

Tribunale Trapani, sentenza 21 marzo 2018, n. 337

MOTIVI DELLA DECISIONE

(omissis) ha impugnato la delibera dell'assemblea del 19 novembre 2015 adottata dal condominio convenuto e sospesa nella fase cautelare, con la quale si disponeva la rimozione dell'impianto fotovoltaico collocato dall'attrice "non essendo rispettata la pari opportunità tra i condomini".

Si è costituito in giudizio il condominio asserendo la legittimità dell'operato, stante che l'assemblea lungi dal negare la richiesta del condomino avrebbe unicamente previsto la prescrizione di un'esecuzione alternativa per consentire il pari uso condominiale.

La domanda è fondata e va accolta per i motivi che si vanno ad esporre.

In via preliminare, deve rigettarsi l'eccezione di improcedibilità per inesistenza della mediazione, perché sollevata solo all'udienza di precisazione delle conclusioni e dunque ben oltre i termini di legge.

Nel merito, si osserva che l'articolo 1122 bis del codice civile riconosce ad ogni condomino la possibilità di installare pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili sul lastrico solare, subordinando tale facoltà al fatto che l'interessato, nel momento in cui l'installazione in questione comporta delle modifiche alle parti comuni, ne dia comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi.

L'assemblea può esercitare, in questi casi, limitati poteri, imponendo, attraverso una delibera assunta con le maggioranze prescritte dal quinto comma dell'art. 1136 c.c., e cioè con la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio, particolare cautele a salvaguardia del decoro architettonico, della stabilità e della sicurezza dell'edificio. L'assemblea, inoltre, può subordinare l'esecuzione di tali lavori alla prestazione di particolare garanzia da parte dell'interessato.

A parte tali poteri, l'assemblea non ha alcuna facoltà di negare al condomino interessato l'autorizzazione ad eseguire impianti del tipo di quelli per cui è

giudizio.

Quindi l'assemblea di condominio non può vietare l'installazione al singolo condomino di pannelli fotovoltaici sul lastrico solare, ma può esclusivamente imporre particolari cautele quando tale opera influisca sulle parti comuni.

Nel caso che ci occupa, la delibera impugnata ha disposto la rimozione dell'intero impianto fotovoltaico adducendo il mancato rispetto della pari opportunità, con ciò implicitamente negando qualsiasi autorizzazione all'impianto senza indicare alcuna prescrizione o modalità alternativa di installazione .

Priva di pregio sul punto è il richiamo, da parte del condominio, alla precedente delibera assembleare del 29 giugno 2015, la quale come può chiaramente evincersi dal tenore letterale non ha adottato alcun provvedimento di autorizzazione (si legge espressamente " *visto l'astensione dell'ing..... delegato dalla signora, la proposta non viene approvata* ").

In ogni caso, le prescrizioni o modalità alternative non possono essere genericamente rese ma vanno indicate in modo concreto.

Di contro risulta che parte attrice ha fatto richiesta all'amministratore di condominio di convocare l'assemblea allegando planimetria e proposta di installazione.

Deve pertanto ritenersi che la delibera è stata invalidamente adottata, avendo l'assemblea condominiale esercitato una facoltà non consentita dal testo del nuovo articolo 1122-bis c.c. che ha riformato l'istituto giuridico del Condominio negli edifici al fine di facilitare l'uso del singolo condomino di parti comuni del Condominio per la installazione di impianti fotovoltaici volti alla produzione di energia da fonti rinnovabili non inquinanti ed al contenimento dei consumi energetici; ciò nella misura in cui l'assemblea ha disposto la rimozione dell'impianto anziché prescrivere con le maggioranze qualificate adeguate modalità alternative di esecuzione degli interventi.

Peraltro, non è stata fornita alcuna prova del fatto che l'impianto collocato dal condomino attore possa comportare pregiudizio agli altri condomini ovvero lesione al decoro architettonico dell'edificio o compromissione della stabilità

e della sicurezza del fabbricato ovvero alterazione della destinazione della cosa comune, continuando a svolgere il tetto condominiale interessato dai lavori la sua funzione di copertura dello stabile.

La collocazione dell'impianto peraltro non viola inoltre l'ulteriore requisito del non impedimento agli altri condomini di utilizzare parimenti il tetto dell'edificio secondo il rispettivo diritto, atteso che per la nozione di uso della cosa comune indicata dall'articolo 1102 C.c. deve intendersi l'uso che in concreto ciascun condomino può fare della cosa comune.

La nozione di pari uso della cosa comune che ogni partecipante, utilizzando la cosa medesima, deve consentire agli altri non va intesa in senso di uso identico, perché l'identità nello spazio e nel tempo potrebbe importare un ingiustificato divieto per ogni condomino di fare un uso particolare o un uso a proprio esclusivo vantaggio.

Il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti alla comunione e non è da intendersi nel senso di uso necessariamente identico e contemporaneo, fruito cioè da tutti i condomini nell'unità di tempo e di spazio, perché se si richiedesse il concorso simultaneo di tali circostanze si avrebbe la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine.

La domanda va accolta con la declaratoria di invalidità della delibera assembleare assunta dal condominio il 19 novembre 2015 nella parte in cui ha disposto la rimozione dell'impianto fotovoltaico per mancato rispetto della pari opportunità tra i condomini.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Trapani definitivamente pronunciando tra le parti così provvede:

- dichiara l'invalidità della delibera assembleare assunta dal Condominio

in data 19 novembre 2015 nei termini di cui in motivazione ;

- condanna il condominio convenuto, in persona dell'amministratore p.t. al pagamento, a favore di (omissis) delle spese del giudizio liquidate in € 264,00 per esborsi ed € 2.738,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15%, Iva e C.p.a. come per legge.

Così deciso in data 21/03/2018 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Trapani.