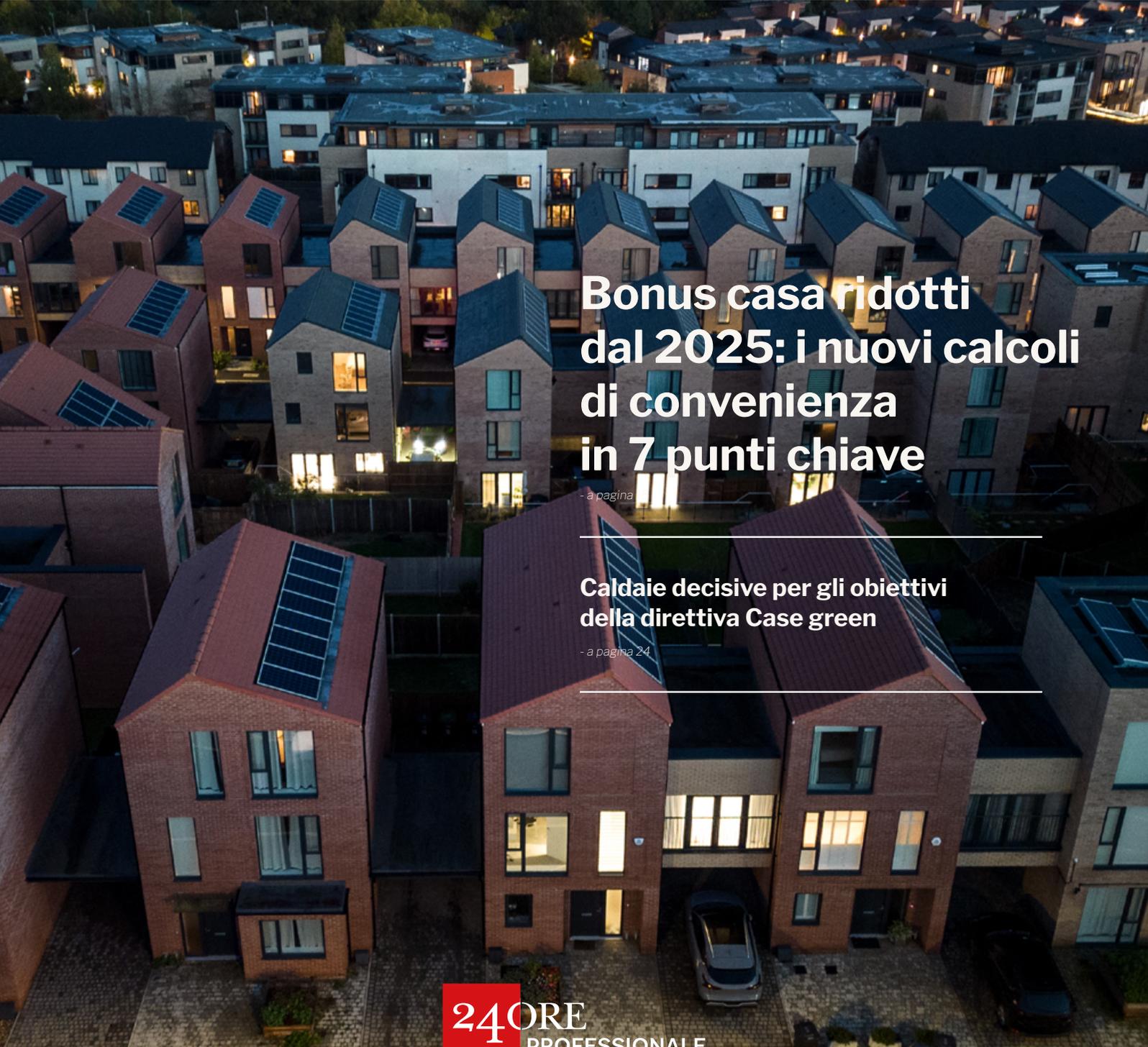


The E.ON logo is displayed in a large, bold, red, lowercase font. It is positioned on the right side of the page, partially overlapping a solid red vertical bar on the left.

Newsletter realizzata da 24 Ore Professionale in collaborazione con E.ON Energia

The background of the lower two-thirds of the page is an aerial, night-time photograph of a modern residential complex. The buildings are multi-story, constructed with brick and light-colored panels, and feature numerous windows, many of which are illuminated from within. Some buildings have solar panels installed on their roofs. The overall scene is lit with a mix of warm interior lights and cooler exterior night lighting.

Bonus casa ridotti dal 2025: i nuovi calcoli di convenienza in 7 punti chiave

- a pagina

Caldaje decisive per gli obiettivi della direttiva Case green

- a pagina 24

Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione
con 24 Ore Professionale

SOMMARIO

E.ON

Energia per il condominio

3

Bilancio di sostenibilità

7

CASI CONCRETI

Un caso concreto: il progetto di autoconsumo collettivo del Condominio di Monte Cervialto a Roma

10

NEWS E APPROFONDIMENTI a cura di 24 Ore Professionale

BONUS EDILIZI

Superbonus addio: nel 2025 solo per i cantieri già avviati

13

Bonus casa ridotti dal 2025: i nuovi calcoli di convenienza in 7 punti chiave

15

Ecobonus tagliato al 50%: resta per le caldaie

18

Sostituzione della caldaia e bonus mobili, gli ultimi chiarimenti del Fisco

20

CASE GREEN

Direttiva case green: il 73% degli italiani ha timore dei rincari

22

Caldaie decisive per gli obiettivi della direttiva Case green

24

COMUNITÀ ENERGETICHE

Comunità energetiche rinnovabili (CER) e rispetto del Gdpr

26

L'adesione a una comunità di autoconsumo è atto di stretta competenza di ciascun condòmino

29

La Comunità energetica è legittimata ad intervenire nel giudizio sulla proprietà di impianti contigui

31

CAPPOTTO TERMICO

Interrogativi e prospettive sul concorso di spesa del cappotto termico nei condomini

33

Paesaggio: per il «cappotto» serve l'autorizzazione, per i pannelli no

38

IMPIANTI

Pannelli fotovoltaici sui beni comuni a servizio delle proprietà esclusive

40

L'installazione dei pannelli fotovoltaici in zona vincolata tra limiti ed incompatibilità

44

e.on

Newsletter realizzata
in collaborazione
con 24 Ore Professionale
per E.ON ENERGIA S.P.A.

Sede legale
e amministrazione:
Viale Sarca, 223 - 20126
Milano

Tutti i diritti riservati.
È vietata la riproduzione
anche parziale e con
qualsiasi strumento.

24 ORE
PROFESSIONALE

Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 Ore S.p.A.

Redazione:
24 ORE Professionale
© 2024 Il Sole 24 ORE
S.p.a.

Chiusa in redazione:
31 ottobre 2024



Energia per il condominio

Chi siamo

E.ON è un player internazionale dell'energia a capitale privato, con circa 75.000 dipendenti e 47 milioni di clienti nel mondo e con sede in Germania, a Essen. Tra i principali operatori europei di reti e infrastrutture energetiche e una strategia fondata su crescita, sostenibilità e digitalizzazione, si pone come playmaker della transizione energetica in Europa.

In Italia E.ON è protagonista del cambiamento verso una nuova energia, più indipendente e decentralizzata, e promuove uno sviluppo sostenibile a livello economico, sociale e ambientale a beneficio delle generazioni di oggi e domani. Per questo fornisce a oltre 1 milione di clienti tra residenziali, imprese e pubbliche amministrazioni una proposta completa di soluzioni e servizi per rendere più efficienti ed energeticamente indipendenti abitazioni, condomini e aziende.

[E.ON Energia: Offerte luce e Gas, Energia Green per Casa e Business \(eon-energia.com\)](https://www.eon-energia.com)

L'energia su misura per il condominio

[E.ON condominio: offerte luce, gas e energia elettrica condominio \(eon-energia.com\)](https://www.eon-energia.com)

E.ON aspira ad essere più di un semplice fornitore di energia: vuole essere un punto di riferimento per gli Amministratori di condominio. Per questo, avendo ogni condominio caratteristiche e necessità specifiche, offre tante soluzioni differenti, in grado di rispondere ad ogni esigenza.

In particolare E.ON propone servizi in grado di semplificare il lavoro gestionale dell'Amministratore e anticipare le esigenze future.

My service: il più efficace sistema di reportistica che permette di scaricare tutti i dati di consumo e fatturazione dei condomini in fornitura con E.ON.

Servizio busta unica: con cui è possibile ricevere le bollette dei condomini in un'unica busta con un semplice riepilogo iniziale per una pronta consultazione.

Bollett@smart per Amministratori: è il servizio di visualizzazione e consultazione delle bollette del condominio, unico nel settore energetico, rivolto agli Amministratori di condominio "digitalizzati". E' possibile visualizzare il riepilogo delle bollette emesse con qualsiasi device, come smartphone, tablet e pc. Con pochi e semplici click è possibile approfondire tutti i dettagli di ogni singola fornitura, il tutto senza bisogno di alcuna password.

E.ON offre ai condomini soluzioni energetiche ed efficienti.

Soluzioni energetiche ed efficienti per i condomini

Luce&gas

E' possibile scegliere tra diverse offerte luce e gas su misura dei condomini che rispettano l'ambiente. E.ON dà la possibilità di scegliere energia certificata da fonte rinnovabile tramite Garanzie di Origine (*)

() L'intero quantitativo di energia elettrica che utilizzerai sarà certificata come proveniente in via esclusiva da impianti alimentati da fonti rinnovabili tramite l'annullamento di certificati "GO" (Garanzie di Origine). Ti garantiamo l'annullamento delle GO per un quantitativo di energia elettrica immessa in rete e prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili pari a tutta l'energia elettrica che ti forniremo, in conformità a quanto previsto da ARERA nella Del. ARG/elt 104/11 del 28/07/2011 e successive modifiche e integrazioni. Le GO, emesse dal Gestore dei Servizi Energetici (GSE) o altri enti omologhi europei, sono vendute sul mercato, permettendo ai fornitori di certificare l'energia somministrata come proveniente da fonti rinnovabili in favore dei clienti finali. Maggiori informazioni sul sistema GO sono disponibili sul sito www.gse.it. Per maggiori informazioni sul nostro impegno per un futuro più sostenibile visita la pagina [Sostenibilità: E.ON Energia \(eon-energia.com\)](https://www.eon-energia.com)*

Sostituzione caldaia, gestione e manutenzione impianto: pacchetto chiavi in mano per la riqualificazione termica dei condomini

E.ON Calore&Comfort è la soluzione che aiuta la riqualificazione termica degli edifici. Un pacchetto chiavi in mano che garantisce la sostituzione della vecchia caldaia e provvede alla gestione e alla manutenzione dell'impianto per rendere il condominio più sostenibile.

E.ON fornisce inoltre il supporto nella gestione delle pratiche burocratiche per accedere alle detrazioni fiscali.

Cosa offriamo

Servizi inclusi

- Centrale termica in sostituzione alla vecchia caldaia condominiale
- Gestione dell'impianto 24 ore su 24, 7 giorni su 7
- Manutenzione ordinaria e straordinaria garantita
- Monitoraggio consumi per la massima efficienza

Servizio energia plus

Grazie al contratto di Servizio energia plus è possibile affidare a E.ON la gestione pluriennale del sistema di riscaldamento del condominio.

Questa tipologia di contratto assicura la regolare fornitura di energia termica consumata in casa, necessaria per mantenere le condizioni di comfort nel condominio e negli appartamenti, oltre alla manutenzione e al controllo costante per garantire sempre il funzionamento efficiente dell'impianto. Inoltre grazie ai sistemi di contabilizzazione viene rilevata la quantità di calore realmente consumata per pagare solo i consumi effettivi.

La misura è stata introdotta dal Decreto Legislativo 115/2008 che si propone di tutelare l'ambiente attraverso la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra.

Perché scegliere il servizio E.ON Calore&Comfort

- Dà convenienza
- Possibilità di accedere alle detrazioni del 50% e 65%(**) per caldaia ad alta condensazione
- Consumi contabilizzati per pagare solo quello che il condominio consuma
- Pagamento dilazionato in 10 anni
- Unico interlocutore per la riqualificazione, la gestione e la manutenzione dell'impianto
- Efficientamento termico per evitare gli sprechi di energia
- Sostenibilità ambientale grazie a minori emissioni di CO2

*(**) Detrazioni fiscali del 65% (Ecobonus) per interventi di risparmio energetico che prevedono la sostituzione della vecchia caldaia con una a condensazione classe A con sistema di termoregolazione evoluto o con pompa di calore ad alta efficienza, anche con sistemi geotermici a bassa entalpia. Detrazioni fiscali del 50% (Ecobonus) per la sostituzione della vecchia caldaia con una a condensazione classe A. Le detrazioni fiscali sono soggette a variazioni secondo la normativa vigente.*

Fotovoltaico

E.ON offre diverse soluzioni di fotovoltaico studiate per i condomini che, oltre a un risparmio sui consumi in bolletta e un aumento dell'efficienza energetica, dà la possibilità ai condòmini di costituire gruppi di **Autoconsumo Collettivo**, per condividere l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico e ottenere notevoli vantaggi economici, sociali e ambientali.

L'offerta dedicata è **E.ON WeSolar** che consiste nell'installazione sul tetto del condominio di un impianto fotovoltaico con possibilità di installare tra tre tagli di potenza: 10-15-20 KW, generando energia pulita direttamente sul posto.

Ma non solo, l'impianto garantisce diversi benefici:

- il risparmio sulla spesa energetica delle parti comuni (ascensori, luci scale ecc..).
- la valorizzazione delle 'eccedenze', ovvero dell'energia prodotta in più e non autoconsumata che è immessa in rete e remunerata da parte del GSE (Gestore dei Servizi Energetici) in base alla formula del "ritiro dedicato";
- una tariffa premio riconosciuta dal GSE ai condòmini che accettano di partecipare all'autoconsumo. Si tratta di un rimborso per la quota parte di energia fotovoltaica virtualmente utilizzata dai condòmini, che avrebbe comportato per loro una diminuzione della bolletta.

Inoltre l'autoconsumo collettivo rappresenta un'innovazione significativa nel panorama energetico, poiché consente oltre alla riduzione dei costi, una maggiore efficienza e un impatto ambientale minore grazie all'utilizzo di energie rinnovabili e alla riduzione delle perdite legate al trasporto dell'energia su lunghe distanze.

E-Mobility

E.ON offre la possibilità di ricaricare l'auto elettrica comodamente a casa propria grazie alle soluzioni di mobilità elettrica. Un team specializzato progetterà insieme agli Amministratori di condominio la soluzione più in linea con le esigenze dei condòmini guidando nella scelta della stazione di ricarica e dei servizi più adatti.

Bilancio di sostenibilità

E.ON conferma e rafforza il proprio ruolo nel guidare la transizione energetica in Italia e nel supportare gli Amministratori di Condominio nella loro funzione di promotori della sostenibilità ambientale



Gli amministratori di condominio giocano un ruolo cruciale nella gestione e nell'ottimizzazione delle risorse energetiche all'interno delle loro comunità. In questo contesto, è fondamentale scegliere partner affidabili e innovativi che possano supportare la transizione verso un futuro più sostenibile. E.ON, uno dei principali operatori nel settore energetico, ha recentemente pubblicato il suo Bilancio di Sostenibilità 2023, che testimonia il significativo impegno dell'azienda nel guidare la transizione energetica in Italia.

Il documento evidenzia come E.ON non solo fornisca energia verde e soluzioni innovative, ma anche come contribuisca concretamente alla riduzione delle emissioni di CO₂, al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e al coinvolgimento delle comunità in progetti ambientali e sociali. Questi risultati sono di particolare interesse per gli amministratori di condominio, che possono trarre vantaggio dalle soluzioni proposte da E.ON per rendere più sostenibili le abitazioni che gestiscono. Ad esempio, le 4.400 installazioni di impianti fotovoltaici residenziali realizzate nel 2023 rappresentano un'opportunità concreta per migliorare l'efficienza energetica e ridurre i costi di gestione degli edifici condominiali.

Il Bilancio di Sostenibilità 2023, redatto volontariamente da E.ON, evidenzia l'impegno concreto nel rendere il proprio business più sostenibile e consapevole, attraverso progetti di valore:

- 730.000 tonnellate di emissioni di CO2 evitate grazie all'energia verde fornita
- 25.000 soluzioni innovative installate per migliorare il confort e rendere più efficienti le case dei clienti, di cui 4.400 impianti fotovoltaici residenziali
- oltre 1.100 ore di volontariato aziendale per progetti ambientali e sociali grazie ai dipendenti e alla Community E.ON.

E.ON Italia conferma e rafforza il proprio ruolo alla guida della transizione energetica del Paese e nella promozione di uno sviluppo sostenibile economico, sociale e ambientale. Il documento rendiconta le attività dell'azienda, in termini di business, ossia di soluzioni di efficientamento installate e fonti di energia rinnovabile utilizzate, e a livello sociale, quindi relativo alle azioni e ai progetti concreti sul territorio per un impatto positivo sull'ambiente e sulle comunità.

La terza edizione del Bilancio di Sostenibilità, in linea con gli Standard GRI 2021, i più diffusi standard in ambito di rendicontazione non finanziaria, si inquadra nell'impegno di E.ON Italia nel rendicontare in modo chiaro e trasparente a tutti gli stakeholder i risultati conseguiti in ambito ambientale, sociale ed economico.

Il 2023 in sintesi e i prossimi obiettivi

Soluzioni smart

- Oltre 900.000 clienti in Italia, incluse famiglie, aziende e PA, al 2023. Numero che ha superato la soglia di oltre 1 milione con l'assegnazione del servizio a tutele graduali relativamente alle aste per il mercato libero svoltesi nel 2024
- Circa 25.000 le soluzioni innovative installate per migliorare il confort e rendere più efficienti le case dei clienti
- Di queste soluzioni, 4.400 sono gli impianti fotovoltaici installati nel 2023 (+33% rispetto al 2022)

E.ON People

- 662 dipendenti, +13% rispetto al 2022
- Tasso di assunzioni pari al 21%, il 19% in più rispetto al 2022
- 6.500 le ore di formazione svolte nel 2023, l'11% in più rispetto al 2022

Attività per un futuro più sostenibile e green

- 730.000 tonnellate di emissioni di CO2 evitate grazie all'energia verde venduta
- 36,7% la riduzione delle emissioni di CO2 Scope 1, Scope 2 e di quelle derivanti dalle attività operative, rispetto al 2019
- 21.000 studenti e 850 classi coinvolte nell'ultima edizione del Progetto Scuole E.ON
- Oltre 118.000 alberi piantati ad oggi in 51 aree verdi grazie al progetto Boschi E.ON (di cui 7.000 alberi piantati nel 2023 in 5 aree verdi in Italia)

Il cliente al centro

- 166.000 le persone che hanno visitato fisicamente i punti vendita E.ON (+43% rispetto al 2022)
- 797.000 chiamate gestite dal Contact Center nel 2023
- + 10 punti vendita sul territorio italiano

Valore condiviso

- €417.000 il valore complessivo delle donazioni e delle sponsorizzazioni ad attività ed eventi sul territorio nel 2023
- 1.100 le ore di volontariato aziendale per sostenere progetti di natura ambientale e sociale

La valutazione dei progetti realizzati e dei risultati conseguiti da E.ON tiene conto anche di 10 priorità ESG per il presente e il futuro identificate da E.ON con l'obiettivo di definire impegni consistenti verso uno sviluppo green, nel segno della concretezza e misurabilità, fondato su pilastri chiave quali: sostenibilità, crescita e centralità della persona.

È possibile consultare l'intero documento al seguente link:

[Sostenibilità: energia green per tutti | E.ON Energia \(eon-energia.com\)](https://www.eon-energia.com)

CASI CONCRETI

Un caso concreto: il progetto di autoconsumo collettivo del Condominio di Monte Cervialto a Roma

Si tratta di un condominio sito a Roma, con 38 unità immobiliari disposte su 8 piani e un tetto piatto con una superficie di 100mq dove è stato realizzato l'impianto fotovoltaico di potenza 9,88 kWp con una produzione attesa di circa 14.000 kWh/a. L'energia prodotta dall'impianto è utilizzata al 30% circa per alimentare le parti comuni, mentre il restante 70% è immesso in rete e valorizzato in base alla normativa. Nel caso del Condominio Monte Cervialto E.ON ha partecipato alla definizione dell'accordo per la costituzione del gruppo di autoconsumo collettivo secondo la normativa del GSE al quale circa la metà dei condomini hanno aderito.



L'impianto, progettato, realizzato e installato da E.ON, che ne monitora le performance da remoto e fornisce teleassistenza all'amministratore, ha un tempo di ritorno dell'investimento in 6 anni e produce flussi positivi (grazie agli incentivi) per i successivi 14 anni. Nel caso del Condominio Monte Cervialto l'allaccio in rete è avvenuto circa due mesi dopo l'installazione dell'impianto e l'Autoconsumo collettivo è stato riconosciuto dal GSE, dopo l'approvazione definitiva del decreto, a fine gennaio 2024. I tempi di realizzazione di questi progetti dipendono ovviamente dalle fasi assembleari. Nel caso del Condominio Monte Cervialto, dopo la delibera condominiale, E.ON ha installato l'impianto fotovoltaico.



co a fine agosto 2023, l'allaccio in rete è avvenuto ad ottobre 2023, e l'Autoconsumo collettivo è stato riconosciuto dal GSE, dopo l'approvazione definitiva del decreto, a fine gennaio 2024. Solitamente, il tempo medio è di circa 6 mesi.

E' comunque importante sottolineare il contributo di E.ON che, oltre ad espletare le formalità burocratiche presso il GSE, affianca l'amministratore in tutte le fasi del processo, partecipando alle assemblee condominiali per spiegare in modo dettagliato sia il funzionamento dell'autoconsumo collettivo sia il flusso economico in modo che sia i condòmini sia l'amministratore abbiano chiari i vantaggi economici e ambientali e gli step fondamentali del processo.

Fondamentale anche il contributo dell'amministratore che ha creduto nel progetto contribuendo in prima persona nel portare a conoscenza dei condòmini i vantaggi dell'autoconsumo collettivo e nel definire e sviluppare il progetto insieme ad E.ON.



news e approfondimenti

a cura di **24 Ore Professionale**

Superbonus addio: nel 2025 solo per i cantieri già avviati

Manovra di Bilancio. Fine della maxiagevolazione a partire dal prossimo anno ma con effetto retroattivo. Lo sconto resta al 65% ma soltanto per chi ha già presentato la Cila entro il 15 ottobre scorso



di Giuseppe Latour
e Giovanni Parente

Taglio retroattivo per il superbonus. O per quel poco che resta della maxiagevolazione. Il disegno di legge di Bilancio manda in pensione lo sconto fiscale varato a metà del 2020, stavolta in maniera definitiva. Dal 2025 ci sarà il 65%, ma solo in casi limitatissimi; cioè, soltanto per i lavori che siano stati in qualche modo avviati alla data del 15 ottobre. In questo modo, chi sta per avviare un cantiere di superbonus oggi, o lo avvierà il prossimo anno, resterà tagliato fuori e dovrà rivolgersi ad altri sconti. Dopo le anticipazioni dei giorni scor-

si sul bonus ristrutturazioni e sul bonus mobili, è questo l'intervento più clamoroso, inserito dall'esecutivo nel pacchetto casa della manovra. Un pacchetto che va a ridisegnare tutta la geografia delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni a partire dal prossimo anno, come peraltro impone il fatto che il 31 dicembre del 2024 scadranno praticamente tutte le detrazioni oggi in vigore. Faceva eccezione il superbonus per i condomini (insieme al bonus barriere architettoniche, rimasto intatto) che, in assenza di ritocchi, sarebbe andato

dritto fino alla fine del 2025, pur con uno sconto fiscale molto depotenziato rispetto al recente passato, appena il 65%. Sarebbe stata, però, comunque un'opportunità molto interessante in un contesto di detrazioni che, per il futuro, viaggerà intorno al 50% (si vedano anche gli altri articoli in pagina).

Il Ddl di Bilancio, però, mette fine a questa evoluzione naturale dell'agevolazione, disegnata in passato secondo un percorso di progressiva riduzione (prima il 110%, poi il 90%, il 70% e il 65%, per chiudere). Il testo, infatti, stabilisce che la detrazione del 65% in programma per le spese sostenute nel corso del 2025 spetterà «esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del 15 ottobre» sia stato in qualche modo avviato il cantiere. Più nello specifico, sarà necessario avere presentato la Cila per i lavori diversi da quelli condominiali, avere adottato la delibera assembleare e la Cila per i lavori condominiali, avere presentato l'istanza di acquisizione del titolo abilitativo, in caso di demolizione con ricostruzione. L'obiettivo è evitare l'effetto che norme del genere avevano scatenato in passato: la corsa a presentare il titolo prima del cambio di regole per bloccare lo sconto. Probabilmente, è quello che

sarebbe avvenuto se il mantenimento del 65% fosse stato collegato all'avvio dei lavori entro la fine del 2024. Per raggiungere questo obiettivo, però, si dà alla legge di Bilancio (in vigore da gennaio 2025) un effetto retroattivo, perché travolge situazioni nate nel corso di quest'anno.

L'altra novità, in ambito superbonus, è l'estensione dello spalmadetrazioni anche alle spese effettuate nel corso del 2023. Era (si veda l'anticipazione del «Sole 24 Ore» di ieri) l'ultimo anno rimasto scoperto. Dal punto di vista operativo (si veda l'articolo in pagina), passerà da una dichiarazione integrativa. Confermata, infine, la proroga del bonus mobili, che sarà al 50%, senza modifiche rispetto all'assetto attuale. Quindi, andrà avanti con il tetto di spesa a 5mila euro, tenendo lo stesso livello di agevolazione per le prime e seconde case: questo bonus andrà a premiare gli acquisti di mobili e grandi elettrodomestici ad alta efficienza. Un piccolo cambiamento rispetto agli annunci arriva, invece, per il bonus ristrutturazioni. Ci sarà la doppia aliquota al 50% per le prime case (solo se di proprietà) e al 36% per le seconde case. Per queste ultime, però, il maximale di spesa non sarà abbattuto a 48mila euro, ma resterà a 96mila euro, com'era già quest'anno.

Bonus casa ridotti dal 2025: i nuovi calcoli di convenienza in 7 punti chiave

Penalizzati i possessori di unità che non sono abitazione principale, gli inquilini e i comodatari. Decisioni rompicapo in condominio. Taglia-detrazioni per l'8-10% dei beneficiari



di Dario Aquaro
e Cristiano Dell'Oste

La manovra del Governo sui **bonus casa** riporterà indietro le lancette dell'orologio. Dal 2025 molti proprietari torneranno a una situazione pre-Covid, ma tanti altri saranno catapultati al 2011, quando il bonus ristrutturazioni non era stato ancora innalzato al 50%. Non solo. Dal 2026 potrà delinearsi uno scenario inedito, in cui lo sconto fiscale verrà portato a un livello mai così basso dall'esordio dei bonus casa (correva l'anno 1998). Chi può si sbrigherà a pagare entro il 31 dicembre di quest'anno (per i privati e i condomini fa fede la data di effettuazione del bonifico). Tutti gli altri, invece, devono far bene i conti.

Nel 2025 il bonus ristrutturazioni "generale" (regolato dall'articolo 16-bis del Tuir) resterà al 50% solo per le prime case. Altrimenti scenderà al 36%, sempre su una spesa massima di 96mila euro. Anche il sismabonus e l'**ecobonus** saranno appiattiti e allineati a queste percentuali.

Per il resto, chiude il bonus giardini. Il bonus mobili guadagna un altro anno (sempre al 50% su 5mila euro). E il bonus barriere architettoniche del 75% resta confermato fino a fine 2025. Così come il superbondus, che però – pur nella versione ridotta al 65% – l'anno pros-

simo potrà essere applicato solo da chi l'ha prenotato entro lo scorso 15 ottobre con la pratica edilizia e la delibera condominiale.

Di fronte alle nuove regole prospettate per il 2025 – e al netto di eventuali ritocchi del Parlamento che approverà la legge entro fine anno – si possono iniziare a fare alcune valutazioni e alcune simulazioni (si vedano gli esempi in basso).

Prima casa o no

I possessori di una prima casa salvano la detrazione del 50% per il recupero edilizio nel 2025. E se la cavano con una perdita del 15% su quei lavori incentivati dall'ecobonus che fino a quest'anno hanno avuto la detrazione del 65% (come le coibentazioni).

Attenzione, però, alla definizione di prima casa: secondo il Ddl deve trattarsi di abitazione principale (residenza anagrafica) posseduta a titolo di proprietà o di un altro diritto reale di godimento. Il che esclude dai beneficiari gli inquilini, i comodatari e i titolari della nuda proprietà. Ci sono poi molte ipotesi da chiarire: da quando e fino a quando la casa dev'essere abitazione principale? I familiari conviventi del proprietario saranno ancora ammessi? Potrebbe servire tempo per chiarire i dubbi.

Gli altri immobili

La penalizzazione rispetto al 2024 è pesante per chi ha "seconde case" o immobili non abitativi (agevolati dall'ecobonus). Ad esempio, chi vuole cambiare le finestre in una casa locata si dovrà accontentare del 36%, livello che per i lavori non si vedeva da 12 anni e mezzo.

L'aliquota sarà la stessa per il bonus ristrutturazioni e l'ecobonus; perciò, i proprietari si orienteranno sulla detrazione "edilizia", che evita la pratica obbligatoria all'Enea, a meno che non si tratti di immobili non abitativi o non si voglia sfruttare il plafond di spesa separato dell'ecobonus (spesa, peraltro, da calcolare partendo dalla detrazione massima indicata per i singoli tipi di lavoro).

Riqualificazioni pesanti

In termini relativi, saranno fortemente disincentivati i lavori di maggior impatto energetico o antisismico, ora agevolati fino all'85%.

In condominio

La discriminazione tra prime case e altri immobili aumenterà probabilmente il numero di voti contrari nelle assemblee chiamate a deliberare gli interventi.

Il bonus barriere

Un caso fortunato è quello dell'incentivo per l'abbattimento delle barriere architettoniche, che rimarrà al 75% per l'anno prossimo, senza differenze per la prima casa. Almeno questi interventi in condominio non dovrebbero diventare più difficili da deliberare.

Lavori lunghi

Servirà cautela per i cantieri più complessi e per quelli che partiranno più avanti nel 2025. La manovra, infatti, prefigura già un altro taglio nel 2026: i bonus del 50% scenderanno al 36, quelli del 36% al 30; il bonus mobili e il bonus barriere finiranno. La cronaca insegna che la normativa è difficilmente prevedibile. Ma chi ipotizza oggi dei lavori deve tenere conto che il vento è cambiato.

Il taglia-detrazioni

Se i beneficiari hanno un reddito superiore a 75mila euro, le spese per interventi agevolati pagate nel 2025 confluiranno nel limite massimo di oneri detraibili (limite che dipenderà dal reddito e dal numero di figli, mentre le rate per lavori eseguiti prima del 2025 saranno fuori dalla stretta).

Il taglio alle detrazioni va stimato caso per caso. Dalle statistiche fiscali si deduce che potrebbe essere coinvolto l'8-10% dei beneficiari.

GLI ESEMPI

PRIMA CASA / I lavori a cavallo tra il 2024 e il 2025

Il proprietario di un appartamento, con un reddito

di 44.500 euro, ha iniziato a settembre 2024 lavori di manutenzione straordinaria agevolati dal bonus 50%, pagando 40.000 euro. La casa è abitazione principale.

Cosa prevede la manovra

Nel 2025 ha diritto alla detrazione del 50% su una spesa massima di 96.000 euro, dai quali deve scomputare le spese sostenute nel 2024: il plafond residuo di spesa è perciò 56.000 euro.

Gli effetti sui bonus

Nel 2025 il contribuente completa i lavori e paga altri 25.000 euro. Avendo un reddito inferiore a 75.000 euro, evita il taglio delle spese detraibili. Sulle somme pagate per i lavori nel 2025 matura una detrazione di 1.250 euro all'anno per dieci anni, che si aggiunge alla rata di 2.000 euro riferita ai lavori pagati nel 2024.

SECONDA CASA / L'alloggio al mare in usufrutto

Un contribuente ha l'usufrutto su un alloggio al mare (seconda casa), nel quale vuole cambiare le finestre e installare un condizionatore. Il reddito dell'usufruttuario è di 30.000 euro.

Cosa prevede la manovra

Nel 2025 il contribuente ha diritto alla detrazione del 36% su una spesa massima di 96.000 per il condizionatore (agevolato ex articolo 16-bis del Tuir); per le finestre può avere lo stesso 36% "edilizio" o l'ecobonus, sempre al 36%, ma con pratica Enea obbligatoria e limite di spesa a 166.667 euro, in virtù di un meccanismo di calcolo complesso fissato dalla legge.

Gli effetti sui bonus

L'usufruttuario nel 2025 spende 12.000 euro per le finestre e 4.000 per il condizionatore. Evita il taglio delle spese detraibili avendo un reddito inferiore a 75.000 euro. Dai lavori agevolati ricava una detrazione di 576 euro annui.

PARTI COMUNI / Opere condominiali e sfioramento del limite

In un edificio di dieci unità nel 2025 vengono ese-

guiti lavori di riqualificazione (cappotto e infissi) per 400.000 euro e di eliminazione delle barriere architettoniche per 150.000.

Cosa prevede la manovra

Il proprietario di un alloggio locato ha diritto all'ecobonus del 36% per la riqualificazione; e al bonus barriere del 75%.

Gli effetti sui bonus

Nel 2025 il reddito del contribuente, che ha una figlia, è di 80.000 euro. Il suo limite di spesa detraibile annua è quindi di 9.800 euro (14.000 x 0,7). Il contribuente ha i seguenti oneri detraibili:

- 4.000 euro di rata annua della quota di spese per ecobonus;
- 1.500 euro di rata annua della quota di spese per le barriere;
- 3.950 euro per l'università della figlia (tasse e locazione detraibili al 19%);
- 800 euro donati alle Onlus.

Gli oneri totali (10.250 euro), superano il limite di 9.800 euro: il contribuente quindi perderà parte delle detrazioni.

VILLETTA / Detrazioni tagliate per il reddito alto

Il proprietario di una villetta adibita ad abitazione principale intende eseguire lavori di recupero edilizio nel 2025. Ha un reddito di 110.000 euro e due figli.

Cosa prevede la manovra

Trattandosi di "prima casa", nel 2025 ha diritto a una detrazione del 50% su una spesa massima di 96.000 per gli interventi agevolati dall'articolo 16-bis del Tuir (recupero edilizio). Può avere anche l'ecobonus del 50% con vari massimali di spesa.

Gli effetti sui bonus

Il limite di spesa che il contribuente può detrarre è 6.800 euro (8.000 x 0,85). Nel 2025 spende 60.000 euro per la ristrutturazione dell'appartamento (detraibili al 50% in dieci rate). Ha altri oneri detraibili al 19% legati alla scuola e allo sport dei figli per 2.000 euro. Gli oneri totali per il 2025 (8.000 euro) superano il limite: il contribuente perderà parte delle detrazioni.

Ecobonus tagliato al 50%: resta per le caldaie

Riduzione per lo sconto dedicato alla messa in sicurezza antisismica



di Giuseppe Latour
e Giovanni Parente

Taglio per l'ecobonus e per il sisma-bonus. Nel primo caso saranno eliminate tutte le agevolazioni che spaziavano dal 50 all'85%: andranno tutte al 50%, ma solo per le prime case. Per le altre ci sarà il 36%. E anche nel secondo caso, quello del sisma-bonus, non ci sarà più lo sconto fino all'85%, ma si passerà al 50% per le prime case e al 36% per le altre. Non c'è solo il superbonus. Anche sugli altri sconti fiscali legati alle ristrutturazioni il disegno di legge di Bilancio contiene molte novità importanti. Soprattutto sull'ecobonus

arrivano conferme in parte inattese: molti, infatti, pronosticavano che il bonus per le caldaie a condensazione sarebbe stato tagliato. Viene, invece, confermato. E va sottolineato che questo assetto va contro quanto indicato dalla direttiva Case green, la Energy performance of buildings directive (Epbpd). Nella direttiva, infatti, c'è per i paesi membri l'obbligo di non fornire agevolazioni fiscali alle caldaie alimentate da combustibili fossili già a partire da gennaio 2025. Un obbligo che, al momento, l'Italia sembra intenzionata a non rispetta-

re, nonostante le interpretazioni arrivate nelle scorse settimane dagli uffici della Commissione europea.

Per il resto, bisogna ricordare che l'ecobonus riguarda, oltre alle caldaie, interventi come le pompe di calore, gli infissi, le schermature solari, i sistemi ibridi, ma anche lavori strutturali come i cappotti termici. Tutto questo scende al 50%, senza differenze particolari. Più nello specifico, l'ecobonus viene confermato per le spese documentate nel 2025, 2026 e 2027, ma nella misura fissa del 36 per cento per il prossimo anno e del 30% in quelli successivi. Questo sconto viene elevato al 50% per il 2025 ma solo nel caso in cui le spese «siano sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale». Quindi, solo i proprietari che vivono a casa propria accedono al 50%. Per gli altri ci sarà il 36%. Queste aliquote riguarderanno anche i lavori che combinano messa in sicurezza antisismica ed efficientamento energetico, attualmente incen-

tivati fino all'85 per cento.

Trattamento simile per il sismabonus. Attualmente, questo sconto varia dal 50% all'85% e ha una versione dedicata agli acquisti di immobili demoliti e ricostruiti da imprese che rivendano entro trenta mesi (il sismabonus acquisti). Passa, anche in questo caso, tutto al 50%, ma solo per le prime case, con un criterio identico a quello dell'ecobonus. Quindi, i titolari «di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale» potranno ottenere il 50%; in tutti gli altri casi ci sarà il 36%.

Viene, invece, tagliato il bonus verde: non è confermato dal Ddl di Bilancio.

Lo sconto consiste in una detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute per sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Andrà in scadenza alla fine del 2024.

Sostituzione della caldaia e bonus mobili, gli ultimi chiarimenti del Fisco

L'agenzia delle Entrate ha spiegato in quali casi è possibile accedere all'agevolazione per rimpiazzare i vecchi apparecchi con i nuovi



di Deborah Maria Foti - Anapi

L'intervento di sostituzione della caldaia può essere agevolato tramite diversi bonus edilizi (Ecobonus e bonus ristrutturazioni) e questo può creare confusione perché la tipologia dell'intervento, così come la tipologia di apparecchio installato, sono fattori che andranno a determinare la tipologia di detrazione fiscale o la possibilità di usufruire anche del bonus Mobili.

A partire da un quesito posto da un contribuente su «La Posta di Fisco-Oggi», l'agenzia delle Entrate ha avuto modo di tornare sulla tematica chiarendo eventuali perplessità.

I chiarimenti delle Entrate

Nel caso preso in esame, il contribuente ha spiegato che nel 2023 ha effettuato la sostituzione di una vecchia caldaia con una nuova a condensazione. Dato che nell'arco di quest'anno dovrà anche acquistare dei mobili nuovi per la stessa abitazione, il contribuente ha chiesto al Fisco se potrà usufruire del bonus Mobili per il 2024.

L'Agenzia ha innanzitutto chiarito che la risposta al quesito non può essere univoca, in quanto dipende dalla tipologia di detrazione utilizzata dal

contribuente per la sostituzione della caldaia. Attualmente, il Fisco chiarisce che sono due le tipologie di detrazioni che possono essere richieste per l'intervento di sostituzione della caldaia:

1) la prima riguarda il bonus Ristrutturazioni, ossia la detrazione prevista per gli interventi indicati nel comma 1 dell'articolo 16-bis del Tuir, vale a dire quelli di «manutenzione straordinaria» tra i quali la sostituzione della caldaia.

2) la seconda riguarda l'Ecobonus, nello specifico l'articolo 1, comma 347 della legge 296/2006, detrazione concessa per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione.

Le Entrate hanno chiarito che, solo nel primo caso, il contribuente potrà richiedere anche il bonus Mobili ed elettrodomestici. Difatti, introdotta con l'articolo 16, comma 2 del DL 63/2013, questa agevolazione permette di poter detrarre il 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici finalizzati all'ar-

redo dell'abitazione oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio (bonus Ristrutturazioni).

Accesso al bonus Mobili

Come già affermato in diverse occasioni dall'Agenzia, costituiscono presupposto necessario per accedere al bonus Mobili gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (eseguiti su singole unità immobiliari abitative) ammessi alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Tuir, qualora si configurino almeno come interventi di «manutenzione straordinaria».

La sostituzione della caldaia, come chiarito nella circolare delle Entrate 3/2016 (risposta 1.5), in quanto intervento finalizzato alla sostituzione di una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento, è considerato un intervento di manutenzione straordinaria, per cui sarà così possibile accedere anche al bonus Mobili. Al contrario, se la sostituzione della caldaia viene agevolata attraverso Ecobonus, non si avrà diritto al bonus Mobili.

Due milioni di euro ai condomìni lombardi per sostituire le caldaie inquinanti

Un investimento da 23 milioni di euro per incentivare la sostituzione degli impianti termici civili più inquinanti con sistemi a biomassa legnosa a basse emissioni così da migliorare la qualità dell'aria valorizzando una risorsa energetica rinnovabile. Ha aperto lo scorso 23 luglio (fino al 15 settembre 2025), il bando della Regione Lombardia che lo scorso anno, con un importo di 12 milioni, ha consentito a 3.200 famiglie lombarde di sostituire l'impianto di riscaldamento.

«Questa misura - ha spiegato l'assessore all'Ambiente e clima della Regione Lombardia, Giorgio Maione - lo scorso anno ha avuto un successo straordinario. Abbiamo deciso di raddoppiare l'investimento, anche grazie al lavoro di squadra con il ministero, per avere un risultato concreto sul miglioramento della qualità dell'aria andando nella direzione dell'innovazione assecondando le esigenze dei lombardi».

Sono destinatari del contributo le persone fisiche (20 milioni di euro), le Pmi (1 milione di euro) che intendono sostituire il proprio impianto di riscaldamento obsoleto (alimentato a biomassa, gasolio,) con uno a biomassa a bassissime emissioni. La misura prevede anche 2 milioni di euro destinati ai condomìni.

Direttiva case green: il 73% degli italiani ha timore dei rincari



di Redazione

La direttiva europea case green intende contrastare il cambiamento climatico e ridurre i consumi energetici. Casavo (<https://casavo.com/it/>), azienda che offre soluzioni smart per vendere e comprare casa, ha voluto indagare su cosa pensano gli italiani dell'introduzione, soprattutto alla luce di uno stock residenziale attualmente piuttosto vecchio, che per il 51% ricade nelle classi energetiche F e G.

Case green: per gli italiani focus sui costi

Secondo i risultati della ricerca commissionata a SWG gli italiani sembrano avere aspettative duplici rispetto alla nuova direttiva: pur riconoscendo un'opportunità per il rinnovo del pa-

trimonio residenziale (lo pensa il 64% degli italiani), si temono rincari sugli interventi e svalutazione delle classi più basse. Infatti, il 73% pensa che sarà più costoso ristrutturare un'abitazione (dato in crescita del 7% rispetto al 2023). Inoltre, il 68% pensa che le case con una classe energetica tra la E e la G subiranno una forte perdita di valore.

Per facilitare il processo di compravendita e andare incontro alle esigenze del mercato Casavo ha sviluppato una nuova versione del proprio modello di valutazione, che da oggi integra la variabile della classe energetica. Dai dati della piattaforma, Casavo rileva che, mentre in passato il campo della classe energetica veniva compi-

lato raramente, nell'ultimo anno il 34% dei venditori ha valutato un immobile in classe A, B, C o D (e 1 su 3 ancora non compila questo campo). Una tendenza che dimostra la crescente consapevolezza degli utenti verso tematiche green.

Edilizia green: 1 italiano su 2 pensa alla riduzione dei consumi

La risposta alle necessità ambientali ed energetiche passa anche attraverso l'edilizia green, che - tra le altre cose - prevede l'uso di materiali sostenibili e la riduzione dell'uso di materiali inquinanti o dannosi per la salute. Un italiano su 2 considera la riduzione dei consumi energetici il principale vantaggio di questa pratica, mentre quasi 1 su 4 (il 23%) indica il minore impatto ambientale, aspetto che riceve maggiori preferenze da parte della Generazione Z (32%) e dai Millennial (37%).

Tra i principali ostacoli all'adozione di questo tipo di edilizia sostenibile, il 56% dei rispondenti indica i costi iniziali troppo elevati. Al secondo posto la difficoltà e le lungaggini burocratiche (33%) e la mancanza di incentivi governativi (26%).

«La direttiva case green impone una sfida significativa, ma offre anche una grande opportunità per

modernizzare il nostro patrimonio residenziale. Si tratta di progetti che non solo riducono l'inquinamento, ma garantiscono anche risparmi economici a lungo termine e migliorano il benessere abitativo» commenta Victor Ranieri, chief revenue officer di Casavo. «Tuttavia, i dati ci dimostrano che i timori non mancano, soprattutto tra le fasce di popolazione più mature. Al contrario, i più sensibili ai temi ambientali si confermano i giovani. Un'altra preoccupazione è legata alla svalutazione dello stock immobiliare esistente. Ad oggi questo aspetto non ha ancora avuto un impatto tangibile sui prezzi, ma si sostanzia in una crescita della ricerca orientata verso immobili nuovi, ristrutturati o con classi energetiche alte, per tutelare un futuro investimento».

«Attraverso i nostri dati, infatti, notiamo già un maggior interesse da parte degli acquirenti verso immobili ristrutturati e che rispondono ai criteri di efficientamento energetico.

Anche per questo abbiamo lavorato sulla nuova integrazione del nostro modello di valutazione, come Casavo ci impegniamo infatti ad essere sempre più vicini alle richieste e alle esigenze del mercato e degli utenti stessi» conclude Ranieri.

CASE GREEN

Caldaie decisive per gli obiettivi della direttiva Case green



di Giuseppe Latour

La sostituzione del parco caldaie tradizionali (circa 12 milioni di apparecchi) con caldaie a condensazione permetterebbe di raggiungere circa il 60% del target della direttiva Case green, che punta complessivamente a un taglio del 16% dei consumi di energia al 2030, rispetto ai livelli del 2020. Questo dato è contenuto nella ricerca, presentata a Roma alla Camera, sulla «Decarbonizzazione dei consumi termici residenziali», preparata da Bip consulting per Assogasliquidi, Assogas, Assotermica, Proxigas e Utilitalia. Una ricerca che punta a misurare dal basso, cioè partendo dalle caratteristiche degli immobili presenti nel nostro paese, le difficoltà che la strategia di transizione verde impostata

dall'Europa rischia di incontrare nella pratica.

La direttiva Case green (tecnicamente detta Epcd, Energy performance of buildings directive) punta a un abbandono progressivo dei combustibili fossili, delineando un percorso cadenzato da alcuni termini. Uno di questi è molto vicino: lo stop agli incentivi fiscali per le caldaie a gas già da gennaio del prossimo anno. In attesa di vedere come queste indicazioni atterreranno in Italia nella legge di Bilancio, le associazioni della filiera del gas puntano, invece, su un ruolo centrale di combustibili come il metano, il Gpl, il biometano e l'idrogeno. Se, infatti, tecnologie come le pompe di calore e gli apparecchi ibridi (caldaia + pompa

di calore, alimentate da una centralina unica) sono nettamente più efficienti, secondo quanto spiega la ricerca le caldaie a condensazione hanno il pregio di essere ancora lo strumento più facile e veloce da installare e, soprattutto, più economico.

I quattro casi tipo di immobili presenti nel nostro Paese, illustrati dallo studio, spiegano proprio questo: la sostituzione di caldaie tradizionali con caldaie a condensazione ha un costo contenuto e consente di ridurre i consumi e le emissioni in tempi rapidi. Sia le pompe di calore che gli apparecchi ibridi, invece, richiedono investimenti iniziali che per larghe fasce di popolazione saranno difficilmente affrontabili. Il 70% delle famiglie, con red-

dito medio annuo inferiore a 40mila euro, secondo la ricerca non ha le risorse per pagare questo tipo di tecnologie. Per loro saranno decisivi anche gli incentivi fiscali messi in campo nel prossimo futuro. Il modello al quale guardano le associazioni, allora, punta su un'integrazione tra tutte le tecnologie disponibili, ciascuna al proprio livello, per realizzare, agendo su più fronti, un abbattimento consistente di consumi ed emissioni. Senza dimenticare che le tecnologie impiantistiche andranno integrate con la coibentazione: cioè, la sostituzione di serramenti e la realizzazione di cappotti termici per migliorare le performance energetiche dei 31,1 milioni di abitazioni presenti nel nostro paese.

Comunità energetiche rinnovabili (CER) e rispetto del Gdpr



di Carlo Pikler

Le Comunità energetiche rinnovabili (Cer) rappresentano una delle innovazioni più importanti nel campo della gestione energetica, consentendo ai condomini di produrre, consumare e condividere energia rinnovabile attraverso fonti come i pannelli solari. Se da un lato questo modello porta numerosi vantaggi economici e ambientali, dall'altro comporta anche la necessità di una gestione corretta e trasparente dei dati personali legati ai consumi energetici e alla partecipazione alla comunità. Il ruolo centrale in questa tipologia di processi compete ancora una volta all'amministratore di condominio, che deve garantire il rispetto delle normative sulla protezione dei dati personali.

Amministratore titolare del trattamento

Prima di tutto occorre chiarire che, nell'ambito di una Cer condominiale, l'amministratore di condominio riveste il ruolo di titolare del trattamento dei dati personali.

Questo perché è l'amministratore a determinare le finalità e i mezzi del trattamento dei dati raccolti, e dunque a decidere come questi dati debbano essere gestiti per assicurare il corretto funzionamento della Cer.

Non si limita a eseguire istruzioni di terzi, come avverrebbe se fosse un responsabile del trattamento, ma è lui a definire il quadro complessivo del trattamento dei dati.

Compete quindi al suo ruolo il compito di:

1. *Definire le finalità*: l'amministratore stabilisce che i dati relativi ai consumi energetici dei singoli condòmini vengano raccolti per determinare la quota di energia consumata e quella immessa in rete, oltre a gestire l'assegnazione dei benefici economici derivanti dall'autoconsumo. Queste finalità giustificano la raccolta di dati identificativi e di consumo energetico dei partecipanti alla Cer.

I dati personali raccolti dalla Cer

La gestione di una Cer richiede la raccolta e il trattamento di vari tipi di dati personali, tra cui:

- **Dati identificativi**: i nomi, gli indirizzi e i codici fiscali dei condòmini partecipanti alla comunità energetica.

- **Dati di consumo energetico**: Informazioni dettagliate su quanta energia viene prodotta, consumata e immessa in rete da ciascun partecipante.

- **Dati finanziari**: riguardanti i benefici economici derivanti dall'autoconsumo e dall'immissione di energia in rete.

Questi dati, sebbene non sembrano particolarmente sensibili a prima vista, possono rivelare informazioni sulle abitudini quotidiane dei condòmini, come la loro presenza o assenza in casa, o la loro capacità di partecipare all'autoconsumo. È quindi fondamentale che il trattamento di questi dati avvenga nel rispetto dei diritti e delle libertà degli interessati.

Nell'articolo 1130 numero 6 Codice civile è infatti specificato che l'amministratore può trattare i dati dell'anagrafica, ma nella Cer va invece a trattare, come appena specificato, informazioni che possono rivelare lo stile di vita del condòmino; dunque, assumendo informazioni che vanno ben oltre quelle connesse al suo mandato ad amministrare. Per trattarle, quindi, occorre rinvenire una diversa base giuridica, che si rinviene nel consenso, ottenibile nello svolgimento di un'attività effettuata extra mandato e, quindi, svolta come titolare del trattamento.

Gli altri compiti

2. *Scegliere i mezzi*: l'amministratore decide quali strumenti tecnici e organizzativi utilizzare per monitorare i consumi, gestire l'impianto e distribuire l'energia prodotta. Questo include la scelta di software di monitoraggio dei consumi e la gestione dei rapporti con i fornitori di servizi energetici o tecnici.

3. *Responsabilità nella protezione dei dati*: essendo titolare del trattamento, l'amministratore è responsabile per la protezione dei dati personali trattati nell'ambito della Cer. Deve adottare tutte le misure necessarie per garantire che i dati siano trattati in conformità ai principi del Gdpr, come la minimizzazione dei dati, la limitazione della conservazione e la sicurezza del trattamento.

In qualità di titolare del trattamento, l'amministratore è soggetto agli obblighi del consenso e della trasparenza, dovendosi occupare di raccogliere il consenso informato dei condòmini per il trattamento dei dati legati alla Cer, spiegando chiaramente quali dati verranno trattati, per quali scopi e con quali misure di protezione mettendo a disposizione dei partecipanti alla comunità un'informativa completa e trasparente, conforme all'articolo 13 del Gdpr.

Deve inoltre attenzionare il principio della minimizzazione dei dati, limitando il trattamento ai soli dati necessari per il corretto funzionamento della Cer, non potendo raccogliere informazioni personali che non siano direttamente rilevanti per la gestione energetica, come ad esempio dettagli sulle abitudini di vita dei condòmini o altre informazioni personali non correlate all'uso dell'energia. Infine, deve mantenere in sicurezza i dati, implementando misure tecniche e organizzative adeguate a proteggerli da accessi non autorizzati, perdita o violazione.

La nomina dei responsabili del trattamento

Importante è anche l'aspetto legato alla nomina

dei responsabili del trattamento, che dovrà effettuare se l'amministratore si avvale di fornitori esterni per la gestione tecnica della Cer o per il monitoraggio dei consumi energetici, da nominarsi tramite un contratto che specifichi le modalità di trattamento e le misure di sicurezza da adottare, come stabilito dall'articolo 28 del Gdpr. Dall'altra parte, invece, i condòmini partecipanti alla Cer sono i soggetti interessati dal trattamento dei loro dati personali. Come previsto dal Gdpr, essi hanno il diritto di accedere ai propri dati personali e conoscere le modalità con cui vengono trattati (articolo 15 Gdpr), chiedere la rettifica di dati errati o incompleti (articolo 16 Gdpr), opporsi al trattamento o chiedere la limi-

tazione dello stesso, nelle circostanze previste dagli articoli 18 e 21 Gdpr, richiedere la cancellazione dei dati, laddove non siano più necessari alle finalità per cui sono stati raccolti (articolo 17 Gdpr).

Conclusioni

Quindi, la Comunità energetica rinnovabile in condominio, è un'ottima opportunità per promuovere la sostenibilità e ridurre i costi energetici ma necessita di gestione attenta delle implicazioni privacy da parte dell'amministratore, il quale deve garantire che tutte le operazioni di trattamento avvengano nel rispetto dei principi del Gdpr.

L'adesione a una comunità di autoconsumo è atto di stretta competenza di ciascun condòmino



di Antonella Giraudi -
a cura di Assoedilizia

Il numero delle Comunità di autoconsumo energetico, inizialmente ridotto, è in crescita a seguito dell'emanazione a fine gennaio 2024 del cosiddetto decreto Cacer e al conseguente sblocco degli incentivi previsti dal Pnrr. In ambito condominiale, si moltiplicano le richieste di confronto sulle possibilità di costituzione o adesione a gruppi di autoconsumo o comunità energetiche.

La tipologia di Cacer che più agevolmente può sorgere in un condominio è il gruppo di autoconsumo: almeno due soggetti che condividono l'energia prodotta da una fonte rinnovabile (in genere l'impianto fotovoltaico) posta nello stesso

edificio o condominio o in un'area di pertinenza dei medesimi.

Le modalità di costituzione

Un gruppo di autoconsumo può costituirsi in condominio sostanzialmente con due modalità: su iniziativa di almeno due condòmini nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 1122 bis Codice civile 2° comma (che ricordiamo consente l'installazione su parti comuni di impianti di energia rinnovabili al servizio di singole unità). Oppure a seguito di delibera da parte dell'assemblea assunta con la maggioranza di cui all'articolo 1120 secondo comma Codice civile. In entrambi i casi occorre nominare un referente

e considerare sempre il principio cardine secondo cui sia l'accesso che l'uscita dal gruppo devono essere sempre possibili.

Le comunità energetiche

Le Comunità energetiche rinnovabili sono aggregazioni più ampie e complesse costituite da cittadini, autorità locali, imprese, collegati alla stessa cabina elettrica primaria.

Le Cer devono avere una soggettività giuridica distinta dai propri membri, essere senza scopo di lucro e improntate ai principi di autonomia e democraticità. La partecipazione a una Cer avviene pertanto, necessariamente, mediante l'adesione - con l'accettazione dei singoli soggetti aderenti del relativo statuto

- ad un'entità giuridica senza scopo lucrativo (cooperativa, consorzio, associazione, ente del terzo settore) che va costituita.

Conclusioni

Tenendo a mente le peculiari caratteristiche del condominio quale mero ente di gestione e i poteri limitati a certi ambiti dell'assemblea, è opportuno - per evitare delibere potenzialmente illegittime - che l'adesione a una comunità di autoconsumo energetico si consideri sempre un atto di stretta competenza di ciascun condòmino, che non "passa" con il meccanismo deliberativo assembleare ma attraverso un'esplicita manifestazione di volontà del singolo soggetto aderente.

La Comunità energetica è legittimata ad intervenire nel giudizio sulla proprietà di impianti contigui



di Luca Savi

Un parco regionale impugnava con successo al Tar il provvedimento autorizzativo di un impianto fotovoltaico da 3 Mwp su terreno agricolo, censurandone l'iter applicato, poiché non si era tenuto conto del valore paesaggistico del campo, in quanto area esterna al parco e, quindi, vincolata al parere di quest'ultimo. A margine del parco fotovoltaico aveva preso vita una Cer, che come noto si fonda sulla condivisione dell'energia immessa in rete dal citato impianto in forza di un contratto di "messa a disposizione" sottoscritto con la proprietà. Quest'ultima aveva, quindi, appellato la sentenza del Tar avanti il Consiglio di Stato.

L'intervento in giudizio della Cer

La Cer, benchè non avesse preso parte al giudizio avanti il Tar, è intervenuta nel procedimento avanti di Consiglio di Stato a sostegno della proprietà rilevando, tra l'altro, la prevalenza dell'interesse pubblico e il conseguente grave danno ambientale, abbattimento della CO₂, sociale, sostegno alle fasce deboli, economico, perdita degli incentivi del Gse. Il Consiglio a soli tre giorni dall'udienza camerale, ha reso la [sentenza 8038/2024](#) rigettando il ricorso al Tar ritenuto inammissibile.

Con un percorso argomentativo lineare ha palesato la tardività del ricorso, rigettando anche nel merito

ogni doglianza del parco, poiché la pretesa tutela paesaggistica sulle aeree esterne può divenire efficace solamente quando recepita dallo strumento urbanistico del Comune (Pgt).

E la sua legittimazione

La sentenza ha statuito, per la prima volta, la legittimazione di una Cer ad intervenire a difesa di un impianto di proprietà di terzi. I giudici di Palazzo Spada hanno, di fatto, confermato il principio secondo cui la posizione dell'interveniente ad adiuvandum non è autonoma, ma meramen-

te dipendente rispetto a quella del ricorrente, in quanto ad essa accessoria.

Il criterio dello "stabile collegamento" tra la Cer ed il parco fotovoltaico si fonda sull'energia condivisa all'interno della stessa e ciò anche quando la proprietà degli impianti sia di terzi, nemmeno membri della Cer, perché questa è una situazione nella quale il pregiudizio derivante dal titolo impugnato sussiste ed è evidente: la mancata riforma della sentenza del Tar, avrebbe comportato lo spegnimento dell'impianto con grave pregiudizio alla collettività.

Interrogativi e prospettive sul concorso di spesa del cappotto termico nei condomini



di Fulvio Pironti

I locali interrati, seminterrati e terranei non abitabili e senza impianto di riscaldamento concorrono alle spese del cappotto termico? Il locale commerciale terraneo dotato di ampie vetrine è onerato di tali spese? E' corretto dividere le spese dell'isolamento termico in ragione dei millesimi di proprietà? A questi importanti interrogativi le presenti notazioni tenteranno di delineare alcune soluzioni.

E' noto che il cosiddetto «cappotto termico» realizzato sulle facciate dei condomini rientra nel novero degli interventi di efficientamento energetico e consiste nel rivestire le mura perimetrali dell'edificio con

pannelli coibentanti. Mira a ridurre la dispersione calorica e a proteggere le unità immobiliari dalla azione degli agenti atmosferici esterni (freddo, neve, gelo, pioggia, umidità, ecc.).

L'ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) ha chiarito che l'isolamento delle pareti esterne, determinando minori impieghi energetici permette un risparmio annuo del venti per cento. Tuttavia - giova soggiungere - talvolta la necessità di realizzarlo non è ricondotta al risparmio dei consumi, ma alla risoluzione di fenomeni condensativi che si manifestano all'interno delle proprietà esclusive.

Il quadro giurisprudenziale del concorso di spesa

La giurisprudenza (Cass., sent. n. 10371/2021 e sent. n. 64/2013) è orientata a sostenere che il cappotto termico ancorato sulle facciate esterne è destinato anche al servizio dei condòmini titolari di proprietà esclusive situate nella parte interrata dell'edificio. Nel ritenere che l'isolamento termico sovrapposto sulle mura perimetrali avvantaggia la collettività condominiale, gli Ermellini giungono a includere nel concorso di spesa i locali interrati, seminterrati e terranei. In conseguenza, affermano l'applicabilità dell'art. 1123, comma 1, cod. civ. per il quale le spese sono sostenute dalla compagine secondo le proporzionali carature e senz'alcuna esclusione.

Anche nel caso in cui il cappotto termico venga realizzato solo su alcune porzioni della facciata, la Suprema Corte sostiene che le relative spese debbano ricadere su tutti i condòmini presenti nell'edificio. Evidenza, più specificamente, che «nel caso in cui si decida di proteggere con un cappotto termico solo una parte delle mura perimetrali dell'edificio... poiché l'opera riguarda parti comuni dello stesso (non essendoci alcun titolo che deponga al contrario) ed è deputata a preservare l'intero stabile condominiale, garantendone l'isolamento termico e contribuendo al risparmio energetico generale, la relativa spesa deve essere ripartita tra tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno ex art. 1123 primo comma c.c.».

La giurisprudenza di legittimità precisa che le parti dell'edificio deputate alla preservazione dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua meteorica rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni. Ne discende che le spese per la loro conservazione sono assoggettate al riparto in ragione del valore delle proprietà esclusive ai sensi dell'art. 1123, comma 1, cod. civ. Anche la giurisprudenza di merito (cfr. per tutte App.

L'Aquila, sent. n. 1551/2020) si è pronunciata con riguardo alle spese relative alla installazione del cappotto termico in una sola porzione delle mura dell'edificio chiarendo che, sebbene la protezione conferita al plesso possa essere realizzata anche parzialmente, tutti i condòmini dovranno concorrere alla spesa. Ad esempio, i condòmini i cui alloggi si affacciano sul lato sud dell'edificio concorreranno alla spesa in ragione millesimale per installare il cappotto sulle mura a nord in quanto trattasi di contributo destinato alla conservazione nel tempo e al miglioramento della efficienza di un bene comune, indipendentemente dal vantaggio aggiuntivo di singoli piani o lati dell'edificio (in tali sensi, vd. altresì Cass. n. 21028/2015).

Separata utilizzabilità dell'opera e godibilità in misura diversa

Sempre secondo la giurisprudenza il cappotto termico non darebbe luogo alla utilizzazione separata agli effetti dell'art. 1121, comma 1, cod. civ. Tantomeno, una volta eseguito, serve i condòmini in misura diversa o solo una parte dell'edificio. Dunque, non è opera destinata alla utilità o al servizio esclusivo dei condòmini titolari delle unità immobiliari situate nella parte non interrata dello stabile. Ciò in quanto le mura rientrano tra i beni comuni in base all'art. 1117 cod. civ. In definitiva - e in estrema sintesi - si esclude l'applicabilità del condominio parziale al cappotto termico.

Pertanto, le spese andranno ripartite in misura proporzionale fra tutti i condòmini, ivi inclusi quelli totalmente disinteressati (locali interrati non abitabili), parzialmente interessati (seminterrati non abitabili) e minimamente interessati (locali commerciali terranei dotati di ampie vetrine, quindi delimitati dalle pilastrature, ma non dalle mura di riempimento).

La giurisprudenza esclude anche che l'intervento possa qualificarsi come innovazione gravosa

e/o voluttuaria ai sensi dell'art. 1121 cod. civ. in quanto i lavori di coibentazione permettono un risparmio energetico che compensa l'investimento iniziale. Si considerano innovazioni voluttuarie - per le quali è consentito al singolo condomino di sottrarsi alla relativa spesa - quelle nuove opere che incidono sulla entità sostanziale o sulla destinazione della cosa comune che sono tuttavia prive di oggettiva utilità, mentre sono innovazioni gravose quelle caratterizzate da una notevole onerosità rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio.

Critica al concorso di spesa dei locali non abitabili: interrati, seminterrati e terranei

E' acclarato che l'efficientamento energetico nei condomini riduce le emissioni e le dispersioni caloriche. Tra gli strumenti più efficaci per efficientare un edificio rientra il cappotto termico, sistema di isolamento dell'involucro che ottimizza le prestazioni energetiche migliorando il confort abitativo, garantendo un buon livello di coibentazione, isolando dal caldo e freddo e diminuendo i consumi (riscaldamento invernale e raffrescamento estivo). Inoltre, contribuisce ad elevare il grado di isolamento acustico dell'unità abitativa e risolve i ponti termici (cioè i punti dell'involucro edilizio nei quali si verificano dispersioni di calore o fenomeni condensativi).

Applicando tali postulati ai locali interrati, seminterrati e terranei (inabitabili e privi del servizio di riscaldamento), ci si chiede quali possano essere in concreto i benefici derivanti dall'efficientamento energetico del plesso edilizio. Analizzando i casi di tali unità immobiliari (depositi, rimesse e magazzini) si perviene alla conclusione che, stante la non abitabilità e l'assenza di impianti termici, dall'isolamento non ritrarrebbero alcun beneficio.

Le mura che delimitano gli interrati sono situate nel sottosuolo sicché non vengono minimamente interessate dal cappotto termico (tali

unità potrebbero, al contrario, ricevere benefici tramite complessi isolamenti da realizzarsi nel sottosuolo consistenti in lavori molto particolari e onerosi che tuttavia i condòmini non prendono quasi mai in considerazione) mentre i seminterrati beneficiano di un isolamento riguardante una modesta porzione di mura corrispondente a quella fuori terra. Le mura che circoscrivono i terranei, invece, sono completamente isolate, e ciò anche per garantire la continuità della pannellatura dall'alto al basso della facciata.

Tuttavia, le spese relative a tali cespiti immobiliari si risolvono in inutili e ingiusti esborsi. Considerato che il fine principe dell'efficientamento energetico mira alla compressione dei consumi di riscaldamento, si osserva che nelle cennate ipotesi è totalmente manchevole in quanto i locali considerati oltre ad essere inabitabili sono privi del servizio di riscaldamento. In definitiva, il cappotto termico su tali unità immobiliari non determina alcun risparmio energetico sicché sarebbe iniquo addossarne i costi ai relativi proprietari.

Sostenere, poi, che l'aggiunta dei pannelli coibentanti sulle facciate protegge lo stabile dagli agenti atmosferici desta qualche perplessità. Invero, ogni edificio nasce e preesiste con un involucro costituito da pilastri, travi e mura di riempimento intonacate le cui finalità sono quelle di preservare le unità immobiliari dagli agenti atmosferici. Il cappotto termico duplica l'effetto preservante comunque presente nelle mura perimetrali sin dalla edificazione dello stabile. Infatti, i muri di tamponamento sono quelli che delimitano l'edificio con l'esterno la cui primaria funzione è quella di fungere da barriera agli agenti atmosferici. Per tali motivi è ragionevole credere che gli interrati, i seminterrati e i terranei (non abitabili e privi di impianti termici) non debbano concorrere ad alcuna spesa di coibentazione. Tanto in quanto il beneficio del risparmio energetico riguarda soltanto le por-

zioni esclusive isolate abitabili e commerciali, come tali dotate di impianti di riscaldamento.

Critica al concorso di spesa del cappotto parziale

Identico ragionamento può valere, a nostro sommo avviso, anche per la coibentazione parziale. Se, ad esempio, l'assemblea delibera di isolare solo la facciata laterale ovest, ci si domanda perché dalla realizzazione di un'opera parziale addizionata alle mura comuni debba concorrere la totalità dei condòmini visto che il beneficio, in termini consumeristici, avvantaggerà solo gli alloggi interessati dall'intervento. Trattandosi di opera parziale consistente in manufatti addizionati alle mura comuni, ogni onere dovrebbe ricadere soltanto su coloro che in definitiva trarranno giovamento.

Critica al concorso di spesa dei locali commerciali terranei

La giurisprudenza ritiene che anche i negozi siti al pianterreno partecipino alle spese del cappotto termico. Essendo finalizzato al miglioramento energetico, avvantaggia tutte le proprietà esclusive, inclusi i locali commerciali al piano terraneo. La delibera che approva il riparto di tali lavori trova applicazione nell'art. 1123, comma 1, cod. civ. secondo cui le spese sono sostenute da tutti i condòmini in ragione millesimale (si veda App. Venezia, sent. n. 858/2024, nel cui caso i negozi al pianterreno ricevevano, in quanto delimitati da ampie vetrine, benefici estremamente minimali dall'opera).

La corte di merito lagunare ha seguito questo ragionamento: essendo volta all'efficientamento energetico, l'opera non può ritenersi suscettibile di utilizzazione separata, dunque non è destinata alla utilità o al servizio esclusivo dei proprietari di unità immobiliari nella parte non terranea dello stabile. I pannelli coibentanti ancorati sui muri esterni proteggono lo stabile dagli agenti termici sicché l'opera va compresa fra

quelle destinate al vantaggio collettivo (inclusi i proprietari dei locali terranei). Quindi, per la natura e la sua funzione rappresenta (a prescindere da dove verrà collocato) un'opera della quale l'intero edificio ne beneficia in termini di protezione dagli agenti atmosferici, coibentazione ed efficientamento energetico.

Ad avviso di chi scrive il locale commerciale terraneo è tenuto a concorrere alla spesa, ma con alcuni distinguo. Ci sembra che nel caso trattato dalla corte di merito, l'impiego della pannellatura per il locale commerciale dotato di ampie vetrine era considerevolmente ridotto in quanto coinvolgeva le sole pilastrature. L'applicazione dei millesimi generali in tal caso genera sperequazioni gigantesche e mostruose per le quali si spera che la giurisprudenza quanto prima muti gli odierni indirizzi.

Prendendo spunto da tale caso, poniamo l'ipotesi che il locale commerciale si estenda sull'intero pianterreno. Otterremo che, a causa degli elevati millesimi per via della grossa superficie e della destinazione d'uso commerciale, di fronte ad una coibentazione minimale (incidente sulle sole pilastrature) il proprietario concorrerà al pagamento di spese spropositate e stratosferiche. Al contrario, gli alloggi (aventi millesimi contenuti mitigati dalla minore estensione e dalla destinazione d'uso abitativa) posti ai piani superiori e delimitati da ampie mura perimetrali cappottate pagheranno cifre molto ridotte. In definitiva, il locale commerciale ne uscirà, a fronte di una minima coibentazione, devastato sotto il profilo economico mentre gli appartamenti, a fronte di un completo isolamento, concorrendo alla spesa con modici importi.

Edificio creato con il cappotto termico

L'edificio nel quale il costruttore-venditore ha creato il cappotto termico differisce da quello che, essendone privo, viene realizzato nel corso del tempo per volontà della compagine as-

sembrare. Nel primo caso, il riparto della spesa afferente al suo rifacimento seguirà criteri determinati dal regolamento di condominio i quali potranno escludere o meno i piani inabitabili (interrati, seminterrati e terranei) privi di impianti termici. In assenza di specifica previsione divisionale, tutte le unità immobiliari dovranno concorrere (ex art. 1123, comma 1, cod. civ.) alla sua rifazione, conservazione e manutenzione, ivi incluse le porzioni immobiliari inabitabili non dotate di riscaldamento poste ai piani interrati, seminterrati e terranei.

Critica al riparto millesimale generale del cappotto termico

L'installazione del cappotto termico, consistente nell'apporto di pannelli isolanti applicati sulle facciate dello stabile per contenere i consumi energetici, muta la consistenza delle mura. E' un manufatto isolante costituito da un insieme ordinato di pannelli addizionati alle mura perimetrali esterne dell'edificio. Essendo aggiunti sulle parti comuni preesistenti («muri maestri», «pilastri» e «travi portanti» annoverate dall'art. 1117, n. 1, cod. civ.) è inapplicabile, a parere di chi scrive, il generale sistema divisorio millesimale ex art. 1123, comma 1, cod. civ. Innanzitutto perché è una parte aggiuntiva del bene comune - perciò estranea ad essa e dapprima inesistente

- e, aspetto decisivo, la spesa occorsa per realizzare l'isolamento termico andrebbe calibrata, per evitare gravissime sperequazioni, in base al beneficio ricevuto da ogni alloggio e divisa in funzione dei metri quadrati pannellati.

A questo riguardo può soccorrere l'art. 1123, comma 2, cod. civ. il quale precisa che «se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne». Misurando i metri quadrati delle mura perimetrali pannellate per ogni unità immobiliare si potrà ricavare una tabella millesimale per suddividere la spesa del cappotto termico. Ogni condomino concorrerà alla spesa in ragione della superficie muraria pannellata che delimita la propria unità immobiliare.

A questo riguardo torna utile rammentare l'ipotesi del locale commerciale al piano terreno munito di ampie vetrine: seguendo il metodo ripartitivo della superficie pannellata, concorrerebbe solo in ragione della modica metratura dei pannelli applicati sui pilastri.

È evidente che l'applicazione dei millesimi generali altera gli equilibri contributivi e finisce per generare abnormi squilibri e sproporzioni. L'adozione del criterio di riparto basato sulle superfici pannellate restituirebbe un corretto equilibrio.

Paesaggio: per il «cappotto» serve l'autorizzazione, per i pannelli no

È quanto emerge da una sentenza del Tar di Brescia relativa a un edificio ricadente in un'area parco



di Davide Madeddu

Per realizzare un impianto fotovoltaico in area Parco non occorre autorizzazione paesaggistica. Serve invece il permesso per realizzare un cappotto che, a seconda dell'area può essere autorizzato all'interno dell'edificio. È quanto emerge da una sentenza del Tar di Brescia, la numero 778/2024, relativa al ricorso presentato da una persona che aveva impugnato il diniego per realizzare un impianto fotovoltaico nella sua casa in area Parco e aveva ricevuto l'autorizzazione per la realizzazione del cappottino solo all'interno dell'immobile.

Per i giudici «la realizzazione dell'im-

pianto fotovoltaico, non occorre alcuna autorizzazione paesaggistica, e pertanto, in sede di rilascio di tale provvedimento per le altre opere che formavano oggetto dell'intervento edilizio progettato dalla ricorrente, non poteva essere adottata una prescrizione che vietasse l'installazione di quell'impianto».

La vicenda nasce quando la proprietaria di un immobile a destinazione residenziale, in un edificio di due unità collocato in un contesto rurale, in zona Parco e sottoposta a vincolo paesaggistico presenta allo sportello telematico del Comune una Scia e la richiesta di autorizza-

zione paesaggistica semplificata per opere di manutenzione straordinaria, «consistenti nella coibentazione delle pareti esterne della sua unità mediante cappotto e nell'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura». C'è, da parte del Comune la trasmissione della richiesta al Parco del Mincio (ente competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica). La Commissione per il paesaggio del Parco del Mincio esprime parere favorevole per la realizzazione del cappotto, prescrivendo però che esso non comportasse «modifiche della linearità con l'edificio in aderenza, copertura compresa», che i serramenti fossero in legno e che il colore del fabbricato fosse quello proposto nella simulazione; la stessa Commissione esprime parere negativo per la posa dell'impianto fotovoltaico. La Soprintendenza, che riceve la documentazione e trasmette poi al Comune, concorda con la Commissione. C'è quindi la trasmissione del Comune la richiesta di elaborati progettuali e l'inibizione all'avvio dei lavori. Quindi il ricorso al Tar. Per i giudici il ricorso è fondato solo per la parte che riguarda l'impianto fotovoltaico. Per i giudici «per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, non occorre alcuna autorizzazione paesaggistica, e pertanto, in sede di rilascio di tale provvedimento per le altre opere che formavano oggetto dell'intervento edilizio

progettato dalla ricorrente, non poteva essere adottata una prescrizione che vietasse l'installazione di quell'impianto».

I giudici sottolineano che «secondo un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato poiché la produzione di energia con fonti rinnovabili costituisce un obiettivo di interesse nazionale conforme al diritto europeo “le motivazioni dell'eventuale diniego (seppur parziale) di autorizzazione paesaggistica alla realizzazione di un impianto di produzione di energia da fonte rinnovabile devono essere particolarmente stringenti, non potendo a tal fine ritenersi sufficiente che l'autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico rilevi una generica minor fruibilità del paesaggio sotto il profilo del decremento della sua dimensione estetica».

Per quanto concerne invece l'obbligo di realizzare il cappotto all'interno dell'edificio anziché all'esterno, i giudici sottolineano che «le censure della ricorrente sono infondate. Il parere della Commissione per il paesaggio, richiamato e integrato nelle sue prescrizioni da quello della Soprintendenza, fa espresso riferimento all'art. 33 del piano territoriale di coordinamento (“PTC”) del Parco del Mincio. Tale piano ha valore di piano paesistico». Ricorso accolto, solo per la parte relativa all'installazione dell'impianto fotovoltaico.

Pannelli fotovoltaici sui beni comuni a servizio delle proprietà esclusive



di Elisabetta Zoina

Il caso

Il Tribunale di Brescia con la sentenza 9 febbraio 2024, n. 428, torna ad affrontare il tema dei poteri dell'assemblea in ordine al posizionamento di pannelli fotovoltaici per uso privato sulle proprietà comuni ai sensi dell'art. 1122 bis cod. civ. entrato in vigore dal 18.06.2013.

La sentenza in indagine ribadisce che l'installazione di un impianto fotovoltaico destinato alla singola unità abitativa non è soggetto alla preventiva autorizzazione dell'assemblea; l'intervento dell'assemblea risulta infatti contemplato dalla norma solo in via eventuale, qualora si rendano necessarie

modificazioni delle parti comuni, per prescrivere modalità di esecuzione dell'opera tali da salvaguardare la stabilità ed il decoro dell'edificio, nonché il pari utilizzo del lastrico e delle altre superfici comuni da parte dei restanti condomini. Come rilevato in sentenza, nella fattispecie gli attori non avevano allegato e provato alcun pregiudizio alla stabilità o al decoro dell'edificio, ovvero dedotto che l'ampiezza della porzione delle parti comuni occupate fosse incompatibile con l'altrui pari uso, non permettendo, conseguentemente, all'Autorità Giudiziaria, alcuna ulteriore indagine o valutazione che potesse portare ad

un esito diverso dal prevedibile rigetto della domanda attorea di rimozione dell'impianto fotovoltaico.

Questioni controverse e precedenti giurisprudenziali

Se dal rilievo testuale dell'art. 1122 bis emerge un diritto del singolo condominio all'installazione dei pannelli fotovoltaici sui beni comuni che non necessita di autorizzazione condominiale, l'incerto dato normativo lascia aperte diverse questioni dibattute in dottrina e giurisprudenza tra le quali 1) se il condomino interessato debba inviare una preventiva "informativa" all'amm.re 2) quali siano le "modificazioni" delle parti comuni che ai sensi del comma 3[^] dell'art. 1122 bis attribuiscono all'assemblea il potere d'intervento 3) "quando" e "come" l'assemblea può provvedere a ripartire astrattamente l'uso del lastrico solare per assicurare il pari uso del bene tra i condomini.

In ordine alla prima problematica, a favore della necessità dell'informativa preventiva si esprimeva il Tribunale di Roma, con la sentenza nr 15430/2021, secondo il quale il condomino attore avrebbe dovuto dare comunicazione preventiva all'amministratore della volontà di installare i pannelli fotovoltaici sul tetto comune, indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi -anche al fine di consentire all'amministratore l'esercizio del proprio potere di controllo finalizzato alla conservazione delle parti comuni (potere questo attribuito all'amministratore in forza dell'articolo 1130, comma 1 numero 4 del c.c.) e successivamente di investire l'assemblea. A detta del Tribunale Capitolino a fronte di una richiesta che riguardi l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulle parti comuni, sussiste l'obbligo da parte dell'amministratore di in-

serire all'ordine del giorno la richiesta del singolo condomino in quanto determinante una modificazione delle parti comuni. Di segno contrario la Corte D'Appello di Roma con la sentenza n. 2640 del 12.03.2023, secondo la quale, in difetto di modificazioni dei beni comuni, l'impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili può realizzarsi senza alcun obbligo preventivo di comunicazione o tanto meno necessità di autorizzazione.

Sul punto si è espressa anche la Corte di Cassazione con il provvedimento nr 1337/2023, trattando un caso in cui il condomino, pur non ricorrendo modifiche alle parti comuni, aveva ritenuto di presentare comunque il progetto per l'installazione dei pannelli fotovoltaici al Condominio incassando un diniego dall'assemblea; la Corte enunciava il seguente principio di diritto: *"L'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122 bis. c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante"*.

Le incertezze maggiori consistono nell'individuazione delle "modificazioni delle parti condominiali", che, ai sensi dell'art. 1122 bis comma 3[^] legittimano il potere d'intervento dell'assemblea. Di prassi il termine di modifica è utilizzato per indicare gli interventi che rientrano nell'uso più intenso del bene comune consentiti ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., onde

differenziarli da quelli che, incidendo sull'essenza e sulla destinazione o funzione originaria del bene comune non sono ammessi se non deliberati e/o autorizzati dall'assemblea in forza della disciplina delle innovazioni o del cambio di destinazione d'uso. Ma accogliere tale qualificazione porterebbe alla contraddittoria conclusione che ogni installazione di pannelli fotovoltaici comporta una modifica del bene comune, o, come riferisce il Tribunale di Venezia, sentenza nr. 662/2024, che è una modifica anche l'ancoraggio e la fissazione dei pannelli alla falda del tetto condominiale. Siffatta interpretazione contrasta con il dettato normativo che al comma 3^o dell'art. 1122 bis prevede l'intervento dell'assemblea solo "qualora" si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, lasciando chiaramente intendere che, per il Legislatore, le installazioni di pannelli solari non comportano sempre una modifica del bene comune. Il criterio ermeneutico letterale dell'art. 12 delle preleggi ovvero l'interpretazione secondo il "significato proprio delle parole secondo la connessione di esse" indurrebbe a ritenere, che il legislatore abbia utilizzato il termine "modificazione" riferendosi ad un mutamento della struttura o funzione del bene comune.

Ulteriore vexata questio, attiene al potere dell'assemblea di regolamentare gli spazi utili complessivamente disponibili per il fotovoltaico per assicurare il pari uso a tutti i condomini anche, eventualmente, limitando lo spazio a disposizione dell'interessato. La già citata sentenza della Corte D'Appello di Roma n. 2640 del 12.03.2023 ribadisce che il contenuto dell'uso paritetico del bene comune non coincide con l'uso identico o contemporaneo per tutti "la tutela riconosciuta all'uso paritetico della cosa comune deve essere compatibile con la ragionevole

previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa, e non anche alla identica e contemporanea utilizzazione che, in via meramente ipotetica e astratta essi ne potrebbero fare". Così anche la sentenza del Tribunale di Napoli Nord n. 70 del 11.01.2023 secondo la quale "la giurisprudenza di legittimità specifica che essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione, ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, l'eventuale modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso della cosa comune, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (cfr. Cassazione civile sez. II, 12/02/1998, n.1499)".

Di segno contrario, il Tribunale di Venezia con la sentenza nr. 662/2024 già citata, per la quale, a fronte della volontà manifestata di un condomino d'installare pannelli fotovoltaici ad uso privato sui beni comuni, l'assemblea possa procedere sempre a ripartire tra i condomini gli spazi del tetto o del bene comune a mente dell'art. 1122 bis c.c. comma 3^o: "a richiesta degli interessati" l'assemblea provvede a "ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto". Accade sovente nella prassi condominiale che le porzioni del bene comune per l'installazione dei pannelli vengano a priori

calcolate ed attribuite ai condomini in proporzione ai millesimi di proprietà, sulla scia della nota sentenza del Tribunale di Milano del 21.06.2018 n. 6987 in subiecta materia che riteneva “l’uso delle parti comuni deve rimanere contenuto nei limiti corrispondenti al diritto di ciascuno dei partecipanti” ovvero “nei limiti della porzione corrispondente ai millesimi di proprietà”.

Peraltro, il principio che, nell’ambito dell’accessorietà supposta dall’art. 1117 cod. ci. ciascun condomino si avvale delle parti comuni in virtù del diritto di condomino “nella misura correlata al valore della rispettiva proprietà, salvo un titolo attributivo di maggiori diritti ex art. 1118 co. civ. primo comma” è stato recentemente confermato dalla Suprema Corte, Cass. 1° luglio 2024, n. 18031.

L'installazione dei pannelli fotovoltaici in zona vincolata tra limiti ed incompatibilità

In zona sottoposta a tutela paesaggistica è sempre vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici?



di Agostino Sola

Pannelli fotovoltaici e zona vincolata. Un connubio possibile?

Oggetto del presente approfondimento è l'analisi dei limiti e dei divieti alla possibilità di installare pannelli fotovoltaici in zona sottoposta a vincolo paesaggistico. In via di prima approssimazione possiamo affermare che nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico la possibilità di realizzare interventi edilizi (tra i quali rientra anche l'installazione di pannelli fotovoltaici) non è esclusa a priori ma è sottoposta a stringenti limitazioni che possono comunque arrivare fino a vietarli.

L'esecuzione di interventi edilizi su beni o nelle aree oggetto di tutela, infatti, è suscettibile di incidere sul paesaggio naturale e urbano, modificando la morfologia e l'aspetto esteriore delle strutture. Per questo motivo è necessario verificare se, per tali interventi edilizi, sia necessaria la preventiva autorizzazione paesaggistica, oltre – chiaramente - al titolo edilizio appropriato. In difetto di tale autorizzazione non è possibile avviare i lavori e, ove avviati, si commette un abuso edilizio, con ogni conseguenza, amministrativa e penale che ne consegue.

Quale titolo per l'installazione di pannelli fotovoltaici

Chiariamo subito che in ambito domestico l'installazione di pannelli fotovoltaici rientra tra gli interventi in edilizia libera e, dunque, non è necessario alcun titolo abilitativo. La fattispecie è disciplinata dall'art. 7bis, comma 5, D.Lgs. 28/2011, a mente del quale l'installazione di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici sono considerate interventi di manutenzione ordinaria e non sono subordinate all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati.

La definizione di tali interventi quali di manutenzione ordinaria determina l'applicazione dell'art. 6, D.P.R. 380/2001, di disciplina dell'attività edilizia libera per la quale non è necessario alcun titolo abilitativo. Sarà poi necessario compilare il "[Modello unico per la realizzazione, la connessione e l'esercizio di piccoli impianti fotovoltaici integrati sui tetti degli edifici](#)", reperibile sul sito del gestore dei servizi energetici o su quello del Ministero dello Sviluppo Economico.

E se si abita in Condominio?

Se un condomino intende installare impianti fotovoltaici cd. domestici non è necessaria neppure la preventiva autorizzazione del Condominio atteso il tenore dell'art. 1122bis c.c. con il quale si legittima l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Impianti fotovoltaici in area vincolata

Sin qui si è osservata la disciplina generale relativa all'installazione dei pannelli fotovoltaici, vediamo ora la disciplina relativa all'installa-

zione dei pannelli fotovoltaici in area vincolata. Come osservato brevemente nel paragrafo introduttivo, qualora l'immobile ricada in un'area sottoposta a vincoli e la conformazione dell'impianto lo richiede, sarà necessario richiedere un'autorizzazione per l'installazione.

Il citato art. 7-bis, comma 5, D.Lgs. 28/2011 esclude in termini generali la necessità della preventiva autorizzazione paesaggistica anche per i beni sottoposti a tutela. Nonostante ciò, la preventiva autorizzazione paesaggistica è ancora oggi necessaria per l'installazione di impianti in aree o immobili quali:

- ville, giardini e parchi, non tutelati per il loro valore culturale, ma che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi inclusi i centri ed i nuclei storici.

Tali beni, tuttavia, dovranno essere stati preventivamente individuati mediante apposito provvedimento amministrativo di dichiarazione di notevole interesse pubblico. Senza tale dichiarazione, si riapplica la disciplina generale di esclusione dall'obbligo di preventiva autorizzazione.

Vi sono, però, dell'ipotesi che consentono di installare pannelli fotovoltaici anche sui complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi inclusi i centri ed i nuclei storici. Tali ipotesi si riferiscono all'installazione di impianti non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici.

Quale procedura?

Se l'immobile sul quale si vuole installare l'impianto fotovoltaico rientra nelle categorie per le quali è necessaria la preventiva autorizzazione paesaggistica si dovrà richiedere il rilascio di quest'ultima da parte dell'amministrazione

competente (ovvero il Comune di riferimento). L'amministrazione si dovrà pronunciare entro il termine di quarantacinque giorni dalla data di ricezione dell'istanza, decorso il quale senza che siano stati comunicati i motivi ostativi all'accoglimento della stessa, l'autorizzazione si intende rilasciata ed è immediatamente efficace.

Impianto fotovoltaico e paesaggio: cambia la prospettiva di tutela?

Se è vero che la produzione di energia da una fonte rinnovabile consente di ridurre le emissioni di gas serra, così contribuendo alla tutela dell'ambiente, è altrettanto vero che responsabili del riscaldamento globale.

Del pari, l'installazione di pannelli fotovoltaici in zone sottoposte a tutela paesaggistica potrebbe rappresentare un fattore di disturbo che, in quanto tale, non può essere tollerato. È il tema, questo, ormai cruciale dell'integrazione dei pannelli fotovoltaici nel paesaggio.

Si consideri, ad esempio, che la tutela del patrimonio culturale spesso si fa ostacolo rispetto all'impellente infrastrutturazione degli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile: i pareri negativi delle Soprintendenze e del Ministero della Cultura rispetto all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile raggiungono l'87% della totalità (secondo i dati di agosto 2022).

La soluzione a tale difficile convivenza ci è offerta dalla giurisprudenza amministrativa secondo la quale non vi può essere una prevalenza assoluta di alcuni interessi di rango costituzionale sugli altri. Le amministrazioni devono tutelare tali interessi (ambiente e paesaggio, tra tutti) secondo una lettura «sistemica», perseguita in un rapporto di integrazione reciproca.

Ciò non significa neppure che la presenza di impianti fotovoltaici ad uso domestico in aree sottoposte a tutela possa condurre ad una modifica della percezione del paesaggio naturale,

arrivando ad una nuova percezione di paesaggio, in cui gli elementi tecnologici sono i nuovi protagonisti degli scenari visuali.

A tal fine è interessante ricordare una pronuncia del TAR Lombardia, Milano, con la quale – in tema di diniego all'installazione di pannelli fotovoltaici – si è affermato che, anche ove i pannelli fotovoltaici siano visibili da luoghi pubblici, non ne discende automaticamente “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, Milano, sent. n. 496 del 21 febbraio 2018). Ciò significa, tuttavia, che il provvedimento di diniego dovrà essere adeguatamente motivato e valutare attentamente se la realizzazione del progetto comporti una compromissione dell'area protetta, accertando in concreto la compatibilità dell'intervento con il mantenimento e l'integrità dei valori dei luoghi, senza potersi fondare su affermazioni apodittiche.

Così, ad esempio, in un caso in cui si è rigettata l'istanza di autorizzazione paesaggistica, il TAR Campania, sede di Salerno, con sent. n. 73 del 3 gennaio 2024 ha ritenuto illegittima detta reiezione, poiché fondata “...sul mero rilievo, stereotipo ed apodittico, dell'incompatibilità dei previsti elementi riflettenti rispetto al contesto territoriale di riferimento, senza averne verificato in concreto la ridotta portata impattante sulla vegetazione e sull'orografia esistente (trattandosi di un piccolo impianto, non percepibile da punti esterni di osservazione, localizzato su un'area prossima al fabbricato e priva di essenze arboree) e senza averne bilanciato la relativa incidenza paesaggistica col favor ordinamentale per l'allestimento delle fonti energetiche rinnovabili”.