

Rocco Lombardi

Avvocato, dottore di ricerca in diritto ed economia dell'ambiente, Università degli Studi di Bari Aldo Moro

L'energia geotermica nel Diritto Privato delle Energie Rinnovabili

- Energia Geotermica:
l'alternativa tra le energie alternative
- L'inquadramento dell'Energia
geotermica nel Diritto Ambientale
- Risvolti civilistici sulla natura del bene
e sul condominio



1 Energia Geotermica: l'alternativa tra le energie alternative.

Come ben noto, negli ultimi decenni, la sfrenata corsa all'accaparramento del petrolio ha portato, oltre ad un'inevitabile crisi ambientale, al sicuro e prossimo esaurimento dei combustibili fossili. La consapevolezza della gravità della "questione ambientale", di conseguenza, ha comportato un cambiamento dell'innovazione tecnologica concentrato, non più sulla mera "quantità" della produzione energetica ma sulla "qualità" della stessa.

La politica ambientale planetaria ha, dunque, incentivato, in maniera incalzante, l'aumento dell'incidenza delle energie alternative all'interno della produzione mondiale di energia, generando, parallelamente, un nuovo mercato concentrato sulla costruzione, sulla gestione e sullo smaltimento di nuovi impianti destinati alla produzione energetica da fonti rinnovabili.

Soprattutto grazie agli incentivi del "Conto Energia"¹, a partire dagli ultimi anni del secolo scorso, le nostre campagne, i nostri agglomerati industriali ed i nostri tetti, si sono riempiti di pannelli volti a "catturare" l'energia del sole, nonché di "giganti di metallo" che sfruttano l'energia del vento.

Tale circostanza si è verificata, in gran parte, a causa degli investimenti di grandi gruppi nazionali e stranieri nel nostro territorio, ma anche di quelli effettuati da piccoli risparmiatori e imprese agricole, che hanno tentato di incrementare i loro guadagni, attratti da una campagna divulgativa incessante, sulle prospettive di ricchezza garantite da eolico e fotovoltaico.

Sebbene, in considerazione della natura di fonte rinnovabile dell'energia solare ed eolica, questa circostanza rappresenti un bene per l'ambiente, oltre che un vantaggio economico per chi abbia investito, la stessa può creare non pochi problemi in merito all'

¹ Il Conto Energia è stato introdotto nel nostro ordinamento con il d. lgs. 387/2003 che recepiva la Direttiva 2001/77/CE. Il primo intervento di questo programma è stato inserito nel nostro ordinamento dai decreti attuativi del 28 luglio 2005 e del 6 febbraio 2006, seguito dal secondo Conto Energia (D.M. del 19 febbraio 2007), dal terzo (D.M. 6 agosto 2010) e dal quarto (D.M. 05/05/2011). Infine con il D.M. 5 luglio 2012 è entrato in vigore il quinto e ultimo Conto Energia. Questo è stato il quinto intervento di un programma europeo di incentivazione della produzione di energia da impianti fotovoltaici promosso dall'Unione Europea. L'incentivo connesso consiste in un contributo economico direttamente proporzionale alla quantità di energia prodotta in un determinato arco temporale. A seconda della tipologia e della quantità di energia prodotta, tali contributi variano fino ad un determinato tetto massimo.



entropia ambientale², con l'inquinamento che potrebbe derivare dallo smaltimento delle componenti degli impianti e, soprattutto, relativamente alla tutela del paesaggio che rappresenta, in un'accezione locale, l'ambiente.

Bisogna, infatti, considerare che, dal punto di vista meramente paesaggistico, gli impianti solari ed eolici sono distribuiti in maniera maggiormente ramificata rispetto agli impianti di produzione energetica che sfruttano le c.d. fonti classiche, ossia quelle fossili.³ Al fianco delle due tipologie di impianti destinati alla produzione energetica da fonti rinnovabili fin ora considerati (solare ed eolico), è presente, tuttavia, un'altra metodologia per ottenere "energia pulita", anche in accezione domestica, che non crea alcun problema al paesaggio: l'energia geotermica⁴.

È, infatti, chiaro che, oltre che per mezzo delle centrali geotermiche, l'energia della terra, attraverso i principi della geotermia, può essere sfruttata per tramite di impianti domestici che, con l'utilizzo di un circuito di "sonde geotermiche" di prelievo, può provvedere al fabbisogno energetico.

Anche agli impianti destinati alla produzione energetica da energia geotermica, infatti, sono rivolte una serie di agevolazioni stanziata dalla politica ambientale, come ad esempio il ritiro dedicato⁵.

Orbene, in questa sede, non è intenzione approfondire questioni tecniche relative a tale impianto, ma, come lo stesso possa essere una risorsa considerevole nel mercato delle energie rinnovabili, attraverso la giusta interpretazione giuridica.

*per la vendita dell'energia elettrica immessa in rete, in alternativa ai contratti bilaterali o alla vendita diretta in borsa. Consiste nella cessione dell'energia elettrica immessa in rete al Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. (GSE), che provvede a remunerarla, corrispondendo al produttore un prezzo per ogni kWh ritirato." V. www.gse.it. Il ritiro dedicato è, infatti rivolto a impianti di: "potenza apparente nominale inferiore a 10 MVA alimentati da fonti rinnovabili, compresa la produzione imputabile delle centrali ibride; potenza qualsiasi per impianti che producano energia elettrica dalle seguenti fonti rinnovabili: eolica, solare, geotermica, del moto ondoso, maremotrice, idraulica (limitatamente agli impianti ad acqua fluente)". V. www.gse.it. Sul punto, inoltre, cfr. FAGGARIO, *Raccolta delle più importanti FAQ, in Imprese ed energie rinnovabili: adempimenti burocratici e trattamento fiscale*, consultabile sul sito: http://clienti.euroconference.it/download/masterbreve/2011-2012/03_giornata/monotematica/dispensa/Dispensa_terza_giornata_-_sezione_monotematica.pdf.*

2 Sul punto cfr. G. TUCCI e R. LOMBARDI, *L'impatto ambientale degli impianti per la produzione di energie alternative e il regime della responsabilità civile*, in G. NAPOLITANO e A. ZOPPINI (A CURA DI), *Annuario di diritto dell'energia 2013. Regole e mercato delle energie rinnovabili*, Bologna, 2013, p. 202-2044.

3 In tal senso cfr. F. GUELLA, *Modelli di disciplina delle energie rinnovabili a livello sovrastatale. Dagli obiettivi programmatici del diritto internazionale alla regolamentazione "dettagliata" nell'integrazione europea*, in F. CORTESE, F. GUELLA e G. POSTAL (a cura di), *Il regolamento della produzione di energie rinnovabili nella prospettiva dello sviluppo sostenibile. Sistemi giuridici comparati, dal livello sovrastatale al locale*, Trento, 2013, p. 34.

4 "Nel mese di giugno si è toccato un traguardo simbolico: la produzione mensile di elettricità è stata coperta per il 50,5 per cento da fonti di energia rinnovabile. Era dagli anni Sessanta che non accadeva, ma rispetto ad allora il quadro è radicalmente cambiato. All'epoca era l'idroelettrico a farla da padrone e la produzione annua totale di energia elettrica era circa un terzo di quella attuale. Nei primi sei mesi del 2016, l'idroelettrico ha rappresentato il 39 per cento della produzione rinnovabile, seguito da fotovoltaico (21 per cento), eolico (19 per cento), biomasse (16 per cento) e il 5 per cento da geotermia." N. CUSUMANO, F. PONTONI e A. SILEO, *Energia da fonti rinnovabili: il sorpasso è storico*, pubblicato in *lavoce.info*.

5 "Il ritiro dedicato è una modalità semplificata a disposizione dei produttori

2

L'inquadratura dell'Energia Geotermica nel Diritto Ambientale.

Dal punto di vista meramente pratico, inquadrare gli impianti destinati alla produzione di energia geotermica, tra quelli che producono energia rinnovabile, comporta una serie di vantaggi considerevoli.

È d'uopo considerare, quindi, cosa il nostro ordinamento intenda per energie rinnovabili.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) del D. Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387⁶, si intendono fonti energetiche rinnovabili quelle non fossili (eolica, solare, **geotermica**, del moto ondoso, maremotrice, idraulica, biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas).

Appare evidente, dunque, come il legislatore italiano enunci una serie di fonti di energia che, a differenza di quelle classiche basate sullo sfruttamento di materiali fossili, non hanno rilievo come fattore di impatto ambientale, ma che diano la possibilità di ottenere produzione energetica riducendo gli elementi inquinanti e garantendo, in tal modo,

6 D. Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387 – “Decreto di attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità”. A tal riguardo Cfr. E. GRIPPO, F. MANCA, *Manuale Breve di Diritto dell'energia*, Milano, 2008, p. 239 e ss.; C. PASQUALINI SALSA, *Manuale di Diritto ambientale*, Rimini, 2011, Edizione XXVII, p. 475 e ss.

la tutela ad un ambiente salubre e, di conseguenza, il diritto alla salute costituzionalmente garantito⁷.

Il Gestore dei Servizi Elettrici, inoltre, fornisce un'utile catalogazione delle fonti differenziando tra fonti programmabili e non programmabili⁸.

Tale distinzione pone alla base la possibilità di reperirle o meno in base all'immediata richiesta.

Sono programmabili, evidentemente, gli impianti idroelettrici, R.S.U., biomasse ecc.; secondo il G.S.E., rientrano, invece, in quelli non programmabili gli impianti idroelettrici fluenti, eolici, **geotermici**, fotovoltaici e biogas.

Altra distinzione spesso considerata, è quella tra le fonti rinnovabili “classiche”, idroelettrica e **geotermica**, e quelle “nuove” che includono l'energia solare, quella eolica e quella rinveniente dal ciclo di smaltimento dei rifiuti⁹.

Al solo fine di ottenere una definizione tecnicamente corretta, si può fare riferimento alla definizione di fonti rinnovabili fornita dall'ingegneria energetica, la quale le fa coincidere con “*quelle forme di energia che per loro caratteristica intrinseca si rigenerano*”

7 Il primo comma dell'art. 32 Cost. così dispone: “*La Repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività, e garantisce cure gratuite agli indigenti*”. A riguardo del diritto alla salute, ed in particolare sul rapporto tra salute e mutamenti climatici cfr. M. E. GRASSO, *Il mutamento climatico e il diritto alla salute*, Milano, 2012.; C. PETRINI, *Bioetica, ambiente, rischio: evidenze, problematicità, documenti istituzionali nel mondo*, Catanzaro, 2003 p. 9 e ss.; P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-comunitario delle fonti*, Napoli, 2006, p. 728 e ss.; E. AL MUREDEN, *Principio di precauzione, tutela della salute e responsabilità civile*, Bologna, 2008 p. 27 e ss.; R. SALOMONE, *Principi generali del diritto penale ambientale*, in P. D'AGOSTINO e R. SALOMONE, *Trattato di diritto penale dell'impresa*, Vol. IX, Padova, 2011, p. 171 e ss. In particolare, sull'esplicazione del diritto alla tutela dell'ambiente attraverso il diritto alla salute, anche per tramite delle sentenze della Corte di Cassazione del 9 marzo 1979, n. 1463 e del 6 ottobre 1979, n. 5172 cfr. D. AMIRANTE, *Profili di diritto costituzionale dell'ambiente*, in P. DELL'ANNO, *Trattato di diritto dell'ambiente*, Vol. I, Milano, 2012, p. 239 e ss.

8 V. www.gse.it; a tal riguardo cfr. A. TRAVERSO, *Fonti rinnovabili, concetto di FER e ricerca di nuove fonti*, in F. ARECCO e G. DALL'O', *Energia sostenibile e fonti rinnovabili soluzioni tecniche, economiche, giuridiche*, Milano, 2012, p. 125-127; E. GRIPPO, F. MANCA, *Manuale Breve di Diritto dell'energia*, p. 239 e ss. cit..

9 A tal riguardo cfr. A. TRAVERSO, *Fonti rinnovabili, concetto di FER e ricerca di nuove fonti*, in F. ARECCO e G. DALL'O', *Energia sostenibile e fonti rinnovabili soluzioni tecniche, economiche, giuridiche*, cit., p. 126.

o non sono esauribili nella scala dei tempi umani e il cui utilizzo non pregiudica le risorse naturali per le generazioni future.”¹⁰

Diverso è, invece, il concetto di energia sostenibile;¹¹ tale caratteristica è, infatti, attribuita alla produzione energetica compatibile con il principio dello sviluppo sostenibile¹², in altre parole, riguardante “l’aspetto dell’efficienza degli usi energetici”¹³.

Anche se non esiste una definizione universalmente riconosciuta di fonti rinnovabili di energia¹⁴, si può asserire che, per queste,


10 A. TRAVERSO, *Fonti rinnovabili, concetto di FER e ricerca di nuove fonti*, in F. ARECCO e G. DALL’O, *Energia sostenibile e fonti rinnovabili soluzioni tecniche, economiche, giuridiche*, Milano, 2012, p. 125. Una definizione di energie rinnovabili che completa quella appena descritta è: “forme di energia prodotte da fonti che o si rigenerano almeno con la stessa velocità alla quale si consumano o non sono esauribili nella scala dei tempi umani, sì che il loro uso non pregiudica le risorse naturali delle generazioni future”. S. LANDINI, *Energie rinnovabili e sostenibilità ambientale*, in M. PENNASILICO (a cura di), *Manuale di diritto civile dell’ambiente*, Napoli, 2014, p. 127.

11 Sul rapporto tra energia e sviluppo sostenibile cfr. S. QUADRI, *Energia Sostenibile, Diritto Internazionale, dell’Unione europea e interno*, Torino, 2012, p. 1-70.

12 “Lo sviluppo sostenibile è uno sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri”. Così era stato definito tale principio nel rapporto Brundtland anche noto col nome di “Our Common Future”. Questo è un documento del 1987 venuto alla luce grazie alla Commissione mondiale sull’ambiente e lo sviluppo (WCED). A riguardo cfr. C. VIDETTA, *Lo sviluppo sostenibile dal diritto internazionale al diritto interno*, in M. FERRARA e A. SANDULLI, *Trattato di diritto dell’ambiente*, Vol. I, Milano, 2014, p. 221 e ss.; P. DELL’ANNO, *Trattato di diritto dell’ambiente*, Volume I, Milano, 2012, p. 37 e ss.; S. MAGLIA, *Diritto ambientale*, Milano, 2011, p. 22-23; F. FRACCHIA, *Lo sviluppo sostenibile*, Roma, 2010, p. 24 e ss.; M. ALBERTON e M. MONTINI, *Le novità introdotte dal Trattato di Lisbona per la tutela dell’ambiente*, in *Rivista giuridica dell’ambiente*, 2008, p. 506 e ss. Sul principio dello sviluppo sostenibile nella sua interazione con i principi di solidarietà sociale, equità intergenerazionale e integrazione dell’interesse ambientale, si veda, anche per ulteriori indicazioni, M. PENNASILICO, *Fonti e principi del “diritto civile dell’ambiente”*, in Id. (a cura di), *Manuale di diritto civile dell’ambiente*, cit., p. 22 ss.; Id., *Sostenibilità ambientale e riconcettualizzazione delle categorie civilistiche*, *ivi*, p. 34 ss.; Id., *Sviluppo sostenibile e solidarietà ambientale*, *ivi*, p. 49 ss. Sulle fonti del diritto europeo e lo sviluppo sostenibile, magistrale analisi in P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-comunitario delle fonti*, Napoli, 2006, p. 523 e ss.

13 C. PASQUALINI SALSA, *Manuale di Diritto ambientale*, cit., p. 475 e ss.

14 In tal senso cfr. G. BROCCOLI, E. VENTRELLA, *Energie rinnovabili – Disciplina sistematica*, in G. ROTA, *Ambiente, Seconda edizione*, Tomo I, Torino, 2012, p. 479.;



bisogna intendere fonti di produzione energetica caratterizzate dalla presunta inesauribilità degli elementi di cui si servono per la generazione di energia e, ai fini del presente lavoro, che, l’energia geotermica rappresenta una fonte di energia rinnovabile, classificabile come “classica” e “non programmabile”.

G. AZZARETTO, *Il contributo compensativo per il mancato uso alternativo del territorio per i nuovi impianti di produzione di energia elettrica*, in G. BONARDI e C. PATRIGNANI, *Energie alternative e rinnovabili*, Milano, 2010, p. 244; C. PASQUALINI SALSA, *Manuale di diritto ambientale*, cit., p. 475.

3

Risvolti civilistici sulla natura del bene e sul condominio.

Affrontando sotto il profilo del diritto civile la disciplina degli impianti destinati alla produzione di energia geotermica, non si può prescindere dall'analisi dell'inquadramento degli stessi nel *genus* dei beni mobili o in quello dei beni immobili, argomento spinoso per la dottrina che, ha approfondito in maniera rilevante il tema, ma, quasi esclusivamente a riguardo degli impianti fotovoltaici¹⁵.

15 A tal riguardo cfr. A. JANNARELLI, *Commentario del codice civile*, Libro terzo, Torino, 2012, p. 22 e ss.; L. BALESTRA, *Proprietà e diritti reali*, Volume I, Torino, 2011, p. 127 e ss.; A. GAMBARO, *I beni*, in A. CICU, F. MESSINEO e L. MENGONI (già diretto da) P. SCHLESINGER (continuato da), *Trattato di diritto civile e commerciale*, Milano, 2012, p. 115 e ss.; C. PACILIO, G. CASSANO, *Proprietà e diritti reali*, Milano, 2008, p. 11 e ss.; P. CENDON, *Commentario al Codice Civile*, artt. 810 – 951, Milano, p. 28 e ss.; V. ZENO ZENCOVIC, voce *Cosa*, in *Dig. Disc. Priv.*, Edizione IV, Torino, 1989; S. PUGLIATTI, *Beni e cose in senso giuridico*, in Id., *Scritti Giuridici*, Vol. IV, Milano, 2011, p. 429 ss.; A. VESTO, *I beni dall'appartenenza egoistica alla fruizione solidale*, Torino, 2014. Sulla natura di bene immobile cfr. L. DI RUSSO, *Diritto di superficie e locazione nella realizzazione di impianti fotovoltaici*.

Spesso, infatti, tale classificazione-distinzione è posta alla base, non solo degli atti relativi ai modi di acquisto, di trasferimento e della pubblicità degli stessi ma, soprattutto, della regolamentazione normativa e fiscale degli impianti. A tal fine, è d'uopo interpretare la natura dell'impianto considerato, prendendo in considerazione il dettato normativo del nostro codice civile, il quale all'art. 812 così dispone: "Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione. Sono mobili tutti gli altri beni."

Parte della dottrina, inoltre, segue il criterio funzionale, che inserisce nella categoria dei beni immobili quelli che: "possono essere utilizzati in relazione ad un luogo determinato. Sono dunque beni immobili i beni suscettibili di utilizzazione permanente o duratura nel luogo in cui si trovano."¹⁶

In buona sostanza, per comprendere se un bene è mobile o immobile, bisogna capire se lo stesso perde o meno la propria funzionalità se disancorato dal suolo.

Ai fini del nostro discorso, nonostante non sia diffusa letteratura giuridica specifica sulla natura degli impianti geotermici domesti-

Profili civilistici e fiscali., in *Diritto civile e commerciale*, pubblicato su <http://www.diritto.it/docs/36190-diritto-di-superficie-e-locazione-nella-realizzazione-di-impianti-fotovoltaici-profilo-civilistici-e-fiscali?page=1>, secondo il quale: "Ad oggi non vi sono, pertanto, dubbi sulla circostanza che un pannello fotovoltaico, unito seppur temporaneamente ad una base ancorata al suolo, non possa che assumere la qualità di bene immobile proprio per il predetto legame funzionale che si instaura tra pannello, struttura e suolo"; in tal senso, cfr. anche A. BUSANI, *Ma...la Tour Eiffel è un bene mobile? (Riflessioni sulla natura immobiliare dell'impianto fotovoltaico)*, in *Notariato*, 2011, p. 314, secondo il quale: "il pannello una volta incorporato alla sua struttura di sostegno, assume, senza dubbio natura immobiliare". A riguardo della natura di beni mobili è, invece, utile consultare: E. RUBINI, *Sulla natura mobile o immobile degli impianti fotovoltaici*, in G. NAPOLITANO e A. ZOPPINI, *Annuario di diritto dell'energia 2013. Regole e mercato delle energie rinnovabili.*, cit., p. 247-261.; G. TUCCI, *Impianti fotovoltaici e garanzie sui beni dell'azienda*, in *Rivista di diritto privato*, I, anno XV 28, Bari, p. 34 – 40; C. CALIA, *Contratto di locazione di terreni e impianti fotovoltaici*, in *Immobili & Proprietà*, Gennaio 2010, Milano, p. 34 e ss.; G. BELLÌ, *A proposito degli impianti fotovoltaici: tra indici di immobilità, collegamento funzionale al suolo e disponibilità delle aree di installazione.*, Milano, 2013, Volume 2, p. 152 – 155; M. L. MATTIA, *Alcune questioni civilistiche connesse alla realizzazione di un impianto fotovoltaico: prime note*, Studio n. 221-2011/C, approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 14 luglio 2011, pubblicato in www.notariato.it, p. 3-10.

16 M. COSTANTINO, *La disciplina dei beni. Beni immobili e beni mobili*, in P. RESCIGNO (diretto da), *Trattato di diritto privato*, Torino, 2005, p. 71 e ss.

ci, può sostenersi, interpretando gli studi effettuati sugli impianti fotovoltaici, che quelli geotermici sono qualificabili come beni immobili, dato che costituiscono impianti infissi al suolo e, se ne venissero asportati, la propria autonomia sarebbe compromessa. A conferma di questa teoria si è espressa anche la Cassazione,¹⁷ secondo la quale, parte integrante di una cosa è quella che, costituendo elemento essenziale della sua esistenza, assurge a requisito della sua struttura; occorre all'uopo che le due cose vengano ad unificarsi materialmente in modo tale che la cosa incorporata perda la propria autonomia fisica e giuridica, tanto da rendere impossibile una sua separazione senza la contemporanea dissoluzione o la sostanziale alterazione del tutto.

Comprendere la natura di bene immobile degli impianti, oltre che per le generiche necessità sopra evidenziate (pubblicità giuridica e regolamentazione fiscale) è importante anche ai fini del principio dell'accessione.

L'accessione al suolo¹⁸ è, infatti, un modo d'acquisto a titolo originario della proprietà che presuppone l'unione di beni appartenenti a diversi proprietari.

Ai sensi dell'art. 934 del codice civile, dunque, *“qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli artt. 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo (952 e seguenti) o dalla legge (975-3, 986-2, 1150-5, 1593)”*. Perché avvenga l'accessione, è necessaria la coesione materiale di due o più beni, *“in modo che il bene incorporato perda la sua autonomia fisica e giuridica tanto da rendere impossibile la separazione”*¹⁹.

Interpretando l'istituto dell'accessione, nell'applicazione alla fattispecie dell'installazione dell'impianto geotermico su fondo altrui, bisogna effettuare, in primo luogo, una considerazione in merito all'incorporazione dello stesso al suolo, di conseguenza, se lo si intende come bene immobile, lo stesso diventerà di proprietà del titolare del suolo sul quale è installato.

Altra questione rilevante, analizzabile secondo la qualificazione di energia rinnovabile dell'energia geotermica, riguarda le agevolazioni per la diffusione degli impianti all'interno della normativa sul condominio²⁰.

17 Cass. 7 aprile 1970 n. 962, in *Rep. foro it.*, 1970, v. Pertinenze, n. 4, 1642.

18 Sull'accessione cfr. C. PACILLO, *Proprietà e diritti reali*, Torino, 2008, p. 143-147; F. CARINGELLA, *Proprietà e diritti reali*, in *Studi di diritto civile*, Volume II, Milano, 2007, p. 13-16; M. PARADISO, *L'accessione al suolo*, in *Il codice civile. Commentario*, diretto da P. SCHLESINGER, artt. 934-938, Milano, 1994, p. 15 e ss.

19 G. TUCCI, *Impianti fotovoltaici e garanzie sui beni dell'azienda*, in *Rivista di diritto privato*, cit., p. 41.

20 Cfr. G. BONNI, *Condominio negli edifici e risparmio energetico*, in M. PENNASILICO

Il D. Lgs. 311/2006²¹, infatti, modificando la L. n. 10 del 1991, ha agevolato la certificazione energetica e incentivato la diffusione di impianti autonomi, volti ad incrementare il risparmio energetico nelle abitazioni.

Il D. Lgs. n. 115 del 2008, inoltre, ha introdotto premi di cubatura ed agevolazioni edilizie, nonché, la semplificazione della procedura amministrativa volta alla installazione di IAFR²², nel particolare di impianti di modeste dimensioni, per l'autonomia energetica dei condomini²³.

Sul tema, tuttavia, le modifiche

(a cura di), *Manuale di “diritto civile dell'ambiente”*, cit., p.133 e ss.

21 D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia”, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 26 del 1 febbraio 2007 - Supplemento ordinario n. 26/L.

22 Letteralmente “Impianti Alimentati da Fonti Rinnovabili”.

23 In tal senso R. FUZIO, *Immissioni, diritti di vicinato, energie rinnovabili e condominio*, in AA. VV., *Energie rinnovabili e compatibilità ambientale*, Rimini, 2009, p. 183-184.

più rilevanti sono state, senza dubbio, effettuate dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220²⁴ la c. d. Riforma del Condominio, che con i suoi 32 articoli ha modificato gli artt. 1117 c.c. e ss²⁵.

In tema di energie, questa riforma, introduce, infatti, attraverso l'art. 5 che modifica l'art. 1120 c.c., la possibilità di installare, all'interno del condominio, impianti per la produzione di energia eolica, solare o comunque da fonte rinnovabile, con una maggioranza meno elevata di quella prevista in precedenza dal codice²⁶.

L'art. 7, introduce nel codice l'art. 1122-bis, il quale, si occupa degli impianti individuali dei singoli condomini.

Ai sensi di questo dettato normativo, quindi, "è consentita 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. Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto."²⁷

L'assemblea dei condomini, quindi, seppur con un *quorum* deliberativo piuttosto elevato²⁸, può prescrivere modalità alternative di esecuzione o cautele in merito a sicurezza o decoro, ma non può impedire l'installazione dell'impianto di produzione energetica. In aggiunta, a maggior tutela del condominio, lo stesso comma 3 dell'art. 1122-bis c.c. aggiunge: "l'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali".

In virtù di quanto finora descritto, attraverso un'interpretazione orientata ad i principi costituzionali, nonché a quelli europei ed internazionali del diritto all'ambiente, risulta evidente, come, il movente del legislatore, nell'effettuare tale intervento normativo, volto alla diffusione di IAFR, soprattutto, nella parte in cui riconosce la possibilità per il singolo di installare tali impianti sul bene soggetto a comunione, sia da riscontrarsi nella volontà di tutelare un interesse pubblico.

Non stupisce, dunque, che la c. d. "riforma del condominio", abbia previsto un dettame tanto sbilanciato a favore della diffusione della produzione energetica da fonti rinnovabili e del risparmio energetico, a discapito degli interessi soggettivi degli altri condomini.

24 L. 11 dicembre 2012, n. 220 – "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici". (12G0241) (GU n.293 del 17-12-2012). Entrata in vigore del provvedimento: 18/06/2013.

25 A riguardo cfr. A. NICOLETTI e A. CELESTE, *Tecnologia e informatica nel nuovo condominio Impianti, sicurezza, internet, privacy*, Rimini, 2013, p. 167 e ss.; G. CASSANO, *Manuale pratico del nuovo condominio*, Rimini, 2013, p. 76 e ss.; nonché il sito internet del Parlamento Italiano all'indirizzo <http://leg16.camera.it/561?appro=503>.

26 L'inserimento di IAFR è, infatti, adottabile con la maggioranza ridotta prevista dall'art. 1136 c.c., ossia, con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

27 Art. 1122 bis c.c. comma 2 e 3.

28 Infatti, così prevede l'art. 1136 c.c. comma 5: "le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio."