

PRESENTE IN TUTTA ITALIA, «APPC» HA RECENTEMENTE APERTO UNA SEDE A DESENZANO

Pannelli fotovoltaici contro il caro bolletta: l'Associazione Piccoli Proprietari Case fornisce consulenza ai condomini

In tempi di aumento di costi dell'energia e di bonus fiscali che agevolano l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, i condomini devono conoscere i loro diritti e doveri per eseguire interventi di efficientamento senza problemi



tutti i presupposti per effettuare l'intervento. Per questo motivo, Appc ha inserito tra i suoi servizi quello di consulenza specifica su questi aspetti, come racconta il dott. **Vincenzo Vecchio, Presidente Nazionale di Appc**, Associazione Piccoli Proprietari Case in questa intervista.

Chi è Appc e quali servizi offre ai condomini?

Appc è l'Associazione Piccoli Proprietari Case presente in modo capillare a livello nazionale e nella provincia di Brescia da molti anni. Appc opera a tutela dei piccoli proprietari immobiliari nei rapporti con gli enti che forniscono servizi (ad esempio acquedotto, gas, riscaldamento ecc.) e si caratterizza per una serie di consulenze, che offre attra-



verso professionisti specializzati nel settore immobiliare: avvocati, tecnici, amministratori condominiali. Appc ha recentemente aperto un nuovo recapito a **Desenzano del Garda, in via Gramsci 59** (telefono **030.7402681**).

In merito ai pannelli fotovoltaici qual è la normativa di riferimento?

La legge di riforma del condominio (L. 220/12), tra le altre significative modifiche all'uso dei beni comuni, disciplina anche, e in modo dettagliato, una più ampia trasformazione di uso degli stessi consentendo la possibilità di coin-

volgere il condominio in progetti con finalità di recupero sociale e ambientale. Il legislatore affronta, a mio parere correttamente, anche per quanto riguarda l'ambito costituzionale dei diritti di proprietà, il problema dell'equilibrio tra il potere assoluto e intangibile del proprietario e l'esigenza della riduzione dei consumi energetici sulla spinta della salvaguardia dell'ambiente. I principi giuridici da coordinare, senza prevaricazioni gratuite o ideologiche, sono la tutela del diritto della proprietà come valore individuale assoluto e intangibile, il diritto a che dalla mera conservazione del diritto soggettivo non derivi un danno, non solo diretto e di nesso causale stretto, ma anche indiretto alle altrui proprietà, ma soprattutto che la salvaguardia del diritto soggettivo sia non solo compatibile, ma agisca attivamente nell'ambito dello sviluppo sociale e culturale globale del contesto urbanistico in cui è collocato il singolo immobile.

Quali sono i poteri dell'assemblea condominiale?

L'installazione di pannelli solari può essere prevista a servizio comune di tutti i condomini, oppure destinata a servire singole unità immobiliari. Nel primo caso, per deliberare in modo positivo è

necessaria la maggioranza dell'assemblea, cioè un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

La procedura prevede che l'amministratore debba convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni. 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 l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono espressamente vietate le opere che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Entro e nel rispetto di questi termini l'assemblea può legittimamente deliberare.

Si tratta di un intervento di manutenzione straordinaria?

Sì, l'installazione dei pannelli fotovoltaici rientra nelle opere

di manutenzione straordinaria, quindi il condominio dovrà costituire 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.

Quali sono invece le libertà dei singoli condomini?

La norma esplicitamente consente ai singoli di realizzare impianti fotovoltaici a servizio delle proprie unità immobiliari attraversando, occupando e modificando le parti comuni dell'immobile con il limite previsto di recare il minor pregiudizio possibile. Quindi al singolo, è questa la innovazione, è consentito, al verificarsi di determinate condizioni, non solo di usare le parti comuni, ma addirittura di usarle pregiudicandone la destinazione comune e il godimento agli altri condomini purché tale pregiudizio (danno) sia il minore possibile. La novità più dirompente è il diritto del singolo condomino a intervenire con modifiche non solo sulle parti comuni, ma anche sulle unità immobiliari di proprietà individuale, sempre nel rispetto del minor pregiudizio. Va in ogni caso salvaguardato il decoro architettonico dell'edificio, oltre che naturalmente la sicurezza e la stabilità.

Per installare i pannelli sulle singole unità abitative è necessaria l'approvazione dell'assemblea?

Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative. Quindi la deliberazione assembleare non è diretta e non ha ad oggetto una autorizzazione.

L'installazione di impianti individuali per la ricezione radiotelevisiva o per la produzione di energia da fonti rinnovabili è un diritto soggettivo, l'assemblea può solo dare prescrizioni esecutive, chiedere e ottenere garanzie, avere le informazioni sulle modalità di esecuzione, null'altro.



Associazione Piccoli Proprietari Case



UNA FORTE ORGANIZZAZIONE PRESENTE SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE PER CAMBIARE LA POLITICA DELLA CASA

DA OLTRE 40 ANNI IN PRIMA LINEA PER DIFENDERE I DIRITTI SULLA CASA

SERVIZI OFFERTI TRAMITE PROFESSIONISTI CONVENZIONATI CON APPC

LEGALE • LEGALE PENALE • NOTARILE • DIRITTO DI FAMIGLIA
FISCALE SUCCESSIONI REGISTRAZIONE TELEMATICA
CONTRATTI LOCAZIONE • CONTRATTI CONCORDATI
CONTRATTI FONDI RUSTICI • ADEMPIMENTI TELEMATICI
DICHIARAZIONE IMU • TABELLE MILLESIMALI
IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SICUREZZA TECNICO/URBANISTICA
CONTABILITÀ CONDOMINIALE
SERVIZIO RAPPRESENTANZA CONDOMINI IN ASSEMBLEA
ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ CONTRATTI DI LOCAZIONE
ELENCO AMMINISTRATORI COMDOMINIALI

DESENZANO DEL GARDA: Via Gramsci 59 25015 (BS) - Tel. 0308086463
PALAZZOLO SULL'OGGIO: Via Serioletto 3b 25036 (BS) - Tel. 0307402681
posta@appc.bs.it - www.appc.it - www.appc.bs.it

IL DECALOGO PER L'INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI

(civ) L'associazione Appc ha stilato un decalogo che riassume le principali norme da conoscere e i suggerimenti da tenere presente in caso si desideri installare un impianto fotovoltaico nel condominio:

- 1. La responsabilità dell'appalto deve essere in capo al richiedente** così come l'assunzione di ogni obbligo di tipo progettuale e urbanistico. Il condominio va liberato da ogni onere e responsabilità.
- 2. Richiedere una copertura assicurativa** per eventuali danni che possano derivare ai beni comuni o a terzi nel corso delle opere;
- 3. Chiedere l'installazione di antifurto** in caso si installino ponteggi.
- 4. Il condominio deve essere tenuto indenne** da qualsiasi adempimento o onere per le operazioni di smaltimento dell'impianto quando giungerà a fine del ciclo di vita tecnica. Tale garanzia può essere di tipo fideiussorio o assicurativo.
- 5. Obbligo del ripristino della situazione nello status quo ante dell'area** su cui viene effettuata la installazione in caso di asportazione dei pannelli;
- 6. Valutare chiaramente che le opere e gli impianti da realizzare non 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.**
- Chiedere relazione tecnica in merito con oneri a carico del richiedente
- 7. Ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative** con oneri a carico del richiedente e subordinando l'efficacia della delibera all'ottenimento di tali autorizzazioni.
- 8. Fare assumere al richiedente gli eventuali oneri dei maggiori costi della polizza condominiale** che dovessero sorgere a seguito della installazione dei pannelli fotovoltaici.
- 9. Nel caso in cui si dovessero eseguire opere manutentive alla copertura o superficie interessata dalla installazione dei pannelli e fosse necessario spostare i pannelli, il costo dello spostamento e della successiva installazione sono a carico del richiedente** o suoi aventi causa e nessuna indennità potrà essere chiesta ai condomini per la momentanea sospensione di energia elettrica prodotta dai pannelli.
- 10. Verificare la corretta convocazione dell'assemblea**, i quorum costitutivi e deliberativi e quanto previsto nel regolamento condominiale di tipo contrattuale. Subordinare l'efficacia della deliberazione alla mancata impugnativa entro i termini previsti dal codice per le annullabilità. Verificare chi siano gli effettivi comproprietari del bene su cui si richiede la installazione di pannelli solari.