

Il singolo condomino che installa un impianto fotovoltaico sul lastrico solare non può ricorrere a modalità realizzative tali da compromettere il decoro architettonico del caseggiato

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1122 bis c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. II, Sentenza n. 851 del 16/01/2007

La vicenda

Un condomino installava **una struttura in ferro** volta a sostenere pannelli fotovoltaici posti **sul lastrico solare che gli era stato concesso in uso esclusivo**. Gli altri condomini - che si rivolgevano al Tribunale - ritenevano che il sostegno in ferro dell'impianto fotovoltaico, visibile dal cortile interno, **violasse il decoro architettonico e la fisionomia del condominio**; inoltre osservavano che l'installazione in questione **non era stata autorizzata dall'assemblea**; infine sollevavano dubbi sulla pericolosità e sul rispetto della vigente normativa della struttura. In giudizio era dunque chiesta **la rimozione del manufatto** o l'eventuale ridimensionamento, ponendone i lavori necessari a carico del titolare del diritto d'uso della terrazza; quest'ultimo invece chiedeva il rigetto delle domande del condominio. **Del resto, notava che l'installazione del traliccio in ferro era visibile solo dal cortile interno** con la conseguenza che l'opera si doveva ritenere legittima a norma dell'articolo 1102 c.c., nonché dell'articolo 1122 bis c.c. che non richiede la preventiva autorizzazione assembleare.

La questione

L'installazione di un impianto fotovoltaico, da parte del singolo condomino, può arrivare a ledere il decoro architettonico del caseggiato?

La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione al condominio.

Secondo il giudice milanese **deve escludersi che per la mera installazione di pannelli fotovoltaici sul lastrico solare** in uso esclusivo del condomino convenuto **sia necessaria un'autorizzazione condominiale**; la struttura di sostegno dei pannelli non può, però, pregiudicare il decoro estetico del condominio; in ogni caso - come ha notato il Tribunale - il regolamento di condominio consentiva l'installazione di pannelli sul lastrico ma a condizione che fosse realizzata idonea struttura di protezione tale da non pregiudicare il decoro estetico del condominio; secondo lo stesso Tribunale, invece, tenuto conto delle foto allegate da entrambe le parti, dei progetti e degli stessi rilievi di entrambi i tecnici di parte, **il traliccio in ferro, per visibilità, dimensioni, consistenza, ledeva certamente il decoro del caseggiato**. Inevitabile quindi la condanna del convenuto alla rimozione a sua cura e spese del suddetto manufatto in ferro, oggetto di causa.

Le riflessioni conclusive

Il decoro architettonico non è una qualità eventuale del bene ma **un valore legato all'esistenza stessa dell'edificio**, peraltro, non assoluto, ma misurato in relazione alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato, il quale ha una propria ed unica dignità estetica.

Questo valore deve essere rispettato anche nell'installazione sul lastrico solare di impianti fotovoltaici al servizio del singolo condomino.

Tale limite, **nonostante il silenzio del legislatore**, a differenza di quanto prescritto nel 1 comma dell'art. 1122 bis c.c. (che si occupa degli impianti individuali satellitari o via cavo), dovrebbe riguardare pure 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 (2° comma dell'art. 1122 bis c.c.).

Del resto, **tale conclusione sembra trovare indiretta conferma nel comma 4° dell'art. 1122 bis c.c.** in base a cui, appunto, a tutela della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio, l'assemblea condominiale può prescrivere modalità alternative di esecuzione dei lavori o imporre cautele. **L'assemblea "entra in gioco" qualora l'installazione degli impianti sopra detti richieda necessariamente modifiche delle parti comuni**: in tal caso l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. La preventiva comunicazione all'amministratore con indicazione specifica delle modalità dell'intervento e la successiva possibilità da parte dell'assemblea di intervenire rappresentano una garanzia di fronte a

possibili deturpazioni dell'edificio.

È vero, però, che la procedura sopra vista non deve essere seguita se il singolo condomino intende realizzare gli impianti sopra indicati senza modificare le parti comuni. L'articolo 1122 bis c.c., almeno per quest'ultimo aspetto, è criticabile perché anche in questa ipotesi bisognerebbe avvertire l'amministratore e sottoporre la questione all'assemblea (ma il legislatore non lo ha previsto).

In ogni caso, il singolo condomino che intenda installare un impianto fotovoltaico sul tetto o lastrico comune **dovrà, comunque, rispettare il principio stabilito dall'articolo 1102 c.c.**, secondo cui nel servirsi della cosa comune, per fine esclusivamente proprio, non può alterare la destinazione della cosa comune e deve consentire un uso paritetico agli altri condomini del bene comune.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/il-singolo-condomino-che-installa-un-impianto-fotovoltaico-sul-lastrico-solare-non-puo-ricorrere-a-modalita-realizzative-tali-da-compromettere-il-decoro-architettonico-del-caseggiato/>