



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **28071** del Ruolo Generale per l'anno **2018**,

TRA

... .. (C.F. ...) elettivamente domiciliato in Roma, Via ... n. ... presso lo studio degli Avv.ti e come da procura in calce all'atto di citazione.

ATTORE

E

CONDOMINIO DI VIA ... N. ... , ROMA (C.F. ...), elettivamente domiciliato in Roma, Via ... n. ..., presso lo studio dell'Avv. come da procura a margine della comparsa di costituzione.

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione notificato ha convenuto in giudizio il Condominiodi Via ... n. ... in Roma affinché venisse accertata e dichiarata nulla e/o annullabile la delibera assembleare del 7 novembre 2017, relativamente al punto 1 dell'o.d.g., con la quale non gli sarebbe stata concessa l'autorizzazione alla realizzazione di impianto fotovoltaico da installare sul torrino condominiale, luogo già adibito all'ubicazione delle antenne televisive dei vari condomini.

Assume a sostegno l'attore che già in data 9 maggio 2017 comunicava all'amministratore del condominio la propria intenzione di montare dei pannelli fotovoltaici sul tetto del condominio inviando il disegno e la planimetria per l'individuazione del posizionamento dell'impianto. Convocata la riunione, nella seduta del 7 novembre 2017, in cui esso attore



non partecipava, l'assemblea così decideva *“preso atto della richiesta e presa visione di quanto prodotto ad indicazione del progetto, ha ritenuto all'unanimità dei presenti che l'intervento in questione non consente ad altri Condomini, che stanno valutando la possibilità di analoghe soluzioni e pertanto invita a produrre la rielaborazione di una proposta più adeguata”*. Nel mese di dicembre, intervenuti sul posto gli operai convocati dall'attore per eseguire i lavori di installazione, veniva negato dall'amministratore l'accesso sul terrazzo condominiale impedendo l'esecuzione dell'opera ed arrecando notevoli danni all'attore il quale perdeva i contributi statali di cui avrebbe senz'altro beneficiato.

Ha precisato l'attore che a partire dal mese di gennaio 2018 interveniva tra esso attore e l'amministratore di condominio uno scambio di corrispondenza al fine di predisporre un progetto idoneo che, però, rimaneva senza esito per impossibilità di trovare un accordo. Avviata, perciò la mediazione, nella quale non veniva raggiunto alcun accordo, ogni tentativo di veder affermato il proprio diritto all'istallazione dell'impianto non sortiva alcun effetto costringendo l'attore a promuovere la relativa azione giudiziale.

L'attore, dunque, assume violato il proprio diritto sancito dall'art. 1122 bis c.c. all'istallazione dell'impianto fotovoltaico sulle parti comuni dell'edificio che non ha bisogno di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea. Ha concluso chiedendo, previa sospensione della delibera impugnata, di *“accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del 7 novembre 2017, con riferimento alle deliberazioni impugnate, adottata dal Condominio di Via; condannare il Condominio di Via al risarcimento di tutti i danni (come meglio sopra specificati), patiti e patendi, rappresentati dai minori contributi percepiti e di quanto perso in termini di tariffe agevolanti, nonché delle spese sostenute dal Dott. ... quale compenso della ditta installatrice. Condannare il convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CAP come per legge”*.

Si costituiva il Condominio Via contestando integralmente i motivi adottati dall'attore e rilevando in punto di fatto che il progetto presentato dall'attore e discusso in assemblea comportava l'occupazione, pressoché totale, del torrino ove erano posizionate le antenne dei condomini e non ne avrebbe più consentito l'accesso neanche per effettuare eventuali riparazioni. Il convenuto precisava che la delibera, nella parte omessa dall'attore, statuiva: *“Fermo restando il diritto del Condomino richiedente, la soluzione presentata per i motivi sopracitati non consente l'utilizzo della superficie del terrazzo anche agli altri Condomini e pertanto invita a produrre la rielaborazione di una proposta più adeguata”*.

Ciò posto, la delibera impugnata, non avendo di fatto negato all'attore il proprio diritto all'istallazione dell'impianto, sarebbe carente di interesse ad agire e non idonea ad essere impugnata. Nel merito, il condominio censurava la circostanza che il progetto sottoposto all'esame dell'assemblea non avrebbe consentito, come evidenziato nella stessa delibera, l'utilizzazione del medesimo spazio da parte degli altri condomini con violazione dell'art.



1102 c.c.. Evidenziava, inoltre, che il regolamento di condominio aveva impresso al lastrico solare la funzione di stenditoio per cui il posizionamento dei pannelli su detta area avrebbe, in ogni caso, comportato una sostanziale modifica alla destinazione di detto bene comune con compromissione del suo utilizzo. Infine, il condominio ha censurato la domanda risarcitoria avanzata dall'attore sotto il profilo della sua indeterminatezza sia nell'*an* che nel *quantum*. Ha concluso chiedendo il rigetto delle domande avanzate dall'attore.

Assegnati i termini ex art. 183 VI comma cpc per il deposito delle memorie e depositate le stesse, all'esito venivano rigettate le richieste istruttorie e disattesa la richiesta di CTU tecnica. Ritenuta quindi la causa matura per la decisione, la stessa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 22 aprile 2021. Precisate le conclusioni in detta udienza, subentrato l'odierno giudicante, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

A fronte delle preliminari eccezioni sollevate dal condominio convenuto, si ritiene di dover esaminare previamente il merito della presente controversia in applicazione del principio della c.d. "ragione più liquida" che consente al Giudice di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare di cui all'art. 276 c.p.c., in una prospettiva aderente alle esigenze di celerità ed economicità del giudizio, con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente tutte le altre.

Ciò precisato ed in applicazione di tale principio, l'impugnazione proposta va rigettata poiché infondata.

Occorre, al riguardo, partire proprio dal contenuto della delibera impugnata per chiarire quanto segue.

Parte attrice ha chiesto all'assemblea l'autorizzazione per l'installazione di pannelli solari sul tetto condominiale in applicazione di quanto disposto dall'art. 1122 bis c.c., autorizzazione a suo dire, negata dall'assemblea.

La delibera, nella sua reale estensione, recita: *"l'Assemblea preso atto della richiesta del Condomino Dr. ... e presa visione di quanto prodotto ad indicazione del progetto, ha ritenuto all'unanimità dei presenti che l'intervento in questione non consente ad altri Condomini, che stanno valutando la possibilità di analoghe soluzioni o impianti individuali o collettivi di varia natura, l'installazione di altri impianti. Fermo restando il diritto del Condomino richiedente, la soluzione presentata per i motivi sopracitati non consente l'utilizzo della superficie del terrazzo anche ad altri Condominii e pertanto invita a produrre l'elaborazione di una proposta più adeguata"*.



Occorre, dunque, verificare se il deliberato sia da intendere inibitorio *tout court* per l'installazione dell'impianto fotovoltaico richiesto dall'attore o se la decisione sia stata assunta in aderenza con i principi dettati dall'art. 1122 bis c.c. e nei limiti di quanto statuisce l'art. 1102 c.c..

L'art. 1122 bis c.c. è stato introdotto dalla riforma (legge n. 220/2012) proprio al fine di facilitare l'uso da parte del singolo condomino di parti comuni dell'edificio per l'installazione di impianti fotovoltaici volti alla produzione di energia derivante da fonti non inquinanti nell'ottica del contenimento dei consumi energetici.

Nello specifico, tale norma prevede 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”* (comma 2), stabilendo che, soltanto *“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”* (comma 3); in tal caso, l'assemblea - debitamente sollecitata dal medesimo amministratore - può prescrivere, con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5, c.p.c., *“adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio”* e, *“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”*; inoltre, la stessa assemblea, con il *quorum* di cui sopra, può anche *“subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali”*.

La norma citata non costituisce una deroga all'art. 1102 c.c. ma va coordinata con essa di cui la prima costituisce un'ipotesi applicativa.

Come chiarito al riguardo dalla SC, chiamata a più riprese a pronunciarsi sulla esatta esegesi della disposizione da ultimo richiamata, *“deve ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale chiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti”*. (cfr. Cass. 21256/09). Ciò che deve allora essere garantito è *“il potenziale pari uso della cosa da parte degli altri partecipanti”* (v. Cass. 7044/04). Ciò, tuttavia, non sta a significare che l'uso paritetico debba estendersi fino a configurare un identico uso, risultando sufficiente che gli altri partecipanti alla comunione siano in grado di poter soddisfare, anche solo potenzialmente, le loro esigenze. Inoltre, *“tale uso paritetico”*, non può prescindere da una logica prognosi in relazione al concreto uso che potrebbero farne gli altri condòmini, escludendo ogni ipotetica congettura di identico e contemporaneo utilizzo. In altri termini, occorre considerare le effettive esigenze di utilizzo del bene da parte degli altri condòmini e, quindi, solo qualora



risulti accertato che essi non hanno alcuna contingente necessità di utilizzo di detto bene, l'uso del singolo condomino non può ritenersi illegittimo (v. Cass 28111/18).

Ciò posto, il singolo condomino che intende installare un impianto fotovoltaico sul tetto o lastrico comune dovrà comunque rispettare il principio stabilito dall'articolo 1102 c.c. per cui non può alterare la destinazione della cosa comune e deve consentire un uso paritetico agli altri condomini del bene comune.

In via generale si ritiene che la posa di pannelli solari sul tetto di un edificio non possa essere considerata alterazione della cosa comune in quanto la funzione principale del tetto – copertura – rimane invariata; è infatti dato di comune conoscenza che l'applicazione sulla copertura del fabbricato di un pannello solare, come altresì di un'antenna, non viene minimamente a modificare la funzione primaria del tetto. Per il lastrico però l'installazione, da parte del singolo, dell'impianto deve comunque avvenire nel rispetto delle clausole del regolamento che hanno come oggetto le diverse forme di utilizzo della copertura. Se, ad esempio il lastrico è destinato, come nella specie, anche a stenditoio non si può completamente compromettere tale destinazione ma può ritenersi ammissibile una ragionevole riduzione di tale funzione.

Tale interpretazione si ricava direttamente dalla norma (1122 bis c.c.) che al terzo comma prevede che, *"a richiesta degli interessati"*, l'assemblea può 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 proprio perché il diritto di posizionare impianti fotovoltaici sul lastrico solare non assurge a diritto assoluto ed esclusivo, dovendo essere sempre temperato 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 (cfr. Tribunale di Milano, sez. XIII[^], sentenza n. 9654/2019).

Nella specie, risulta *ex actis* che il condomino impugnante ha notiziato l'amministratore dell'intenzione di installare dei pannelli fotovoltaici sul tetto comune (torrino) dell'edificio, già utilizzata per l'ubicazione delle antenne, allegando, a corredo di tale richiesta, non una perizia tecnica bensì una planimetria attestante l'ubicazione della posa di tali manufatti, indicati anche nella forma in un apposito schema, con ciò rispettando almeno nella forma il suddetto disposto in ordine al "contenuto specifico" e alle "modalità di esecuzione".

Tuttavia, come si legge chiaramente nel suddetto deliberato l'assemblea non ha negato *tout court* l'installazione dei pannelli ma, evidenziando come il progetto (cfr. foto allegate all'atto di citazione) pregiudicasse un pari utilizzo dello spazio comune anche per analoghe iniziative di altri condomini e verificata tale situazione, ha invitato il condomino a valutare ipotesi alternative di esecuzione e a rielaborare una proposta adeguata al rispetto della corretta



ripartizione dell'uso del lastrico solare e delle altre superfici condominiali in ossequio di quanto previsto nel terzo comma dell'art. 1122 bis c.c..

La documentazione prodotta dall'attore prima della assemblea del 7.11.2017, discussa in tale sede e depositata anche nel presente giudizio prevedeva l'occupazione stabile dello spazio comune (torrino) per la quasi totalità dello stesso, di fatto impedendo a chiunque altro condomino il pari uso del medesimo spazio.

Tra l'altro occorre rimarcare che la decisione dell'assemblea è stata assunta solo sulla base della scarsa documentazione (planimetria e disegni) inviata dall'attore che non era neanche presente in assemblea, senza allegazione di un progetto tecnico sulla base del quale fornire indicazioni in ordine alla realizzazione dei lavori (dimensioni dei pannelli, peso, materiale) con la conseguenza che l'assemblea non è stata messa in condizione di poter valutare appieno il rispetto delle condizioni poste dall'art. 1102 cc (anche con riguardo ad esempio, alla sicurezza o al decoro). L'epilogo della decisione, infatti, è stato quello non di negare l'autorizzazione ma di chiedere all'attore di rielaborare un progetto più adeguato.

L'art. 1122 bis c.c, se da un lato concede la possibilità al condomino di installare pannelli fotovoltaici senza la necessità di ottenere il preventivo consenso dell'assemblea, impone però di fornire all'assemblea tutti gli elementi di conoscenza necessari per valutare la fattibilità dell'opera e la conformità all'art. 1120 c.c..

Se è pacifico che ogni condomino, nei limiti fissati dall'art. 1102 c.c. può, indipendentemente da ogni delibera assembleare, servirsi delle parti comuni dell'edificio (così come individuate dall'art. 1117 c.c.) alle quali può anche apportare, a proprie spese, le modifiche necessarie per il loro migliore godimento, è altrettanto vero che tale potere spettante ad ogni comunista trova un limite proprio nell'art. 1120 c.c. che disciplina le innovazioni e con esse, la necessità che venga manifestato il consenso dell'assemblea.

Nella specie, dunque, la documentazione offerta all'assemblea dall'attore ha portato quest'ultima a valutare l'impatto dell'opera per la sua specifica ubicazione e a considerare la stessa non conforme ad un paritetico uso in considerazione anche del fatto che gli altri condomini avevano già manifestato il loro interesse a fare analogo utilizzo della cosa comune ed in relazione ad una situazione di fatto già esistente (collocazione di antenne televisive).

Ebbene, alla luce delle suesposte ragioni, la delibera non può dirsi affetta dal vizio denunciato dall'attore ma è da ritenersi adottata conformemente ai principi dettati dalle norme citate. Ne consegue il rigetto dell'impugnazione proposta con assorbimento delle ulteriori censure sollevate dal condominio convenuto.

Va dichiarata infondata anche la domanda risarcitoria proposta dall'attore, tra l'altro, generica sia nell'an che nel quantum. Quanto alla reiterata istanza istruttoria (richiesta di CTU per determinare l'ammontare complessivo dei costi per l'energia elettrica che il Dott.



... avrebbe risparmiato dal 28 agosto 2017), nel ribadire che la CTU non è un mezzo di prova a disposizione delle parti ma uno strumento di ausilio del giudice, la stessa deve essere esclusa e la relativa istanza rigettata, ogni qualvolta che essa tenda a supplire o aggirare l'onere probatorio posto a carico delle parti ex art. 2967 c.c..

Nella specie, non solo l'attore non ha fornito prova del *quantum debeatur* ma ha omesso anche di allegare e dimostrare il danno da esso subito.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo secondo quanto dispone il D.M. n. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

rigetta le domande di parte attrice e condanna al pagamento in favore del Condominio di Via ... n. ... in Roma delle spese di lite che liquida in euro 5.355,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%

Così deciso in Roma il 18 agosto 2021

Il Giudice

Maria Grazia Berti

