted] contestando in fatto ed in diritto il merito delle avverse pretese di cui chiedeva l'integrale rigetto esponendo il principio secondo cui il diritto di posizionare impianti fotovoltaici sul lastrico solare non assurgerebbe a diritto assoluto ed esclusivo, dovendo essere sempre contemperato con l'interesse degli altri condomini ad un uso più intenso della cosa comune, con possibilità per l'assemblea di ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni; negava che la disciplina regolamentare invocata consentisse all'attrice di poter prescindere da un'autorizzazione assemblare, dovendo l'art. 2 interpretarsi in maniera letterale, restrittiva e, comunque, coerente con quanto disposto dall'art. 5 del medesimo regolamento, secondo cui *"E' vietato*

Firmato Da: CHIARENTIN ARIANNA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a5e6e8
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili i locali e gli spazi di proprietà ad uso comune".

Radicatosi il contraddittorio tra le parti, il Giudice non ammetteva le prove orali dedotte dalle parti di causa ritenendole irrilevanti ai fini della decisione e, ritenuta la causa matura per la decisione in quanto di natura documentale, all'udienza del 25 giugno 2019, la tratteneva in decisione sulle conclusioni precisate in via telematica, dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande proposte dalla [redacted] n. 13 sono infondate per i motivi che di seguito si passano ad evidenziare.

1. **Sulla domanda di accertamento del diritto della società attrice di realizzare e mantenere l'impianto fotovoltaico installato sul tetto di copertura dell'edificio senza necessità di alcuna autorizzazione condominiale**

Assolutamente pacifico tra le parti il fatto che l'impianto fotovoltaico installato dall'attrice e fonte della domanda di accertamento insista su una parte comune dell'edificio, ovvero sulla sua copertura.

Ciò premesso, occorre in primo luogo verificare se le disposizioni regolamentari di natura contrattuale citate dall'attrice le consentano di poter realizzare tale impianto su tale parte comune prescindendo da qualsivoglia autorizzazione assembleare.

Recita la disciplina regolamentare dell'art. [redacted] invocata dall'attrice che la proprietà del piano settimo o sottotetto *"potrà procedere al recupero del sottotetto a fini abitativi con la creazione di nuove unità, con conseguente variazione dei millesimi di proprietà, senza nulla chiedere o dovere ai condomini di* [redacted] *la proprietà del piano settimo o sottotetto potrà presentare le relative variazioni catastali, ricalcolare millesimi, posare Velux sul tetto, comignoli, nuove tubazioni, montanti, scarichi e cavi sulle facciate condominiali, sulle scale, all'interno delle unità e/o allacciarsi agli impianti condominiali esistenti, modificare o aumentare le fermate dell'ascensore e quant'altro necessario per la realizzazione delle opere…".*

Tale norma si limita a prevedere che la proprietà abbia diritto al recupero del sottotetto, con possibilità di compiere *"variazioni catastali, ricalcolare millesimi, posare aperture Velux sul tetto, comignoli, nuove tubazioni, montanti, scarichi e cavi sulle facciate condominiali, sulle scale, all'interno*

Firmato Da: CHIARENTIN ARIANNA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a5e6e8
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

delle unità e/o allacciarsi agli impianti condominiali esistenti, modificare o aumentare le fermate dell'ascensore e quant'altro necessario per la realizzazione delle opere", non potendo ritenersi - ad avviso del Tribunale - che la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sul tetto di copertura dell'edificio sia opera "*necessaria*" e funzionale al recupero del sottotetto.

Trattasi, in ogni caso, di norma che costituendo eccezione alla regola secondo cui le decisioni sulle parti comuni spettano all'assemblea dei condomini, deve essere, nel dubbio, interpretata restrittivamente.

Anzi, proprio l'argomentazione svolta dalla difesa attorea secondo cui "*la circostanza che l'impianto fotovoltaico non è espressamente individuato come tale nella suddetta clausola negoziale, e dovuto al fatto che tale clausola risulta ripresa dall'atto in autentica notaio Gasparrini stipulato in data 11.7.2007 ... e dunque oltre 10 anni prima ed in un'epoca in cui gli impianti fotovoltaici ed a pannelli solari erano ancora pressoché del tutto sconosciuti ai più*" rafforza la tesi che le parti non intesero affatto includere nelle opere "necessarie" l'esecuzione di un impianto fotovoltaico con la posa di pannelli sulla totalità della superficie di una parte comune (il lastrico, riservato, al contrario, all'utilizzo da parte dell'intera comunità condominiale).

Ai sensi dell'art. 1364 C.C., infatti, "*per quanto generali siano le espressioni usate nel contratto, questo non comprende che gli oggetti sui quali le parti si sono proposte di contrattare*".

Ne consegue che l'ampia espressione utilizzata nel caso di specie dalle parti contraenti ("*...quant'altro necessario per la realizzazione delle opere...*") non può certo essere estesa- per mera via interpretativa - nel senso voluto dall'attrice, ma vada intesa nel senso di ricomprendere solamente quelle opere meramente necessarie per la realizzazione della costruzione (montare ponteggi, passare cavi e tubature ecc.), ovvero quelle sole opere prevedibili al momento della stipulazione del contratto in parola.

A ciò si aggiunga che, come correttamente evidenziato dalla difesa del Condominio convenuto, tale norma va comunque interpretata e contemperata con le altre disposizioni regolamentari quali, ad esempio quella dell'art. 5, secondo cui: "a) *E' vietato occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili i locali e gli spazi di proprietà ad uso comune*", norma che accorda tutela alle proprietà comuni e di uso comune, tra le quali, il lastrico solare.

Firmato Da: CHIARENTIN ARIANNA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a5e6e8
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

Quanto poi al richiamo, da parte della difesa dell'attrice, all'obbligo – previsto sia dalla normativa nazionale (art. 11 D.Lgs. n. 28/2011) sia regionale (~~DGR Regione Lombardia~~ n. 3868 del 7.7.2015) dell'installazione - per le nuove costruzioni - degli impianti fotovoltaici e solari, questo Giudice rileva che trattasi di normativa che non può in alcun modo interferire sulla corretta interpretazione da attribuirsi alla disciplina regolamentare.

Negato il diritto dell'attrice di realizzare e mantenere l'impianto fotovoltaico installato sul tetto di copertura dell'edificio semplicemente in forza delle clausole negoziali del regolamento condominiale sopra richiamate, senza necessità di alcun confronto assembleare, occorre in secondo luogo verificare se tale diritto trovi la propria fonte nell'art. 1122bis c.p.c.

Ritiene, al riguardo, il Tribunale che trattasi di norma che consentendo espressamente l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio, non costituisca deroga al principio generale di cui all'art.1102 c.c., tanto che prevede, "*a richiesta degli interessati*", che l'assemblea possa procedere a "*ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzazione previste dal regolamento di condominio o comunque in atto*".

Ciò significa che l'uso delle parti comuni deve rimanere contenuto nei limiti corrispondenti al diritto di ciascuno dei partecipanti.

Recentemente anche la Corte di Cassazione si è espressa riguardo la possibilità di installazione di un impianto fotovoltaico ad uso privato in un Condominio (cfr. ordinanza n. 28628 del 29/11/2017), confermando la *ratio decidendi* dell'appello secondo cui il condomino che intenda realizzare un impianto per la produzione di energia rinnovabile usufruendo delle parti comuni per l'installazione dei pannelli deve fornire all'assemblea tutti gli elementi di conoscenza necessari per valutare la fattibilità dell'opera e la conformità agli articoli n. 1120 e 1102 del Codice Civile.

Il diritto di posizionare impianti fotovoltaici sul lastrico solare non assurge, dunque, a diritto assoluto ed esclusivo, dovendo essere sempre contemperato con l'interesse degli altri condomini ad un uso più intenso della cosa comune, con possibilità per l'assemblea di ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni.

2. Sulla domanda di accertamento del diritto della società attrice di realizzare e mantenere, ove occorra anche sulle parti comuni condominiali, ogni e qualsiasi

Firmato Da: CHIARENTIN ARIANNA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a5e6e8
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

opera ed impianto a servizio, necessario e/o funzionale al libero e pieno godimento, delle nuove unità immobiliari edificate.

Trattasi di domanda del tutto generica ed indeterminata e, per l'effetto, da rigettarsi.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza,

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così decide:

1) rigetta le domande formulate dalla [redacted] avverso il convenuto Condomino [redacted]
2) condanna la [redacted] alla rifusione delle spese sostenute dal [redacted] nel presente giudizio, spese liquidate in € 7.254,00 per compensi, oltre spese generali 15 %, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Milano 22 ottobre 2019

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin

Firmato Da: CHIARENTIN ARIANNA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a5e6e8
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3