

# GESTIRE IMMOBILI



# GUARDANDO AVANTI



**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

ANACI

**INDICE DEL 15.11.2022**

**IL FONDO /**

**Nuovo governo, vecchi problemi**

**di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto**

**ETICA ED ESTETICA /**

**Impianto fotovoltaico e uso del tetto comune**

**di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /1**

**Comunità energetica, autoconsumo collettivo e Condominio**

**di Avv. Alvisè Cecchinato**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /2**

**L'impianto fotovoltaico e il bene comune**

**di Avv. Monica Marcon**

**AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /1**

**Arresti sistemici in tema di pagamento delle spese condominiali -  
Prima parte**

- della solidarietà nell'ottica della continuità della gestione
- della validità (anche sotto il profilo consumeristico) della clausola del regolamento contrattuale, volta a consacrare il preventivo esonero dalla spesa
- della determinazione del criterio (genetico) di riparto secondo il canone dell' utilitas e del rapporto funzionale tra responsabilità solidale e supercondominio

**di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino**

**AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /2**

**Superbonus e fondo speciale**

**di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto**

**AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /3**

**Nomina dell'amministratore ex art. 1129 primo comma c.c. e  
mancata impugnazione della delibera annullabile**

**di Avv. Pierfrancesco Moino**



**GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI**  
**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

**Comitato di Redazione**

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvisè Cecchinato  
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino**

**Responsabile Avv. Alvisè Cecchinato**





## Il fondo

# Nuovo governo, vecchi problemi

di [Avv. Paolo Alvingi](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Il cambio di Governo che si è realizzato in questi giorni cosa può comportare per il mondo delle amministrazioni immobiliari?

Fare pronostici non è semplice, soprattutto circa i tempi, visto che ci sono gravi tematiche da affrontare in via prioritaria da parte del nuovo Consiglio dei Ministri.

Molto probabilmente, si metterà mano ai vari benefici fiscali ancora in essere, credo nell'ottica di una indispensabile semplificazione e, forse, di una loro stabilizzazione nel tempo, rendendoli strutturali.

È auspicabile che gli interventi economici a favore delle persone e delle famiglie più disagiate vengano attuati al più presto, con ciò quantomeno alleviando anche le possibili morosità verso le casse condominiali.

Parimenti dicasi per quanto riguarda il caro – energia, nell'ottica di scavalcare al meglio, od alla

meno peggio, la stagione invernale.

Su questi temi v'è da aspettarsi, viste le prime dichiarazioni degli esponenti del Governo, un'azione, per quanto possibile, risoluta.

Verrà poi il tempo di affrontare altri argomenti sul condominio in generale, sull'amministratore e sulle gestioni immobiliari, facendo leva sulle esigenze che la modernità suggerisce e sull'esperienza maturata dall'entrata in vigore della Legge 220/2012 che, negli anni, ha mostrato limiti e carenze ai quali occorre porre rimedio.

A quell'appuntamento, come detto non certo prossimo, occorrerà farsi trovare pronti, con proposte e suggerimenti precisi, ma anche con quella forza che è data da una categoria, quella degli amministratori condominiali ed immobiliari, che ha nelle sue mani, la gestione di così vasti interessi economici; perché è questo che può interessare il Legislatore.

Al Parlamento, tuttavia, dovranno essere evidenziati anche tutti gli altri momenti che caratterizzano la vita in condominio proponendo normative che tutelino la civile convivenza sotto il tetto comune.

Non so se tali istanze potranno trovare ascolto nel nuovo Parlamento, certo si è che, almeno sino ad oggi, le Istituzioni sono state colpevolmente sorde.

Non si tratta di vedere la cosa da una prospettiva di destra o di sinistra, ma oggettivamente, facendosi carico di un istituto, quello del condominio degli edifici, che riguarda, direttamente od indirettamente, praticamente tutti i cittadini italiani.

Cosa possiamo mai fare noi in questa direzione è presto detto: formulare con insistenza e puntualità proposte concrete ed accoglibili, coinvolgendo tutti i settori della società con convegni, incontri, ma anche con manifestazioni pubbliche.

Insomma: si deve ricominciare daccapo, con tenacia e fervore, tenendo conto che la gestione immobiliare evolve di pari passo con i tempi, e che, quindi, si deve parlare con il linguaggio di questi, tenendo conto dei progressi delle tecnologie, dell'emersione di esigenze nuove, della diversa immagine stessa che la gestione immobiliare deve offrire

Senza remore o timori, cavalcando il nuovo e facendo tesoro dell'esperienza accumulata in tanti anni di lavoro e di dibattiti.

Non è bastevole constatare che l'amministratore immobiliare di oggi non è neppure lontano parete di quello designato dal Codice del 1942, ma nemmeno di quello voluto dalla Legge 220/2012, occorrendo, invece, offrire soluzioni e prospettive che guardino al futuro; anticipando, in qualche modo, la domanda che emergerà da parte del cittadino.

Gestire il quotidiano è cosa dovuta, offrire nuove alternative e proporre nuove soluzioni è invece il portato di una interpretazione autenticamente professionale della propria attività.

A questo siamo chiamati tutti indistintamente, ciascuno nell'ambito del proprio ruolo, sotto l'egida di una grande Associazione, l'ANACI, nell'ambito di una Regione, il Veneto, che ha, costantemente mostrato di essere viva ed operante nella giusta direzione.





## Etica ed estetica

# Impianto fotovoltaico e uso del tetto comune

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

In questo periodo di rivoluzione energetica, i fabbricati condominiali rappresentano la soluzione perfetta per condividere l'energia pulita e per investire nell'efficienza e nell'autonomia energetica e contribuire agli obiettivi di sostenibilità nazionali.

Il tetto di un edificio, salva diversa disposizione del titolo, è parte di proprietà comune ex art.1117 c.c. con funzione di copertura.

Naturalmente se il condominio, per la sua conformazione, ha più tetti, ognuno di questi sarà di proprietà dei condomini che ne traggono utilità (il c.d. condominio parziale).

Stesso discorso per il lastrico solare, che non sia di proprietà esclusiva.

L'uso esclusivo del lastrico, invece, incide sulle possibilità d'uso per i proprietari dello stesso (i condomini), in quanto lo riserva ad un solo condomino o ad un gruppo di condomini, sulla ripartizione delle spese (art.1126 c.c.) ed, in parte, sulle responsabilità per omessa manutenzione.

Ne deriva che solo il lastrico di proprietà ed uso comune a tutti i condomini può essere utilizzato dal singolo o dalla compagine condominiale per ulteriori funzioni rispetto a quella di copertura.

La realizzazione di un impianto fotovoltaico, del resto, è palesemente finalizzata a soddisfare le esigenze dell'intera compagine condominiale: il fine, ovviamente, è ridurre parzialmente il costo delle bollette di energia elettrica consumata dal condominio stesso in particolare per la alimentazione degli impianti comuni (si pensi all'illuminazione di parti interne o esterne dell'edificio; ma anche all'impianto di ascensore, ai sistemi di automazione per cancelli carrai ecc.).

Il favore del legislatore per l'installazione di tali impianti è dimostrata, in ambito condominiale, dalla peculiare disciplina dell'art. 1120 c.c., comma 2 che agevola l'installazione di impianti che favoriscono la produzione di energia da fonti rinnovabili condominiali.

Premettendo che costituisce un'innovazione non già qualsiasi modificazione della cosa comune ma solamente quell'opera destinata ad alterare l'entità materiale del bene operandone la trasformazione ovvero mutandone la destinazione per effetto della diversa consistenza materiale del manufatto in seguito all'esecuzione delle opere ovvero per essere lo stesso utilizzato per il conseguimento di fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere.

L'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto del fabbricato non può considerarsi una vera e propria innovazione poiché l'impianto non fa venir meno la funzione e destinazione naturale del tetto che rimane quella di copertura ma, semmai aggiunge un'ulteriore funzione ovvero quella di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Proprio in base a tale ratio, con la Riforma del Condominio con la legge 220/2012 i quorum per l'approvazione di un impianto fotovoltaico sono stati ridotti rispetto a quelli richiesti per le innovazioni.

Invero, per l'installazione di pannelli fotovoltaici, l'art. 1120 comma secondo c.c., al n. 3), richiama il quorum dell'art. 1136 comma secondo c.c., ossia un numero di voti che rappresenti "la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio" per "le opere e gli interventi previsti ... per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune".

Tuttavia, esiste un'altra disposizione che prevede delle maggioranze diverse.

Infatti, ai sensi dell'attuale testo dell'art. 26, comma 2, della legge 10/1991, così come modificato dall'art. 28 della legge 220/2012 per gli interventi sugli edifici e sugli impianti

volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Tale sovrapposizione normativa può trovare una giustificazione: nella seconda ipotesi, la delibera assembleare si fonda su un preventivo attestato di prestazione energetica o, comunque, su una diagnosi energetica che consente ai condomini di effettuare una decisione più precisa ed una scelta più ponderata, meritando così un quorum più ridotto.

In ogni caso l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui all'art. 1120 comma secondo c.c..

La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

A tale proposito merita di essere ricordato che, per pacifica giurisprudenza, le innovazioni in senso tecnico giuridico postula non solo una modificazione materiale, ma anche una alterazione dell'entità sostanziale oppure un mutamento della destinazione originaria.

Non sono da considerare innovazioni in senso tecnico giuridico, pertanto, le modificazioni materiali che analogamente alla generalità delle innovazioni mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune (la stessa definizione di innovazione le ricollega all'essere dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni) ma lasciano immutate la consistenza e la destinazione in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini (Cassazione Civile sez. II, 23/10/1999, n. 11936).

Un problema può derivare da eventuali vincoli paesaggistici.

Tuttavia la giurisprudenza amministrativa dimostra notevoli aperture, e il Condominio non deve dare per scontato che qualsiasi intervento sia precluso.

Può essere utile ricordare il passaggio motivazionale di una pronuncia che ha avuto molta eco e si trova in più riviste e in internet: *la sola visibilità di pannelli fotovoltaici da punti di osservazione pubblici non configura ex se un'ipotesi di incompatibilità paesaggistica, in quanto la presenza di impianti fotovoltaici sulla sommità degli edifici – pur innovando la tipologia e morfologia della copertura – non è più percepita come fattore di disturbo visivo, bensì come un'evoluzione dello stile costruttivo accettata dall'ordinamento e dalla sensibilità collettiva* (TAR Lombardia, sez. .III, 18 gennaio 2018 n. 496, che cita peraltro, si noto, T.A.R. Veneto, sez. II, 13 settembre 2013 n. 1104 e T.A.R. Veneto, sez. II, 25 gennaio 2012, n. 48).





**Lente d'ingrandimento /1**

# Comunità energetica, autoconsumo collettivo e Condominio

**di [Avv. Alvise Cecchinato](#)**

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

L'emergenza bollette ha reso ancora più di attualità le prospettive di cui alla c.d. transizione ecologica.

C'è però molta confusione: come già accaduto per il superbonus, la normativa risulta alquanto complicata e il legislatore non si è preoccupato minimamente delle peculiarità del Condominio.

Lo menziona in merito all'autoconsumo collettivo, equiparando il trovarsi nello stesso



edificio e il trovarsi nello stesso Condominio, ma non considera che il Condominio, oltre ad essere una comunione speciale su parti di edificio, è anche un ente di gestione di tali beni: con soggettività giuridica e capacità di agire che si esplicano attraverso i suoi organi, ossia l'Assemblea e l'Amministratore, secondo un sistema preordinato di funzioni, attribuzioni e procedure.

Il sistema che conosciamo (essenzialmente: le norme del Codice Civile su comunione e condominio, aggiornate dalla riforma del 2012 di cui è imminente il decennale) si è sempre adattato all'evoluzione dei tempi e delle situazioni: accadrà anche in questa circostanza.

Ma non senza difficoltà ed incertezze, che in particolare i professionisti dovranno superare.

## **Il presupposto: le fonti energetiche rinnovabili e l'autoconsumo (da *consumer* a *prosumer*)**

Si suol dire che tra le fonti energetiche si distinguono due grandi gruppi, rispetto ad una scala temporale umana: le fonti in natura destinate a finire, esaurendosi a seguito del consumo, dette fonti non rinnovabili; e le fonti in natura sempre disponibili, reintegrandosi nonostante il consumo, dette fonti rinnovabili.

Sono fonti non rinnovabili quelle di origine fossile, essendo la fossilizzazione un processo che dura migliaia o milioni di anni: sono tali il petrolio, il gas naturale, il carbone.

Sono fonti rinnovabili l'energia solare, l'energia eolica, l'energia geotermica, l'energia idroelettrica, l'energia marina; e sono considerate tali anche le fonti che utilizzano biomasse.

Il discrimine non è nettissimo: nell'energia da biomasse, ad esempio, l'inesauribilità può dipendere dalla proporzione tra lo sfruttamento e la rigenerazione (basti pensare, banalmente, al legname); ed è discutibile, ad esempio, con riguardo all'energia nucleare (dipendendo dalla tecnologia: se si usa l'uranio, è un elemento non rinnovabile; se si usasse l'idrogeno, il discorso sarebbe diverso).

Nella normativa europea, di cui la normativa nazionale è attuazione, la definizione di **energia da fonti rinnovabili**, o semplicemente **energia rinnovabile**, è la seguente: *energia proveniente da fonti rinnovabili non fossili, vale a dire energia eolica, solare (solare termico e fotovoltaico) e geotermica, energia dell'ambiente, energia mareomotrice, del moto ondoso e altre forme di energia marina, energia idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas*<sup>1</sup>.

Nell'ambito condominiale si pensa subito agli impianti fotovoltaici, perchè i tetti dei fabbricati, così come i lastrici, costituiscono superfici ideali per ospitare pannelli solari, senza interferire sulla funzione di copertura, e spesso anche senza incidere sensibilmente sull'estetica; ma la tecnologia offre anche altre opportunità, e presumibilmente nei prossimi anni saranno sempre di più.

Giova ricordare che tra le innovazioni agevolate dall'art. 1120 comma secondo codice civile (giusta il quale per la validità della delibera approvata dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea non occorre essa che corrisponda ai due terzi del valore dell'edificio, 666/1000, come avviene per le innovazioni in generale, bastando che essa corrisponda alla

---

1 art. 2 n. 1) direttiva del parlamento europeo e del consiglio 11 dicembre 2018, n. 2018/2001 (detta Red II),

metà del valore dell'edificio, 500/1000) vi sono quelle *per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili.*

Gli impianti da rinnovabili non vanno confusi con gli impianti di cogenerazione (che è il processo della produzione contemporanea di energia meccanica, solitamente trasformata in energia elettrica, e di energia termica, che anziché disperdersi nell'atmosfera viene utilizzata per il riscaldamento), che talvolta utilizzano carburanti fossili (si pensi ad esempio alle piccole centrali costituite da un motore, un generatore elettrico che converte l'energia meccanica in elettricità e uno scambiatore di calore che recupera il calore prodotto e disperso durante la produzione di elettricità; l'elettricità diventa il sottoprodotto della produzione di calore, anziché il calore il sottoprodotto della produzione di elettricità, e consente risparmio, ma il motore non necessariamente è alimentato con energia da fonti rinnovabili).

Importanza fondamentale ha poi il concetto di autoconsumo.

Per la normativa europea, e quindi anche per la normativa nazionale, la definizione di **autoconsumatore di energia rinnovabile** è la seguente: *un cliente finale che, operando in propri siti situati entro confini definiti o, se consentito da uno Stato membro, in altri siti, produce energia elettrica rinnovabile per il proprio consumo e che può immagazzinare o vendere energia elettrica rinnovabile autoprodotta purché, per un autoconsumatore di energia rinnovabile diverso dai nuclei familiari, tali attività non costituiscano l'attività commerciale o professionale principale.*

Dunque: soggetti (non solo nuclei familiari; purché tali attività non costituiscano l'attività commerciale o professionale principale) che

- **producono energia elettrica da fonti rinnovabili**
- **per il proprio consumo**
- **con possibilità di immagazzinarla e venderla.**

In termini anglosassoni: il semplice **consumer**, ossia consumatore, si evolve da soggetto passivo a soggetto attivo nelle diverse fasi del processo produttivo del bene (possedendo ad esempio un impianto di produzione), diventa a sua volta **producer**, ossia produttore, e quindi, in una parola, che è la crasi delle due appena citate, si evolve in **prosumer**, ossia produttore e consumatore, o meglio **autoconsumatore** (consumando direttamente ciò che produce, ma anche cedendo l'eccedenza).

Insomma: possono diventare piccoli venditori di energia rinnovabile anche le famiglie, e così pure altri soggetti, compresi imprese e professionisti sempre che non sia la loro attività principale.

## **La novità: la disciplina dell'autoconsumo a livello collettivo e di comunità (l'autoconsumo collettivo e la comunità energetica)**

In linea di principio l'autoconsumo di energie rinnovabili, e quindi, come si diceva, il possedere un impianto di produzione di energia rinnovabile anzitutto per il proprio

consumo, potendo però anche immagazzinarla e venderla, può avvenire da parte di un solo soggetto (in forma cioè individuale) oppure da parte di più soggetti (in forma cioè aggregata).

L'autoconsumo di energie rinnovabili da parte di una pluralità di soggetti, proprietari di un unico impianto o anche di diversi impianti, può concretamente realizzarsi in un ambito ristretto, quale può essere uno stesso edificio o condominio, o più ampio, quale può essere un insieme di edifici o condominii, e addirittura un isolato o un quartiere.

Attività del genere non sono libere: sinora era consentito, in sostanza, solo ed esclusivamente produrre energia da consumare subito, immettendo in rete gratuitamente l'eccedenza.

La novità sta appunto nella disciplina (relativamente recente e comunque provvisoria, come vedremo) che è intervenuta non solo per permettere ma anche per incentivare alcune modalità di autoconsumo di energie rinnovabili, specificamente da parte di aggregazioni di soggetti.

Sono ora previste, e possono godere degli incentivi, due configurazioni:

**A) più soggetti possono associarsi per divenire autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente** (art. 30 comma secondo decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199); chiamiamole **autoconsumo collettivo**; va segnalato che:

- *gli autoconsumatori devono trovarsi nello stesso edificio o condominio* (lettera a) dell'art. cit.): è quindi specificato l'ambito territoriale della aggregazione in autoconsumo collettivo, espressamente limitato ad un unico edificio o condominio; il riferimento pare essere all'edificio di un unico proprietario con più inquilini o comunque soggetti diversi che a qualche titolo lo usano, e soprattutto all'*edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni*, come viene definito il condominio, per restare in tema, da una legge sulla efficienza energetica<sup>2</sup>; non va tuttavia dimenticato che, con la riforma del 2012, in primo luogo nell'art. 1117 codice civile l'elenco delle parti comuni dell'edificio è fatto non più con riferimento ad una pluralità di *proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio* (vecchio testo), bensì con riferimento ad una pluralità di *proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio* (nuovo testo), e d'altra parte è stato introdotto, di seguito, l'art. 1117-bis codice civile, che estende l'*ambito di applicabilità* delle norme sul condominio *in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117*; in ogni caso, anche attribuendo al termine condominio tale significato, l'ambito potenziale dell'autoconsumo collettivo è comunque molto ristretto;

- *ciascun autoconsumatore può produrre e accumulare energia, ovvero possono essere realizzati impianti comuni* (lettera b) dell'art. cit.): quindi la produzione dell'aggregazione in autoconsumo collettivo può derivare indifferentemente da un impianto comune, o impianti individuali; non sembra richiesto che si tratti di impianti realizzati successivamente ad una certa data.

**B) più soggetti possono organizzarsi in comunità energetiche rinnovabili** (art.

---

<sup>2</sup> art. 2, lettera f) decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102



31 decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199); dunque **comunità energetica**; va segnalato che:

- *la comunità è un soggetto di diritto autonomo e l'esercizio dei poteri di controllo fa capo esclusivamente a persone fisiche, piccole e medie imprese, enti territoriali e autorità locali, ivi incluse le amministrazioni comunali, gli enti di ricerca e formazione, gli enti religiosi, quelli del terzo settore e di protezione ambientale nonché determinate amministrazioni locali (lettera b) del primo comma dell'art. cit.); inoltre, la partecipazione alle comunità energetiche rinnovabili è aperta a tutti i consumatori, compresi quelli appartenenti a famiglie a basso reddito o vulnerabili (lettera d) del primo comma dell'art. cit.): non è invero specificato l'ambito territoriale della aggregazione in comunità energetica, implicitamente esteso a più edifici o condomini: è stabilito solo che l'energia può essere condivisa nell'ambito della stessa zona di mercato (riferimento non inequivocabile, essendo spazi virtuali, secondo classificazioni diverse), tuttavia è richiamato per l'accesso agli incentivi il requisito di connessione alla medesima cabina primaria (riferimento inequivocabile, essendo strutture fisiche: si tratta dei punti del sistema elettrico in cui arriva l'elettricità dalle linee in alta tensione per essere trasformata in media tensione e distribuita ad uso domestico o industriale; per avere un'idea, in Italia le cabine primarie sono circa 2000); stante ciò, l'ambito potenziale delle comunità energetiche è davvero molto ampio;*

- *ciascun consumatore che partecipa a una comunità può detenere impianti a fonti rinnovabili, ma ai fini dell'energia condivisa rileva solo la produzione di energia rinnovabile degli impianti che risultano nella disponibilità e sotto il controllo della comunità (lettera a) del secondo comma dell'art. cit.): quindi la produzione dell'aggregazione in comunità energetica può derivare esclusivamente da un impianto comune, o da impianti individuali assoggettati però a controllo di essa; è richiesto che si tratti di impianti realizzati successivamente all'entrata in vigore della normativa di attuazione, con limitata possibilità di adesione per quelli già esistenti (lettera d) del secondo comma dell'art. cit.).*

Va segnalato che in entrambe le configurazioni (sia per l'autoconsumo collettivo, sia per la comunità energetica) i contratti che le costituiscono devono:

- consentire di *recedere in ogni momento*, eventualmente prevedendo *corrispettivi in caso di recesso anticipato* ma comunque *equi e proporzionati* (art. 32 lettera b del comma primo);

- individuare *univocamente un soggetto* che sia sempre *responsabile del riparto dell'energia condivisa*, ed a cui possono demandare la gestione delle partite di pagamento e di incasso verso i venditori e il GSE (art. 32 lettera c) del comma primo).

In realtà, le due configurazioni si distinguono non per le finalità, che sono identiche, nè per l'operatività, che è analoga: oltre al diverso trattamento a livello di incentivi conseguibili (la durata assicurata degli incentivi - sperando che non vada a finire come per il superbonus ... - è sempre di venti anni, ma essi sono percentualmente superiori per la comunità energetica rispetto all'autoconsumo collettivo: 110 €/MWh nel primo caso e 100 €/MWh nell'altra ipotesi), la differenza sembra essenzialmente dimensionale (ambito territoriale potenzialmente vastissimo per la comunità energetica, e ambito limitato ad un unico edificio o condominio per l'autoconsumo collettivo) e gestionale.

Pur non essendo precisato nel dettaglio, parlare di *organizzazione* quale *soggetto di diritto autonomo* per la comunità energetica rimanda, almeno tendenzialmente, ad una soggettività con personalità giuridica e con autonomia patrimoniale (società di capitali o, più appropriatamente, ente no profit del terzo settore ?<sup>3</sup>), mentre parlare di *associazione* per l'autoconsumo collettivo rimanda, almeno tendenzialmente, ad una soggettività senza personalità giuridica e senza autonomia patrimoniale: come del resto si riconosce al condomino.

## **Stiamo aspettando ancora norme ?**

Abbiamo:

- DIRETTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO (UE) 11 dicembre 2018, n. 2018/2001 (detta Red II), *sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili*; chi volesse la trova anche [qui](#);

- art. 42-bis del DECRETO-LEGGE 30 dicembre 2019 , n. 162 (detto Milleproroghe), *Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini legislativi, di organizzazione delle pubbliche amministrazioni, nonché di innovazione tecnologica*, convertito con modificazioni dalla LEGGE 28 febbraio 2020, n. 8; chi volesse lo trova anche [qui](#);

- DELIBERAZIONE DELL'AUTORITA' DI REGOLAZIONE PER ENERGIA RETI AMBIENTE (ARERA) 4 agosto 2020, n. 318/2020/R/EEL, *Regolazione delle partite economiche relative all'energia elettrica condivisa da un gruppo di autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente in edifici e condomini oppure condivisa in una comunità di energia rinnovabile*; chi volesse la trova anche [qui](#);

- DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO (MISE) 16 settembre 2020, *Individuazione della tariffa incentivante per la remunerazione degli impianti a fonti rinnovabili inseriti nelle configurazioni sperimentali di autoconsumo collettivo e comunità energetiche rinnovabili, in attuazione dell'articolo 42-bis, comma 9, del decreto-legge n. 162/2019, convertito dalla legge n. 8/2020*; chi volesse lo trova anche [qui](#);

- artt. 31-33 del DECRETO LEGISLATIVO 8 novembre 2021, n. 199, *Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili*; chi volesse li trova anche [qui](#).

- DOCUMENTO DELL'AUTORITA' DI REGOLAZIONE PER ENERGIA RETI AMBIENTE (ARERA) 2 agosto 2022, n. 390/2022/R/EEL, *Orientamenti in materia di configurazioni per l'autoconsumo previste dal decreto legislativo 199/2021 e dal decreto legislativo 210/2021*; chi volesse lo trova anche [qui](#).

E' notizia proprio di oggi che il nuovo Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica ha annunciato un nuovo decreto per incentivare le comunità energetiche rinnovabili, con l'avvio a breve di una consultazione pubblica (ribadendo, con l'occasione, che *Crediamo fortemente nelle comunità energetiche rinnovabili: sono il segnale di una auto-organizzazione economica ed ecologica sul territorio e costituiscono un forte sviluppo per*

---

<sup>3</sup> per l'art. 31 comma primo lettera a) del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 , n. 199 l'obiettivo principale della comunità è quello di fornire benefici ambientali, economici o sociali a livello di comunità ai suoi soci o membri o alle aree locali in cui opera la comunità e non quello di realizzare profitti finanziari; che però non sembrano esclusi, se restano secondari

*la diffusione delle energie rinnovabili. E' una nostra priorità, lo e' sempre stata, soprattutto in questo momento emergenziale in cui stiamo vivendo un problema con il caro energia).*

Va detto che quello in esame resta un regime normativo provvisorio: l'art. 42-bis decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162 prevede infatti che *è consentito attivare l'autoconsumo collettivo da fonti rinnovabili ovvero realizzare comunità energetiche rinnovabili secondo le modalità e alle condizioni stabilite ... nelle more del completo recepimento della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, in attuazione delle disposizioni degli articoli 21 e 22 della medesima direttiva.*

Oltre a questo aspetto, da non trascurare, urgono, comunque, chiarimenti sul regime fiscale: l'argomento è stato trattato in particolare nella RISOLUZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE 12 marzo 2021, n. 18E, avente ad oggetto specificamente *Configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020 – Comunità energetiche rinnovabili* (chi volesse la trova anche [qui](#)) e, ma solo in un accenno, nella CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE 23 giugno 2022, n. 23, avente ad oggetto in generale il superbonus, (chi volesse la trova anche [qui](#)).

Un dato è certo: il corrispettivo della vendita dell'energia è fiscalmente rilevante, costituendo reddito da tassare.

Per il Condominio non è invero una novità assoluta (si pensi all'esempio del bene comune concesso in locazione, per farne il c.d. uso indiretto, a titolo oneroso, quindi percependo somme per canone; come l'appartamento già del custode, una volta dismesso tale servizio, o lo scoperto inadeguato sia per l'uso contemporaneo che per quello turnario), ma è comunque una rivoluzione.

E' stato chiarito che è soggetto a tassazione il corrispettivo erogato sia con riferimento alla energia autoconsumata collettivamente sia con riferimento all'energia in eccedenza in quanto non oggetto di autoconsumo collettivo, e che se il Condominio è composto solo da persone fisiche (non esercenti attività d'impresa, arti e professioni) si configura reddito diverso di cui all'articolo 67, comma 1, lettera i), del Testo Unico delle Imposte sui Redditi.

Ma come si farà se il Condominio è composto anche da persone non fisiche, e da persone esercenti attività d'impresa, arti e professioni, come pure è frequentissimo ?

## **Tornando al Condominio ...**

Come si diceva, delle due configurazioni ammesse, l'autoconsumo collettivo postula espressamente appunto che i soggetti che si aggregano si trovino in un unico edificio o condominio; la comunità energetica presuppone implicitamente un ambito più vasto, di più edifici o condominii che rientrano nella stessa zona di mercato energetico e si allacciano alla medesima cabina primaria, ma non è escluso che possa essere organizzata anche in uno stesso condominio.

I partecipanti ad un condominio che vogliano aggregarsi per l'autoconsumo di energie da fonti rinnovabili, onde essere così abilitati a produrre energia per il proprio consumo con la possibilità altresì di immagazzinarla e venderla, e conseguire gli incentivi, possono quindi



valutare, in astratto, sia di associarsi in un autoconsumo collettivo, sia di organizzare una comunità energetica.

Diversi sono, ad esempio, gli incentivi; anche se pensare di creare una comunità energetica, ossia una organizzazione quale soggetto di diritto autonomo (e quindi un ente no profit del terzo settore, se non una società di capitali, con i costi iniziali e di gestione, gli adempimenti, le formalità e le responsabilità che inevitabilmente a ciò conseguono), anzichè un gruppo di autoconsumo collettivo, per il solo fine godere degli incentivi attualmente promessi in entità maggiore, potrebbe rivelarsi magari sproporzionato.

Se si resta nell'ambito del condominio, verrà logico pensare al gruppo di autoconsumo collettivo; mentre potrà ben accadere di essere coinvolti in progetti di comunità energetica di ambito più esteso, con il coinvolgimento di soggetti di più edifici o condominii di una zona.

Limitandoci al primo scenario, ossia all'autoconsumo collettivo, le situazioni possono essere diversissime, e vanno analizzate caso per caso (specie se si facesse questione non di un impianto comune, ma di una pluralità di impianti individuali, pur sempre all'interno dello stesso edificio o condominio).

Proviamo ad esaminare l'ipotesi più semplice, ossia dell'impianto comune per la produzione di energia elettrica come ad esempio un fotovoltaico sul tetto, a iniziativa e a beneficio di tutti i condòmini (non casualmente abbiamo scritto beneficio anzichè proprietà, potendo questa appartenere ad un terzo, ma all'uopo convenzionato con il condominio<sup>4</sup>).

Devono essere tenuti distinti il piano del dotarsi di un tale impianto e quello del gestirlo per autoconsumo collettivo, benchè, all'evidenza, siano connessi e di fatto interdipendenti (posto che per la convenienza di dotarsi dell'impianto il giovare poi dell'autoconsumo potrebbe essere determinante).

Decidere di dotarsi di un impianto del genere è senza dubbio materia di competenza assembleare, e valgono le regole sulle innovazioni:

- sia quanto alle maggioranze: che saranno, di regola, quelle delle già ricordate innovazioni agevolate ex art. 1120 comma secondo codice civile, e quindi non occorrono i due terzi del valore dell'edificio, 666/1000, essendo sufficiente metà del valore dell'edificio, 500/1000; ma potrebbe bastare anche un terzo del valore dell'edificio, 333/1000, se l'intervento viene effettuato beneficiando del superbonus, e ex art. 119 comma 9-bis d.l. rilancio, o anche semplicemente con attestato di prestazione energetica o diagnosi energetica di tecnico abilitato, ex art. 26 comma 2 legge 10/1991.

- sia quanto a limiti: che saranno anzitutto quelli ex art. 1120 comma quarto codice civile, sulle innovazioni vietate<sup>5</sup>, ed eventualmente quelli ex art. 1121 codice civile, sulle

---

4 per l'art. 30 comma primo lettera a) numero 1) del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 *l'impianto dell'autoconsumatore di energia rinnovabile può essere di proprietà di un terzo o gestito da un terzo in relazione all'installazione, all'esercizio, compresa la gestione dei contatori, e alla manutenzione, purchè il terzo resti soggetto alle istruzioni dell'autoconsumatore di energia rinnovabile, e il terzo non è di per sè considerato un autoconsumatore di energia rinnovabile*

5 *Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.*

innovazioni gravose o voluttuarie<sup>6</sup> (un impianto per produrre energia rinnovabile idonea all'autoconsumo presumibilmente non si potrà sostenere che abbia carattere voluttuario, ma potrebbe essere eccepita la gravosità della spesa, qualora non fosse coperta almeno in misura prevalente da bonus o da incentivi).

Intendiamo dire: sulla installazione dell'impianto, senza dubbio, nel rispetto dei limiti, vale la maggioranza.

Per il pieno e proficuo funzionamento dell'impianto attraverso un gruppo di autoconsumo collettivo queste regole non sembrano però senz'altro applicabili.

Come già sopra accennato, il legislatore stabilisce che *i clienti finali organizzati in una delle configurazioni di cui agli articoli 30 e 31* (quindi sia l'autoconsumo collettivo sia la comunità energetica) *possono recedere in ogni momento dalla configurazione di autoconsumo* (art. 32 comma primo lettera b) del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199).

Questo recesso è garantito rispetto alla aggregazione: se ciascun partecipante, dopo che ha aderito, può sempre recedere, a maggior ragione non può essere obbligato da alcuno ad aderire.

Pare quindi da escludere che, sulla adesione, una maggioranza possa obbligare una minoranza; e desterebbe perplessità anche il prescindere da espresse manifestazioni di volontà individuali, presumendo il consenso, o dando rilievo alla mancata impugnazione nel termine decadenziale di eventuali delibere adottate non all'unanimità, come fosse un vizio di annullabilità.

Nonostante la ragionevolezza e convenienza, una volta che ci si doti di un impianto del genere, di attivare la configurazione di autoconsumo collettivo costituendo l'associazione, si profilano quindi affatto remote situazioni di impasse, specie in condominii con numerosi partecipanti, e tra essi qualche situazione problematica (unità il cui proprietario è deceduto e la successione non è ancora perfezionata, o avrebbe bisogno di amministrazione di sostegno e la procedura non è ancora avviata etc etc).

Ciò posto, va però ricordato che il consenso per l'associazione in autoconsumo collettivo potrà comunque essere manifestato in sede di assemblea (si veda Cass. n.2297/96<sup>7</sup>, sulla transazione tra condòmini; a maggior ragione può valere per altri accordi comunque tra i condòmini), oltre che raccolta separatamente o successivamente.

L'associazione in gruppo di autoconsumo collettivo non può che essere un atto contrattuale, e infatti il legislatore precisa che *i clienti finali organizzati in una delle configurazioni di cui agli articoli 30 e 31* (quindi sia l'autoconsumo collettivo sia la

---

6 Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condòmini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa. Nel caso previsto dal primo comma i condòmini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

7 Il verbale di assemblea condominiale può essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condòmini, purché il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti. In tal modo esso acquista effetto probante e la funzione propria della scrittura privata, fa fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e la sottoscrizione vale a conferire alla convenzione la forma scritta che sia richiesta ad substantiam ovvero ad probationem.

comunità energetica) *regolano i rapporti tramite un contratto di diritto privato* (art. 32 comma primo lettera c) del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199).

Tale contratto di diritto privato in concreto sembra poter seguire gli schemi di quelli delle *associazioni non riconosciute come persone giuridiche* (art. 36 codice civile) e per i *comitati* (art. 39 codice civile), ovvero di quelli delle *società di persone* (artt. 2251 e ss. codice civile), configurandosi però, in questo caso, attività commerciale (con costi iniziali e di gestione, adempimenti, formalità e responsabilità, di certo inferiori rispetto alle società di capitali ma comunque non trascurabili).

Relativamente alla forma, non risultano previsioni particolari: dovrebbe essere sufficiente una scrittura privata e non dovrebbe essere necessario un atto notarile, sempre però che con l'associazione non si compiano atti dispositivi di diritti reali immobiliari a cui consegua necessità di trascrizione<sup>8</sup>.

Relativamente al contenuto, come già sopra accennato, il legislatore stabilisce che *i clienti finali organizzati in una delle configurazioni di cui agli articoli 30 e 31* (quindi sia l'autoconsumo collettivo sia la comunità energetica) devono individuare (e specifica: univocamente) *un soggetto, responsabile del riparto dell'energia condivisa, al quale possono demandare la gestione delle partite di pagamento e di incasso verso i venditori e il GSE*

Nella generalità dei condomini verrà naturale designare l'amministratore: se da un lato per scelte diverse non mancherebbero controindicazioni (già solo per il coordinamento rispetto alla contabilità condominiale), dall'altro lato vengono ad aggiungersi ennesime attività e ennesime responsabilità alle già numerosissime del professionista, ulteriori alle attribuzioni proprie per legge (per cui andrà aggiornato il tariffario su cui si perfeziona il contratto di mandato, inserendo una nuova, apposita voce, con relativo compenso).

Infine, merita una riflessione la natura dell'impianto elettrico.

Una volta validamente deliberata l'innovazione avente per oggetto il sistema di produzione e immagazzinamento dell'energia da fonti rinnovabili, non pare dubitabile che l'impianto realizzato sia bene comune dei condòmini ex art. 1117 c.c. che, come noto, menziona, al n. 3, *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo ...*

Proviamo a fare mente locale agli impianti di riscaldamento e agli impianti elettrici nella generalità dei condomini.

In molti condomini l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, nel senso che serve a riscaldare non solo le parti comuni, ma anche le unità esclusive: nella contabilità condominiale si troveranno quindi sia le spese per riscaldare le parti comuni, divise per millesimi, sia le spese per riscaldare le unità esclusive, addebitate a ciascuno secondo il consumo individuale, misurato mediante i contatori.

---

<sup>8</sup> infatti per l'art. 2643 n. 10) codice civile 10) *Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata.*



Negli altri condomini l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo (talvolta anche a seguito di distacco da un originario unico impianto centralizzato, in presenza delle condizioni previste dalla legge o comunque essendo stato consentito), nel senso che l'impianto comune serve a riscaldare solo ed esclusivamente le parti comuni, e solo le relative spese si troveranno nella contabilità condominiale, divise a millesimi; le unità esclusive per il loro riscaldamento hanno all'interno impianti propri, e le relative spese sono da ciascuno sostenute direttamente, senza entrare nella contabilità condominiale.

L'impianto elettrico, invece, in quasi tutti i condomini è composto da una utenza condominiale, per i servizi comuni (dall'illuminazione delle parti comuni alla alimentazione dell'autoclave, dell'ascensore, dei motori dei cancelli elettrici etc etc), le cui spese si troveranno nella contabilità condominiale, divise a millesimi, e da utenze individuali, per quanto serve nelle unità esclusive, le cui spese sono da ciascuno sostenute direttamente, senza entrare nella contabilità condominiale.

Attualmente i condomini che hanno già in funzione un impianto che produce elettricità da rinnovabili possono usufruirne per le parti comuni, collegandolo appunto all'utenza comune: senza la configurazione in autoconsumo collettivo è precluso non solo venderne l'eccedenza rispetto al consumo, ma anche che ne possano usufruire i singoli condòmini per le unità esclusive.

A seguito della associazione in autoconsumo collettivo, diventano possibili entrambe le cose, e si viene a creare, per l'impianto elettrico, a ben vedere, una situazione analoga a quella dell'impianto di riscaldamento centralizzato, in cui il consumo di elettricità del singolo condomino viene misurato dai contatori della utenza individuale collegata al sistema comune.

Esorbita dai limiti del presente contributo, anche per la preponderanza delle questioni tecniche, l'analisi del passaggio dallo schema "da uno a uno" (ossia: una unità di produzione a servizio di una unità di consumo, come ad esempio l'utenza comune dell'edificio condominiale) allo schema, possibile appunto con l'autoconsumo collettivo, "da uno a molti" (ossia: una unità di produzione a servizio di più unità di consumo, come ad esempio non solo l'utenza comune dell'edificio condominiale ma anche le utenze individuali delle singole unità), attraverso i sistemi fisici (cioè creando un unico punto di accesso alla rete pubblica) o virtuali, anche detti commerciali (cioè mantenendo più punti di accesso alla rete pubblica, ed anzi utilizzando essa per lo scambio di energia tra l'unità di produzione e le unità di consumo).

Ciò che preme evidenziare è che, anche in considerazione della analogia che abbiamo sopra individuato, se da un lato, come detto, la partecipazione al gruppo di autoconsumo collettivo non potrà mai essere imposta, dall'altro lato, per converso, pare sostenibile che i condomini interessati possano nondimeno associarsi tra loro, anche qualora taluno non aderisse, e restasse, per sua volontà (anzi non volontà), staccato dal sistema di cui all'impianto comune con collegate l'utenza comune e quelle individuali dei singoli che si sono appunto associati al fine in questione.

Sembra sia ammissibile, in definitiva, qualora non tutti i condòmini aderiscano all'autoconsumo collettivo, una associazione costituita soltanto dai condòmini ad un tanto intenzionati, ciò senza quei condomini che, per qualsiasi ragione, non vogliano o non possano approfittare dei vantaggi che offre l'impianto elettrico centralizzato.



**Lente d'ingrandimento /2**

# L'impianto fotovoltaico e il bene comune

di [Avv. Monica Marcon](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

**Ciò che si costruisce sul bene comune è naturalmente destinato a divenire bene comune in virtù dell'accessione**

L'installazione di un impianto fotovoltaico su una porzione immobiliare in proprietà (tetto, lastrico o altra superficie), sia che avvenga ad opera di uno o più condomini, sia che avvenga per condivisa deliberazione collettiva, realizza una fattispecie giuridica di una

certa complessità in relazione alla titolarità di quel bene.

Pare opportuno approcciare la questione approfondendo primariamente la natura giuridica dell'impianto fotovoltaico: se bene mobile od immobile.

Da tale qualificazione discendono importanti effetti sul piano giuridico.

Partiamo da una considerazione fattuale: i pannelli fotovoltaici e le altre parti dell'impianto (inverter, contatore, strutture di sostegno) parrebbero, di per sé considerati prima della loro installazione, facilmente classificabili come beni mobili.

La definizione giuridica di quest'ultimi, infatti, si ricava per esclusione a mente dell'art. 812 c.c., che definisce beni mobili tutti quelli che non sono immobili (e questi ultimi lo sono, o per loro intrinseca natura o perché ritenuti tali).

Occorre soffermarsi sul testo della norma, che definisce beni immobili, oltre al suolo, alle sorgenti e ai corsi d'acqua, agli alberi, agli edifici, anche *“le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo”*.

Ebbene, una volta che i pannelli fotovoltaici vengono ancorati alla superficie, sembra indubbio che essi mutino la loro natura, dato che essi vanno a comporre un corpo unico ed inscindibile con l'immobile cui accedono: l'impianto fotovoltaico, una volta installato, risponde in tutto e per tutto alla descrizione dei beni di natura immobiliare sopra riportata, trattandosi di una costruzione artificialmente incorporata all'immobile rispetto al quale è funzionale.

La Corte Costituzionale già da tempo (sentenza n. 162 del 20.5.2008) aveva qualificato come beni immobili le turbine delle centrali elettriche, esprimendosi in questi termini: *“qualsiasi collegamento è idoneo a classificare un bene quale bene immobile, essendo irrilevante la modalità di collegamento di un impianto con la struttura principale. E anzi, proprio alla luce della definizione di bene immobile contenuta nell'art. 812 cod. civ., si può concludere che la possibilità di separazione di un impianto dal suolo non esclude che esso mantenga la sua natura immobiliare; piuttosto il disposto codicistico è tale per cui tutto ciò che viene collegato al suolo in unità strutturale – qualunque sia la natura dello stabilimento – acquista natura immobiliare”*.

La natura immobiliare dell'impianto fotovoltaico spiega i suoi riflessi sul regime giuridico cui esso va assoggettato, sulla tipologia di contratti che lo riguardano, sulle sorti del medesimo nell'avvicendamento dei proprietari dell'immobile e financo sul trattamento fiscale dei negozi che riguardano l'immobile in cui l'impianto sia installato.

Avuto riguardo al **profilo catastale e fiscale** della problematica, risulta particolarmente interessante il percorso storico tracciato dalla circolare 36/E del 19.12.2013, richiamante la circolare del Ministro delle finanze n. 28 del 2 gennaio 1998, la circolare n. 4/T del 16 maggio 2006 e la circolare dell'Agenzia del Territorio n. 6 del 30/11/2012. La classificazione degli impianti fotovoltaici come beni immobili è chiaramente affermata dalla circolare 36/E sul presupposto che essi *“non sono facilmente amovibili senza costi rilevanti”*. Diverso problema è quello che attiene all'autonoma rilevanza catastale e fiscale di ciascun impianto fotovoltaico.

La circolare 27/E del 13 giugno 2016 esenta dall'obbligo di specifico e autonomo accatastamento le installazioni fotovoltaiche di piccole dimensioni, realizzate su edifici e su



aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità: esse paiono assimilabili agli impianti di pertinenza degli immobili.

Viceversa sono assoggettati all'obbligo di autonomo accatastamento ed hanno specifica rendita catastale le installazioni fotovoltaiche di potenza superiore ai 3 chilowatt per unità immobiliare servita, o di potenza nominale dell'impianto superiore a tre volte il numero di abitazioni servite o quelle, radicate a terra, il cui volume complessivo supera i 150 metri cubi.

Si crede allora di poter concludere per la natura immobiliare dell'impianto fotovoltaico di grandi dimensioni come ha più volte confermato la Sezione tributaria della Cassazione, anche di recente, rifacendosi a questa connotazione come presupposto legittimante la riqualificazione giuridica di atti negoziali soggetti a tassazione (Cass. Sez. Trib., ord. n.33771 del 12.11.21; Cass. Sez. Trib., ord. n.10380 del 31.3.21; Cass. Sez. Trib., ord. n.16382 del 20.5.22; Cass. Sez. Trib., ord. n.23534 del 27.7.22)

La costruzione di un impianto fotovoltaico cambia certamente la connotazione dello stabile che se ne va a dotare.

Laddove l'impianto sia installato in un condominio, si profila un altro tema di pregnante interesse: chi è il proprietario dell'impianto realizzato da uno dei condòmini?

Chi sono i proprietari dell'impianto, se esso è realizzato dalla collettività dei condòmini, tenuto conto del fatto che l'opera accede a parti comuni dello stabile?

Quale rilevanza possono avere i negozi traslativi delle proprietà esclusive rispetto ai diritti nascenti per effetto dell'avvenuta installazione di un impianto fotovoltaico in un determinato momento storico della vita del condominio?

Sulla sorte delle costruzioni erette da un comproprietario su suolo comune vi è stato un acceso dibattito dottrinale e giurisprudenziale che ha visto contrapposti due orientamenti.

Secondo una prima opinione, la costruzione su parte comune dell'edificio diveniva pur essa comune, salvo contrario accordo risultante da forma scritta *ad substantiam* (art. 1350 c.c.), in ossequio al **principio dell'accessione** (art. 934 c.c., così definito dalla Cassazione: "... *accessione è la regola per cui il proprietario della "cosa principale" diviene proprietario della "cosa accessoria" quando quest'ultima si congiunge stabilmente alla prima*").

Altro orientamento, invece, riteneva inapplicabile al condominio la disciplina dell'accessione, giacché questa forma di acquisto della proprietà a titolo originario era ritenuta operativa solo in presenza del presupposto dell'alterità dell'immobile al quale la costruzione accedeva.

In condominio non vi sarebbe stata questa alterità, poiché chi costruiva era anche proprietario.

I fautori di tale orientamento – per lungo corso, maggioritario – erano arrivati a ritenere che l'opera realizzata su parte comune sarebbe caduta in comproprietà a favore della collettività solo se la sua costruzione fosse avvenuta nel rispetto delle norme che dettano i limiti che ciascun comproprietario deve osservare nell'uso della cosa comune; viceversa l'opera doveva ritenersi abusivamente realizzata e non poteva considerarsi bene comune per accessione, se eretta senza il consenso dei comunisti; in tal caso l'opera abusiva rimaneva di proprietà esclusiva di chi l'aveva costruita, esposta al rischio dell'altrui pretesa

di demolizione e rimessione in pristino.

Le Sezioni Unite della Cassazione hanno composto il contrasto con la sentenza n. 3873 del 16 febbraio 2018, sposando il primo dei due indirizzi e cioè ritenendo che **la costruzione di un'opera su suolo comune realizzata da un comproprietario diventi di proprietà di tutti i contitolari del suolo per accessione, salvo titolo contrario.**

Il principio di accessione si applica anche quando il suolo appartiene in comunione a più soggetti e solo alcuni di essi abbiano costruito l'opera.

In tal caso, tutti i condòmini acquistano la proprietà della costruzione, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, per il solo fatto dell'incorporazione, salva l'esistenza di un valido titolo contrario all'operare dell'accessione, quali ad esempio le scritture traslative della proprietà del bene comune o costitutive di un diritto di superficie sul suolo comune o di una proprietà superficiale dell'immobile.

Ma vediamo esattamente **quali possono essere i titoli contrari all'operatività dell'accessione**, che, come ha insegnato la pronuncia a Sezioni Unite della Cassazione, è un fatto giuridico in senso stretto, ossia un fatto che determina l'effetto giuridico dell'acquisto della proprietà a prescindere dalla volontà dell'uomo.

### **1) Costituzione di un diritto di superficie o di una proprietà superficiale**

*“Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo”.* Così recita l'art. 952 c.c. prevedendo due distinte fattispecie.

Al primo comma è descritto il **diritto di superficie** vero e proprio che consiste nella concessione da parte del proprietario di un suolo a favore di un terzo dello *jus ad aedificandum*, ossia del diritto di costruire e mantenere la proprietà della costruzione. Al secondo comma, invece, è prevista l'attribuzione di un diritto di proprietà su una costruzione già esistente, il cui acquisto avviene separatamente dalla proprietà del suolo cui la costruzione accede: in tal caso si soliti parlare di **proprietà superficiale** o proprietà separata.

Nel caso in cui il suolo sia di proprietà di più soggetti, come accade per i lastrici o i tetti del condominio, la costituzione dei descritti diritti richiede l'applicazione delle norme sulla comunione e specificamente occorre richiamare l'articolo 1108, terzo comma del codice civile: *“È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni”.*

I diritti descritti si acquistano a titolo originario (ad es. usucapione) o a titolo derivativo, per disposizione *mortis causa* o per effetto di un contratto che costituisca, modifichi o trasferisca il diritto.

In tale caso il contratto richiede l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata a pena di nullità e richiede, altresì, la trascrizione ai sensi dell'articolo 2643, numero 2) c.c.

Il diritto di superficie può essere concesso a tempo indeterminato o determinato; se è concesso a tempo determinato, secondo la previsione di cui all'art. 953 c.c., *“... allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa*

*proprietario della costruzione”.*

Nel caso in cui il condominio ceda il diritto di superficie o la proprietà superficaria a condòmini, perché vi costruiscano un impianto fotovoltaico, quest'ultimo sarà nella disponibilità e titolarità del concessionario.

Diversamente opererà l'accessione e tutti i condòmini saranno contitolari del bene, inevitabilmente comune.

## **2) Conclusione di un negozio atipico ad effetti obbligatori, in analogia alle concessioni per l'installazione dei ripetitori di telefonia**

La pronuncia a Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 8434 del 30 aprile 2020 ha dettato i criteri interpretativi della particolare fattispecie della concessione in uso/locazione, verso corrispettivo, di un lastrico solare o di altra superficie, al fine di consentire l'installazione di impianti di ricezione del segnale per la telefonia mobile, asportabili al termine del rapporto.

In quel caso la concessione avveniva in favore di terzi, ma potrebbe accadere anche per singoli condòmini o gruppi di essi e la fattispecie potrebbe essere sovrapponibile nell'ipotesi in cui venisse concesso in godimento/locazione, verso corrispettivo, una porzione immobiliare comune quale appunto il tetto o il lastrico solare per costruirvi un impianto fotovoltaico.

Le Sezioni Unite della Cassazione hanno ritenuto che tale pattuizione richieda l'approvazione di tutti i condòmini se il negozio è interpretabile come costituzione temporanea del diritto di superficie.

Viceversa, se la pattuizione è interpretabile come contratto atipico di concessione *dello jus ad aedificandum* ad effetti obbligatori, di durata inferiore ai nove anni, non occorre l'unanimità del consenso dei condòmini.

Entrambi i negozi, secondo la Cassazione, sono leciti ed ammissibili. Si tratta di procedere all'esatta qualificazione del contratto: non ci si deve fermare, ovviamente, alla denominazione usata dalle parti, ma occorre tener presenti la specifica regolamentazione del rapporto, il tipo di corrispettivo, la durata, la sorte dei beni alla cessazione del contratto...

Nella fattispecie trattata dalle Sezioni Unite si escludeva che l'opera costituisse una innovazione, dato che l'antenna di telefonia non incideva sulla natura e funzione della copertura, né migliorava o rendeva più comodo l'uso del bene a favore dei condòmini. L'utilità era destinata a favore dei terzi concessionari (in tal senso il negozio era fatto rientrare tra gli atti di amministrazione del patrimonio comune).

Nella vigenza del rapporto negoziale sarebbe senz'altro preclusa l'operatività del principio di accessione. Definito il rapporto negoziale, in assenza di previsioni contrattuali che prevedano l'ablazione dell'impianto, torna ad operare il principio dell'accessione, con l'inevitabile conseguenza dell'acquisizione dell'impianto tra i beni comuni.

## **3) Atto negoziale di rinuncia abdicativa**

Si discute in dottrina della possibilità di pattuire espressamente e specificamente la rinuncia alla proprietà o a diritti reali di godimento, con conseguente inoperatività dell'accessione in relazione alla costruzione di opere su suolo comune da parte di terzi o di



comproprietari. Regna l'incertezza sulla qualificazione di tale tipo di atto: per alcuni è un atto di acquisto della proprietà, per altri la semplice costituzione di un diritto di superficie in favore del beneficiario. Tale fattispecie dagli incerti contorni esiste nella prassi notarile ed è ritenuta valido impedimento all'operatività del principio di accessione.

Salve le eccezioni sin qui esaminate, ogni opera eretta su suolo, porzione o superficie comune è destinata ad essere parte integrante del bene comune.

Bene comune è senz'altro ed immediatamente l'impianto fotovoltaico di cui si voglia dotare il condominio per dar vita ad un gruppo di autoconsumo collettivo.

In tal caso il principio di accessione opera senza ombra di dubbio e la comproprietà sul bene immobile estenderà automaticamente i propri effetti rispetto all'impianto di nuova installazione, assecondando la naturale vocazione dei beni comuni al soddisfacimento degli interessi della collettività.



## **Aggiornamenti di giurisprudenza/1**

# Arresti sistemici in tema di pagamento delle spese condominiali - prima parte

**di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)**

Nel primo semestre di quest' anno, la Corte di Nomofilachia ha prodotto una serie di interessanti arresti, tutti aventi ad oggetto (seppur sotto diverse angolature) la problematica afferente il pagamento delle spese condominiali.

In particolare, ci si è occupati

(parte prima) dell'individuazione dei soggetti effettivamente obbligati; del momento di insorgenza dell' obbligazione contributiva; del rapporto interno (sempre nell' ottica delimitata dall'art. 63 disp. att. c.c.) e dell' interrelazione tra quello interno (condomino, condomini ed amministratore) e quello esterno (condominio e fornitori terzi),

(parte seconda) della solidarietà nell'ottica della continuità della gestione; della validità (anche sotto il profilo consumeristico) della clausola del regolamento contrattuale, volta a consacrare il preventivo esonero dalla spese; della determinazione del criterio (genetico) di riparto secondo il canone dell' utilitas e del rapporto funzionale tra responsabilità solidale e supercondominio,

(parte terza) del distacco.

La complessità della materia ne consiglia, perciò, la trattazione in tre segmenti espositivi.

Nella presente newsletter la prima; in quelle di dicembre e gennaio p.v. potrete trovare le altre.

\* \* \*

## **1. Titolarità passiva del debito condominiale.**

**Cassazione civile sez. VI, 23/05/2022, n.16613**, ribadisce arresti ormai consolidati, pronunciando in tema di individuazione del soggetto obbligato, seppur specificatamente riferita all'assegnazione della casa coniugale, la sentenza riafferma e chiarisce dei concetti di ordine generale. L'ingiunta eccepiva (nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo, richiesto dall'amministratore) il proprio difetto di legittimazione, adducendo di essere mera assegnataria della casa familiare - di proprietà esclusiva del coniuge - a seguito di separazione personale. Tesi che veniva accolta dai giudici di prossimità e confermata dalla Cassazione, che arrestava, evidenziando:

1) secondo consolidato orientamento (Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162; Cass. 9 dicembre 2009, n. 25781; Cass. 3 febbraio 1994, n. 1104), l'amministratore del condominio ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1118 e 1123 c.c., e dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1 - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, e cioè da ciascuno dei titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari,

2) resta esclusa un'azione diretta anche nei confronti del conduttore della singola unità immobiliare (contro il quale può invece agire in risoluzione il locatore, ove si tratti di oneri posti a carico del locatario sulla base del rapporto contrattuale fra loro intercorrente), tant'è che si afferma risolutivamente che "di fronte al condominio esistono solo i condomini",

3) dunque (Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162; Cass. 9 ottobre 2017, n. 23621), per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, e' passivamente legittimato solo il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale (è il caso del c.d. condomino apparente). Difettano, nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede (si precisa – in altre sentenze – che il c.d. principio dell'apparenza è sostituito da quello della pubblicità-notizia).

Com' è evidente, nell'escludere (nella fattispecie considerata) la passiva legittimazione della mera assegnataria (che può vantare solo un mero diritto di godimento), in quanto non proprietaria, la Corte ribadisce l' possibilità di ricorrere alla "forzatura" del condomino apparente (ciò in forza di quanto già sostenuto da Cass. Sezioni Unite n. 5035 del 2002).

Nel rapporto interno (tra ex-coniugi) si può certo distinguere tra spese che sono dovute dal coniuge assegnatario, il quale utilizza in concreto l'immobile (per esempio, servizio di pulizia, riscaldamento) e spese che rimangono a carico del coniuge proprietario esclusivo dell'immobile (per esempio, spese di manutenzione straordinaria, Cass. 24 luglio 2000, n. 9689): questa distinzione, tuttavia, non rileva nei confronti dell'amministratore posto che l'assegnazione della casa coniugale è retta dal principio della gratuità (ed ha funzione indennitaria ed assistenziale), che va ad interagire in un contesto che riguarda, pur sempre ed esclusivamente, i due coniugi, senza involgere alcuna diretta interrelazione con la realtà condominiale.

Criteri ribaditi, nella loro più generale caratterizzazione, da **Cassazione civile sez. VI, 23/05/2022, n.16614.**, la quale conferma che:

1. in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare, è passivamente legittimato solo l'effettivo proprietario di detta unità (e non anche chi possa apparire tale), poggiando la responsabilità "pro quota" dei condomini sul collegamento tra il debito e la titolarità del diritto reale condominiale, emergente dalla trascrizione nei registri immobiliari (Cass. Sez. Unite, 08/04/2002, n. 5035; Cass. Sez. 2, 03/08/2007, n. 17039; Cass. Sez. 2, 25/01/2007, n. 1627; Cass. Sez. 6 - 2, 09/10/2017, n. 23621).

2. l'amministratore di condominio, pertanto, al fine di ottenere il pagamento della quota per spese comuni, ha l'onere di controllare preventivamente i registri immobiliari per accertare la titolarità della proprietà (fermi, peraltro, l'obbligo del medesimo amministratore di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, in forza dell'art. 1130 c.c., n. 6, e l'obbligo di chi cede diritti di condominio di trasmettere copia autentica del titolo traslativo, in forza dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 5, entrambi introdotti dalla L. n. 220 del 2012).

## **2. Supercondominio e parziarietà dell' obbligazione dei singoli condomini.**

### **In margine alla solidarietà ex art. 63 disp. att. tra il condomino alienante e chi succede nel diritto, con specifico riferimento al momento di insorgenza dell' obbligazione contributiva (il rapporto "interno" e quello "esterno")**

In tema di oneri condominiali, nella peculiare fattispecie del supercondominio **Cassazione civile sez. II, 06/06/2022, 18069** offre importanti (e certamente non ricorrenti) spunti di riflessione.

Il supercondominio (art. 1117-bis c.c.) risulta composto da nove edifici: un altro condomino (appartenente al super-condominio) subisce un pignoramento e per evitare la vendita forzata soddisfa in più soluzioni la creditrice (altra condomina che aveva ottenuto condanna del supercondominio al risarcimento del danno).

Il condominio "danneggiante" agisce monitorizzante verso il condomino "solvens", chiedendo (ed ottenendo) decreto ingiuntivo per il pagamento degli oneri condominiali maturati e non riscossi, il quali, in compensazione, eccipisce un contro credito in ragione



dei pregressi pagamenti di debiti condominiali, da lui effettuati per sfuggire al pericolo di esecuzione forzata minacciata dalla condomina danneggiata dalle infiltrazioni. Il giudice di primo grado accoglieva l'opposizione, ma il Tribunale riformava integralmente la sentenza di primo grado.

Secondo la Corte:

- in un complesso condominiale che si articola in diversi edifici, i proprietari di unità immobiliari allocati in edifici diversi da quello colpito dall'evento dannoso, fonte di risarcimento, non sono tenuti a contribuire a quest'ultimo. (quindi, non c'è una solidarietà – anche per illecito – supercondominiale)

- si otterrebbe, per contro, un risultato “contra legem”, laddove il condomino che ha effettuato il pagamento in soddisfazione di siffatte ragioni risarcitorie potesse vittoriosamente eccepire in compensazione la somma pagata (o una parte di essa) quale controcredito rispetto a un credito che il (super)condominio vanta nei suoi confronti a titolo di oneri condominiali

- in altri termini, ragioni di rivalsa vi sono unicamente nei confronti dei proprietari di unità immobiliari nell'edificio colpito dall'evento dannoso

- ancoraggio giuridico a questa ricostruzione la Corte ricava

- da Cass. SU 9148/2008, secondo il quale la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote

- principio a cui è stata data continuità, in casi simili a quello oggetto di disamina da parte del giudice di legittimità, in modo analogo alla soluzione qui raggiunta (si citano i casi considerati da Cass. 20073/2017, Cass. 199/2017 e Cass. 2828/1968).

Si conferma, dunque, sia l'esclusione della surrogazione legale, sia quella della rivalsa, per arrivare – di fatto- a ribadire che l' unica possibilità (per chi ha pagato in luogo degli altri condomini) è quella della ripetizione di indebito (arricchimento), valorizzabile – pro quota - nei confronti dei singoli condomini (anche se costituiti in supercondominio), nei limiti della (parziaria) caratura millesimale.

Altra decisione **Cassazione civile sez. VI, 17/06/2022, n.19709** evidenzia una griglia di problematiche di ordine generale, con particolare riferimento all' individuazione del momento in cui insorge l'obbligo contributivo (si trattava, peraltro, di interventi straordinari).

Il caso: acquirente e dante causa contendevano tra loro per l' individuazione del soggetto obbligato al pagamento "*delle somme dovute a titolo di contributi condominiali*": si chiedeva, da parte dell' attore (attuale proprietario), che il convenuto (dante causa) lo tenesse indenne da quanto egli avrebbe dovuto corrispondere in esecuzione della delibera di approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria e di quella successiva, entrambe adottate in esecuzione dell'ordinanza sindacale del Comune”, che prescriveva l' obbligatoria esecuzione dei lavori, poi deliberati dall'assemblea.

La Corte richiama il proprio consolidato orientamento secondo il quale:

- ai fini della individuazione del soggetto obbligato a sostenere le spese per la manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale nei rapporti tra alienante ed

acquirente di una unità immobiliare, deve farsi riferimento non al momento in cui sia insorta o sia comunque stata valutata la necessità di procedere alla manutenzione, ma alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione dell'intervento di riparazione straordinaria, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione (Cass. Sez. 6 - 2, 10/09/2020, n. 18793; Cass. Sez. 2, 14/10/2019, n. 25839; Cass. Sez. 6-2, 22 marzo 2017, n. 7395; Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24654),

- momento che – nel caso concretamente sottoposto al suo esame – non poteva essere individuato nella prima delibera, quando l'assemblea si limitò unicamente a prendere atto dell'ordine dell'autorità e ad approvare un preventivo, ma senza ancora individuare l'impresa appaltatrice ed approvare il computo metrico dei lavori, il che avvenne con delibere adottate solo successivamente;

- per contro, la delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria dovrebbe, piuttosto, ed in ogni caso, determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa, non avendo rilievo, ai fini dell'effettiva insorgenza del debito di contribuzione, l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria (Cass. Sez. 2, 26 gennaio 1982, n. 517; Cass. Sez. 2, 02/05/2013, n. 10235; Cass. Sez. 2, 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass. Sez. 6-2, 16 novembre 2017, n. 27235; Cass. Sez. 6-2, 17 agosto 2017, n. 20136; Cass. Sez. 2, 20 aprile 2001, n. 5889).

In realtà, la Corte rimette la decisione della questione alla pubblica udienza, non ritenendo ricorrere l'ipotesi (sostenuta dal relatore) di manifesta fondatezza del ricorso; tuttavia – come di qui a breve vedremo- i quesiti proposti trovano adeguata risposta in altri – concomitanti cronologicamente- arresti.

In primis va ricordata **Cassazione civile sez. II, 20/06/2022, n.19756** che pone dei punti fermi in tema di imputabilità del debito condominiale, distinguendo (nel caso di successione nella proprietà solitaria) la solidarietà per contributi condominiali (rilevante nei rapporti interni) dalla responsabilità – esterna - per le obbligazioni verso terzi, facenti capo ai vari condomini, da regolare, invece, secondo il canone della parziarietà. In primo luogo, la definizione di che cosa si intenda per “contributi”: quelli contemplati dall'art. 63 disp. att. c.c. sono gli oneri condominiali (spese per la conservazione delle parti comuni e per l'erogazione dei servizi), che si differenziano dal debito verso il terzo (appaltatore, nella specie) che reclama il corrispettivo dovutogli per prestazione di opere e servizi realizzati a beneficio del condominio. Completezza di esposizione impone di segnalare che anche **Cassazione civile sez. II, 30/06/2022, n.20836**, pone identici criteri per quel che concerne le modalità di individuazione del momento genetico nel quale sorge l'obbligazione..

Sulla premessa che il condomino intimato (ed opponente) aveva acquistato l'unità immobiliare successivamente all'epoca in cui l'obbligazione del terzo veniva ad esistenza, rileva la Corte che con riferimento alle intimazioni inoltrate dai terzi creditori verso il condomino (a sua volta subentrato nella proprietà esclusiva dell'unità immobiliare successivamente alla deliberazione dei lavori di straordinaria manutenzione) non trova

applicazione, né l'art. 63 disp. att. c.c., né l'art. 1104 c.c., comma 3 (testualmente: “il cessionario del partecipante”): dunque, l'acquirente non è affatto tenuto a partecipare al saldo del debito vantato da tale terzo.

In termini generali, dice la Corte, bisogna distinguere.

a. i rapporti esterni, ossia rispetto al terzo creditore, laddove l'acquirente che subentra nella proprietà dell'unità immobiliare facente parte del condominio non risponde affatto dei debiti contratti dal condominio in epoca precedente all'acquisto;

b. i rapporti interni, con l'amministratore del condominio e con gli altri condomini, in relazione ai quali l'acquirente risponde solo nei limiti temporali di cui all'art. 63 disp. att. c.c., comma 2.

La conclusione è che il “discrimen” si rapporta al momento in cui insorge l' obbligazione nei confronti del terzo, che deve coincidere con quella in cui il condomino si vedeva attribuita la proprietà solitaria. Per cui, se nel momento in cui sorge l' obbligazione il soggetto chiamato al pagamento non era proprietario, nulla dal terzo gli può esser (direttamente) richiesto:

- costui non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale di cui all'art. 63 disp. att. c.c., comma 2 (poi 4), chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente a tali lavori (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 12580 del 25/06/2020; Sez. 6-2, Ordinanza n. 1847 del 25/01/2018),

- per la realizzazione del proprio credito, il terzo in base all'attuale dettato dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, (poi 4), in applicazione del principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali, può agire nei soli confronti dei condomini morosi e - solo dopo l'escussione di quest'ultimi - verso gli obbligati in regola con i pagamenti,

- ma sempre sull'implicito presupposto che tali soggetti siano condomini nel momento in cui il credito è insorto. La proprietà esclusiva degli immobili, al momento in cui ha avuto genesi il rapporto obbligatorio tra il terzo e il condominio, e', infatti, un elemento costitutivo dell'obbligazione dei singoli condomini.

Con ciò la Corte evidenzia la necessità di tener distinti il momento di insorgenza dell' obbligazione, da quello di cristallizzazione della titolarità dominicale del bene riferita a quello stesso momento: pertanto (nei confronti dei terzi) il debito contratto dal condominio non è una obligatio propter rem, connotata dal requisito dall'ambulatorietà, appunto perché essa postula l'effettiva qualità di condomino nel momento in cui il rapporto obbligatorio tra il condominio e il terzo si è originato. Nei confronti degli altri condomini, invece, (per quanto riguarda, cioè, il rapporto interno) è stabilito un (autonomo) vincolo solidale, peraltro circoscritto nel tempo (ed anche sotto questo profilo, dunque, va escluso che quella in discorso sia un' obbligazione reale).

Diverso dal rapporto “esterno” (verso i terzi fornitori”) è quello “interno” (tra condomini) che si regola il principio secondo il quale in tema di spese per la conservazione delle parti comuni, l'obbligo del singolo partecipante di sostenere le spese condominiali si fonda sulle norme che disciplinano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni (artt.

1118,1123 c.c. e ss.), mentre, le vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori si fonda sul rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza dei partecipanti al condominio (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 10371 del 20/04/2021).

A questo punto, dice la Corte, si pone un' ulteriore questione: occorre, infatti, preliminarmente individuare il momento di insorgenza del credito: vengono, così, confermati consolidati orientamenti (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 11199 del 28/04/2021; Sez. 6-2, Ordinanza n. 18793 del 10/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 24654 del 03/12/2010), distinguendo

a) le spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, dove il debito contributivo sorge contestualmente al compimento dell'effettiva attività gestionale;

b) le spese attinenti a lavori che comportino una innovazione o che, seppure diretti alla migliore utilizzazione delle cose comuni od imposti da una nuova normativa, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio, nel qual caso il debito sorge al momento dell'approvazione della delibera condominiale (avente valore costitutivo) che dispone l'esecuzione degli interventi.

Ma, ricorda la Corte, il momento di insorgenza del credito non incide sul diverso segmento afferente l' individuazione del soggetto obbligato nei confronti del terzo e, quindi:

1. Per quanto riguarda i rapporti esterni

a. il terzo creditore non può agire verso gli acquirenti che diventano condomini dopo che il credito verso il condominio è insorto, in forza dell'art. 1104 c.c., comma 3 (la responsabilità solidale riguarda solo i contributi dovuti e non versati);

b. i "contributi" non possono essere equiparati e concettualmente omologati alla quota millesimale del credito vantato dal terzo vantata nei confronti della comunione;

c. pertanto dei debiti condominiali verso i terzi rispondono solo i condomini e, più partitamente, i condomini che siano tali nel momento in cui il rapporto obbligatorio ha avuto origine, perché – ove non si tratti di spese ordinarie- il soggetto su cui grava il debito è sempre (e solo) colui che partecipa al condominio nel momento di insorgenza dell'obbligazione, cioè, rispettivamente, compimento dell'attività gestionale o assunzione della delibera di spesa.

2. Per quanto riguarda i rapporti interni (cioè, quando il creditore non sia un terzo ma il condominio),

a. si discute, invece, di quello specifico credito che riguarda le spese (id est, i contributi condominiali) e di come esse vadano ripartite tra venditore ed acquirente dell'immobile: un tale riparto, com' è noto, è disciplinato dall'art. 63 disp. att. c.c. secondo il canone della solidarietà rispetto ai contributi dovuti per l'anno in corso e per quello precedente: qui, a carico dell'acquirente, è prevista un'obbligazione solidale, non propter rem, ma autonoma, in quanto costituita ex novo dalla legge, esclusivamente in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria del condominio su cui incombe, poi, l'onere di provare l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21860 del 09/10/2020),



b. quando, invece, si tratta di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni - ossia alle spese esigibili dal condominio -, vige il principio in forza del quale laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi di detti lavori gravano, secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo, con conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva biennale consacrato dall'art. 63 disp. att. c.c., salvo che sia diversamente convenuto tra venditore e compratore, pur rimanendo comunque inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 11199 del 28/04/2021; Sez. 6-2, Ordinanza n. 15547 del 22/06/2017)

In sintesi: la responsabilità solidale tra condomini per i "contributi" connessi ai lavori di innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione resta regolata (secondo il principio di cassa) dal canone della solidarietà biennale, ma nei rapporti acquirente-dante causa si applica, invece, la regola che ha riguardo al momento "genetico" (delibera) dell'obbligazione (cioè, il principio generale della personalità dell'obbligazione).

Quando, invece, l'azione è proposta da soggetti terzi rispetto al condominio ed essa è volta all'adempimento delle obbligazioni contratte dall'amministratore per conto del condominio medesimo, vale la regola dell'effettività, per cui passivamente legittimati sono esclusivamente i proprietari effettivi delle unità immobiliari al tempo in cui il rapporto obbligatorio ha avuto genesi ed origine: non anche coloro che possano apparire tali (e senza che il terzo possa invocare, a proprio beneficio, la regola dell'apparenza, perché la responsabilità "pro quota" dei condomini postula il collegamento tra debito e titolarità del diritto reale condominiale).

Precisa, poi, la Corte, che con riferimento ai rapporti esterni, non si può neppure invocare la norma prevista in tema di comunione ordinaria di cui all'art. 1104 c.c., comma 3, perché la previsione si riferisce ai "contributi", ossia ai soli rapporti interni tra comunisti; in tema di condominio i rapporti interni sono regolati da una norma speciale, che ha un contenuto precettivo diverso e prevalente, atteso che, ai sensi dell'art. 1139 c.c., le norme sulla comunione in generale si estendono al condominio soltanto sussidiariamente ed in mancanza di apposita disciplina (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2979 del 27/02/2012; Sez. 2, Sentenza n. 16975 del 18/08/2005).

In margine si precisa che, nell'ipotesi in cui venga in considerazione il rapporto interno (quello tra condomino alienante e condomino acquirente), salvo che non sia diversamente convenuto tra le parti, è invece operante, appunto, il principio generale della personalità delle obbligazioni, essendo previsto che in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva di tali obbligazioni: l'acquirente sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore (ma è necessario precisare: solo nell'ambito dei rapporti interni insorti con il condominio), ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1956 del 22/02/2000).

Questi passaggi argomentativi, sono così riassunti nel principio di diritto:

"In tema di condominio negli edifici, non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, né per il tramite del vincolo solidale di cui all'art. 63 disp. att. c.c., né attraverso la previsione dettata in tema di comunione ordinaria di cui all'art. 1104 c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente a tali lavori".

Solo una ulteriore precisazione: **Cassazione civile sez. VI, 05/09/2022, n. 26115**. In un eventuale giudizio, la prova del credito azionato si ha con la semplice produzione del verbale di approvazione dei rendiconti e delle previsioni di spesa da parte dell'assemblea. Costituisce jus receptum quello secondo il quale il verbale di un'assemblea condominiale contenente l'indicazione delle spese occorrenti per la conservazione o l'uso delle parti comuni costituisce prova scritta idonea per ottenere decreto ingiuntivo pur in mancanza dello stato di ripartizione delle medesime, necessario per l'ulteriore fine di ottenere anche la clausola di provvisoria esecuzione del provvedimento, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. (Cass. n. 4638 del 2001; Cass. n. 15017 del 2000).



## **Aggiornamenti di giurisprudenza /2**

di [Avv. Paolo Alvigini](#) -Direttore Centro Studi Anaci Veneto

# Superbonus e fondo speciale

**Il Tribunale di Padova, con sentenza n. 1737/2022 pubblicata in data 14 ottobre 2022**, ha annullato la delibera adottata dall'assemblea di un condominio che, decidendo l'esecuzione dei lavori, nell'ambito della agevolazione fiscale denominata Superbonus 110%, aveva omesso di costituire il fondo speciale di cui all'art. 1135 c.c. n. 4.

Il Giudice afferma che la costituzione di tale fondo si rende necessaria anche nel caso in cui, attraverso lo sconto in fattura o la cessione del credito, l'esecuzione delle opere non comporti esborsi economici a carico dei condomini.

Aggiunge il Tribunale che laddove il Condominio deliberasse di aderire allo sconto in fattura offerto dall'Appaltatore, per la costituzione del fondo andranno a detrarsi gli importi a lui spettanti quale credito fiscale ceduto e, nel caso in cui rimangano esclusi degli

importi, i condomini saranno tenuti a versare sul conto corrente condominiale la quota a loro carico.

Afferma inoltre che andranno versati gli interventi fiscalmente detraibili dai bonus minori e quelli che non generano detrazione fiscale quali gli onorari degli amministratori.



## **Aggiornamenti di giurisprudenza /3**

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

# Nomina dell'amministratore ex art. 1129 primo comma c.c. e mancata impugnazione di delibera annullabile

Il **Tribunale di Venezia**, con **ordinanza del Collegio pubblicata in data 19 ottobre 2022**, ha rigettato il ricorso ex art. 1129, comma 1, c.c. proposto da un gruppo di condòmini (8 su 59, per complessivi 174,955 millesimi di proprietà).

Si segnala la pronuncia per alcune peculiarità del caso di specie (nonché del procedimento).

I ricorrenti sostenevano che il Condominio era “*sprovvisto di un amministratore*”, poiché in occasione di una prima assemblea l'amministratore (che essi, pertanto, asserivano non



essere più in carica) era stato confermato dalla maggioranza degli intervenuti, i quali, però, rappresentavano soltanto 413,046 millesimi di proprietà, mentre in occasione di una successiva riunione non era stata raggiunta nemmeno la maggioranza pari a un terzo dei millesimi.

I medesimi ricorrenti chiedevano, in via subordinata, che il Tribunale ordinasse all'amministratore (lo si ribadisce, a loro dire non più in carica) di *“consegnare ai ricorrenti e/o al nominando amministratore di condominio idoneo elenco dei condòmini aventi titolo, corredato dai relativi indirizzi di posta, PEC o fax ai quali inviare la convocazione assemblea avente all'o.d.g. la nomina dell'amministratore”*.

Il Giudice assegnatario del procedimento, anche alla luce di quest'ultima domanda, disponeva la chiamata dell'Amministrazione, ma non – si badi bene – in qualità di legale rappresentante *pro tempore* del Condominio, bensì in proprio, fissando l'udienza di comparizione delle parti e assegnando ai ricorrenti termine per la notificazione del ricorso e del pedissequo decreto.

L'amministratore, pertanto, si costituiva in giudizio dando atto, preliminarmente, che si era tenuta *medio tempore* un'ulteriore assemblea, all'esito della quale egli era stato (nuovamente) confermato con una maggioranza di 419,241 millesimi; l'amministratore, soprattutto, eccepiva l'inammissibilità del ricorso, in quanto nessuna delle delibere citate dai condòmini ricorrenti (e neppure l'ultima) era stata impugnata da chicchessia, con la conseguenza che esse si erano ormai consolidate e che difettava il presupposto stesso dell'iniziativa giudiziaria dei ricorrenti, ovverosia che il Condominio fosse *“sprovvisto di un amministratore”*.

Il Collegio – come detto – ha rigettato il ricorso, in quanto, *“anche qualora si ritenesse condivisibile la necessità della maggioranza dei <millesimi> e delle <teste> ai fini della nomina dell'amministratore (art. 1136 secondo e quarto comma c.c.)”*, la nullità delle delibere (sostenuta dai ricorrenti) *“è da escludere in quanto l'assemblea ha compiuto atti nell'esercizio delle sue funzioni inerenti all'esercizio della cosa comune (S.U. 9839/2021), comunque rimanendo fermo il principio di cui alle S.U. 4806/2005 per il quale i vizi che riguardano le maggioranze qualificate provochino al più cause di annullabilità della delibera, da far valere nel termine perentorio di legge, per ragioni di stabilità e di governabilità”*.

Di qui il consolidamento delle delibere citate dai ricorrenti in sede di ricorso e il difetto, *“ab imis, dell'iniziativa procedimentale (inesistenza della nomina di un amministratore)”*.

Il Collegio, inoltre, ha rigettato la domanda rivolta all'Amministrazione condominiale diretta a conseguire i nominativi dei condòmini *“visto che era finalizzata al provvedimento giudiziale di nomina sempre su quel presupposto, che invece, come visto, difetta”*.

La pronuncia appare interessante per alcuni motivi:

- sotto il profilo strettamente procedimentale, è peculiare che il Giudice abbia ritenuto che i ricorrenti non dovessero notificare il ricorso e il pedissequo decreto di fissazione di udienza né a tutti gli altri condòmini, né all'amministratore in qualità di legale rappresentante *pro tempore* dei condòmini, bensì all'amministratore in proprio (e ciò non solo per la domanda di consegna dell'elenco dei condòmini formulata in seno al ricorso);

- il Collegio, inoltre, sembra non dare per scontato che la delibera con cui viene confermato l'amministratore debba essere approvata, ex art. 1136, commi 2 e 4, c.c., con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (tesi, quest'ultima, sostenuta – come noto – da giurisprudenza e dottrina dominanti, sulla scorta dell'assunto secondo cui si tratta di “*delibere che hanno contenuto ed effetti giuridici eguali*”: cfr. Tribunale Roma, sez. V, 21 marzo 2022, n. 4435);

-viene ribadito, in ogni caso, il principio secondo cui l'amministratore confermato con una maggioranza inferiore a quella stabilita dall'art. 1136, 2° comma, c.c. rimane a tutti gli effetti in carica;

- il Collegio, infine, ha correttamente applicato il noto principio sancito da Cass. Civ., Sezioni Unite, 14 aprile 2021, n. 9839, stabilendo, quindi, che le delibere citate dai ricorrenti non sono certo nulle, ragion per cui esse, non essendo state impugnate nel termine perentorio di legge, si sono consolidate.