Condominio: le regole per i pannelli fotovoltaici

7 Novembre 2014

I giudici del **Tribunale di Milano (sentenza n. 11707 del 7/10/2014)** hanno ritenuto che, in tema di lavori sulle parti comuni del condominio, la nuova disposizione (articolo 1122-bis cod. civ. che sotto si riporta per esteso) introdotta dalle legge di riforma e in vigore dal 18 giugno dello scorso anno, relativa alla installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili deve essere interpretata nel senso che l'assemblea non può vantare un generico potere di veto.
Infatti, solo se la realizzazione dell'opera dovesse comportare modifica delle parti comuni l'assembla può con una **maggioranza qualificata** (maggioranza degli intervenuti ed almeno i 2/3 terzi del valore dell'edificio) limitarsi a prescrivere, *adeguate modalità alternative di esecuzione dell'intervento, o ad imporre le opportune cautele a salvaguardia delle stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico*.
Del resto, lo stesso comma 3 dell'articolo 1122-bis comma 3, impone al condomino di **interpellare l'assemblea**, per il tramite dell'amministratore, qualora le opere che intende eseguire comportino delle "modificazioni delle parti comuni" e solo in tale ipotesi l'assemblea è chiamata a deliberare.
Resta fermo che l'intervento del singolo deve pur sempre essere eseguito "in modo tale da arrecare il minor pregiudizio alle parti comuni dell'edificio e alle unità immobiliari di proprietà individuale".
Al di fuori di tale coinvolgimento, si applica l'art. 1102 c.c., secondo cui ciascun condomino può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, sicché, fermi i due limiti di cui sopra, senza instaurare il dibattito assembleare, il condomino è legittimato ad installare, in base all'art. 1122-bis c.c., un proprio impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
In fondo, l'art. 1122-bis c.c., concedendo la possibilità al condomino di installare pannelli fotovoltaici senza la necessità di ottenere il preventivo consenso dell'assemblea, si pone sulla falsariga di quanto disposto dall'art. 1102, comma 1, c.c., di cui la prima norma costituisce un'ipotesi applicativa.
L'assemblea quindi non può negare, anche ad un solo condomino la possibilità di installare, sul tetto comune dell'edificio, i pannelli fotovoltaici.

La norma
Articolo 1122-bis *(introdotto dalla Legge di riforma del condominio L. 11 dicembre 2012, n. 220 in vigore dal 18 giugno 2013)*
Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.
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.
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.
L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo

comma, 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. L’assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l’esecuzione alla prestazione, da parte dell’interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.
L’accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l’esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

18211-Sentenza Tribunale di Milano 11707_2014.pdfApri