

12051 ALBA (CN)

ALBASOLAR S.r.l. Corso Barolo N. 15
Tel.: +39 0173 285882 Fax: +39 0173 283069
P. Iva e Cod. Fisc. n. 00607520046
Registro imprese di Cuneo n. 00607520046
Capitale sociale Euro 100.000,00 int. vers.

E-mail : commerciale@gruppomarengo.it
Sito internet : www.gruppomarengo.it

Spett.le

CLIENTE

OGGETTO: REGOLE AUTORIZZATIVE PER IMPIANTO FOTOVOLTAICO PRIVATO SU TETTO CONDOMINIALE COMUNE

Data la complessità degli argomenti burocratico autorizzativi in Italia relativamente ai condomini, abbiamo deciso di elaborare uno scritto, con la consulenza del nostro studio legale, in modo tale da spiegare correttamente ai nostri clienti come affrontare correttamente tutto l'iter autorizzativo per la realizzazione di un impianto fotovoltaico da posizionarsi sul tetto comune condominiale, indicando diritti e doveri stabiliti dalla legge.

Il primo passaggio è la verifica dei metri quadrati che si hanno a disposizione sul tetto comune, questo lo si può leggere sull'atto di acquisto dell'abitazione oppure si può richiedere all'amministratore, esiste una tabella condominiale contenente i millesimi a disposizione di ciascun condomine, questi sono direttamente proporzionali alla superficie dell'alloggio, più grande è l'alloggio e più sono i millesimi a disposizione. Per calcolare i metri quadrati a disposizione occorre misurare la superficie utile di tetto sulla quale tutti i condomini potrebbero installare un impianto solare, a questo punto si divide la superficie per i millesimi e si ottengono i mq a disposizione (ad es.: se il tetto è 1000 mq utili e io ho 10 millesimi assegnati vuol dire che avrò 10 mq di tetto). La scelta della posizione dei pannelli sul tetto segue le regole che chi prima arriva occupa lo spazio che vuole, salvo il fatto di garantire e permettere a tutti i condomini in futuro di poter realizzare anche loro un impianto fotovoltaico nei limiti dei propri millesimi.

Occorre a questo punto determinare che taglia di impianto si vuole installare (ogni kWp di impianto fotovoltaico occupa circa 6/7 mq di tetto quindi il calcolo è semplice) si consideri che normalmente un'abitazione richiede un impianto da 3 a 6 kWp (quindi da 20 a 40 mq circa di spazio occupato sul tetto) a seconda dei profili di consumo che verranno verificati dal nostro ufficio tecnico.

Il secondo passaggio è quello di elaborare un disegno di come e dove si vorrebbe realizzare l'impianto fotovoltaico (Albasolar fornirà gratuitamente allegato all'offerta economica un disegno con misure e dimensioni), il cliente dovrà recarsi all'ufficio tecnico comunale con il disegno alla mano ed effettuare una pre-verifica che non esistano vincoli paesaggistici particolari ma in linea di massima, a meno che non ci si trovi nel centro storico di una città d'arte, non esistono particolari vincoli alla costruzione, se esistessero dei vincoli o delle richieste specifiche da parte del Comune si verificherà come interpretarle e superarle.

Preso atto delle informazioni suddette si elaborerà un disegno con le eventuali modifiche o eccezioni richieste dal Comune e lo si inoltrerà all'amministratore del condominio, dove comunicheremo la nostra volontà e intenzione a installare sul tetto un impianto fotovoltaico (vedere lettera del Legale allegata per approfondimenti giuridici).

A questo punto avremo due possibili strade, la prima è di attendere un'eventuale assemblea ordinaria o straordinaria dove potrebbero essere richiesti chiarimenti e specifiche sul progetto, e eventualmente, ottimizzazioni, ma non può esserne impedita la realizzazione in alcun modo in quanto la costruzione di un impianto fotovoltaico ad uso personale è un diritto legalmente garantito (vedere lettera del Legale allegata).

La seconda strada è quella di attendere un periodo congruo (che potrebbe essere di un mese circa) e se non verranno date risposte o indette assemblee allora si potrà procedere dato che, come già ribadito, in ogni caso né l'amministratore né l'assemblea condominiale né un singolo condomine può in qualsiasi modo impedire la costruzione dell'impianto, ma solo eventualmente richiedere ottimizzazioni o miglioramenti.

Il condomine può quindi procedere alla realizzazione dell'impianto anche senza il passaggio in assemblea, deve però tassativamente aver adempiuto agli obblighi autorizzativi comunali senza i quali non si potrà iniziare la costruzione e comunque l'Enel non allaccerà alla rete elettrica l'impianto.

A questo punto si individuerà un geometra o Albasolar potrà incaricarlo uno per imbastire la pratica autorizzativa da presentare al Comune dove, normalmente, dal giorno successivo al deposito della pratica protocollata all'ufficio tecnico comunale, si possono iniziare i lavori; successivamente Albasolar inoltrerà la richiesta di allacciamento all'Enel che entro 60/90 giorni dal deposito della stessa e dopo il pagamento dei bollettini relativi alla pratica, verrà ad attivare ufficialmente l'impianto che potrà iniziare a produrre energia.

Da questo momento si potrà iniziare ad utilizzare l'energia prodotta dal proprio impianto fotovoltaico che integrato con il sistema ASPEC home genererà risparmi sia elettrici che termici.



STUDIO LEGALE
SCANAVINO - BERTOLINO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO
Avv. CLAUDIO BERTOLINO

Avv. PAOLA STROPPIANA
Avv. MORENA QUADRUMOLO
Avv. DARIO OLIVERO
Avv. ENRICA RIVETTI
Avv. ALBERTO GIORDANO
Dott. ELENA CHIESA
Dott. SARA BARBERO

C.so Torino n. 12
12051 Alba (CN)
Tel. 0173.364401
Telefax 0173.449042
info@scanavinobertolino.com
Partita Iva 02764850042

Spett.le
Albasolar srl
Corso Barolo 15
12051 ALBA (CN)

Alba, li 14.2.2017

Oggetto: richiesta di parere in ordine alla facoltà del condomino di installare impianti fotovoltaici su parti comuni di edifici condominiali

In relazione alla installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia ad uso personale sul tetto comune dell'edificio in regime di condominio (o, in ipotesi, su altre parti comuni all'uopo idonee), la disciplina di riferimento è l'art.1122 *bis* del codice civile, introdotto dall'art.7, co.1, L. 11/12/2012, n.220 di riforma dell'istituto giuridico del Condominio.

Statuisce in particolare questa disposizione, ai commi 2 e 3, 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.

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'articolo 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.

Il disposto normativo prevede l'onere, in capo al condomino interessato alla realizzazione di impianti fotovoltaici ad uso personale, di comunicazione all'amministratore, il quale deve essere informato circa *il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi*, nel caso in cui questi ultimi comportino modificazioni delle parti comuni.

Una volta assolto l'obbligo di informativa nei confronti dell'amministratore, non deve essere richiesta alcuna autorizzazione all'assemblea condominiale per la installazione di tali impianti. Quest'ultima ha, tuttavia, ai sensi del comma terzo dell'art.1122 *bis*, la facoltà di *“prescrivere [...] adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e [...] provvede(re), 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”*. La relativa delibera deve essere assunta con i *quorum* di cui all'art. 1136 comma 5 del codice civile (*“maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio”*).

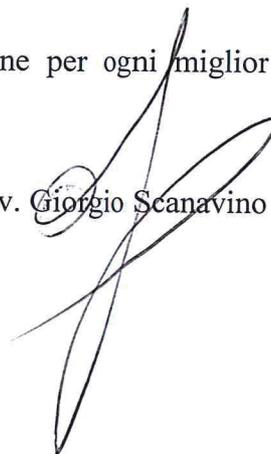
L'applicazione in questo senso del dettato normativo emerge dall'unico precedente giurisprudenziale edito, rappresentato dalla sentenza n.11707/2014 del Tribunale di Milano, a mente della quale *“a fronte della richiesta di un condomino, l'assemblea non può negargli la possibilità di installare, sul tetto comune dell'edificio, i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia ad uso personale, potendo limitarsi a prescrivere, se tale iniziativa comporta la modifica delle parti comuni e con una maggioranza qualificata, adeguate modalità alternative di esecuzione dell'intervento, o ad imporre le opportune cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico”*.

È, quindi, da ritenersi necessaria, per la realizzazione dei suddetti impianti, una comunicazione all'amministratore, in quanto l'opera di realizzazione necessariamente comporta modificazioni delle parti comuni.

L'intervento è, in ogni caso, da eseguirsi in modo da arrecare il minor pregiudizio possibile alle parti comuni dell'edificio, non potendo estendersi il diritto sulla stesse in danno degli altri partecipanti.

Auspico di essere stato chiaro ed esauriente e, nel rimanere a disposizione per ogni miglior approfondimento, cordialmente Vi saluto.

Avv. Giorgio Scanavino

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping stroke that extends downwards and to the right.