# Anche i pannelli fotovoltaici collocati sul lastrico solare devono rispettare il decoro architettonico

di *Matteo Rezzonico*

Q  
D  
C

Secondo [il Tribunale di Milano sentenza 1259/2021, pubblicata il 9 febbraio 2021](https://www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com/docs/Editrice/ILSOLE24ORE/QUOTIDIANO_CONDOMINIO/Online/_Oggetti_Correlati/Documenti/2021/04/28/matteo.pdf?uuid=AEnZsGE) , anche i **pannelli fotovoltaici installati sul lastrico solare in uso esclusivo**– per la cui installazione non è previsto il preventivo consenso dell'assemblea - devono rispettare il decoro architettonico dell'edificio, **trattandosi di innovazioni.**

**Cosa è una innovazione**  
Le innovazioni di cui all'articolo 1120 del Codice civile non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'articolo 1102 del Codice civile, atteso che le prime sono costituite da **opere di trasformazione le quali incidono sull'essenza della cosa comune**, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore più comoda e razionale utilizzazione della cosa che**incontrano solo i limiti indicati** nello stesso articoli 1102 del Codice civile (divieto di alterazione del bene, rispetto del diritto al pari godimento degli altri condòmini e altro).

**Il caso**  
Nel caso affrontato dal Tribunale milanese un condominio ha convenuto in giudizio un condomino che ha installato una struttura in ferro e dei pannelli fotovoltaici sul lastrico solare concesso in uso esclusivo, affermando che la struttura e i pannelli erano visibili dal cortile interno e **violavano il decoro architettonico e la fisionomia del condominio**(oltre a non essere stati autorizzati dall'assemblea). Si tenga presente che per il condominio i pannelli fotovoltaici non risultavano neanche a norma. In giudizio era dunque chiesta la rimozione dei manufatti (salvo eventuale ridimensionamento).

Il titolare del diritto d'uso della terrazza **ha invece chiesto il rigetto**delle domande del condominio. Tanto più che l'installazione del traliccio in ferro e dei pannelli fotovoltaici **era visibile solo dal cortile interno**con la conseguenza che l'opera si doveva ritenere legittima a norma dell'articolo 1102 del Codice civile, nonché dell'articolo 1122 bis del Codice civile. Il richiamato articolo 1122 bis - disposizione introdotta dalla legge di Riforma del condominio – prevede infatti la facoltà per il condòmino di installare sul lastrico solare **impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili**destinati al servizio di singole unità senza alcuna necessità di preventiva autorizzazione assembleare.

**La decisione**  
Il Tribunale di Milano ha accolto la domanda del condominio condannando alla rimozione del traliccio in ferro e dei pannelli fotovoltaici. Tanto più che nel regolamento condominiale contrattuale sussiste un patto per il quale «Sono parti comuni destinate ad uso esclusivo:-… (OMISSIS) …**la parte di lastrico sovrastante per le unità immobiliari**site all'ultimo piano al solo scopo di installarvi pannelli fotovoltaici e/o impianti utili al godimento delle rispettive unità immobiliari sottostanti, senza che ciò pregiudichi la destinazione…(OMISSIS)…**Tali impianti dovranno comunque essere protetti**da idonea struttura tale da non pregiudicare il decoro estetico del condominio».

Il Tribunale di Milano ha chiarito – quanto all'alterazione del decoro architettonico – che non «può attribuirsi alcuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'articolo 1102 Codice civile, al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio,**ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche**non autorizzate [(Cassazione Sezione 2, 16 gennaio 2007, numero 851)».](https://www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com/art/il-condominio/2020-01-22/la-porta-blindata-e-danno-decoro-architettonico-dell-edificio-191418.php?uuid=ACTXrhDB) Il Tribunale ha anche escluso che tra le nozioni di modificazione della cosa comune e di innovazione (e, pertanto, **tra le sfere di operatività** dell'articolo 1102 e dell'articolo 1120 comma 4 del Codice civile) sussista una sovrapponibilità trattandosi di norme che hanno presupposti ed àmbiti di operatività diversi.

**Le diverse previsioni codicistiche** **per innovazioni e modificazioni**  
Le innovazioni di cui all'articolo 1120 del Codice civile non corrispondono alle modificazioni cui si riferisce l'articolo 1102 del Codice civile atteso che le prime sono costituite da **opere di trasformazione che incidono sull'essenza della cosa comune**alterandone l'originaria funzione/destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino per una migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, che incontra solo i limiti indicati nello stesso articolo 1102.

In realtà tra le nozioni di modificazione della cosa comune e di innovazione (e pertanto tra le sfere di operatività delle norme di cui all'articolo 1102 e di cui all'articolo 1120) sussiste una differenza che è prima di tutto di carattere soggettivo, giacché - fermo il tratto comune dell'elemento oggettivo consistente nella **trasformazione della “cosa” o nel mutamento della destinazione** - quel che rileva nell'articolo 1120 del Codice civile, (mentre è estraneo all'articolo 1102 del Codice Civile), **è l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata dei partecipanti**, espresso da una deliberazione dell'assemblea. Le modificazioni dell'uso della cosa comune, ex articolo 1102 del Codice civile, non si confrontano con un interesse generale, poiché perseguono solo l'interesse del singolo, laddove la disciplina delle innovazioni segna un limite alle attribuzioni dell'assemblea.

**Conclusioni**  
Ciò posto in punto di diritto deve quindi escludersi che per la semplice installazione di pannelli fotovoltaici sul lastrico solare in uso esclusivo del condòmino convenuto sia necessaria una autorizzazione condominiale ma**l'installazione non deve «pregiudicare il decoro estetico del condominio»**. Dalle foto prodotte - continua il Tribunale di Milano - risulta che per la visibilità, per le dimensioni, per la consistenza e tipologia del manufatto, il traliccio e i pannelli si riflettono negativamente sullo stabile.

.