

I pannelli solari condominiali

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Diritto civile e commerciale

La realizzazione di un **impianto fotovoltaico** è finalizzata a soddisfare le esigenze dell'intera compagine condominiale, all'evidente fine di abbattere completamente o parzialmente **il costo delle bollette di energia elettrica consumata dal condominio stesso** (si pensi all'illuminazione di parti interne o esterne dell'edificio, all'impianto di ascensore, ai sistemi di automazione per cancelli carrai ecc.).

La sensibilità del legislatore per l'installazione di tali impianti è dimostrata, in ambito condominiale, dalla peculiare disciplina che agevola l'installazione di impianti che favoriscono la produzione di energia da fonti rinnovabili condominiali (articolo 1120 c.c. n. 2).

La delibera per l'installazione dell'impianto innovativo

Costituisce un'innovazione non già qualsiasi modificazione della cosa comune ma solamente quell'opera destinata ad alterare l'entità materiale del bene operandone la trasformazione ovvero mutandone la destinazione per effetto della diversa consistenza materiale del manufatto in seguito all'esecuzione delle opere ovvero per essere lo stesso utilizzato per il conseguimento di fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere (Cass. civ., Sez. Unite, 03/04/2020, n. 8435).

L'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto del fabbricato ad uso comune **deve quindi essere considerata innovazione** di cui all'art. 1120 c.c.

Quanto ai quorum, merita di essere ricordato che, a seguito della legge 220/2012, l'art. 1120 c.c., comma 2, n. 3), prescrive **il quorum dell'art. 1136 c.c., comma 2**, ossia un numero di voti che rappresenti "la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio" per "le opere e gli interventi previsti (per il contenimento del consumo energetico) ... per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili".

Tuttavia, questa disposizione dovrebbe, però, essere coordinata con **l'attuale testo dell'art. 26, comma 2, della legge 10/1991, così come modificato dall'art. 28 della legge 220/2012 secondo cui** per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti (al contenimento del consumo energetico) e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del

valore dell'edificio.

Tale discrepanza normativa potrebbe giustificarsi rilevando che, nella seconda ipotesi, la delibera assembleare si fonda su **un preventivo attestato di prestazione energetica** o, comunque, **su una diagnosi energetica** che consente ai condomini di effettuare una decisione più precisa ed una scelta più ponderata, meritando così un quorum più ridotto.

In ogni caso 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.

I principi sopra espressi valgono anche per i pannelli solari termici (destinati alla produzione di acqua calda sanitaria) di nuova installazione.

Diverso, per questi ultimi, il caso in cui il condominio fosse **già in precedenza dotato dell'impianto comune di acqua calda sanitaria**.

In quest'ultimo caso, l'articolo 26 comma 1 l. 10/1991 prevede che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, sia considerata **estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera**.

Non sarebbe quindi una innovazione ma **una modificazione di un servizio/impianto già esistente**.

A tale proposito merita di essere ricordato che, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico - giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre **le modificazioni** che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, **non possono definirsi innovazioni** nel senso suddetto (Cass. civ., sez. III, 05/10/2009, n. 21256).

Pannelli solari e vincolo paesaggistico

La presenza di pannelli sulla sommità degli edifici non deve essere più recepita soltanto come un fattore

di disturbo visivo.

In altre parole **la sola visibilità di pannelli fotovoltaici da punti di osservazione pubblica non configura un'ipotesi di incompatibilità paesaggistica**, in quanto la loro presenza sulla sommità degli edifici, pur innovando la tipologia e morfologia della copertura, non è più recepita come fattore di disturbo visivo, bensì come un'evoluzione dello stile costruttivo accettata dall'ordinamento e dalla sensibilità collettiva purché non sia modificato l'assetto esteriore complessivo dall'area circostante paesisticamente vincolata (Tar Lombardia 21 febbraio 2018 n. 496).

Pannelli condominiali e Decreto rilancio

L'articolo 119 del D.L. 34/2020 potenzia al 110%, con riferimento alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, l'aliquota della detrazione spettante per specifici interventi di riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti fotovoltaici e installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Il beneficio andrà ripartito **in cinque rate annuali di pari importo**, con possibilità di optare per la **cessione ad altri soggetti del credito corrispondente alla detrazione** (un provvedimento delle Entrate indicherà le modalità attuative) oppure per **lo sconto in fattura**, di ammontare pari alla detrazione, praticato dal fornitore, il quale potrà recuperare la somma sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione.

In materia di riqualificazione energetica, questi gli interventi agevolabili, purché rispettosi di determinati requisiti tecnici (da stabilire) e tali da consentire il miglioramento di **almeno due classi energetiche dell'edificio**, ovvero, se non possibile, **il conseguimento della classe energetica più alta** (da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica asseverato da un tecnico abilitato): a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, vale a dire il "cappotto termico" (spesa massima agevolabile: 60mila euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio);

b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di microgenerazione (spesa massima: 30mila euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio);

c) interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale

esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di microgenerazione (spesa massima: 30mila euro).

La presenza di uno di questi interventi "trainanti" garantiscono **la possibilità di aumentare al 110% la detrazione** (solo irpef) per l'installazione di impianti fotovoltaici, cui è messo il tetto di spesa di 48.000 euro e comunque **nel limite 2.400 euro per ogni kw di potenza nominale dell'impianto.**

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/i-panelli-solari-condominiali/>