

PANNELLI FOTOVOLTAICI E MILLESIMI

L'amministratore di condominio ha proposto l'installazione di pannelli fotovoltaici, con relativo accumulo, per diminuire la spesa delle parti comuni (luce scala, illuminazione giardino ed energia per ascensori). Che maggioranza serve per poter eseguire questi lavori? Le spese andranno ripartite in base ai millesimi di proprietà o per numero di appartamenti?

Nel caso descritto si tratta di pannelli fotovoltaici al servizio di tutto il condominio e non di un singolo proprietario. In questi casi la questione della maggioranza delle delibere è nei seguenti termini: ai sensi dell'articolo 26 comma 2 legge 10/1991, se sussiste una perizia che dimostri il contenimento del consumo energetico è sufficiente la maggioranza degli intervenuti e 334 millesimi di proprietà; senza la perizia, ai sensi dell'articolo 1120 n. 2 del Codice civile sarà necessaria la maggioranza degli intervenuti e 500 millesimi di proprietà; da ultimo, nel caso in cui per le installazioni sia necessaria una rilevante modifica delle parti comuni l'articolo 1122 bis comma 3 del Codice civile richiede che la delibera sia assunta con la maggioranza degli intervenuti e 667 millesimi di proprietà. Le spese dovranno essere ripartite ex articolo 1123, primo comma, del Codice civile secondo le quote millesimali: è questa la regola generale derogabile solo con una convenzione fra tutti i condomini, non sicuramente per numero di appartamenti.

—**Cesarina Vittoria Vegni**