

CONDOMINO: SI AI PANNELLI FOTOVOLTAICI SU SUPERFICIE COMUNE ANCHE CON DELIBERA CONTRARIA DELL'ASSEMBLEA

26/01/2023

A cura di Simone Spiazzi

La Corte di Cassazione, con **ordinanza n. 1337 del 17/01/2023**, ha enunciato il principio di diritto secondo il quale **la delibera condominiale con cui viene espresso parere contrario all'installazione, su superficie comune, di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una sola unità immobiliare, sempre che non renda necessaria la modificazione di parti condominiali, ha valore meramente ricognitivo**. Difatti, secondo una piana lettura dell'art. 1122-bis c.c., **non è necessaria, da parte del singolo condòmino, l'autorizzazione del condominio per l'installazione dell'impianto su una superficie comune, in assenza di modifiche delle parti condominiali**.

La pronuncia evidenzia che, piuttosto, il potere dell'assemblea viene in rilievo allorché l'intervento renda "*necessarie modificazioni delle parti comuni*" (art. 1122-bis, comma 3). In questo caso, è stabilito che l'interessato ne dia comunicazione all'amministratore, il quale possa così riferirne in assemblea perché siano adottate le eventuali iniziative conservative volte a preservare l'integrità delle cose comuni.

L'assemblea, a questo punto, può, infatti, prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e può provvedere, 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, infine, può subordinare l'esecuzione dell'intervento alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

Il **limite ineludibile** all'utilizzo delle parti comuni da parte del singolo condòmino rimane, dunque, **il rispetto della destinazione delle cose comuni, la tutela del diritto d'uso** di ciascun condòmino, **il minor pregiudizio per le parti condominiali** o individuali e la **salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico** dell'edificio.

Al contrario, nel caso in cui il progetto non evidenzia modificazioni delle parti comuni, l'eventuale parere contrario all'installazione dell'impianto espresso dall'assemblea ha soltanto "*valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante*".

Sul versante squisitamente processuale si segnala che, nel caso di specie, la Corte ha negato, in capo ai singoli condòmini che intendevano eseguire l'installazione, la sussistenza di un interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione assembleare, confermando così l'impostazione della Corte d'Appello di Milano, secondo la quale la deliberazione impugnata risultava *“contraddistinta da caratteri di superfluità o comunque da valenza consultiva e non decisoria”*.

All'atto pratico, è indubbio che l'installazione dell'impianto fotovoltaico debba rispettare i limiti generali imposti dall'art. 1102 c.c., che, pur consentendo l'uso più intenso dei beni comuni da parte del singolo condòmino, vieta gli interventi che impediscano gli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. In sostanza, l'uso delle parti comuni deve rimanere contenuto nei limiti corrispondenti al diritto di ciascuno dei partecipanti. Dunque – come anche precedente giurisprudenza di merito ha affermato (cfr. Tribunale di Milano, n. 6987/2018) – ai sensi dell'art. 1122-bis c.c. **l'installazione di un impianto fotovoltaico è legittima nella misura in cui non occupi una superficie di proprietà condominiale per una porzione eccedente la quota corrispondente ai millesimi di proprietà spettanti.**

In conclusione, il caso di specie induce ad osservare che, al fine di evitare contenziosi e sulla spinta della recente legislazione fiscale di favore, risulta di gran lunga più conveniente, per il condominio e per i singoli condòmini, un **approccio che privilegi l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico a servizio dell'intero condominio.**

In tal senso, attualmente, il c.d. Superbonus 110% (sceso ora al 90%, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023) del D.L. n. 34/2020, permette ai singoli condòmini un **notevole risparmio di spesa per i c.d. interventi “trainati”, tra i quali rientra l'installazione degli impianti fotovoltaici**, a fronte di un c.d. intervento “trainante” da realizzarsi sulle parti comuni dell'edificio condominiale, tra cui l'isolamento termico, la sostituzione di impianti di climatizzazione e gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico.

Va da sé che gli interventi di efficientamento energetico, al fine di usufruire del Superbonus, secondo la normativa vigente non possono essere richiesti dal singolo condòmino, ma devono essere approvati dall'assemblea condominiale.