

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

06 Ago 2020

## Superbonus 110% ed interventi del singolo sulle parti comuni: da chiarire l'impatto del Dl semplificazioni

di Pietro Maria di Giovanni

L'attesa per la partenza del nuovo incentivo per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici introdotto dall'articolo 119 del Dl Rilancio, **più noto come superbonus 110%**, sembra essere terminata: varati i decreti attuativi non resta che partire, sebbene siano ancora molti i punti da chiarire. **Una spinta alla concreta fattibilità di detti lavori** all'interno dei condomini potrebbe venire dal cosiddetto Decreto Semplificazioni.

### Il Dl 76/2020

L'articolo 10 comma 3 del Dl 16 luglio 2020 numero 76 prevede che ciascun condòmino o comunista possa realizzare a proprie spese ogni opera prevista dall'articolo 119 Dl 34/2020, **anche servendosi della cosa comune**, nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 Codice civile. Il condizionale é d'obbligo perché le "buone intenzioni" del legislatore rischiano di rimanere sulla carta se non si adotteranno adeguati correttivi in sede di conversione del decreto legge.

E ciò perché **la nuova norma non consente, ad esempio, di superare i dubbi interpretativi** sorti dalla lettura dell'articolo 1122bis Codice civile, norma introdotta dalla cosiddetta riforma del condominio che consente l'installazione sui beni comuni di impianti per la **produzione di energia da fonti rinnovabili** destinati al servizio di singole unità del condominio.

### Gli impianti realizzati sul lastrico solare

Tale norma prevede che l'assemblea, con la maggioranza di cui al comma quinto dell'articolo 1136 Codice civile, possa prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o **imporre cautele a salvaguardia della stabilità**, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio nonché – e, qui l'interpretazione della norma é più ardua – possa provvedere, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, sulle quali installare detti impianti.

I pochi precedenti giurisprudenziali sul punto hanno evidenziato come l'assemblea non abbia il potere di negare al condòmino l'istallazione dell'impianto, ma solo prescrivere diverse modalità di esecuzione, **imporre cautele o ripartire l'uso del bene comune** su cui installare l'impianto solo se richiesta da altri condomini (Tribunale Milano 7 ottobre 2014 numero 11707),

né possa imporre la demolizione dell'impianto, installato nel rispetto della previsione di legge, dal singolo condòmino in quanto tale opera non impedisce agli altri condomini di utilizzare parimenti il tetto dell'edificio secondo il rispettivo diritto, richiamando la nozione di pari uso della cosa comune di cui all'articolo 1102 Codice civile così come elaborata dalla giurisprudenza (da ultimo Cassazione 9278/2018), nel senso di **pari uso potenziale e non di uso identico**, anche perché l'identità nello spazio e nel tempo potrebbe importare un ingiustificato divieto per ogni condòmino di fare un uso particolare o un uso a proprio esclusivo vantaggio (Tribunale Trapani 21 marzo 2018).

### **I dubbi sul riparto dell'uso del lastrico**

Poiché anche il Dl Semplificazioni impone il rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 Codice civile, sarebbe preziosa l'aggiunta, in sede di conversione, di una interpretazione autentica dell'articolo 1122bis Codice civile per **chiarire una volta per tutte come effettuare**, in concreto, il riparto dell'uso del lastrico solare tra tutti coloro che intendono realizzare sui beni comuni un impianto a servizio della propria abitazione.

Anche perché essendo le spese per l'installazione dell'impianto fotovoltaico interamente detraibili in misura del 110% - sempre che detta installazione **avvenga contestualmente all'esecuzione di uno degli interventi "trainanti"** previsti ai commi 1 o 4 del ricordato articolo 119 - si ha motivo di ritenere che molti condòmini, una volta che il condominio abbia deliberato l'esecuzione di un intervento "trainante", richiederanno di installare un impianto fotovoltaico a servizio della propria abitazione.

L'auspicato intervento correttivo potrebbe risolvere anche il vuoto normativo circa l'obbligo dell'amministratore condominiale di convocare l'assemblea condominiale al fine di consentire all'assemblea di esprimersi sulla richiesta del condòmino. L'articolo 1122bis, infatti, **disciplina i poteri dell'assemblea sull'argomento** ma non si occupa di stabilire se e quando l'amministratore debba convocarla una volta ricevuta la comunicazione dell'interessato relativa alle modalità di esecuzione degli interventi da realizzare con modificazione delle parti comuni.

### **Le colonnine elettriche in cortile**

Meno problematica dovrebbe essere l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici all'interno degli spazi comuni, sia per il minor spazio occupato dall'impianto che per il fatto che **le autovetture elettriche non sono così diffuse**. In ogni caso l'esecuzione degli interventi previsti dall'articolo 119 Dl 34/2020 ad iniziativa del singolo condòmino dovrà essere preceduta da una comunicazione - sul cui obbligo si è pronunciata recentemente la Cassazione con la sentenza 15695/2020 - indirizzata all'amministratore contenente **"il contenuto specifico" degli interventi**.

Tale aspetto risulta fondamentale in quanto l'unico precedente in materia della giurisprudenza di legittimità, ha dichiarato **illegittima l'iniziativa del condòmino** che nell'installare sul tetto comune un impianto fotovoltaico non aveva fornito al Condominio gli elementi di conoscenza atti a poter qualificare l'intervento e valutarne la legittimità (Cassazione 28628/2017). **Si suggerisce, quindi, di allegare alla comunicazione una relazione tecnica**, in modo da consentire all'assemblea la migliore disamina possibile dell'intervento da realizzare anche al fine di indicare modalità alternative di esecuzione o cautele in modo che le opere da realizzare siano meno invasive possibili rispetto alle parti comuni.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved