

Fotovoltaico sulla copertura del condominio



Con una recente sentenza il Tribunale di Milano (XIII civ., 24 ottobre 2019, n. 9654, dott.ssa Chiarentin), si è espresso sul rapporto tra gli artt. 1102 e 1122-bis cod. civ. e in particolare in merito al diritto di installare un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio condominiale senza autorizzazione assembleare.

La vicenda trattata dal Tribunale meneghino era conseguente il recupero a fini abitativi di un sottotetto e parte attrice chiedeva – per quanto qui interessa – di accertare il proprio diritto a mantenere l'impianto fotovoltaico installato sul tetto di copertura a servizio delle nuove unità abitative. Parte convenuta (il condominio) chiedeva il rigetto della domanda perché il diritto a installare un impianto fotovoltaico deve essere sempre temperato con il diritto/interesse degli altri condomini a poter utilizzare in modo più intenso la cosa comune, e – nel caso di specie – tale diritto era compromesso.

In sintesi, parte attrice richiamava l'art. 1122-bis codice civile nella parte in cui 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»; mentre parte convenuta richiamava l'art. 1102 cod. civ. nella parte in cui è previsto che «Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli

altri partecipanti di farne parimenti uso».

Inquadrate in questi termini la controversia, il Tribunale di Milano, con la sentenza in commento – partendo dall'assunto che era pacifico che l'impianto fotovoltaico installato insisteva sulla parte comune dell'edificio (copertura) – rigettava la domanda perché lesiva dei diritti degli altri condomini.

Nella motivazione di tale sentenza, il Tribunale richiamava l'orientamento della Suprema Corte che aveva statuito che «in caso d'interventi con modificazioni temporanee o permanenti di parti comuni, il condomino interessato deve comunicarli all'amministratore, indicando specificamente il contenuto e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea, tempestivamente convocata dall'amministratore, potrà indicare ragionevoli modi alternativi di esecuzione dell'opera o richiedere l'adozione di cautele o accorgimenti a tutela della stabilità, della sicurezza o del decoro dell'edificio con una delibera da adottare con la maggioranza qualificata (fattispecie in cui il condominio aveva negato la chiesta autorizzazione per l'installazione di un impianto fotovoltaico ad uso personale da collocarsi su una porzione del tetto dell'edificio)» (V. Cassazione civile, sez. II, ord., 29 novembre 2017, n. 28628).

Sulla scorta di tale orienta-

mento, il Tribunale di Milano si orientava interpretando l'art. 1122-bis codice civile quale ipotesi applicativa dell'art. 1102 cod. civ., e non certo quale una sua derogazione.

Il Tribunale riteneva, infatti, che l'art. 1122-bis cod. civ. «trattasi di norma che consentendo espressamente l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio, non costituisca deroga al principio generale di cui all'art. 1102 cod. civ., tanto che prevede, "a richiesta degli interessati", che l'assemblea possa 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 premesso, secondo tale pronuncia (che appare condivisibile ed essere in linea con altri precedenti di merito), se da un lato il singolo condomino ha diritto a installare un impianto fotovoltaico sulle parti comuni, dall'altro lato l'esercizio di tale diritto non dovrà arrecare pregiudizio all'edificio condominiale preservandone in particolare il decoro architettonico e la sicurezza.

Avv. Francesca Pizzagalli
e avv. Nicola A. Maggio
FEDERPROPRIETÀ - MILANO