

## Avv. Barbara Ruzza

Via Monforte, 12 – 10139 Torino

Tel. 011 4374909 – Fax 011 4734727 – Cell. 338 3205665 – E-mail: barbara.ruzza@hotmail.com

Codice fiscale RZZBBR73A49L219C - Partita I.V.A. 08323320013

Torino, 03 aprile 2017

**OGGETTO: PARERE IN TEMA DI INSTALLAZIONE SUL TETTO CONDOMINIALE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI AD USO ESCLUSIVO DI UN SOLO CONDOMINO, QUORUM DELIBERATIVI E NORMATIVA DI RIFERIMENTO.**

**\*\*\*.\*\*\*.\*\*\***

Nella fattispecie *de qua*, rileva in particolare quanto disposto dall'articolo 1122 bis c.c., rubricato "*Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili*", inserito a seguito della riforma delle norme sul condominio ad opera della L. 11 dicembre 2012 n. 220. Tale disposizione autorizza il singolo condomino alla "*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*" (cfr. Art 1122 bis comma 2 c.c.).

Tale possibilità deve essere tuttavia accordata tenendo conto dei limiti di cui all'art 1102 c.c., in materia di comunione, che consentono a ciascun partecipante di servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (cfr. Art 1102 comma 1 c.c.).

Da tale combinato disposto si deduce come il condomino non possa installare pannelli fotovoltaici ad uso esclusivo sul tetto comune condominiale, ove impedisca agli altri il pari godimento del tetto, senza necessità di preventivo consenso dall'assemblea.

Va detto, tuttavia, che, qualora l'installazione comporti la necessità di modificare le parti comuni dell'edificio, l'interessato è tenuto a darne comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. In questa ipotesi, l'assemblea potrà prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione dell'opera o imporre particolari cautele nell'installazione dell'impianto (art 1122 bis

comma 3 c.c.). Solo in questo caso, la legge prescrive il *quorum* deliberativo di cui al quinto comma dell'art 1136 c.c., ossia un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Per l'effetto di tali considerazioni, l'assemblea condominiale non potrà negare al condomino che ne faccia richiesta l'installazione dell'impianto fotovoltaico, ancorché ad uso esclusivo; qualora il richiedente non abbia l'uso esclusivo del lastrico solare o del tetto condominiale, si potranno imporre le condizioni di cui all'art 1122 bis c.c. o la prestazione di idonea garanzia per eventuali danni con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

\*\*\* \*\*