

Fotovoltaico e condominio

di Fabiana Carucci *

L'urgenza dell'inquinamento ambientale, unita alla crisi economica, ha posto l'attenzione sulla necessità d'implementare l'uso di fonti energetiche alternative che, contemporaneamente, fanno bene sia al portafoglio che all'ambiente. In merito a questo, sempre più sono gli utenti che volgono l'attenzione verso le fonti energetiche alternative in generale ed il fotovoltaico in particolare, compresi i comproprietari dei condomini, i quali si chiedono se è consentita l'installazione del fotovoltaico per le singole unità abitative ed in caso qual è l'iter da seguire, piuttosto che usufruire dell'innovazione per l'intero condominio, in regime di comunanza. L'installazione ha dei costi che oggi possono e vengono molto ammortizzati oltre che dal risparmio nel tempo, anche dagli incentivi previsti dal Governo. Per quanto riguarda la burocrazia ed i permessi, a tutt'ora si tratta di intervento in edilizia libera. Il D.L. 17/2022, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 1 marzo 2022, dispone più di recente in materia energetica, chiarendo come l'intervento sia in edilizia libera: art. 9 *Semplificazioni per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili*; "...omissis... 5. *Ferme restando le disposizioni tributarie in materia di accisa sull'energia elettrica, l'installazione, con qualunque modalità, anche nelle zone A degli strumenti urbanistici comunali, come individuate ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo...omissis...e la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture e manufatti, nonché nelle relative pertinenze, compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti della rete esterni alle aree dei medesimi edifici, strutture e manufatti, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria e non sono subordinate all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, ivi compresi quelli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, a eccezione degli impianti installati in aree o immobili di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del citato codice... omissis...".*

IMPIANTI CONDOMINIALI

Si può installare un impianto fotovoltaico che copra il fabbisogno energetico di più unità abitative costituenti il condominio nel suo complesso. In questo caso la quota parte d'utilizzo dei pannelli è ripartita equamente tra tutti i comproprietari, ossia a tutti è garantita la stessa quota di mq e la medesima qualità d'assorbimento espositivo. In genere ad un condominio si consiglia un impianto con accumulo elettrico/termico affinché si possa usufruire di quanto non consumato durante le ore d'esposizione alla luce solare in altro momento, piuttosto che rimettere in rete quanto non utilizzato con recupero dei costi.

L'art. 1120 c.c. sulle innovazioni ci aiuta a capire come muoverci: *"i condomini, con maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa del settore, hanno ad oggetto: 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici... omissis... nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo d'impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari, o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune... omissis... L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni...omissis..."*. L'art. 1136 al 2° e 5° comma c.c. specifica dunque: *"...omissis... sono valide le deliberazioni approvate con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio...omissis...Le deliberazioni di cui all'articolo 1120 primo comma, e all'articolo 1122bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio... omissis..."*.

La legge n. 10 del 9 gennaio 1991, ha disciplinato già da tempo in materia di innovazione energetica con le *norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*. *"...omissis...le norme del presente titolo, favoriscono ed incentivano, in accordo con la politica energetica della Comunità Economica Europea, l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi...omissis...e nell'utilizzo di manufatti, l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia...omissis...ai fini della presente legge sono considerati fonti rinnovabili di energia o assimilate: il sole, il vento...omissis..."*. Più vicino a noi la Legge n. 34 del 27 aprile 2022, ha promulgato il già citato D.L. n.17 del 1 marzo 2022 confermando la costante e crescente attenzione politica sulla te-

matica delle fonti energetiche rinnovabili. L'obiettivo è quello di favorire sia una politica fiscale agevolata che una burocrazia più snella.

Può essere che qualcuno dei comproprietari in condominio non voglia usufruire dell'innovazione né partecipare alla spesa; in questo caso ci viene in aiuto, l'art. 1121 c.c. *sulle innovazioni gravose o voluttuarie*: "qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa".

INSTALLAZIONE DEL SINGOLO CONDOMINO

Ai sensi dell'art.1102 c.c. *sull'uso della cosa comune* si prevede che il singolo condomino possa utilizzare la sua quota parte dello spazio comune, senza tuttavia inficiare lo stesso diritto per gli altri comproprietari, né alterarne la destinazione: "Ciascun partecipante 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. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso". Ecco perché qualora il singolo voglia utilizzare il tetto comune per l'installazione, può farlo, tenendo però conto di questa regola fondamentale, ossia non invadere lo spazio destinato ad altri condomini che possano poi compiere la sua stessa operazione in futuro. L'art. 1122 c.c. che riguarda proprio le *opere su parti di proprietà o uso individuale*, cita: "Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente

destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea."

Se è vero che qui si limita la capacità d'azione del singolo condomino a beneficio del bene comune, in realtà si dà anche il via libera a tutte quelle azioni che, non andando ad inficiare sul decoro o la sicurezza dello stabile e delle parti comuni o dell'altrui proprietà esclusiva, possono esser poste in essere proprio dal singolo che vuole apportare migliorie alla sua porzione di proprietà. Meglio chiarisce l'art. 1122 bis c.c. che centra il punto trattando *d'impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili*: "...omissis...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'art. 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." Come si evince, l'assemblea va a fungere da "guardiano" per la salvaguardia del comune bene e vigila affinché non si rechi danno o si vada a limitare la libertà altrui, ma il singolo che intende apportare modifiche alla sua porzione di proprietà non necessita di preventiva autorizzazione.

Il progresso aiuta sempre più il risparmio. Ad oggi impianti sofisticati e di ultima generazione, grazie alla domotica permettono ai proprietari l'attivazione automatica degli elettrodomestici di maggior consumo in coincidenza col momento di maggior esposizione.

SENTENZA 1337/2023

Un ulteriore approfondimento arriva dalla Cassazione, con sentenza 1337 pubblicata il 17 gennaio 2023. "...omissis... 3.11 il primo motivo del ricorso di...omissis...deduce la violazione e falsa applicazione dell'art.100 c.p.c. Si ribadisce che l'impugnazione ex art. 1137 c.c. contestava all'assemblea di aver esercitato un potere non riconosciutole per legge (ossia deliberare se autorizzare o meno l'installazione di un impianto fotovoltaico), con correlato interesse

attuale e concreto ad agire per la declaratoria di nullità o di annullabilità della delibera. Si richiamano anche i vizi della delibera inerenti al quorum costitutivo, alla mancata indicazione dei millesimi dei condomini intervenuti ed alla verbalizzazione dell'allontanamento di alcuni...omissis...Il terzo motivo di ricorso lamenta la violazione dell'art. 1122 bis c.c., essendo la fattispecie in esame, ossia installazione di impianto fotovoltaico su parte comune condominiale, (..) disciplinata dall'art. 1122 bis comma 3 c.c. e non già dall'art. 1122 bis comma 2 c.c. richiamato dal Giudice di secondo grado.

Dal dato testuale della norma emerge che l'interessato ha diritto di procedere all'installazione dell'impianto fotovoltaico su parti comuni condominiali ma che in tale evenienza ne deve dare comunicazione all'amministratore. Lo stesso articolo, nel contempo, non prevede in alcun modo che l'assemblea possa esprimere parere contrario rispetto all'installazione...omissis...Resta inteso che l'installazione dell'impianto al servizio della singola unità immobiliare debba avvenire nel rispetto della destinazione delle cose comuni, della tutela del diritto d'uso di ciascun condomino, del minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali, della salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio. Condizione normativa perché, dunque, possano venire in rilievo attribuzioni dell'assemblea in ordine alla installazione, da parte di un singolo condomino, di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili, è che l'intervento renda necessarie modificazioni delle parti comuni, nel qual caso, similmente a quanto dispone l'art. 1122, comma 2, c.c., 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."

Ed ancor di più si chiarisce in merito in altro punto successivo della Sentenza in oggetto: "...omissis... 6.3. L'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, per quanto già affermato, può, dunque, essere apportata dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, senza richiedere alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea (salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'interesse comune, mediante esercizio dell'autonomia privata: ad esempio, Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509). Alla eventuale autorizzazione alla installazione di un tale impianto concessa dall'assemblea, ovvero al parere contrario espresso dalla stessa, può, quindi, attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza, o, viceversa, dell'esistenza, di un interesse e di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante (Cass. Sez. 2, 20/02/1997, n. 1554).

Il condomino che intenda procedere ... omissis... non ha dunque interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione dell'assemblea che abbia espresso un parere contrario all'intervento, non generando la stessa alcun concreto pregiudizio ai suoi diritti, tale da legittimare la pretesa ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza

assembleare. ...omissis... Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto: l'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122 bis. c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c...omissis..." Non vi è necessità di ricorrere dunque, poiché l'assemblea non nega il consenso ma suggerisce solo di proporre alternative, non negando di fatto l'intervento.

BONUS FOTOVOLTAICO 2023

Varato con la Legge di Bilancio 2023, il cosiddetto bonus fotovoltaico conferma la volontà di favorire le fonti energetiche alternative, a beneficio dell'ambiente e delle tasche. Per avvalersene, il bonus va ricondotto all'interno dei seguenti altri bonus emessi: Superbonus 90% (ex 110%), Bonus Ristrutturazione 50%, Agevolazione dell'IVA.

Entrato in vigore il 17 febbraio 2023, il D.L. emanato sulla nuova decisione in merito alla cessione del credito, modifica e dispone per quanto in precedenza stabilito, eliminando la possibilità di attuare ancora proprio la cessione del credito: così si legge appunto all'interno del D.L. n. 11 del 16 febbraio 2023: "...omissis... Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di introdurre ulteriori e più incisive misure per la tutela della finanza pubblica nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche in materia edilizia e di definire il perimetro della responsabilità derivante dal meccanismo della cessione dei crediti ad essa connessa...omissis...Ai fini del coordinamento della finanza pubblica, le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono essere cessionari dei crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui al comma 1, lettere a) e b).»;...omissis...dopo il comma 6, sono aggiunti i seguenti: «6-bis. Ferme le ipotesi di dolo di cui al comma 6 il concorso nella violazione che, ai sensi del medesimo comma 6, determina la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari, e' in ogni caso escluso con riguardo ai cessionari che dimostrano di aver acquisito il credito di imposta e che siano in possesso della seguente documentazione, relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta, le cui spese detraibili sono oggetto delle opzioni di cui al comma 1:...omissis...f) nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali, delibera condominiale di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese tra i condomini; g) nel caso di interventi di efficienza energetica, la documentazione prevista dall'articolo 6, comma 1, lettere a), c) e d), del decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze, dell'ambiente e della tutela

del territorio e del mare e delle infrastrutture e dei trasporti, del 6 agosto 2020, recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n.246 del 5 ottobre 2020, oppure, nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza;...omissis...".

Il Superbonus 90% (fino al 31 dicembre 2022 conosciuto come Superbonus 110%) relativo a lavori che riguardano la ristrutturazione dell'intero immobile da quest'anno permette una detrazione totale pari al 90% appunto, con l'inclusione al suo interno di lavori di riqualificazione energetica. Le detrazioni Irpef vanno recuperate in 5 rate annuali di pari importo. Il sistema di benefici, a scalare, prevede al momento la detrazione su indicata fino al 31 dicembre 2023, che va a scendere, a scalare appunto, al 70% per tutto l'anno 2024, e al 65% nel 2025. Il recupero energetico deve essere almeno di 2 classi e vanno eseguiti i lavori obbligatori. Va immediatamente chiarito un punto. Per usufruire di tale incentivo, il fotovoltaico si deve considerare come lavoro trainato, ossia da collocare e legare all'interno di lavori trainanti, ossia lavori "madre" (mi si passi il termine) come la ristrutturazione della facciata di un edificio e la riqualificazione energetica (cambio caldaia, isolamento termico, sostituzione impianti etc.) data ad esempio dai cappotti termici.

Il Bonus Ristrutturazione 50% con credito d'imposta IRPEF recuperabile in 10 rate annuali di pari importo. Collegato alla manutenzione straordinaria, questo bonus vede un recupero dell'esborso appunto del 50% anche per l'installazione del fotovoltaico inclusa all'interno dei lavori.

L'agevolazione dell'IVA al 10% relativa al fotovoltaico vede un abbassamento IVA al 10% invece che 22%, e va dall'acquisto dei materiali, fino alla progettazione ed installazione degli stessi.



* Giornalista pubblicista freelance