

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

18 Giu 2021

## L'installazione di pannelli fotovoltaici in condominio: le regole da seguire

di Vincenzo Vecchio

La installazione di pannelli solari viene espressamente presa in considerazione dal Codice in due articoli, a seconda che la loro installazione sia a servizio di tutti i condòmini e quindi diretta «**al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni** (articolo 1120 Codice civile)» oppure destinata a servire singole unità immobiliari (articolo 1122 bis Codice civile).

Nel primo caso (installazione di pannelli solari condominiali), articolo 1120 Codice civile comma 2 numero 2, la norma, introdotta con la legge 220/12, si colloca nel solco della vecchia disposizione in materia di contenimento energetico (articolo 26 comma 5 legge 10/91) e **specifica i quorum deliberativi e le procedure da seguire**. La maggioranza deliberativa prevista è quella del comma 2 articolo 1136 Codice civile (sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

### Il diritto alla installazione di pannelli solari

Il diritto alla installazione sulle parti comuni di impianti per la produzione di energia mediante l'utilizzo di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili, compete sia al condominio che a terzi, cioè ad estranei alla compagine condominiale che abbiano conseguito a titolo oneroso, un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune. In caso di concessione a terzi (consultate il decalogo di regole cliccando qui) va comunque ribadito che il contratto non può che essere a titolo oneroso e che può tradursi nella costituzione di un diritto reale solo con il rispetto della forma e della totalità dei consensi (ad esempio servitù). Per la costituzione di un diritto personale **vale in ogni caso il limite della durata infra novennale**, se decisa a maggioranza, e della unanimità se si supera questo limite temporale (comma 3 dell'articolo 1108 Codice civile).

### Procedura deliberativa

La procedura per la installazione di pannelli solari condominiali è disciplinata al comma 3 dell'articolo 1120 Codice civile e prevede l'obbligo per l'amministratore di convocare l'assemblea «entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni». **Legittimati ad attivare la procedura di deliberazione sono solo ed esclusivamente i condòmini**, anche individualmente, ma non hanno analogo diritto eventuali terzi interessati ad ottenere la concessione onerosa. La norma precisa che la richiesta

debba contenere **l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione** degli interventi proposti e che nel caso fossero omessi tali indicazioni l'amministratore «deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni».

### **Rispetto di stabilità, sicurezza e decoro architettonico**

Il comma 4 dell'articolo 1120 vieta espressamente le opere che «possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino». **Il divieto assoluto e inderogabile è quello della salvaguardia della sicurezza e stabilità dell'edificio**, nessuna deroga è possibile a tale principio generale.

Il decoro architettonico è un concetto più complesso da interpretare; va valutato caso per caso e potrà soggiacere a dei limiti più ampi in presenza di prescrizioni presenti nel regolamento condominiale se di natura contrattuale. La definizione di decoro architettonico è alquanto vaga **e fonte di vicende giudiziarie** votate alla incertezza per la soggettività della valutazione del magistrato, valutazione rimessa in toto alla intelligenza e al senso estetico del giudicante. Si veda a proposito del **concetto di decoro architettonico** la sentenza della Cassazione 25790 del 13 novembre 2020 che dopo ampi richiami giurisprudenziali lo distingue dall'aspetto architettonico con cui non va confuso.

### **L'installazione in zone vincolate**

Interessante infine la recente sentenza del Tar di Brescia, sentenza 29 marzo 2021, numero 296, che si pronuncia sulla possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici in zone vincolate. La sentenza evidenzia che la presenza di pannelli sulla sommità degli edifici non può più essere percepita **soltanto come un fattore di disturbo visivo**, ma anche come un'evoluzione dello stile costruttivo accettata dall'ordinamento e dalla sensibilità collettiva, purché **non sia modificato l'assetto esteriore complessivo dell'area circostante**, paesisticamente vincolata.

### **Modifica della destinazione d'uso delle parti comuni**

Una ulteriore precisazione va fatta qualora la installazione dei pannelli solari sia diretta a modificare in modo significativo e sostanziale l'uso e la destinazione, anche parziale, di beni comuni. È questa, quindi, una ipotesi diversa dalla semplice e più ampia utilizzazione dei beni comuni, come, ad esempio, **l'utilizzo dell'intero cortile per la installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici** sottraendolo alla destinazione originaria. L'articolo 1117 Codice civile disciplina proprio questa tipologia radicale di modificazione dei beni comuni e legittima la adozione della deliberazione attraverso una procedura complessa di convocazione dell'assemblea e **una maggioranza favorevole di un numero di voti che rappresenti i quattro quinti** dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio.

Entro e nel rispetto di questi termini e del quorum indicato, l'assemblea può legittimamente deliberare. Va precisato comunque che in qualsiasi ipotesi la installazione di pannelli solari deve rispettare la previsione di cui al comma 4 dell'articolo 1135 con riferimento all'obbligo della **pre costituzione di apposito fondo**. La norma su richiamata prevede che l'assemblea provveda «alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che prevede **il pagamento graduale in funzione del loro progressivo** stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti».

## I benefici del superbonus

Va aggiunto, per completare il quadro, che con la introduzione del super ecobonus che permette a certe condizioni la detrazione del 110% della spesa sostenuta, se la installazione dei pannelli solari rientra nella tipologia di intervento che dà diritto alla detrazione la **maggioranza necessaria per l'approvazione è ridotta**. La norma nell'ultima modifica introdotta prevede infatti che «le delibere dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui all'articolo 119 del Dl 19 maggio 2020 (incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici) **sono valide se approvate con numero di voti** che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e un terzo del valore dell'edificio». Fuori da questa previsione resta in vigore quanto previsto dal Codice civile nell'articolo 1120.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved