

7

ENERGIA E AMBIENTE

COLLANA DIRETTA DA FABIO A. ROVERSI-MONACO

GIOVANNI PASCUZZI

ENERGIA SOLARE E "PROPERTY RIGHTS". LA TUTELA GIURIDICA DELL'ACCESSO AL SOLE


MAGGIOLI
EDITORE

ricerca

PROGETTO FINALIZZATO ENERGETICA



Consiglio nazionale delle ricerche

ENEA

Il presente volume reca i risultati di una ricerca svolta nell'ambito del Progetto finalizzato energetica 2 del CNR-ENEA e segnatamente del Sottoprogetto "Legislazione e normativa" diretto dal Prof. Fabio Roversi-Monaco.

ENERGIA E AMBIENTE
COLLANA DIRETTA DA FABIO A. ROVERSI-MONACO

7

GIOVANNI PASCUZZI

**ENERGIA SOLARE E
"PROPERTY RIGHTS".
LA TUTELA GIURIDICA
DELL'ACCESSO AL SOLE**



INDICE GENERALE

<i>Presentazione di Giacomo Elias</i>	Pag.	9
<i>Prefazione di Roberto Pardolesi</i>		10

CAPITOLO I

L'ENERGIA SOLARE E I PROBLEMI DI NATURA GIURIDICA CONNESSI ALLA SUA UTILIZZAZIONE

1. Introduzione	»	13
2. L'energia solare	»	20
Centrali solari	»	20
Conversione fotovoltaica	»	21
Produzione di acqua calda	»	22
Architettura solare	»	22
— Altre utilizzazioni	»	23
3. Gli ostacoli di natura giuridica all'utilizzazione dell'energia solare.....	»	24
4. Il problema della tutela dell'accesso al sole.....	»	37

CAPITOLO II

LA TUTELA DELL'ACCESSO AL SOLE NELL'ESPERIENZA STATUNITENSE

1. Introduzione.....	»	41
2. La tutela di <i>common law</i> . La dottrina delle <i>ancient lights</i>	»	43
3. <i>Segue</i> . La tutela dell'accesso al sole al vaglio delle Corti. Il <i>private nuisance</i>	»	46
— Il caso <i>Siu</i>	»	46
— Il caso <i>Prah</i>	»	48
— Il caso <i>Tenn</i>	»	59
— Il caso <i>Sher</i>	»	60

4. La tutela di origine convenzionale. I <i>solar easements</i> Pag.	65
5. <i>Segue</i> . I <i>restrictive covenants</i>	» 74
6. La tutela direttamente legata all'azione dei pubblici poteri. Classificazione	» 78
7. La protezione su vasta scala attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica	» 81
8. La tutela <i>lot by lot</i> . Il <i>Solar Rights Act</i> del New Mexico	» 93
9. <i>Segue</i> . Il <i>Solar Rights Act</i> del Wyoming	» 102
10. <i>Segue</i> . Il <i>Solar Shade Control Act</i> della California	» 103
11. <i>Segue</i> . Il <i>Solar Access Act</i> del Wisconsin	» 109
12. <i>Segue</i> . Il <i>Solar Energy - Access and Use Act</i> dello Iowa	» 115
13. Considerazioni minime sulle leggi statali in materia di tutela dell'accesso al sole	» 121
14. Gli esempi di ordinanze sull'accesso al sole emanate a livello locale	» 127
15. <i>Segue</i> . L'ordinanza di Laramie (Wyoming)	» 128
16. <i>Segue</i> . L'ordinanza di Ashland (Oregon)	» 131
17. <i>Segue</i> . L'ordinanza di Boulder (Colorado)	» 137
18. Spunti riepilogativi	» 151
— Il problema	» 151
— Le variabili	» 152
— Il conflitto	» 155
— Le costanti	» 155
Le soluzioni	» 157

CAPITOLO III

LA TUTELA DELL'ACCESSO AL SOLE
NELL'ESPERIENZA ITALIANA

1. Introduzione	» 159
2. La qualificazione giuridica dell'energia solare ...	» 161
3. Verifica dell'esistenza di possibili ambiti di tutela dell'accesso al sole alla luce dei principi vigenti	» 166
4. La tutela dell'accesso al sole e gli istituti che regolano i rapporti proprietari di vicinato: un connubio poco promettente	» 167
— Luci e vedute	» 168
— Distanze legali	» 171

— Atti emulativi	Pag.	174
— Immissioni	»	175
5. <i>Segue</i> . La tutela dell'accesso al sole e la disciplina <i>iure servitutis</i> delle relazioni interfondiarie: la servitù di accesso al sole	»	186
6. <i>Segue</i> . La tutela dell'accesso al sole e le prescrizioni urbanistico-edilizie. Un rapporto solo abbozzato	»	200
7. Dal bilancio dell'esistente alle possibili azioni dei pubblici poteri. La tutela dell'accesso al sole in una prospettiva <i>de iure condendo</i>	»	204
8. <i>Segue</i> . La 'pianificazione urbanistica solare'	»	209
9. <i>Segue</i> . La servitù coattiva di accesso al sole	»	211

APPENDICE

MATERIALI NORMATIVI E GIURISPRUDENZIALI
INERENTI L'ESPERIENZA STATUNITENSE
IN MATERIA DI *SOLAR RIGHTS*

LEGGI STATALI

COLORADO (COLO. REV. STAT. §§ 38-32.5-100.3 fino a 103 e § 38-30-103)	»	219
MINNESOTA (<i>Laws</i> 1981, <i>Ch.</i> 786 § 21, e succ. modif. MINN. STAT. § 500.30)	»	221
NEW MEXICO - <i>Solar Rights Act</i> (1977 N.M. <i>Laws</i> , <i>Ch.</i> 169. N.M. STAT. ANN. §§ 47-3-1- fino a 47-3-5)	»	223
NEW MEXICO - <i>Solar Recordation Act</i> (1983 N.M. <i>Laws</i> , <i>Ch.</i> 233. N.M. STAT. ANN. §§ 47-3-6 fino a 47-3-12)	»	226
WYOMING - <i>Solar Rights Act</i> (<i>Laws</i> 1981, <i>Ch.</i> 156 WYO. STAT. § 34-22-101 fino a 34-22-106)	»	232
CALIFORNIA - <i>Solar Rights Act</i> (<i>Ch.</i> 1154 del 1978)	»	236
CALIFORNIA - <i>Solar Shade Control Act</i> (<i>Ch.</i> 1366 del 1978 - Capitolo 12 della Divisione 15 del <i>Public Resources Code</i>)	»	242
WISCONSIN - <i>Solar Access Act</i> (<i>Laws</i> 1981, <i>Ch.</i> 354)	»	245
IOWA (<i>Laws</i> 1981, <i>Ch.</i> 184. <i>Iowa Code</i> § 564A - Accesso all'energia solare)	»	259

ORDINANZE LOCALI

LARAMIE (Wyoming) - Ordinanza n. 862 del 5 luglio 1983	»	267
--	---	-----

ASHLAND (Oregon) - Ordinanza sull'accesso al sole (Ch. 18.70 del codice municipale)	Pag.	274
BOULDER (Colorado) - Ordinanza n. 4676 del 4 maggio 1982 e successive modificazioni	»	288
PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI		
CORTE SUPREMA DEL WISCONSIN; sentenza 2 luglio 1982; PRAH v. MARETTI	»	313
CORTE D'APPELLO DELLA CALIFORNIA; Sesto distretto; sentenza 29 maggio 1986; SHER v. LEIDERMAN	»	340

PRESENTAZIONE

Nel quadro delle riflessioni condotte dagli studiosi che animano il Sottoprogetto "Legislazione e normativa" del PFE 2 si inserisce questo interessante quanto utile lavoro sulla tutela dell'accesso al sole.

Il volume focalizza l'attenzione su un aspetto specifico fra i tanti e delicati problemi di natura giuridica connessi allo sfruttamento dell'energia solare: vale a dire il problema insito nella necessità di garantire, sul piano legale, la inostruita e duratura fruizione dei raggi solari, presupposto primo del funzionamento delle apparecchiature.

L'indagine mette in luce tutti gli elementi del fenomeno e le sue numerose variabili assumendo come referente l'esperienza statunitense che sull'argomento offre spunti e indicazioni tutt'altro che trascurabili. Riprova di ciò è la copiosa documentazione normativa e giurisprudenziale diligentemente raccolta in appendice.

A conti fatti il lavoro fa emergere una vistosa lacuna del nostro sistema giuridico. Pochi, e per giunta scarsamente efficaci, sono infatti gli strumenti oggi disponibili per tutelare l'accesso al sole. Per far fronte a tale situazione, che assumerebbe toni drammatici ove per l'energia solare dovesse verificarsi l'auspicato definitivo decollo, vengono formulati suggerimenti atti a migliorare l'attuale assetto normativo in materia.

Tra i meriti del PFE vi è indubbiamente quello di aver formato e, al tempo stesso, fatto leva su giovani ricercatori che oggi rappresentano un autentico patrimonio. Di essi fa parte l'autore, dott. Giovanni Pascuzzi, cui va il mio ringraziamento per l'impegno profuso.

Prof. Ing. Giacomo Elias
Direttore del Progetto finalizzato energetica 2

PREFAZIONE

Fra alti e bassi ricorrenti — dapprima, lo spasmodico interesse suscitato da una crisi energetica che sembrava destinata a metter a repentaglio, non in un futuro apocalittico quanto sfocato per la lontananza, bensì nel breve periodo, le pietre angolari della civiltà post-industriale; poi un calo di tensione, vuoi per le difficoltà incontrate nel sortire livelli efficienti di sfruttamento, vuoi per le più distese prognosi circa l'esaurimento a venire delle riserve petrolifere; ed ancora un ritorno di fiamma, in vista dell'acuirsi del degrado ambientale prodotto dalle tecniche tradizionali, e dalle persino più inquietanti minacce connesse all'alternativa nucleare —, l'energia solare ha rappresentato, negli ultimi quattro lustri, la più promettente (ma, al tempo stesso, frustrante) aspettativa di fonte rinnovabile di energia. Trarre pronostici sul suo futuro, sulla sua capacità di soddisfare, magari sulla base di tecnologie ancora da sviluppare, l'insaziabile domanda di una società decisamente energivora, sarebbe alquanto avventuroso; ma è certo ch'essa apre, ai nostri giorni, uno spiraglio su quello che potrebbe essere caratteristica saliente di un domani assai prossimo portando in esponente problemi — ivi compresi quelli di natura giuridica, troppo spesso, e colpevolmente, lasciati in retroguardia, quasi che in tesi li si potesse confinare nel ghetto dei fenomeni sovrastrutturali — che oggi possono sembrare soltanto marginali. Possono, s'è detto, e non a caso. Con riguardo alla "ricaduta" in campo giuridico dello sfruttamento dell'energia solare, infatti, non si tarda a scoprire che proprio alla possibilità di riconoscere tutela all'accesso al sole — formula sintetica, con cui si allude alla garanzia di esposizione alla luce solare per le apparecchiature che devono trasformarla in energia fruibile — si sposa una fra le più significative incentivazioni all'impiego di pannelli, sistemi passivi etc. Come giustificare gli investimenti per tali attrezzature (con tanto d'invocazione liturgica per i sussidi pubblici — ed è, anzi, giusto questo il Leitmotiv su cui pare essersi concentrata il massimo d'attenzione, — nel discutibile presupposto che la situazione inneschi gli estremi di un beneficial spillover, ossia di un'esternalità di segno positivo, che per definizione porta ad una produzione subottimale) se non v'è argine alla minaccia ch'esse sia-

no rese inservibili per il semplice fatto di essere poste in ombra? A che serve alleggerire gli oneri per il privato, se la sommatoria degli sforzi suoi e di una provvida, quanto sprovveduta, mano pubblica sono esposti al rischio di essere, fuor di metafora, irreversibilmente oscurati? All'evidenza, non c'è costruito nel progettare ambiziosi piani alti se manca un minimo di affidamento circa la tenuta delle fondazioni.

Siamo, così, al tema del bel lavoro di Giovanni Pascuzzi. La prima tentazione è quella di ravvisarvi gli estremi di una rivisitazione, da esordio del terzo millennio, di istituti antichi e ormai consegnati ad un microcontenzioso vicinale men che esaltante. In fondo, si sarebbe indotti ad osservare, in giuoco è pur sempre l'esigenza di "farsi spazio", se si preferisce, di salvaguardarne una qualche misura. Ma una siffatta, facile suggestione si rivela, più che epidemica, addirittura fuorviante. È certamente possibile 'leggere' il problema in chiave di adattabilità di istituti di antico lignaggio ad una situazione e, quel che più conta, ad una contrapposizione d'interessi assai lontane da quelle in funzione delle quali quegli istituti furono pensati. Ma si fa presto strada la consapevolezza che il vero nodo cruciale è un altro, se, cioè, questo nuovo versante possa essere utilmente gestito con una logica dominicale, magari rinnovata nell'afflato (ma non nell'impianto di fondo) da un'incisiva prospettazione in chiave di property rights, o se sia invece necessario, una volta di più, spostare l'asse sulla dimensione collettiva e sugli strumenti più idonei a comporre il complesso intreccio d'interessi che si sviluppa al suo interno. Questa la traccia, assai stimolante, lungo cui si svolge la riflessione di Pascuzzi; riflessione che, sotto questo profilo — e sia pure secondo coordinate affatto diverse —, sembra rieditare l'ambizione tipica delle monografie di un passato neppure lontano: quello di valersi di un risvolto problematico, non importa se di prima grandezza o rilievo soltanto marginale, per verificare la congruità del sistema (termine su cui s'incentrano, com'è ovvio, tutte le diversità — e sono davvero tante! — d'approccio...). Per compiere questa ricognizione, Pascuzzi fa tesoro dell'unica esperienza in cui il dibattito sulle implicazioni giuridiche dell'uso di energie alternative, e di quella solare in special modo, ha preso quota, sollecitato interesse teorico, innescato conflitti reali: nemmeno a dirlo, l'esperienza statunitense, che nelle pagine del lavoro è scandagliata con minuziosa attenzione e saldo controllo degli strumenti comparativi. A questo riguardo, va subito rilevato come il taglio funzionalistico dell'indagine comporti il prezzo di un consapevole allontanamento dai canoni della comparazione 'pura', come teorizzata nelle c.d. tesi di Trento: ma questa scelta obbligata non sfocia, proprio

in virtù del vigile senso critico dell'autore, nella trappola del 'tra-piantismo' ovvero, per richiamare un'arguta critica di fresca data, del "better solution comparative law". Al contrario, la capacità di muoversi con disinvoltura tra istituti del common law viene accortamente impiegata per quella che, di là dalle polemiche di bottega, resta un'indubbia ed importante finalità di un'impostazione sensibile ad una ricognizione transnazionale dei dati giuridici: quella autenticamente euristica, tesa a recuperare bagagli di esperienze che consentano di meglio inquadrare i termini municipali del problema. Credo sia definitivamente tramontata l'epoca in cui il cultore del diritto comparato doveva impegnarsi in estenuanti concioni per dimostrare ad un interlocutore incredulo, o comunque scettico — il giurista 'positivo' —, di aver diritto di esistere (di svolgere, in altre e più concrete parole, un'opera apprezzabile): ma sarebbe imperdonabile cadere nell'eccesso opposto, rinunciando, in nome di una traiettoria certamente più ispirata, all'umile e feconda fatica dell'ovvio.

A questa consapevolezza di metodo, nel quadro specifico in cui vi si fa ricorso, si sposa una ricchezza d'informazione che merita di essere sottolineata. Il lavoro di Pascuzzi è frutto di una certosina opera di documentazione, protrattasi a lungo e con una pazienza prossima alla dedizione, in condizioni spesso difficili per il carattere disperso e non organizzato dell'informazione sul tema. Il risultato, di per sé, costituisce un premio, perché garantisce, a chi voglia esplorarlo, un panorama davvero esaustivo (e il lettore non tarderà ad accorgersi che questa valutazione non è affatto enfatica) degli interventi normativi, regolamentari, giudiziali, di quanto si è scritto, detto e proposto sull'argomento. Non credo di andare lontano dal vero col dire che questo scritto è un'autentica summa del 'solar law'. Fosse soltanto questo il suo merito — e non è così —, basterebbe a garantirgli il peso di un sicuro contributo scientifico: serietà ed impegno sono travi portanti di una ricerca che aspiri all'obiettivo minimo di non dover seriamente spiegare, a cose fatte (e, quindi, al cospetto dei risultati), i motivi per cui è stata condotta. Ma nel lavoro di Pascuzzi c'è molto di più, c'è, per dirla fuori dai denti, l'impronta inconfondibile del talento: non resta che augurarli la fortuna che merita.

Roberto Pardolesi
Professore ordinario
di diritto privato comparato
nell'Università LUISS - Roma

Capitolo I

L'ENERGIA SOLARE E I PROBLEMI DI NATURA GIURIDICA CONNESSI ALLA SUA UTILIZZAZIONE

1. *Introduzione.*

Negli ultimi tre o quattro lustri (significativamente in occasione del verificarsi di eventi che hanno imposto di ridefinire le scelte di politica energetica), l'energia solare e i paladini della sua utilizzazione hanno conosciuto almeno un paio di momenti di grande notorietà.

Certo, le tecniche idonee a permettere uno sfruttamento in chiave energetica della luce del sole non costituiscono una acquisizione recente. Gli studiosi di architettura insegnano come già alla civiltà greca non fosse ignota l'arte del progettare ed orientare le case in modo da fruire del calore naturale riveniente dal sole; ma è sufficiente ricordare, rimanendo in ambiti temporali più vicini, che è della fine del secolo scorso il brevetto statunitense del primo scaldacqua solare destinato alla commercializzazione.

Fino a poco tempo fa, però, l'impiego massivo dell'energia solare restava fuori dagli scenari previsti o anche solo auspicabili. L'abbondante disponibilità di idrocarburi a basso costo, che propiziò il definitivo affermarsi della società industriale e del modello di sviluppo capitalistico, rendeva, infatti, inattuale l'obiettivo di perfezionare le tecniche di utilizzazione dell'energia solare e di incrementarne la diffusione: i costi, necessari ad affinare e sorreggere una tecnologia per molti versi ancora in embrione, non trovavano giustifica-

GIOVANNI PASCUZZI
Energia solare e “property rights”.
La tutela giuridica dell’accesso al sole
Maggioli, Rimini, 1990.
ISBN 88.387.9560.6

CAPITOLO I

L'ENERGIA SOLARE E I PROBLEMI DI NATURA GIURIDICA CONNESSI
ALLA SUA UTILIZZAZIONE.

1. Introduzione.

Negli ultimi tre o quattro lustri (significativamente in occasione del verificarsi di eventi che hanno imposto di ridefinire le scelte di politica energetica), l'energia solare e i paladini della sua utilizzazione hanno conosciuto almeno un paio di momenti di grande notorietà.

Certo, le tecniche idonee a permettere uno sfruttamento in chiave energetica della luce del sole non costituiscono una acquisizione recente. Gli studiosi di architettura insegnano come già alla civiltà greca non fosse ignota l'arte del progettare ed orientare le case in modo da fruire del calore naturale riveniente dal sole; ma è sufficiente ricordare, rimanendo in ambiti temporali più vicini, che è della fine del secolo scorso il brevetto statunitense del primo scaldacqua solare destinato alla commercializzazione.

Fino a poco tempo fa, però, l'impiego massivo dell'energia solare restava fuori dagli scenari previsti o anche solo auspicabili. L'abbondante disponibilità di idrocarburi a basso costo, che propiziò il definitivo affermarsi della società industriale e del modello di sviluppo capitalistico, rendeva, infatti, inattuale l'obiettivo di perfezionare le tecniche di utilizzazione dell'energia solare e di incrementarne la diffusione: i costi, necessari ad affinare e sorreggere una tecnologia per molti versi ancora in embrione, non trovavano giustificazione se paragonati all'esistenza di grosse quantità di energia a prezzi bassissimi.

Il rapporto che legava le fonti energetiche convenzionali all'energia solare, con le conseguenze descritte, era molto concreto, e l'interdipendenza tra i loro

destini finì con il trovare conferma anche quando la situazione prese a mutare. Non è un caso, infatti, che il momento in cui per la prima volta si è guardato all'energia riveniente dalla stella del nostro sistema di pianeti con accresciuto interesse è coinciso con il momento in cui cominciava a vacillare il mito di uno sviluppo continuo e illimitato che proprio l'abbondanza di petrolio aveva alimentato. Nel 1973, l'embargo petrolifero, deciso dai Paesi arabi, rese consapevole l'intero occidente industrializzato della scarsità delle risorse di idrocarburi della Terra: nelle tesi degli esperti, i crescenti ritmi di consumo avrebbero portato all'esaurimento, entro la fine del secolo, quanto meno i giacimenti conosciuti e più facilmente coltivabili. La gravità della situazione impose ai responsabili delle scelte energetiche, nei Paesi più colpiti dalla crisi, di rivedere le politiche fino a quel momento perseguite e di delinearne altre che assicurassero una minore vulnerabilità del sistema di approvvigionamento energetico, sia privilegiando la ricerca di fonti alternative da affiancare o da sostituire a quelle tradizionali, sia diminuendo, per quanto possibile, la dipendenza dall'estero, specie dai paesi situati nei punti 'caldi' del pianeta.

In un contesto quale quello appena descritto non è difficile spiegare perché tanta attenzione fu rivolta alle fonti energetiche rinnovabili e alle tecnologie solari in particolare. Talune delle caratteristiche intrinseche a queste ultime ben si coniugavano con gli obiettivi dianzi richiamati: l'energia solare è inesauribile, sì che la sua utilizzazione scongiura lo spettro di crisi energetiche dovute all'impoverimento delle risorse; ed è disponibile ovunque, circostanza che sterilizza i pericoli, a volte incontrollabili, di dipendenza dall'estero, oltre ad affrancare dagli oneri derivanti dal trasporto. Quanto ai costi, essi potevano considerarsi convenienti almeno nel medio e nel lungo periodo; in ogni caso la loro incidenza non poteva sopravanzare i vantaggi di natura strategica che lo sfruttamento della luce del sole era idoneo ad offrire.

Uno dei dati che caratterizzarono la ridefinizione delle politiche energetiche dei Paesi industrializzati a seguito dell'oil shortage del 1973 fu così costituito dall'obiettivo di incrementare l'uso dell'energia solare¹. Sul piano

¹ Naturalmente, quello indicato non fu l'unico obiettivo comunemente perseguito. Non meno rilevante, ad esempio, fu l'accento posto sulla necessità di battere la strada del risparmio energetico. In Italia lungo questa traiettoria si è mossa la l. 30 aprile 1976, n. 373, recante norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; nonché una serie di altri provvedimenti legislativi tra i quali il d. l. 31 gennaio 1981, n. 12, recante disposizioni per il contenimento dei consumi energetici, conv. in l. 1 aprile 1981, n. 105, e la l. 18 novembre 1983, n. 645, recante disposizioni per l'esercizio degli impianti di riscaldamento. In argomento v. TERZINI, Il contenimento del consumo energetico nel riscaldamento degli edifici, in AA. VV., *Aspetti giuridici istituzionali ed economici dei problemi energetici*, Bologna, 1981 (il volume raccoglie gli esiti della ricerca "Gestione integrata delle risorse energetiche sul territorio", sottotema "Problemi istituzionali ed economici" del P.F.E. 1); AA.VV. *Il riscaldamento nell'edilizia residenziale: consumi attuali e possibilità di risparmio*, Roma, 1985 (il volume raccoglie gli esiti di una ricerca condotta nell'ambito del Sottoprogetto "Usi finali, civili, industriali, energia e territorio" del P.F.E. 2); nonché DE PETRIS, *La disciplina legislativa del riscaldamento degli edifici alla luce degli indirizzi di contenimento dei consumi del nuovo piano*

concreto le azioni per raggiungere questa meta si articolano in una duplice direzione. Da un lato, il sostegno alla sperimentazione. Sono del 1974, ad esempio, i primi provvedimenti legislativi varati dal Congresso degli Stati Uniti per incoraggiare la ricerca nel settore delle apparecchiature solari². Dall'altro lato, il sostegno all'utilizzazione attraverso la previsione di meccanismi di incentivo per quanti avessero deciso di adoperare strumenti atti a sfruttare la luce del sole. Nel nostro Paese, al di là di interventi episodici (quali, ad es., l'art. 56 della legge 5 agosto 1978 n. 457), un pacchetto organico di provvedimenti simpatetici a quella strategia, peraltro nient'affatto esente da critiche, è stato adottato con la legge 29 maggio 1982 n. 308³.

energetico nazionale, in *Legislazione economica* (settembre 1980-dicembre 1981), Milano, 1983, 202.

E' utile ricordare che sembra essere prossima una riformulazione della normazione in materia di risparmio energetico. Il 2 dicembre 1988 il Ministro dell'industria Battaglia (di concerto con i Ministri di grazia e giustizia, del bilancio, del tesoro, dei lavori pubblici, dell'agricoltura, delle partecipazioni statali, dell'ambiente, della ricerca scientifica, e degli affari regionali) ha presentato alla Camera dei Deputati il disegno di legge n. 3423 recante “Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di risparmio energetico”. Il disegno di legge prevede l'abrogazione della l. 373/1976 e l'introduzione di nuove disposizioni.

² Cfr. il Solar Heating and Cooling Demonstration Act, 42 U.S.C. §§ 5501-5517; il Solar Energy Research, Development and Demonstration Act, 42 U.S.C. §§ 5551-5566; il Federal Non-Nuclear Energy Research and Development Act, 42 U.S.C. §§ 5901-5917, le cui denominazioni ben evidenziano le mete agognate dal legislatore. Del 1978 è invece il Solar Photovoltaic Energy Development and Demonstration Act, 42 U.S.C. §§ 5581-5594.

Anche il nostro Paese si è attivato nel campo della ricerca tesa ad affinare le tecniche di sfruttamento delle energie rinnovabili. Di particolare rilievo le molte riflessioni avviate tanto nel primo quanto nel secondo Progetto Finalizzato Energetica del C.N.R.-E.N.E.A.. Sui contenuti del P.F.E. 2 v. BRIGANTI, Il progetto finalizzato energetica 2, in *Notiziario Enea*, maggio 1983, 15 ss.

³ L'art. 56 della l. 457/78, in materia, come è noto, di edilizia residenziale, attribuiva la preferenza, nella concessione di contributi pubblici per la costruzione di edifici residenziali, agli interventi che avessero previsto l'installazione di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda alimentati da fonti energetiche non tradizionali. Cfr. DELL'ANNO, *Energia e assetto del territorio: profili istituzionali*, Padova, 1983, 144 ss. Per incentivare l'utilizzazione dell'energia solare si era attivata anche la Regione Sicilia. Cfr. l. reg. 4 dicembre 1978, n. 57, recante provvidenze per l'utilizzazione dell'energia solare in Sicilia; modificata e integrata dalla l. reg. 4 dicembre 1978, n. 58. In argomento ALBANO, *La situazione legislativa attuale in materia di fonti energetiche alternative*, in *Rass. giur. Enel*, 1979, fasc. 2, 137, 164 ss.

Sulla legge 308/1982 v. ROVERSI MONACO, CAIA (a cura di), *Commento alla l. 29 maggio 1982 n. 308 - Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo di fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi*, in *Nuove leggi civ.*, 1983, 1159 ss.; ROVERSI-MONACO, *Quadro di riferimento normativo nel settore energetico - Le novità intervenute con la l. 308/82: nuove possibilità di azione per gli enti locali e le aziende municipalizzate in Confronti*, 1983, fasc. 1, 27; CAMMELLI, *Contenimento dei consumi energetici e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia nella l. 29 maggio 1982, n. 308: il ruolo delle regioni*, in *Regioni*, 1983, 607; PELLIZZER, *Interventi pubblici per il contenimento dei consumi e lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*,

L'esperienza maturata in quegli anni non ha segnato, però, una significativa affermazione delle fonti rinnovabili⁴. Ancora il Piano energetico nazionale del 1981 (adottato, quindi, dopo il secondo shock petrolifero legato alla c.d. "crisi iraniana" del 1979, cui si deve il 'merito' di aver amplificato i dubbi sull'affidabilità dei canali di approvvigionamento degli idrocarburi già emersi in occasione dell'embargo del '73) attribuiva a detto tipo di energia un'incidenza di pochissimi punti percentuali sull'intero fabbisogno nazionale⁵.

In realtà, la politica di diversificazione delle fonti venne modellandosi da un lato in funzione della "riscoperta" del carbone (accantonato nel momento della grande disponibilità di petrolio), dall'altro sull'opzione nucleare. In particolare, la massiccia costruzione di centrali atomiche sembrò essere, in quel periodo, la soluzione dei problemi energetici: addirittura emblematico il caso di un Paese come la Francia ove il fabbisogno di energia elettrica è oggi coperto quasi per l'80% dal nucleare.

A generare dubbi sulla effettiva genuinità di questo diverso tipo di impostazione -e siamo ormai alla cronaca- è intervenuta l'emergenza ecologica. La diffusione ultracontinentale del fall out radioattivo conseguente all'incidente verificatosi nella centrale sovietica di Chernobyl il 26 aprile 1986 ha fatto conoscere al mondo intero i pericoli (fino ad allora sottovalutati o non pienamente apprezzati nella loro portata malgrado il precedente di Three Mile Island) insiti

in Rass. giur. en. el., 1984, 283 ss. e in Legislazione economica, (gennaio 1982-dicembre 1983), 1985, 361.

⁴ Alla mancata effettiva diffusione delle tecnologie solari, non è stato estraneo il funzionamento approssimativo dei meccanismi di incentivazione. Sui risultati conseguiti con la legge 308/82 v. ZORZOLI, *La legge 308. Stato dei decreti applicativi e prospettive di sviluppo*, in *Notiziario Enea*, maggio 1983, 9 ss.; LIPPARINI, *L'attuazione della legge 29 maggio 1982 n. 308 nelle Regioni a Statuto ordinario*, in *Regione e governo locale*, 1985, 53 ss.; ENEA (a cura di) *Metodo d'analisi tecnico-economica delle domande di contributi in relazione alla legge 308: condizioni necessarie e parametri di valutazione*, Milano, 1985; DE MARTIN, *La “resa” della legge 308/1982 e il Ddl 2118*, in *Energia e regioni. Politiche istituzionali e strumenti di governo*, a cura di CAMMELLI, Bologna, 1986, 107 ss.; PONZI, *Lo stato delle politiche per il risparmio energetico in Italia*, in *Riv. giur. ambiente*, 1986, 621 ss.; VESTRUCCI, LOLLI, GENNARI, *Indagine sullo stato della programmazione energetica nelle regioni italiane e sullo stato dei dati disponibili presso i centri regionali*, Roma, 1987 (il volume raccoglie gli esiti di una ricerca svolta nell'ambito del Sottoprogetto "Usi finali, industriali, energia e territorio" del P.F.E. 2).

La legge 308/82 è stata rifinanziata con il d. l. 31 agosto 1987, n. 364, (recante misure urgenti per il rifinanziamento delle iniziative di risparmio energetico di cui alla l. 29 maggio 1982, n. 308, e del programma generale di metanizzazione del Mezzogiorno di cui all'art. 11 l. 28 nov. 1980, n. 784) conv. in l. 29 ott. 1987, n. 445.

L'aggiornamento della l. 308/1982 è uno degli obiettivi che ispira il disegno di legge n. 3423 del 2 dicembre 1988, richiamato alla nota 1 di questo capitolo.

⁵ Il Piano energetico nazionale del 1981, predisposto dal Ministro Giovanni Marcora, fu approvato dal Parlamento il 22 ottobre 1981 e deliberato dal CIPE il 4 dicembre 1981.

nel nucleare da fissione⁶. L'esplosione del reattore n. 4 dell'impianto di Chernobyl ha destato preoccupazioni che hanno portato i governi di molti Paesi a rivedere criticamente la scelta nucleare⁷.

La rilevanza di questi avvenimenti per il discorso che si sta conducendo è intuitiva. Per la seconda volta, nel volgere di pochi anni, l'opportunità di incrementare l'utilizzazione dell'energia solare è venuta prepotentemente alla ribalta. Rispetto alle caratteristiche che ne avevano propiziato la notorietà all'indomani dell'embargo del '73, ovvero l'inesauribilità e la concreta disponibilità ovunque, in esponente questa volta figura un'altra peculiarità dell'energia solare: il suo carattere ecologico. L'energia solare è un'energia pulita⁸. Inutile dire che l'accresciuta consapevolezza dell'emergenza ambientale porta ad esaltare il pregio di questa caratteristica nella valutazione di altre fonti energetiche, quali il carbone, che, quantunque diverse dal nucleare, sono ad alto rischio per l'habitat naturale⁹.

⁶ Sulle cause dell'incidente di Chernobyl, e sulle sue conseguenze in territorio europeo, si può consultare la relazione della Commissione delle Comunità europee al Consiglio e al Parlamento europeo in Boll. CE 11/86 punto 2.1.237 riportata in Notiziario Enea, gennaio 1987, 21 ss. Cfr., altresì, GAUVENET, L'accident de Tchernobyl. Ses causes et ses consequences, in *Revue de l'Energie*, 1986, 867; nonch, AXTONE (a cura di), Analisi del rapporto sovietico sull'incidente di Chernobyl, Milano, 1986. Sulle prospettive della disciplina dell'uso pacifico dell'energia nucleare a seguito dell'incidente di Chernobyl v. HANDL, Apres Tchernobyl: quelques reflexions sur le programme legislatif multilateral a l'ordre du jour, in *Revue g,n,ral de droit international public*, 1988, 5 ss.; PELZER, The Impact of the Chernobyl Accident on International Nuclear Energy Law, in *Archiv des Völkerrecht*, 1987, 294 ss.; KISS, L'accident de Tchernobyl et ses consequences au point de vue du droit international, in *Annuaire français de droit international*, 1986, 138 ss.

L'incidente di Three Mile Island, Pennsylvania, avvenne il 28 marzo 1979. In argomento, BEVACQUA, L'interrogativo nucleare, Bari, 1987, 39 ss.

⁷ Nel nostro Paese la scelta di accantonare, quanto meno per il momento, l'utilizzazione dell'atomo (in attesa che si concretizzi la possibilità di sfruttare a scopi energetici la fusione nucleare, che, a dire degli addetti ai lavori, non presenta rischi) poggia in buona misura sull'interpretazione politica dei risultati dei referendum popolari del novembre 1987.

⁸ Un uso massiccio dell'energia solare può portare, nel lungo periodo, ad un aumento della temperatura della crosta terrestre. Siffatta eventualità, pressoché remota, è del tutto marginale se paragonata ai rischi che oggi incombono sull'umanità a causa del c.d. "effetto serra" imputabile ai processi di combustione dei combustibili fossili. V., in argomento, KERR, Ciclo del carbonio e riscaldamento del clima, in *Notiziario Enea*, maggio 1984, 32 ss.

⁹ Gli impianti di produzione di energia che adoperano combustibili fossili, quali il carbone, immettono nell'ambiente una pluralità di sostanze inquinanti rappresentate essenzialmente da anidride solforosa (o pi— in generale ossidi di zolfo), da ossidi di azoto, da particolati e da idrocarburi, e sono responsabili, unitamente ad altri fattori, di quel preoccupante fenomeno noto con il nome di "piogge acide". Sull'argomento DUDLEY, BARRETT, BALDOCK, *The Acid Rain Controversy*, London, 1985.

Di recente l'ENEA ha varato un programma di studio inteso a valutare le conseguenze sull'ambiente dei sistemi energetici alimentati con combustibili fossili, con particolare riferimento

Le recenti esperienze impongono, più che in passato, di fare ricorso alle fonti rinnovabili. In tal senso, del resto, si muovono, per rimanere al nostro Paese, le stesse indicazioni emerse dalla Conferenza Nazionale dell'Energia convocata all'indomani dell'incidente di Chernobyl e le direttive del nuovo Piano energetico¹⁰. Certo è assurdo pensare che il mutamento di rotta possa risolvere l'intero problema degli approvvigionamenti. E' altrettanto vero, però, che alle fonti rinnovabili e all'energia solare in particolare è possibile attribuire un ruolo men che marginale in detta direzione. L'obiettivo diventa, allora, quello di favorire la più ampia diffusione possibile delle energie pulite, rimuovendo gli ostacoli che a ciò possono frapporsi. Anche quelli di natura giuridica.

2. L'energia solare.

La locuzione 'energia solare' racchiude in sé una pluralità di significati ed individua tecniche e fenomeni diversi. In senso lato, si può affermare che la più parte dell'energia oggi adoperata deriva dal sole. Il carbone, gli idrocarburi e il gas naturale altro non sono (secondo le teorie più accreditate) che il risultato di mutazioni chimiche di colture e vegetali preistorici i quali, a loro volta, traevano fonte di vita dal sole, immagazzinandone l'energia. Più— specificamente, però, lo sfruttamento dei raggi solari in chiave energetica avviene nei modi che, schematicamente e al fine di una maggiore chiarezza espositiva, di seguito si elencano¹¹.

alla produzione di energia elettrica. Cfr. PINCHERA, Il progetto VESE dell'ENEA. Valutazione dei rischi ambientali associati ai sistemi energetici alimentati con combustibili fossili, in *Notiziario Enea*, settembre 1987, 29 ss. V., altresì, BOCOLA, CIRILLO, TROZZI, L'inquinamento atmosferico in Italia, in *Notiziario Enea*, gennaio 1988, 25 ss.

¹⁰ V. le conclusioni della Conferenza nazionale sull'energia tenutasi a Roma dal 24 al 27 febbraio 1987, pubblicate in *Notiziario Enea*, febbraio-marzo 1987, 110 ss. Sui contenuti del nuovo Piano energetico nazionale v. il numero di luglio-agosto 1988 di *Energia e materie prime*. Per un commento a questi ultimi v. CORVI, Un primo passo concreto verso il sole, *id.*, 1988, n. 63, 28.

¹¹ In generale sui metodi di sfruttamento dell'energia solare v. AUDIBERT, ROUARD, *L'energia solare*, Roma, 1980. V., altresì, il fascicolo 313 del marzo 1979 della *Revue de l'energie*, interamente dedicato all'argomento, nonché LOF, *Solar Energy: An Infinite Source of Clean Energy*, in *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, novembre 1973, 53 ss.

CENTRALI SOLARI. Nelle centrali solari è possibile produrre elettricità utilizzando in parte processi analoghi a quelli tradizionali. Su un'area di una certa dimensione vengono opportunamente collocati degli specchi che riflettono i raggi del sole facendoli convergere tutti in un ricevitore. All'interno di quest'ultimo scorre acqua che, a causa dell'alta temperatura determinata dalla concentrazione dei raggi di luce, diventa vapore; a sua volta, il vapore aziona una turbina accoppiata ad un generatore di energia elettrica. Il nostro Paese vanta in questo settore iniziative di assoluto valore internazionale. Già nel 1964 è stato realizzato a S. Ilario, presso Genova, il primo impianto solare sperimentale (centrale di tipo 'a torre' da 100 Kw termici), grazie agli studi del prof. Francia. Nel 1981 è entrata in funzione la centrale solare di Adrano, a 40 Km da Catania¹². Oggi esistono numerose centrali solari sparse qua e là per il mondo¹³.

CONVERSIONE FOTOVOLTAICA. L'energia solare consente la produzione di elettricità anche per mezzo di una tecnica diversa da quella poc'anzi indicata. L'obiettivo viene assicurata da celle al silicio che, esposte alla luce incidente del sole, generano elettricità¹⁴. La conversione fotovoltaica può rivestire un ruolo di primaria importanza nel processo di elettrificazione di luoghi isolati¹⁵. Anche in questo campo, la ricerca ha visto il nostro Paese tra i protagonisti. Di recente ai piedi del Gargano, in Puglia, è sorta “Delphos”, la centrale fotovoltaica più grande d'Europa, progettata e realizzata dall'Enea¹⁶.

PRODUZIONE DI ACQUA CALDA. La conversione della luce del sole in energia termica attraverso l'utilizzazione dei c.d. pannelli solari è probabilmente l'impiego più noto dell'energia solare. All'interno dei pannelli circolano, mossi da una pompa, uno speciale liquido oppure un gas. Con

¹² Cfr. TESTA, In servizio Eurelios, la più grande centrale solare del mondo, in Notiziario CNEN, n. 6, giugno 1981, p. 33 ss.

¹³ Sull'impianto "Solar one" situato nel deserto della California v. QUILICI, Tra i cacciatori di sole in California, in Il Corriere della Sera del 31 luglio 1987, p. 3.

¹⁴ Cfr. REDFIELD, Photovoltaic: An Overview, in 3 Solar L. Rep., 217 ss. (1981); PALZ, Applications terrestres des generateurs solaires photovoltaïques, in Annales des Mines, ottobre-novembre, 1974; ALBERGAMO, Prospettive del fotovoltaico, in Notiziario Enea, settembre 1983, 44 ss.

¹⁵ V. ALBERGAMO, Affidabilità dei sistemi fotovoltaici per i villaggi isolati, in Notiziario Enea, febbraio 1983, 28 ss.

¹⁶ Cfr. FORESTA MARTIN, E' nata “Delphos” con licenza energetica, in Il Corriere della Sera, del 14 dicembre 1986. V., altresì, ALBERGAMO, L'impianto fotovoltaico “Delphos” in Notiziario Enea, maggio 1987, 36 ss.

l'esposizione del pannello al sole, il liquido o il gas si riscaldano consentendo un successivo scambio termico¹⁷.

ARCHITETTURA SOLARE. La locuzione individua tecniche costruttive particolari che permettono alle strutture di avvantaggiarsi del calore riveniente dal sole in virtù di fenomeni naturali quali la convezione, la conduzione o l'irraggiamento¹⁸. Si tratta dei cosiddetti sistemi solari passivi (per distinguerli dai pannelli testé menzionati, che vengono chiamati attivi perché muniti di parti in movimento). Come si è accennato, scavi archeologici effettuati in Grecia, in corrispondenza dei luoghi ove sorgevano le antiche Olinto e Priene, hanno dimostrato che in quelle città le case erano costruite in modo da potersi giovare del calore solare. Queste tecniche non rimasero ignote ai Romani. Istruttivi insegnamenti in tal senso si rinvencono, ad esempio, nel *De architectura* di Vitruvio¹⁹. Nei tempi a noi più vicini i sistemi solari passivi e l'architettura bioclimatica, sulla scorta degli studi condotti e delle esperienze accumulate specialmente da studiosi statunitensi, hanno avuto un successo crescente e cominciano a rappresentare una vera e propria rivoluzione del modo di concepire la progettazione edilizia e, più in generale, urbanistica²⁰.

¹⁷ Sugli scaldacqua solari v. SILVESTRINI, *Uso dell'energia solare*, Roma, 1980, 35 ss. Cfr., altresì, BROOKS, *Solar Energy and its Use for Heating Waters in California*, in *Sunworld*, 1988, 88 ss.

¹⁸ MAZRIA, *Sistemi solari passivi*, Padova, 1980; BOTTERO, ROSSI, SCUDO, SILVESTRINI, *Architettura solare. Tecnologie passive e analisi costi benefici*, Milano, 1984; VAN DRESSER, *Case solari locali*, Padova, 1979; ANDERSON, *Energia solare. Manuale di progettazione*, Padova, 1980; WRIGHT, *Abitare con il sole. Abc della climatizzazione naturale*, Padova, 1981; LEBENS, *Energia solare passiva nel Regno Unito*, in AA.VV., *Politica edilizia e gestione del territorio: il nodo energia*, Bologna 1980, 247; LOMBARDINI, BOTTA, “Architettura” solare; alcuni esempi di applicazione negli Stati Uniti d'America, *ibid*, 263 ss.; CALIFORNIA ENERGY COMMISSION (a cura di), *Passive Solar Handbook*, Sacramento, CA, 1980.

Sulle prospettive dell'architettura passiva, v. ELIAS, *Il ruolo dell'edilizia nel problema energetico*, in AA.VV., *La progettazione dell'architettura bioclimatica*, Padova, 1980, 1 ss.

¹⁹ Cfr. JORDAN, PERLIN, *Solar Energy Use and Litigation in Ancient Times*, 1 *Solar L. Rep.*, 583 (1979).

²⁰ Sebbene la circostanza non sia molto conosciuta, il nostro Paese ospita un numero ingente di edifici solari. Il punto della situazione viene fornito nel volume *L'edilizia bioclimatica in Italia. Situazione attuale e prospettive future*, Roma, 1987 (il libro raccoglie i risultati di una ricerca svolta nell'ambito del Sottoprogetto "Usi finali civili, industriali, energia e territorio" del P.F.E.2). V., altresì, MEZZI, *Architettura bioclimatica. Il primato della discordia*, in *Costruire*, luglio-agosto 1988, 62 ss. Un censimento delle esperienze di edilizia solare passiva nel nostro paese è l'oggetto del volume curato da FUNARI, FANCHIOTTI, D'ERRICO, *Edifici solari passivi in Italia*, pubblicazione curata dall'Enea, Roma, 1985.

Nel 1980, in Francia, Il Ministero per l'ambiente e la qualità della vita ha bandito un concorso che sollecitava la presentazione del progetto di casa unifamiliare riscaldata dal sole

ALTRE UTILIZZAZIONI. Quelle elencate non rappresentano l'intera gamma delle forme di utilizzazione dell'energia solare. La conversione chimica, le biomasse, l'energia eolica (e la lista potrebbe continuare) costituiscono altrettante ipotesi di produzione di energia più o meno direttamente riconducibili alla luce del sole. L'economia di questo lavoro non ne richiede, però, uno specifico richiamo²¹.

3. Gli ostacoli di natura giuridica all'utilizzazione dell'energia solare.

Le fonti tradizionali di energia propiziano impieghi che vedono l'utilizzatore finale ricoprire un ruolo sostanzialmente passivo. Nel caso dell'energia elettrica o del gas, esistono specifiche organizzazioni che provvedono a vettoriare il bene energia fino alla soglia di casa (o meglio, fino al contatore) dove esso viene reso disponibile all'utente. Ciò dipende in larga misura dal fatto gli impianti ove l'energia viene prodotta o coltivata, a seconda dei casi, sono lontani dai luoghi di consumo e di dimensioni tali da soddisfare considerevoli bacini di utenza.

Le caratteristiche dell'energia solare fanno sì che i suoi impieghi si discostino non poco dal modello cui siamo abituati. Come il breve excursus svolto nel precedente paragrafo dimostra, se si escludono talune ipotesi quale, ad esempio, quella delle centrali solari, la produzione di energia attraverso lo sfruttamento della luce del sole non è centralizzata. Al contrario, essa è diffusa sul territorio per servire ambiti circoscritti di utenza. Nelle forme di utilizzazione su cui ci si è soffermati (il riscaldamento dell'acqua, il condizionamento degli ambienti, l'architettura solare, gli stessi piccoli sistemi fotovoltaici, sia pure per motivi in parte diversi) il luogo di produzione e il luogo di fruizione dell'energia coincidono. Del resto, solo nel rispetto di questa dimensione esse possono risultare proficue.

attraverso i cosiddetti sistemi passivi, suscettibile di finanziamento pubblico. Taluni degli elaborati presentati sono riportati in *Progetti per 1.000 case solari*, a cura di CELLA, Milano, 1982.

²¹ Per un approfondimento di queste tematiche v. MOYSE, *La photosynthèse, l'énergie solaire au service de l'agriculture*, in *Science et Techniques*, n. 13, 1974; ABELSON, *Energy from Biomass*, in *Science*, marzo 1976; GAUDIOSI, PIRAZZI, FUMAGALLI, CROCE, *Energia dal vento*, in *Notiziario Enea*, settembre 1983, 40 ss. Sulle potenzialità eoliche nel nostro Paese v. AA.VV., *Indagine sulle risorse eoliche in Italia*, Roma, 1981 (il volume raccoglie gli esiti di una ricerca condotta nell'ambito del Sottoprogetto "Energia solare" del P.F.E. 1).

Il diverso modello di produzione determina una differente organizzazione dei ruoli e delle funzioni nell'ambito dell'azione volta a soddisfare il fabbisogno energetico della collettività. Per fruire dell'energia solare, all'utente non basta stipulare un contratto di fornitura con il somministratore di turno: egli deve rendersi soggetto attivo della produzione di energia, scegliendo e decidendo di installare l'apparecchiatura solare. Ciò non toglie, naturalmente, che, nella prospettiva indicata, una funzione non irrilevante debbano svolgere i pubblici poteri sotto una pluralità di profili: si pensi anche soltanto alla necessità di incoraggiare la costruzione delle apparecchiature (comunque sull'argomento si avrà modo di tornare). Resta, però, fondamentale il ruolo attivo che devono assumere gli utilizzatori finali; ruolo vieppiù decisivo nel momento del decollo, allorché la scelta per il solare, ovvero per una tecnologia non ancora del tutto matura, si pone in alternativa alla fruizione di altre fonti già concretamente disponibili.

Questo spiega perché la politica di sostegno all'uso dell'energia solare, adottata laddove si è deciso di privilegiare questo tipo di energia, si sia modellata, e si modelli, in funzione dell'incentivazione degli utenti, ovvero, in definitiva, del pubblico. In molti Paesi sono stati predisposti meccanismi quali concessioni di contributi, sgravi fiscali, procedure di ammortamento accelerato, mutui a tasso agevolato, ecc.: meccanismi tutti a disposizione di quanti vogliono installare apparecchiature solari o, più in generale, impianti atti a sfruttare fonti rinnovabili²².

Le politiche di incentivo, però, pur costituendo un utile strumento per favorire una diffusione capillare delle tecnologie solari, non assicurano automaticamente il raggiungimento degli obiettivi in relazione ai quali sono concepite. E' possibile che ad un effettivo incremento dell'uso dell'energia solare si frappongano impedimenti di natura giuridica che possono rivelarsi addirittura ostativi ad un reale sviluppo di questo comparto energetico.

La considerazione richiama la distinzione tra "incentivi finanziari" e "incentivi reali" su cui di recente si è appuntata la riflessione degli studiosi²³. La scelta di perseguire obiettivi ritenuti prevalenti attraverso l'erogazione di risorse finanziarie vanta esempi numerosi in settori diversi. Ma anche quando non

²² Sugli incentivi all'utilizzazione dell'energia solare divisati in Francia, v. HERTZOG, *Les incitations financières au développement de l'énergie solaire*, in *Revue juridique de l'environnement*, 1979, fasc. 4, 276 ss.; nonché RINGEARD, *Quelques aspects juridiques des applications de l'énergie solaire*, in *Revue de l'énergie*, settembre 1978, 446 ss.

²³ Cfr. ROVERSI MONACO, *Gli aspetti giuridico-istituzionali dell'erogazione di contributi previsti dalla legge*, relazione tenuta a Bologna il 15 ottobre 1981, nell'ambito del convegno su "Risparmio energetico nell'edilizia industrializzata: riflessi di una legge di incentivazione"; nonché CAIA, *Indirizzo e coordinamento pubblico delle attività energetiche: gli "incentivi reali"*, in *Energia e regioni. Politiche istituzionali e strumenti di governo*, a cura di CAMMELLI, cit. a nota 4, 263 ss.

risultino inadeguate o superfetanti, precoci o poco tempestive, scoordinate o ingiustificate (il che avviene con pressoché uniforme regolarità), le erogazioni finanziarie quasi mai sono sufficienti, da sole, a perseguire i risultati sperati. Sovente, infatti, è necessario rimuovere ostacoli di natura concreta che, lungi dal poter essere anche soltanto aggirati dai meccanismi di incentivazione finanziaria, finiscono per paralizzarne l'efficacia se non sono preventivamente e opportunamente sterilizzati.

Come si diceva, un reale sviluppo dell'energia solare può scontare, e in taluni casi effettivamente sconta, l'esistenza di ostacoli di natura giuridica. Il novero dei possibili impedimenti è variegato e contempla anche ipotesi estreme. Può accadere, infatti, che formulazioni eccessivamente rigorose di taluni strumenti giuridici abbiano l'effetto di impedire in toto l'installazione o l'uso delle apparecchiature solari.

E' il caso, in particolare, degli strumenti pubblicistici di pianificazione del territorio e di quelle peculiari pattuizioni private che di detti strumenti condividono talune finalità, quali la disciplina dell'assetto dei suoli e della loro destinazione²⁴. Se l'installazione di un collettore solare è subordinata -per rimanere al primo dei due tipi menzionati- all'osservanza delle prescrizioni urbanistiche, la stessa installazione potrebbe essere preclusa in presenza di una normativa troppo rigida, ad esempio, sull'altezza delle costruzioni o sulle distanze.

La possibilità che la disciplina sul regime dei suoli finisca col rendere meno agevole l'installazione delle apparecchiature atte allo sfruttamento di fonti rinnovabili non È sfuggita al nostro legislatore. A ben vedere, infatti, è proprio nel tentativo di evitare l'insorgere di complicazioni dovute alla rigida applicazione delle norme urbanistiche che risultano dettate le disposizioni contenute nei primi tre commi dell'art. 5 l. 308/1982²⁵.

Esse si concretizzano: a) nella sottoposizione dei nuovi impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia, alla disciplina di cui all'art. 9 della l. 28 gennaio 1977 n.

²⁴ Sulle pattuizioni privatistiche aventi ad oggetto la disciplina del territorio v. GALGANO, *Autodisciplina urbanistica*, in *Contratto e impresa*, 1985, 573 ss.

²⁵ Cfr. il commento alla norma di DE PRETIS in ROVERSI MONACO, CAIA (a cura di), *Commento alla l. 29 maggio 1982 n. 308 - Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo di fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi*, cit. a nota 3, 1171 ss.; nonch, CAIA, *Stato e autonomie locali nella gestione dell'energia*, Milano, 1984, 147 ss.

Il disegno di legge n. 3423, richiamato alla nota 1 di questo capitolo, prevede l'abrogazione dell'art. 5 della l. 308/1982. Peraltro, le disposizioni contenute in detto articolo vengono in buona parte riproposte nell'art. 21 del disegno di legge.

10²⁶; b) nell'equiparazione, a tutti gli effetti, degli interventi su edifici esistenti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della l. 5 agosto 1978 n. 457²⁷; c) nella sottoposizione ad un regime di assoluto favore degli impianti solari e delle pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e di acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, la cui installazione non viene subordinata ad alcuna autorizzazione specifica in quanto considerata estensione dell'impianto idrico sanitario già in opera²⁸.

Come è facile intuire, la deroga al principio dell'onerosità della concessione edilizia prevista nel 1° comma, o l'indicazione esplicita che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinate unicamente alla produzione di acqua calda, non è soggetta, in determinate ipotesi, ad alcun vaglio preventivo di tipo specifico, costituiscono opzioni di politica legislativa tese ad edulcorare i rigori della normativa urbanistica, in chiave chiaramente incentivante.

I repertori di giurisprudenza non forniscono dati atti a valutare l'utilità di queste disposizioni che, peraltro, hanno riguardo ad ipotesi non immediatamente sussumibili nelle tipologie che si sono qualificate come estreme. E' lecito ritenere, però, che l'inesistenza di echi giurisprudenziali in materia sia più legata ad una ancora scarsa diffusione delle apparecchiature che non ad una possibile mancanza di spessore del problema.

In altre esperienze, segnatamente quella statunitense, talune vicende hanno dato corpo alle ipotesi paventate. L'occasione è propizia per chiarire subito che il

²⁶ Sull'art. 9 della c.d. legge Bucalossi, v. PREDIERI, *La legge 28 gennaio 1977 n. 10 sulla edificabilità dei suoli*, Milano, 1977, 234 ss., nonché, piú di recente, QUAGLIA, *L'onerosità della concessione edilizia*, Milano, 1983.

²⁷ Sulla disciplina delle opere di manutenzione straordinaria, v. PIFFERI, *Interventi di manutenzione straordinaria soggetti ad autorizzazione del sindaco secondo la corte di cassazione*, in *Ammin. it.*, 1986, 983; ID., *Opere di manutenzione straordinaria in edifici vincolati ai sensi delle l. 1089/1939 e 1497/1939*, in *Ammin. it.*, 1984, 554; CERVINI, *Opere di straordinaria manutenzione ed autorizzazione amministrativa*, in *Nuovo dir.*, 1982, 533; PIFFERI, *Opere di manutenzione straordinaria e sanzioni per omessa autorizzazione del sindaco*, in *Ammin. it.*, 1982, 748; BELLOMIA, *Appunti in tema di ordinaria e straordinaria manutenzione*, in *Riv. giur. edilizia*, 1980, II, 265.

²⁸ Cass. 9 ottobre 1984, Puntischer, in *Riv. pen.*, 1985, 919 (m) ha statuito che per l'impianto di pannelli solari destinati alla produzione di energia elettrica al servizio di un preesistente edificio alberghiero, non è necessaria la concessione edilizia, ma è sufficiente l'autorizzazione del sindaco; a dire della corte, la mancanza dell'autorizzazione non costituisce alcuno dei reati previsti dall'art. 17, l. 28 gennaio 1977, n. 10, perché la materia relativa a tali autorizzazioni è stata autonomamente disciplinata dal legislatore, con i successivi art. 31 e 48, l. 5 agosto 1978, n. 457 e 7, d. l. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in l. 25 marzo 1982, n. 94.

Sulla disciplina di natura urbanistica cui è soggetta l'installazione di apparecchiature solari in Francia, v. PRIEUR, *Le droit public solaire*, in *Revue juridique de l'environnement*, 1979, fasc. 4, 253, 270 ss.

presente lavoro ha come referente particolare l'esperienza degli Stati Uniti d'America. La scelta non è certo gratuita. In quel Paese, ove è pure copiosa la legislazione di incentivo all'uso dell'energia solare, ampia è stata ed è la rilevanza di un diverso tipo di problematiche legate allo sfruttamento dei raggi solari, appunto quelle che si intende affrontare in particolare²⁹. Una prima conferma di ciò è fornita proprio dall'aspetto di cui si discute. Almeno un paio di vicende giurisprudenziali, balzate oltreatlantico agli onori della cronaca, testimoniano che il verificarsi delle evenienze estreme poc'anzi prospettate è tutt'altro che remoto³⁰.

²⁹ Sulla legislazione statunitense di incentivo all'utilizzazione dell'energia solare v. ADAMS, *An Analysis of Solar Legislation - Taxes and Easements*, 14 *Land and Water Law Review*, 393 (1979); JOHNSON, *State Approaches to Solar Legislation: A Survey*, 1 *Solar L. Rep.*, 55 ss. (1979); EISENHARD, SANTUCCI, (a cura di), *State Solar Energy Legislation of 1977: A Review of Statutes Relating to Buildings*, pubblicazione realizzata per l'U.S. Dept. of Commerce, 1 ss. (1979).

Per un'analisi di taluni aspetti specifici legati alle politiche di incentivazione dell'energia solare v. BEZDEK, KANNAN, *How much Subsidy Should Solar Energy Receive?*, 7 *Energy*, 301 ss. (1982); MARA, ENGEL, *Institutional Barriers to Solar Energy: Early HUD Demonstration Experience*, in 1 *Solar L. Rep.*, 1095 ss. (1980); LAITOS, *Utility Use of Renewable Resources: Legal and Economic Implications*, 59 *Den. L. J.*, 663 (1982); SPARROW, *Public Utility Involvement with Distributed Solar Systems*, in 1 *Solar L. Rep.*, 955 ss. (1980); MILLER, *Utilities and Solar Energy: Emerging Legal Issues*, 7 *Energy* 127 ss. (1982); FEUERSTEIN, *Utility Rates and Solar Commercialization*, in 1 *Solar L. Rep.*, 305 ss. (1979); CURRAN GARDELS, *Utility Financing: Loans or Rebate?*, in 3 *Solar L. Rep.*, 477 ss. (1981); GILMER, MEUNIER, *Electric Utilities and Solar Energy: The Service Contract in a New Social Context*, 30 *Mercer L. Rev.*, 377 ss. (1979); COLTON, *Mandatory Utility Financing of Conservation and Solar Measures*, in 3 *Solar L. Rep.* 767 ss. (1982); LAWRENCE, MINAN, *Financing Solar Energy Development Through Public Utilities*, 50 *Geo. Wash L. Rev.*, 371 ss. (1982); GOBLE, *Increasing the Use of the Sun: A Potential Role for the Energy Utilities*, 14 *Tulsa L. J.*, 63 ss. (1978); LAWRENCE, MINAN, *The Use and Implementation of Solar Energy Equipment Standards*, in 3 *Solar L. Rep.* 809 ss. (1982); HUGHITT, *Solar Energy and Utility Regulation*, 7 *Energy*, 101 ss. (1982); LAWRENCE, MINAN, *Solar Energy and Public Utilities Rate Regulation*, 26 *U.C.L.A. L. Rev.*, 550 (1979); KAHN, *Regulatory Options for Solar Incentives Offered by Public Utilities*, 7 *Energy*, 113 ss. (1982); KLEPPER, *Federal Financial Assistance for Energy Conservation and Solar Energy Improvements: How the Solar Energy and Energy Conservation Bank Will Work*, 15 *Real Prop. Prob. & Tr. J.*, 777 ss. (1980); LAWRENCE, MINAN, *The Competitive Aspects of Utility Participation in Solar Development*, 54 *Ind. L. J.*, 229 ss. (1979); WHITE, *Solar Investments by a Municipal Utility*, 55 *N. D. L. Rev.*, 409 ss. (1979); HURST, *Antitrust Aspects of Involvement by Utilities in Residential Solar Energy*, 16 *Nat. Resources. J.*, 511 ss. (1983); LAITOS, FEUERSTEIN, *May Regulated Utilities Monopolize the Sun?*, 56 *Den. L. J.*, 31 ss. (1979).

³⁰ Un'attenta ricognizione delle previsioni, contenute nella normativa urbanistica, che possono risultare di ostacolo all'installazione e all'uso delle apparecchiature solari, è compiuta da VIDICH, *Overcoming Land Use Barriers to Solar Access: Solar Planning Recommendations for Local Communities*, “paper” edito a cura del Central Naugatuck Valley Regional Planning Agency (CT), settembre 1979. V., altresì, MASON, *Local Ordinances as Barriers to Energy Conservation*, “paper” preparato per il Michigan Department of Commerce/Energy Administration, 1980; nonch, *Planning and Zoning for Solar Access. A Guide for Minnesota*

Nel caso *D'Aurio v. Board of Zoning Appeals*³¹, l'attore ha evocato in giudizio il Board of Zoning Appeals della sua città al fine di rimuovere il rifiuto da quest'ultimo opposto alla richiesta di una concessione in deroga alle prescrizioni urbanistiche di zona, per installare un sistema ad energia solare sul suolo di sua proprietà. Il motivo del rifiuto risiedeva, appunto, nella formulazione a maglie strette della normativa di pianificazione del territorio: per garantire un efficace funzionamento dell'apparecchiatura, D'Aurio aveva necessità di sistemarla nello spazio antistante la sua abitazione; tale collocazione era, però, in contrasto con la norma che imponeva dovesse esistere, tra la facciata dell'abitazione e il confine del lotto, una distanza minima di 50 piedi sgombra da qualsiasi tipo di struttura.

Il conflitto si è ripetuto nel caso *Katz v. Bodkin*³², dove peraltro il rifiuto del Board of Zoning Appeals - di cui Bodkin era membro- di rilasciare la concessione per l'installazione dei collettori solari sul tetto della casa dell'attore (anche in questo caso, unico luogo della proprietà dove essi avrebbero potuto funzionare utilmente perché correttamente esposti al sole) era motivato con il mancato rispetto del rapporto tra area coperta e area scoperta del tetto della casa e del limite massimo d'altezza.

Gli esiti giudiziari delle due vicende sono stati diversi³³. Nel primo caso, la Corte di New York ha disatteso la domanda (e tutti gli appelli a favore dell'utilizzazione di una fonte energetica rinnovabile nell'interesse della collettività e secondo gli auspici delle politiche di incentivo, su cui la domanda stessa era basata), sostenendo che l'attore non aveva dimostrato difficoltà reali o un rilevante danno economico, evenienze che avrebbero giustificato un risultato differente. Miglior fortuna, viceversa, è toccata all'attore nel caso *Katz*, ove la corte adita si è mostrata più sensibile ai destini delle tecnologie solari e alle

Communities, pubblicazione curata dal Minnesota Department of Energy and Economic Development, St. Paul, Minn., 1983, 25 ss.

³¹ 92 Misc. 2d 898, 401 N.Y.S. 2d 425 (Sup. Ct. 1978).

³² *Katz v. Bodkin*, Index No. 3312/79 - Sup. Ct. Westchester Cty. NY, May, 15, 1979. La sentenza è riportata in 1 Solar L. Rep. 495 ss. (1979). Sulla vicenda v. BARRETT, *Overcoming the Solar Zoning Barrier: Katz v. Bodkin*, in 1 Solar L. Rep., 925 ss. (1979).

A testimonianza dell'esistenza di problemi in parte simili anche nella Repubblica federale tedesca, v. SPIECKER, *Are Solar Collectors too Ugly for Bavaria?*, 1 Solar L. Rep., 970 ss. (1980). In argomento v. anche WALTER, *Rechtliche Anforderung bei der Errichtung von Solaranlagen in Bayern*, in *Sonnenenergie*, 1983, fasc. 3, 13 ss.; HOFMAN, *Solaranlagen in Gemeiden mit Ortsgestaltungsvorschriften*, id., fasc. 4, 8 ss.

³³ Gli elementi di fatto che hanno dato origine alle vicende ricordate si sono ripetuti in numerose circostanze negli Stati Uniti, anche se non hanno formato oggetto di valutazioni giudiziali. Ad Arlington, Virginia, p. es., si è verificato un caso molto simile, sotto il profilo del tipo di prescrizione urbanistica che ostacolava l'installazione dell'apparecchiatura solare, a quello agitatosi in *D'Aurio*. Cfr. VERDON, *Arlington Officials Order Eclipse of Solar Collector*, in *Washington Post*, 3 maggio 1978, at B-1, B-2.

sollecitazioni in tal senso enucleabili dalle numerose leggi di incentivo emanate negli U.S.A.: i giudici hanno ordinato il rilascio del permesso abilitativo all'installazione dei collettori, sostenendo, tra l'altro, che proprio le politiche statali di incentivo all'uso dell'energia solare imponevano di reinterpretare o annullare le previsioni urbanistiche atte a limitare l'uso delle apparecchiature solari³⁴.

Quanto appena detto in ordine alla possibilità che le prescrizioni urbanistiche ostacolino l'installazione delle apparecchiature solari è in buona parte valido -come si è anticipato- per le regolamentazioni private dell'assetto dei suoli (circostanza, del resto, men che sorprendente, dato che i due fenomeni presentano, per i profili che qui interessano, una marcata omogeneità).

Anche in relazione a questo secondo istituto, la verifica dell'esistenza e della portata del problema è fornita da talune pronunce giurisprudenziali nordamericane sulla liceità delle disposizioni, aventi l'effetto in parola, contenute nei restrictive covenants; tali pattuizioni, imposte in genere dal lottizzatore, hanno la funzione di creare limitazioni o utilità reciproche sui fondi ricompresi in una subdivision (si possono citare la proibizione dell'esercizio di talune attività, o la fissazione di standards nell'edificazione) per una pluralità di fini quale, ad es., l'esigenza di garantire l'armonia estetica dell'insediamento³⁵.

Proprio quest'ultima finalità, in particolare, avevano le disposizioni che impedivano all'attore, nel caso *Kraye v. Old Orchard Association*, di installare sul tetto della propria abitazione dei pannelli solari³⁶. Il suolo posseduto da *Kraye* ricadeva in una più vasta area su cui, molti anni prima dell'inizio della vicenda, la “California Land Company” -ugualmente convenuta in giudizio- aveva imposto un restrictive covenant che proibiva l'installazione, sui tetti delle abitazioni erette in quell'area, di congegni di qualsiasi tipo se visibili dalle abitazioni vicine. L'attore, avendo necessità di installare i collettori proprio sul tetto della casa (perché, una volta di più, era quello l'unico luogo in cui, godendo di una completa insolazione, potevano funzionare efficacemente), si rivolse alla Superior Court di Los Angeles al fine di superare il rifiuto all'installazione: rifiuto opposto, sulla

³⁴ Cfr. MILLER, *Legal Obstacles to Decentralized Solar Energy Technology: Part II*, in 1 *Solar L. Rep.* 760, 764 (1979).

³⁵ Per un approfondimento degli aspetti trattati nel testo v. WILEY, *Solar Energy and Restrictive Covenants: The Conflict Between Public Policy and Private Zoning*, in 67 *Cal. L. Rev.*, 350 (1979); ID., *Private Land Use Controls as Barriers to Solar Development: The Need for State Legislation*, 1 *Solar L. Rep.*, 281 (1979); BECKER, *Solar Rights and Restrictive Covenants: A Microeconomic Analysis*, in 7 *Fordham Urban L. J.* 283 (1978/9); BRADBROOK, *The Role of Restrictive Covenants in Furthering the Application of Solar Energy Technology*, in 8 *Adelaide L. Rev.*, 286, 299 (1983).

³⁶ *Kraye v. Old Orchard Association*, No. C 209453 (Super. Ct. L. A. Co. Sept. 13, 1978). Il Caso è pubblicato in 1 *Solar L. Rep.*, 503 (1979). Sulla vicenda v. JONES, *Aesthetic Restrictions and the Use of Solar Devices*, in 8 *B. C. Env't'l Aff. L. Rev.*, 33, 50, (1979).

base della disposizione appena richiamata, dall' Architectural Committee insediato dalla convenuta associazione con il compito di verificare la conformità al covenant degli interventi destinati ad alterare la configurazione dei luoghi. Nell'occasione, il signor Krays ha visto riconosciute le proprie ragioni: la corte adita ha ritenuto che l'attore avesse titolo ad installare i collettori sul tetto della casa, una volta dichiarato nullo e incoercibile il covenant nella parte in cui imponeva limitazioni a tale installazione perché in contrasto con la politica mirante ad incoraggiare l'uso dei sistemi ad energia solare adottata dallo stato della California³⁷.

Le vicende richiamate -pur non esaurendo la gamma delle possibili esemplificazioni- forniscono una verifica abbastanza attendibile della possibilità che ad un reale incremento dell'utilizzazione dell'energia solare si frappongano ostacoli di natura giuridica che, nel caso testé ricordato degli strumenti di pianificazione del territorio, possono addirittura concretarsi nel totale impedimento alla installazione delle apparecchiature. E che questo possa avvenire a dispetto degli interventi di incentivazione finanziaria, come si è dianzi preconizzato, è comprovato almeno da una delle vicende esposte, il caso Katz, ove l'attore era stato indotto alla decisione di installare le apparecchiature solari dalla concessione di un contributo a tal fine erogato dall'U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) e dal New York State Energy Office³⁸. Nella circostanza, l'erogazione del finanziamento ha conseguito il suo scopo unicamente perché la Supreme Court di New York ha rimosso l'ostacolo all'installazione di pannelli derivante dal tenore restrittivo della normativa urbanistica afferente il luogo ove gli stessi dovevano essere collocati. Ma quale utilità avrebbe avuto l'erogazione del contributo se la Corte fosse rimasta indifferente alla sorte delle energie rinnovabili e avesse riaffermato la validità di strumenti concepiti per assicurare obiettivi successivamente rivelatisi in contrasto con una più ampia diffusione dell'energia solare e, comunque, prima che la utilizzazione di quest'ultima diventasse un pressante interesse della collettività?

³⁷ Cfr. J. A., *Restrictive Covenants Unenforceable*, in 1 Solar L. Rep., 8 (1979).

Sulla legislazione di incentivo emanata in California v. MINAN, LAWRENCE, *Encouraging Solar Energy Development Through Federal and California Tax Incentives*, in 22 Hastings L. J., 1 (1980).

Una vicenda analoga al caso Krays ha formato oggetto di analisi della Superior Court della Contea di Maricopa in Arizona (*Nicholas v. Gurtler* - Civil No. C-3842239), che ha però raggiunto soluzioni opposte a quelle fatte proprie dai giudici californiani: cfr. D. O., *Arizona Court Requires Collector Approval*, 1 Solar L. Rep., 251 (1979). Di un altro caso -non sfociato però in una pronuncia giurisdizionale- verificatosi a Gaithersburg, Maryland, dà notizia ZON, *Aesthetic Issue Puts Clouds over Solar Unit*, in *The Washington Star*, 12 luglio 1978 at A-1, A-4.

³⁸ Cfr. J. A., *Zoning Ordinance Stalls HUD-Financed Water Heater*, in 1 Solar L. Rep., 3 (1979); ID., *Court Decides Mamaroneck zoning Case*, *ibid.*, 238.

Non è il caso di approfondire ulteriormente gli aspetti sin qui trattati, anche in considerazione del fatto che sugli istituti esaminati si tornerà nel prosieguo, visto il ruolo di primo piano che gli stessi possono giocare nel favorire l'utilizzazione dell'energia solare sotto profili ben più incisivamente rilevanti.

E' opportuno, però, soffermarsi un attimo sui comportamenti dei pubblici poteri innescati dalle vicende richiamate. Numerosi Stati nordamericani, sollecitati anche dal clamore suscitato dai casi cui si è fatto riferimento, hanno tradotto in provvedimenti legislativi le istanze intese a neutralizzare le disposizioni, aventi l'effetto di impedire l'uso delle apparecchiature solari, contenute negli strumenti di governo dell'uso dei suoli e della loro destinazione.

Per lo più, le leggi hanno agito tanto nei confronti dei governi locali, in ragione della potestà di adozione degli strumenti urbanistici, quanto sul fronte degli strumenti privati di regolamentazione dell'uso della proprietà immobiliare. E' il caso, ad esempio, del California Solar Rights Act³⁹, riportato in appendice, per mezzo del quale il Parlamento californiano ha emendato -ai fini che qui rilevano- sia il Government Code che il Civil Code: il primo nel senso di proibire ai corpi decisionali dei governi locali di emanare provvedimenti che abbiano l'effetto di proibire o limitare irragionevolmente l'uso dei sistemi ad energia solare⁴⁰; e il secondo introducendo una disposizione che dichiara nulli e incoercibili gli accordi o le restrizioni, contenuti in atti, contratti o altri negozi interessanti il trasferimento della proprietà, che proibiscano o limitino l'installazione o l'uso dei sistemi ad energia solare⁴¹. In entrambe le disposizioni si precisa che le stesse non si applicano allorché all'installazione dei pannelli solari vengano imposte limitazioni ragionevoli: intendendo, con questa dizione, le limitazioni che non accrescono sensibilmente il costo del sistema o non ne diminuiscono in misura marcata l'efficienza, o che prevedono l'installazione di un sistema alternativo di costo ed efficienza equivalenti.

Anche altri Stati hanno adottato provvedimenti di tenore analogo. Il Colorado ha 'varato' una norma (riportata in appendice) simile a quella introdotta nel Civil Code californiano. Dette disposizioni, peraltro, specificano che le restrizioni intese a limitare l'installazione delle apparecchiature solari, contenute nella tipologia di atti prima ricordata, sono nulle e incoercibili solo se dettate da ragioni estetiche⁴².

³⁹ 1978, Cal. Stats., Ch. 1154.

⁴⁰ CAL. GOV'T CODE 65850.5. Cfr. JAFFE, *The Planning, Regulatory, and Design Implications of Solar Access Protection*, in BURCHELL, LISTOKIN (a cura di), *Energy & Land Use*, Piscataway, 1982, 526, 533 ss.

⁴¹ CAL. CIV. CODE § 714.

⁴² COLO. REV. STAT. 38-30-168. Cfr. M. F. Colorado Voids Aesthetic Covenants which Restrict Solar Installations, in *1 Solar L. Rep.*, 547 (1979). La Corte d'appello del Colorado ha applicato la norma citata nel caso *Governor's Ranch Homeowner's Association, Inc. v.*

Dal canto suo il Parlamento del Wisconsin ha approvato una norma (pure tradotta in appendice) che vieta alle municipalità dello Stato di imporre limitazioni all'installazione o all'uso di sistemi ad energia solare. Sono comunque fatte salve le ipotesi in cui la limitazione serva a preservare la salute e la sicurezza della collettività; o non accresca in maniera significativa il costo del sistema, ovvero non ne diminuisca in modo apprezzabile l'efficienza; o, infine, tenga conto di un sistema alternativo di costo ed efficienza equivalenti⁴³.

Parzialmente diverso l'approccio della Florida. In quello stato il legislatore ha ribadito la proibizione per i governi locali di emanare provvedimenti che ostacolino l'installazione delle apparecchiature solari; ma a proposito degli strumenti privati di disciplina dell'uso dei suoli, anziché, agire sulla validità degli stessi, ha proibito alle autorità competenti di avallare progetti di insediamenti in cui sia prevista l'imposizione di covenants (o limitazioni analoghe) che abbiano l'effetto di impedire o impediscano tout court l'installazione di apparecchi per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia⁴⁴. Una disposizione per taluni versi analoga è stata introdotta nello Iowa, con la legge riportata in appendice⁴⁵.

4. Il problema della tutela dell'accesso al sole.

Le vicende giurisprudenziali su cui ci si è soffermati hanno il pregio di attribuire consistenza effettiva all'affermazione che rivendica l'esistenza di delicati risvolti giuridici connessi all'utilizzazione dell'energia solare. La natura e la portata di quelle vicende, però, non esauriscono lo spettro dei possibili ostacoli di ordine legale ad un effettivo incremento dell'uso dell'energia solare. A ben vedere, anzi, esiste un'altra spirale di problemi, originata dalle peculiarità proprie di questa fonte energetica e dei suoi modi di sfruttamento che, nel porre all'ordinamento precisi interrogativi, può denunciare in maniera anche più pregnante la miopia degli interventi dei pubblici poteri, a sostegno dell'uso

Gunther, 705 P 2d 1011 (CO App 1985) consentendo al convenuto di mantenere i pannelli solari sul tetto della propria abitazione pur se in contrasto con un restrictive covenant. Senza limitazioni è invece l'analogo divieto introdotto in Arizona: ARIZ. REV. STAT. § 33-439.

⁴³ Wisconsin Solar Access Act, sez. 4 bis.

⁴⁴ FLA. STAT. § 163.04. Sull'esperienza della Florida v. KETTLES, Solar Energy and Residential Land Use Restrictions in Florida, “paper” edito a cura del Florida Solar Energy Center, s.d., Cape Canaveral.

⁴⁵ Cfr. IOWA CODE § 564 A.8.

dell'energia solare, che si risolvano nell'adozione di provvedimenti di mero incentivo finanziario.

Per definizione, i sistemi ad energia solare hanno bisogno di una continuata ed inostruita esposizione al sole. Le caratteristiche proprie dell'energia solare possono, tuttavia, essere fonte di problemi. A causa delle traiettorie seguite dai raggi solari (che variano in funzione della latitudine, delle ore della giornata e delle stagioni dell'anno) può accadere che ostacoli collocati su fondi finitimi a quello su cui i collettori sono installati blocchino il flusso di luce e proiettino ombre sugli stessi collettori, compromettendone il funzionamento e l'efficienza.

Il fondamento dell'affermazione testé formulata è pressoché intuitivo. L'osservatore che, in un punto dato, segua i movimenti del sole, noterà che quest'ultimo descrive quotidianamente nel cielo, da est ad ovest, un arco che tocca il suo punto più alto sull'orizzonte a mezzogiorno⁴⁶. Detti archi, a loro volta, variano nel corso dell'anno. Per la precisione, l'arco più basso sull'orizzonte viene descritto, dal sole, il giorno del solstizio d'inverno che coincide con il 21 dicembre. L'arco più alto sull'orizzonte viene descritto il giorno del solstizio d'estate. Da dicembre al solstizio di giugno gli archi sono crescenti, nel senso che il sole tocca, a mezzogiorno, punti sempre più alti sull'orizzonte. Viceversa, essi decrescono da giugno a dicembre. Gli archi descritti nel cielo dal sole, infine, variano anche in funzione della latitudine.

La descrizione succinta dei fenomeni naturali che regolano l'insolazione evidenzia come i sentieri percorsi dai raggi solari non seguano traiettorie costanti. Sul loro cammino, pertanto, non è improbabile vengano a trovarsi, anche in momenti diversi della giornata o dell'anno, degli ostacoli, essenzialmente alberi o manufatti, che detto cammino possono interrompere. In tutte le ipotesi in cui del flusso di luce si avvantaggia un'apparecchiatura solare, l'interruzione dello stesso pregiudica il funzionamento e l'efficienza di quest'ultima.

Ecco, allora, sollevarsi alcuni interrogativi: cosa succede se si verifica un'interferenza con il godimento che l'utilizzatore trae dallo sfruttamento della luce del sole a fini energetici? Esiste nell'ordinamento un diritto al sole? O, più in generale, esistono strumenti per il cui tramite l'ordinamento può assicurare la fruizione, da parte delle apparecchiature solari, di un flusso inostruito di luce attraverso i fondi confinanti con quello su cui sono installate?

Questi interrogativi rendono evidente la parzialità degli interventi di sostegno all'energia solare che si esauriscono nella predisposizione di meccanismi di incentivazione finanziaria. Alle domande appena formulate dev'essere garantita risposta positiva, perché anche la semplice incertezza in ordine alla sussistenza di

⁴⁶ Inutile dire che quanto esposto non contravviene alle acquisizioni di Galileo. Va da sé, infatti, che è pur sempre la Terra a muoversi rispetto al sole. I fenomeni descritti nel testo dipendono dai moti di rotazione e rivoluzione del nostro pianeta anche se, il risiedere su di esso, genera la sensazione che a muoversi sia la nostra stella.

mezzi che tutelino l'accesso al sole da possibili interferenze renderebbe insicuro il potenziale utilizzatore sulla vantaggiosità di un investimento nel campo delle tecnologie solari, distogliendolo, quindi, malgrado le politiche di incentivo, dalla decisione di porlo in essere⁴⁷.

Ancora una volta è dagli Stati Uniti che giungono echi di vicende giurisprudenziali ove le problematiche testé rappresentate, ed i conflitti in cui esse principalmente si sostanziano, sono stati dibattuti. Il più famoso di tutti è certamente quello che ha avuto come teatro una cittadina del Wisconsin e che ha visto protagonisti il signor Prah e il signor Maretti. Il primo, proprietario di una casa munita di un sistema ad energia solare, si è rivolto al giudice per ottenere un'inibitoria che impedisse al secondo di realizzare sul fondo finitimo, attraverso cui passavano i raggi diretti ai collettori, una costruzione che, se realizzata secondo i progetti, avrebbe oscurato le apparecchiature compromettendone notevolmente l'efficienza.

La vicenda richiamata rende palese l'importanza di assicurare agli utilizzatori di strumenti ad energia solare una continua ed inostruita insolazione degli stessi. Essa evidenzia, inoltre, che la tutela dell'accesso al sole comporta o può comportare serie limitazioni alle attività esperibili sui fondi confinanti con quello su cui sono installate le apparecchiature: sui suoli attraverso cui passa la luce che permette il funzionamento dei collettori (in senso lato intesi), le strutture e la vegetazione devono essere localizzate e concepite in modo da non interferire con quel flusso di luce. La conseguenza di questa considerazione non è di poco conto. La tutela dell'accesso al sole può dare origine a conflitti fra titolari di proprietà contigue interessati a usi delle stesse incompatibili tra loro, la cui delicatezza è addirittura superfluo sottolineare⁴⁸.

Il presente lavoro intende approfondire la tematica relativa alla tutela dell'accesso al sole. L'analisi avrà come referente l'esperienza statunitense perché in quel Paese notevole è stata ed è la rilevanza attribuita a questo tipo di problema. La varietà di approcci con cui, nei diversi Stati, si sono apprestati strumenti giuridici atti a garantire l'insolazione inostruita delle apparecchiature, consente di enucleare, se vista in controtuce, gli elementi che costituiscono l'essenza della tutela dell'accesso al sole. Le indicazioni e gli insegnamenti che emergono da detta analisi possono rivelarsi oltremodo utili per un'esperienza, quale quella italiana, ove il tema dell'accesso al sole non è ancora oggetto della dovuta attenzione.

⁴⁷ L'intima connessione tra soluzione di questi interrogativi e reale sviluppo delle tecnologie solari è efficacemente colta in molti dei preamboli dei provvedimenti normativi riportati in appendice. Tra i più efficaci, quello del Wisconsin Solar Access Act.

⁴⁸ La Corte Suprema del Wisconsin, che ha deciso, come si vedrà, la vicenda riassunta nel testo, ha focalizzato sin dalle prime battute il perno della lite individuandolo, appunto, nel conflitto fra le destinazioni che l'attore e il convenuto volevano imprimere alle rispettive proprietà confinanti. Cfr. il testo della decisione riportato in appendice.

CAPITOLO II

LA TUTELA DELL'ACCESSO AL SOLE NELL'ESPERIENZA STATUNITENSE.

1. Introduzione.

Anche negli Stati Uniti, come si è avuto modo di accennare, la risposta strategica all'embargo petrolifero deciso nel 1973 dai Paesi arabi, vale a dire l'opzione di privilegiare un uso più diffuso dell'energia solare, si è concretizzata, almeno in un primo tempo, nella predisposizione di meccanismi di incentivazione finanziaria. Un elemento, però, differenzia l'esperienza statunitense dalle altre, ove pure il ricorso alle tecnologie solari ha rappresentato una delle contromisure alla c.d. crisi petrolifera: oltreatlantico si è posto in maniera decisa l'accento sulla necessità di tutelare l'accesso al sole quale premessa di una effettiva diffusione delle apparecchiature che sfruttano l'energia solare.

Non è un caso, del resto, che proprio negli Stati dell'Unione si siano avute numerose vicende, prima fra tutte il caso Prah, nelle quali il c.d. solar access problem ha formato oggetto di esame giurisdizionale. Dette vicende, nel visualizzare in concreto il problema dell'accesso al sole, hanno finito per riempire di significato l'impegno dei molti studiosi che sin dai primi abbozzi di politiche miranti all'incentivazione dell'energia solare ebbero a richiamare l'attenzione sull'importanza di apprestare meccanismi giuridici idonei a garantire l'inostruita insolazione delle apparecchiature¹.

¹ Tra i primi contributi alla definizione delle problematiche trattate nel testo v. KRAEMER, Solar Rights, in 3 Colo. Law., 665 ss., (1974); THOMAS, Access to Sunlight, in Proceedings of the Workshop on Solar Energy and the Law, a cura dell'Am. Bar Foundation, Chicago, 1975, 5 ss.; ROBBINS, Law and Solar Energy Systems, in 18 Solar Energy, 371 ss., (1976); MOSKOWITZ, Legal Access to Light: The Solar Energy Imperative, in 9 Nat. Resources Law., 177 ss., (1976); EISENSTADT, UTTON, Solar Rights and Their Effects on Solar Heating and Cooling, in 16 Nat. Resources J., 363 ss., (1976); ZILLMAN, DEENY, Legal Aspects of Solar Energy Development, in 1976 Ariz. St. L. J., 25 ss.; REITZE, A Solar Rights Zoning Guarantee: Seeking New Law in Old Concepts, in 1976 Wash. U. L. Rev., 375 ss.; ROBBINS, Law and Solar Energy Systems: Legal Impediments and Inducements to Solar Energy System, in 18 Solar Energy, 371 ss. (1976); WILLIAMS, The Dawning of Solar Law, in 29 Baylor L. Rev., 1013 ss. (1977); JONES, Solar Rights: The Present Status of Legal Access to Light and Possible Constitutional Objections to Federal Legislation, Washington, D.C., 1977; KRAEMER, FELT, Solar Shade Control, in 3 Energy Communications, 213 ss. (1977); THOMAS, Solar Energy and the Law, in 83 Case and Comment, 3 ss. (1978); U.S. DEPARTMENT OF ENERGY (a cura di), Legal Barriers to Solar Heating and Cooling of Buildings, Springfield, VA, 1978; WALLENSTEIN, Barriers and Incentives to Solar Energy Development: An Analysis of Legal

Il bilancio che oggi è possibile tracciare dell'esperienza statunitense in materia di solar law attribuisce, però, a questi casi un'importanza molto più significativa sul piano del clamore suscitato che non sotto il profilo delle prospettive realmente dischiuse.

Nel 1978, allorché la vicenda Prah veniva enucleandosi, buona parte dei parlamenti statali avevano adottato provvedimenti di incentivazione all'uso delle tecnologie solari di vario contenuto. Ben più scarna era invece la legislazione che si preoccupava di tutelare quello che abbiamo visto essere il presupposto necessario per l'utilizzazione dell'energia solare: l'accesso al sole. In una situazione come quella descritta, la speranza del titolare di apparecchiature solari di non vedere oscurate le stesse era intimamente legata al tentativo, per la verità non agevole, di trovare meccanismi di tutela dell'interesse a fruire della luce nelle regole della common law.

Ma quel quadro di riferimento non sarebbe durato a lungo. Proprio l'arco di tempo entro cui si è consumato il caso Prah (dal suo delinearsi alla pronuncia della Corte Suprema del Wisconsin, resa nel 1982) ha coinciso con un radicale affinamento dell'approccio adottato negli U.S.A. per incoraggiare lo sfruttamento dell'energia solare. Nel volgere di pochi anni, numerosi provvedimenti normativi sono stati emanati, tanto dai parlamenti nazionali quanto a livello locale, con il fine dichiarato di tutelare l'utilizzatore di apparecchiature solari dall'interferenza nel godimento della luce del sole. Detti provvedimenti -sollecitati anche dall'elaborazione dottrinale che su questi temi si è sviluppata rigogliosa oltreatlantico- si sono modellati in funzione di una pluralità di tecniche, la cui specificità ha relegato definitivamente ad un ruolo di secondo piano i rimedi offerti dalla common law.

Scopo di questo capitolo è ripercorrere l'esperienza statunitense in materia di solar law nelle sue tappe fondamentali: 1) la tutela di common law; 2) la tutela di origine convenzionale; 3) la tutela più immediatamente legata all'intervento dei pubblici poteri.

Dei provvedimenti normativi più significativi, come pure dei casi giurisprudenziali più importanti, si è ritenuto opportuno offrire la traduzione in appendice. Quest'ultima assume, così, il ruolo di referente costante e imprescindibile della trattazione, oltre che di miniera di dati ed elementi per quanti ritengano utile studiare i contenuti della tutela dell'accesso al sole.

and Institutional Issues in the North-East, Cambridge, MA, 1978; THOMAS, MILLER, *Overcoming Legal Uncertainties About Use of Solar Energy Systems*, Chicago, IL, 1978; DANIELSON, *Lifting the Shades on Solar Power*, in 2 *The National Law Journal*, n.47 (1979); HAYES, *Out of the Shadows: Solar Access Laws*, in 21 *Environment*, n. 7, 15 ss. (1979); DANIELSON, *Legal Obstacles Blocking Solar Power*, in 2 *The National Law Journal*, n.46 (1979); SPIVACK, *Land Use Barriers and Incentives to the Use of Solar Energy*, Golden, CO, 1979.

2. La tutela di common law. La dottrina delle ancient lights.

La traiettoria seguita da quanti per primi, oltreatlantico, approfondirono le tematiche che ci occupano, privilegiò l'obiettivo di appurare se l'interesse a fruire della luce del sole attraverso fondi finitimi, al fine di assicurarsi una fonte energetica, potesse vantare una qualche forma di tutela alla stregua degli istituti di common law. La finalità era men che astratta. A guidare questi sforzi c'era la consapevolezza che, in assenza di normative specifiche, gli eventuali conflitti tra utilizzatori di apparecchiature solari e titolari di fondi finitimi a quello su cui gli strumenti erano localizzati avrebbero potuto trovare una composizione unicamente sulla base delle regole vigenti.

Il metodo seguito dagli studiosi fu quello di indagare se e in che modo la case law avesse tutelato l'interesse a fruire della luce prima che ad esso si riconnettesse un'importante valenza energetica: vista l'omogeneità delle situazioni, un'indagine siffatta avrebbe consentito di preventivare l'orientamento dei giudici una volta che la valenza energetica avesse caratterizzato la pretesa a non veder interrotta la fruizione della luce².

Nell'ordinamento statunitense la fruizione della luce attraverso la proprietà confinante può essere garantita mercé, l'acquisizione di un easement. Come è implicito in quanto verremo dicendo, l'easement è un istituto per molti versi assimilabile alle nostre servitù. Per quel che rileva ai nostri fini, l'espressione solar access easement individua un easement negativo, che impone al titolare del fondo onerato di non porre in essere sulla sua proprietà alcuna attività che produca il risultato di ostruire il flusso di luce che raggiunge il fondo dominante.

Le corti statunitensi si sono mostrate poco inclini a riconoscere l'esistenza di easements di luce ed aria che non trovassero fondamento in espresse pattuizioni. In questo orientamento si rispecchia il rigetto della dottrina inglese delle ancient lights e, più in generale, il rifiuto di accordare validità a forme di acquisizione degli easements di luce ed aria fondate sul decorso del tempo³.

² Cfr. MYERS, *The Common Law of Solar Access: An Insufficient Protection for Users of Solar Energy*, in 6 *Real Est. L. J.*, 320 ss. (1978); GERGACZ, *Solar Energy Law: Easements of Access to Sunlight*, in 10 *New Mexico L. Rev.*, 121 ss. (1980); GOBLE, *Solar Rights: Guaranteeing a Place in the Sun*, in 57 *Or. L. Rev.*, 94, 108 ss. (1977); BECKER Jr., *Common Law Sun Rights: An Obstacle to Solar Heating and Cooling*, in 3 *J. Contemp. L.*, 19 ss. (1976); MC ELHENNY, *Common Law Remedies Applicable to Solar Energy Obstruction in Iowa*, in 29 *Drake L. Rev.*, 433 ss. ('78-'79); GERGACZ, *Legal Aspects of Solar Energy: Easements for Sunlight and Individual Solar Energy Use*, in 18 *American Business L. J.*, 415 ss. (1980).

³ Gli studiosi nordamericani hanno anche indagato la valenza di forme implicite di acquisizione di easements di luce per garantire il funzionamento dei collettori solari: data la loro

La dottrina delle ancient lights, la cui origine risale nei secoli, permette al proprietario di un suolo, che ha ricevuto la luce attraverso il fondo del vicino per un certo periodo di tempo, di usucapire un easement negativo, che gli consente di continuare a fruire della luce e impedisce al confinante di interferire nel godimento⁴. Attualmente, in Inghilterra, il periodo di tempo necessario ad acquisire il diritto è di 27 anni⁵.

Le ancient lights, però, pur continuando a ricevere applicazione al di là della Manica, non hanno conosciuto analogo favore negli Stati Uniti. Le corti nordamericane, dopo un iniziale ossequio, agli albori del secolo scorso, all’insegnamento inglese, si sono rifiutate di dare ingresso a domande basate su questa dottrina a partire dal celebre caso *Parker v. Foote*, nel quale -correvano l’anno 1838- il rifiuto di accogliere la linea di precedenti in tema di ancient lights fu espressamente motivato con l’esigenza di favorire lo sviluppo urbanistico degli Stati Uniti⁶. L’orientamento è rimasto ben saldo nella case law; ed è stato riaffermato anche nell’altrettanto noto caso *Fontainebleau*⁷.

E’ bene richiamare, comunque, per quel che rileva ai nostri fini, l’ambito di operatività di questa dottrina. C’è da credere, infatti, che quand’anche avessero trovato i giudici degli States meglio disposti, le ancient lights non avrebbero costituito un valido strumento per favorire l’uso delle tecnologie solari. Gli apparecchi che sfruttano i raggi della nostra stella hanno bisogno di essere colpiti da una considerevole quantità di luce, mentre la dottrina in parola mira solo a garantire la fruizione di una illuminazione sufficiente al soggetto che legge il giornale al centro di una stanza⁸. In definitiva, cioè, in quanto mirate a fornire una casa di maggiore confortevolezza, le ancient lights si rivelano poco utili in relazione agli obiettivi che ci occupano: senza contare che, per tutto il tempo necessario ad acquisire il diritto (periodo durante il quale, peraltro, il vicino non

limitata utilità e la scarsa propensione della case law ad ammetterle, non vi indugeremo. Su questi aspetti v., comunque, diffusamente GERGACZ, *Solar Energy Law: Easements of Access to Sunlight*, cit. a nota 2, 153 ss.

⁴ PFEIFFER, *Ancient Lights: Legal Protection of Access to Solar Energy*, in 68 A.B.A.J., 288 ss. (1982).

⁵ Rights of Lights Act, 1959, in 7 & 8 Eliz. 2, ch. 56 §§ 2 & 3.

⁶ *Parker v. Foote*, in 19 Wend 309 (N.Y. Sup. Ct. 1838). V., tra le altre, *Robinson v. Clapp*, 65 CT 365, 32 A 939 (1865); *Norman v. Ballard* 134 WV 492, 60 SE 2d 710 (1950).

⁷ *Fontainebleau Hotel Corp: v. Forty-Five Twenty-Five, Inc.*, 114 So. 2d (Fla. App. 1959). Per un commento della decisione v. 34 Tul. L. Rev., 599 ss. (1960).

⁸ V. *Colls v. Home and Colonial Stores Ltd.*, A. C. 179 (1904). Cfr. KRAEMER, *Solar Law*, Colorado Springs, CO, 1978, 130 ss.

deve porre in essere comportamenti tali da impedire il perfezionarsi della fattispecie acquisitiva), l'utilizzatore è privo di garanzie⁹.

3. segue. La tutela dell'accesso al sole al vaglio delle corti. Il private nuisance.

L'intuizione, che abbiamo visto aver guidato l'impegno degli studiosi che affrontarono la tematica dell'accesso al sole già nel momento del suo delinearsi, ha trovato piena corrispondenza nella realtà. Numerosi sono stati, infatti, i tentativi di ottenere in sede giurisdizionale una forma di tutela dell'interesse a fruire ininterrottamente dei raggi solari allo scopo di goderne come fonte energetica.

IL CASO SIU. Il primo tentativo di cui si ha notizia è stato esperito davanti ad una corte delle Hawaii¹⁰. In quella circostanza, Miss Grace Siu, titolare di una casa munita di quattro collettori asserviti ad uno scaldacqua solare, ha chiesto ai giudici l'emanazione di un'inibitoria che impedisse alla società di costruzioni convenuta in giudizio di erigere, su un lotto prossimo a quello di sua proprietà, un fabbricato di nove piani. Inutile dire che l'attrice era spinta ad agire dalla consapevolezza che l'erigenda costruzione avrebbe irrimediabilmente oscurato i collettori, riducendone l'efficienza del 70 %. La strada scelta dai giudici in quell'occasione ha però impedito che il caso Siu assumesse le vesti di un test case. La corte, infatti, ha concesso un summary judgement alla convenuta, motivando la decisione con la considerazione che l'area interessata alla costruzione era destinata ad ospitare, secondo lo strumento urbanistico, edifici di notevole altezza¹¹. Così facendo, essi hanno 'glissato' tutti i motivi su cui l'azione era stata fondata e cioè: che l'attrice poteva fruire della luce in virtù di un easement di common law espresso o tacito; che l'attrice aveva fatto assegnamento sulla politica pubblica di supporto all'uso dell'energia solare, quale risultava implicitamente dalle leggi di incentivazione esistenti; che la convenuta doveva essere ritenuta responsabile per aver violato il diritto dell'attrice ad un

⁹ LUNGREN, Solar Entitlement: A Proposed Legislative Model, in 4 J. Energy L. and Policy, 171, 174 (1983).

¹⁰ Siu v. Mc Cully-Citron Co., Ltd, No. 56405 Civ. (Hawaii Cir. Ct. Jan. 9, 1979).

¹¹ Cfr. J.O., Solar Access Right Denied by Hawaii Court, 1 Solar L. Rep., 542, 543 (1979).

godimento della sua proprietà alieno da intromissioni¹². E' evidente che l'esame di queste prospettazioni avrebbe ben più incisivamente caratterizzato la pronuncia, qualunque ne fosse stato in concreto l'esito (anche se ad essa va in ogni caso riconosciuto il merito di aver richiamato l'attenzione del legislatore¹³).

IL CASO PRAH. Ma l'appuntamento con la verifica della tutelabilità dell'interesse a fruire della luce sulla base degli istituti di common law, era soltanto rinviato di poco. Ben diverso, infatti, sarebbe stato l'approccio al problema adottato, sul finire del 1980, dalla corte circoscrizionale di Waukesha, investita in prima istanza della domanda proposta dal signor Prah cui si è già avuto modo di accennare: questa circostanza consente di considerare il caso Prah come il primo vero solar access case sollevato negli States.

L'importanza del caso Prah nell'evoluzione dell'esperienza statunitense in materia di solar rights è fuori discussione. L'orientamento poc'anzi richiamato in ordine alla dottrina delle ancient lights non può certo dirsi simpatetico alle aspirazioni degli utilizzatori di apparecchiature solari. Fino a qualche tempo fa, gli esiti della ricerca di una possibile forma di tutela dell'accesso al sole nell'armamentario di common law sarebbero apparsi anche meno incoraggianti alla luce delle indicazioni giurisprudenziali accumulate con riguardo ad un altro istituto su cui, pure, taluni fautori dell'incremento dell'uso dell'energia solare avevano fatto assegnamento: il bilancio negativo trovava, infatti, definitiva conferma nel rifiuto, costantemente ribadito, di applicare il rimedio del private nuisance nei casi di ostruzione della luce del sole. Il caso Prah ha aperto una breccia in questo orientamento, breccia che, quantunque sia lungi dal rappresentare una definitiva inversione di tendenza, non può, nondimeno, essere sottovalutata.

La vicenda comincia nel 1978 quando Glenn Prah acquistò un lotto edificabile della Lake Brittany Estates Subdivision situato a Muskego, cittadina vicina a Milwaukee, nella contea di Waukesha, Wisconsin, per costruirvi -in conformità alle prescrizioni urbanistiche e ai restrictive covenants inerenti la subdivision, anche se non esattamente al centro dell'area acquistata- la sua casa

¹² Secondo la difesa della convenuta, la pretesa dell'attrice non trovava fondamento nè negli statutes né nella common law, che negli Stati Uniti non dava ingresso, a quel momento, ad una protezione del diritto a fruire della luce attraverso fondi finitimi.

¹³ All'epoca in cui si sono svolti i fatti le Hawaii erano sprovviste di mezzi di tutela specifici dell'accesso al sole a fini di approvvigionamento energetico. La vicenda ha avuto, però, l'effetto di smuovere le acque: numerosi progetti di legge con l'obiettivo appena ricordato sono stati presentati al parlamento dello Stato, tre dei quali da parte del senatore Carrol, che era stato il difensore di Miss Siu nel processo. Per un'illustrazione di queste proposte v. KAMINS, *The Problem of Solar Access: An Analysis with Illustrative Legislative Proposal*, “paper” preparato per Hawaii State Energy Office, Department of Planning and Economic Development, gennaio 1980.

(la prima della subdivision) con una spesa pari a \$ 120.000, compresi i \$ 18.000 necessari all'acquisto e all'installazione di un sistema ad energia solare. Tale sistema, munito di collettori incorporati nel tetto della casa, consentiva a Prah un risparmio di \$ 600 l'anno, ovviando al 60% del suo fabbisogno energetico¹⁴. Nel 1980 Richard Maretti rilevò il lotto confinante a sud con quello di Prah, vale a dire il lotto attraverso cui quest'ultimo riceveva la luce necessaria al funzionamento dei collettori solari. L'intenzione di Maretti era quella di costruire, ad una distanza di 10 piedi dal confine comune e ad una altezza di 785,5 piedi sul livello del mare, una casa a due piani, anch'essa munita di impianti ad energia solare¹⁵. Prah fece presente al vicino che, se fosse stato collocato in quel punto, il fabbricato avrebbe oscurato i collettori situati sulla sua casa, compromettendone l'efficienza. Egli, inoltre, era preoccupato per le conseguenze che sarebbero derivate dalla mancata insolazione dei collettori durante l'inverno: questi ultimi si sarebbero congelati e incrinati, provocando infiltrazioni d'acqua nella casa¹⁶. Talune discordanze esistono in ordine al successivo evolversi della vicenda. Secondo Prah, Maretti acconsentì inizialmente ad arretrare fino ad una distanza di 25 piedi dal confine comune il sito della costruenda abitazione e, su questa base, l'Architectural Control Committee della subdivision diede il suo assenso al progetto di Maretti¹⁷. Al momento di chiedere il permesso di costruzione, però, Maretti cambiò idea, tornando al vecchio proposito di costruire ad una distanza di 10 piedi dal confine. Il comitato intervenne nuovamente, dapprima revocando l'approvazione in precedenza accordata e poi consentendo definitivamente a Maretti di costruire, per ragioni estetiche, la sua casa ad una distanza di 20 piedi dal confine di Prah¹⁸. Maretti si uniformò a questa disposizione ma, per ragioni controverse tra le parti, il permesso di costruzione infine concesso gli consentiva di erigere la sua casa fino a 787,5 piedi sul livello del mare, ovvero due piedi in più del progetto originario. Il nuovo progetto non era idoneo a lenire le ansie di Prah. La combinazione tra la distanza dal confine e l'altezza del fabbricato faceva sì che dell'oscuramento dei collettori sarebbe stato responsabile un comignolo dell'erigenda costruzione. Ancora una volta, Prah fece le sue rimostranze a Maretti, sostenendo che nessun oscuramento si sarebbe verificato se l'abitazione avesse avuto l'elevazione originaria e fosse stata collocata ad una distanza di 25

¹⁴ Il sistema riscaldava l'intera struttura della casa a due piani di Prah e forniva una parte dell'acqua calda necessaria ai bisogni domestici. Nel giudizio di primo grado è emerso che l'impianto forniva anche l'acqua calda necessaria alla piscina all'aperto di cui usufruivano i figli di Prah, e al 'vortice terapeutico' utilizzato dalla moglie di quest'ultimo per combattere una leggera forma di artrite. Cfr. il testo della pronuncia in 2 Solar L. Rep., 1013, 1014 (1981).

¹⁵ Appellant's Brief at 4-5.

¹⁶ Appellant's Brief at A27-A28.

¹⁷ Maretti, come del resto Prah, in quanto proprietario di un lotto della subdivision, era vincolato alle limitazioni imposte sullo stesso dal lottizzatore tra le quali era, appunto, la necessità che ogni progetto di costruzione ricevesse l'assenso dell'Architectural Control Committee.

¹⁸ Appellant's Brief at 6.

pie di dal confine comune¹⁹. Prah spiegò anche al vicino che nessun oscuramento si sarebbe verificato se il comignolo fosse stato collocato in una posizione diversa²⁰. Maretti rimase del tutto sordo a queste sollecitazioni e, forte del permesso di costruzione ottenuto, diede inizio ai lavori di edificazione della casa. A Prah non restava altra scelta che rivolgersi al giudice per ottenere l'inibitoria.

L'attore riteneva di poter indurre la Corte circoscrizionale di Waukesha ad inibire a Maretti l'edificazione della struttura che avrebbe oscurato i collettori solari sulla base di tre teorie. Prah sosteneva che la sua posizione trovava tutela alla luce della sezione 844.01, Wis. Stats. 1978-80 (rimedio concesso dalle leggi statali del Wisconsin al proprietario molestato nell'esercizio del suo diritto)²¹; che la costruzione progettata dal convenuto integrava gli estremi del private nuisance; che i collettori potevano avvantaggiarsi di un easement implicito fondato, per analogia, sulla dottrina della prior appropriation (secondo la quale il primo ad appropriarsi della risorsa ha il diritto di continuare ad usarla escludendo gli altri)²².

A dirimere la controversia è stato chiamato il giudice Max Raskin, che non ha mancato di individuare il fulcro della vicenda sintetizzandolo nel seguente interrogativo: «Il proprietario di una casa che installa un sistema ad energia solare

¹⁹ Appellant's Brief at A26.

²⁰ Appellant's Brief at A23.

²¹ La sezione 844.01 delle leggi statali del Wisconsin recita:

«(1) Qualsiasi persona che possiede o che rivendica un diritto sulla proprietà può intentare un'azione lamentando un danno fisico a, o un'interferenza con, la proprietà o con il suo diritto su di essa; l'azione può essere intentata per riparare i danni sofferti, per reprimere un danno ulteriore, per eliminare la fonte del danno, o per ottenere un altro rimedio appropriato.

«(2) Il danno fisico include le intrusioni e le lesioni senza consenso; il danno può interessare la superficie o ciò che c'è sopra o sotto di essa; il danno può derivare da attività sulla proprietà dell'attore che incidano sulla stessa.

«(3) Turbativa di un diritto è qualsiasi attività diversa dal danno fisico che diminuisce la possibilità di usare o godere del diritto».

La corte ha escluso nella specie l'esperibilità di quest'azione, ritenendo che il rimedio non potesse essere concesso contro chi, come Maretti, intendeva costruire la sua casa su un suolo di sua proprietà e in conformità alle prescrizioni urbanistiche e convenzionali, non potendosi ritenere tale attività anti-giuridica. Cfr. il testo della pronuncia in 2 Solar L. Rep., 1013, 1016 (1981).

²² Come si dirà più oltre, alla dottrina della prior appropriation si è rifatto il parlamento del New Mexico nel Solar Rights Act del 1977.

La difesa di Prah sosteneva la necessità e l'opportunità che la corte, sulla scorta dell'esempio del New Mexico, accordasse protezione alla posizione vantata dall'attore. Il giudice circoscrizionale, però, non si è sentito di avventurarsi in questo campo: giungendo addirittura a richiamare i principi sulla separazione dei poteri, ha ricordato che le valutazioni in ordine a ciò che è opportuno o a ciò che è bene sia fatto appartengono al legislatore e non alla magistratura (cfr. il testo della pronuncia in 2 Solar L. Rep., 1013, 1017 (1981)).

ed è dipendente dalla energia derivante dal sole per garantire il funzionamento dello stesso, ha il diritto di proibire ad un proprietario confinante la costruzione di una residenza sul proprio suolo che, a causa della sua localizzazione, ostacolerebbe l'efficienza dell'apparecchiatura solare?»²³. Rispetto ai colleghi delle Hawaii, investiti del caso *Siu*, il giudice del Wisconsin si è mostrato molto più avveduto nel focalizzare il cuore del problema. La sua analisi, però, non ha certamente sposato le tesi più favorevoli a Prah. Dopo aver sostenuto che la posizione vantata dall'attore non poteva trovare tutela alla stregua di nessuna delle tre teorie dallo stesso prospettate, il giudice Raskin ha risposto all'interrogativo testé formulato con un laconico «No». Naturalmente, la soccombenza è uno degli esiti possibili di un giudizio. Ma per i fruitori delle tecnologie solari la pronuncia suonava come una vera disfatta: la corte di Waukesha finiva per sostenere che la posizione soggettiva fatta valere in giudizio risultava del tutto sfornita di protezione e che, quindi, per la domanda proposta non era riconoscibile alcun rimedio. Per ipotesi di questo tipo le leggi del Wisconsin impongono l'adozione di un summary judgement a favore del convenuto, indicazione cui il giudice circoscrizionale non si è sottratto²⁴.

Una fortuna decisamente migliore ha riservato a Prah il ricorso tempestivamente proposto avverso la sentenza del giudice Raskin davanti alla Corte suprema del Wisconsin. L'ambito della pronuncia di quest'ultima (riportata in appendice) è stato delimitato dalle affermazioni che concludevano la decisione di primo grado²⁵. La Corte suprema dello Stato ha infatti indagato la rispondenza al vero dell'asserzione secondo cui Prah aveva presentato una domanda per la quale nessun rimedio poteva essere concesso. L'indagine condotta in margine alle tre teorie prospettate dall'attore ha portato i giudici a ribaltare l'impostazione della corte circoscrizionale: secondo la Corte suprema, l'interesse di Prah a non vedersi privato della luce del sole che raggiungeva i suoi collettori attraverso il fondo finitimo era astrattamente tutelabile alla luce dei principi del private nuisance²⁶.

Il private nuisance -che il Restatement (Second) of Torts definisce come “una violazione dell'interesse altrui all'uso e al godimento privati del suolo”²⁷- è lo strumento con cui la common law opera un bilanciamento tra i diritti dei

²³ 2 Solar L. Rep., 1013, 1014 (1981).

²⁴ 2 Solar L. Rep., 1013, 1017 (1981).

²⁵ Le cronache fanno risalire al periodo immediatamente successivo alla emanazione della sentenza della corte circoscrizionale l'intenzione di Prah di ottenere una riforma della pronuncia: cfr. S. W., Wisconsin Court Reject Claim of Solar Right, 2 Solar L. Rep., 888, 889 (1981).

²⁶ La decisione è stata presa con una maggioranza di 5 a 1. Il voto contrario è stato quello del giudice Callow, che ha redatto la dissenting opinion ugualmente riportata in appendice. Un membro della corte, il giudice Ceci, non ha partecipato.

²⁷ Restatement (Second) of Torts, § 821D. In generale, sul rimedio del private nuisance v. PROSSER, KEETON, *The Law of Torts*, St. Paul, Minn., 1984, 616 ss.

proprietari a godere dei propri fondi, contemperando e componendo i relativi conflitti. In particolare, il rimedio sancisce la responsabilità del soggetto che viola, in maniera irragionevole e procurando un danno sostanziale, l'altrui diritto ad usare e godere del proprio fondo²⁸. Le corti, al fine di valutare l'irragionevolezza della interferenza, procedono ad un bilanciamento tra la gravità del danno prodotto e l'utilità della condotta invasiva che lo ha provocato²⁹. Questi elementi, a loro volta, vengono valutati sulla base di determinati parametri che sono: per il primo, l'ammontare e il carattere del danno, il valore sociale che il sistema giuridico attribuisce al tipo di uso o godimento violato, l'adattabilità dell'uso o del godimento violato al carattere del luogo, l'onere per la persona danneggiata di evitare il danno³⁰; per il secondo, il valore sociale che il diritto attribuisce allo scopo primario della condotta, l'adattabilità della condotta al carattere del luogo e l'impossibilità di prevenire o evitare il danno³¹.

Mette conto notare come le conclusioni raggiunte dalla corte circoscrizionale fossero in realtà perfettamente consone a quello che era stato fino ad allora l'orientamento della case law. Come si è già detto, prima del caso Prah, il balancing test di cui si sono appena forniti gli estremi non era stato applicato nelle azioni per private nuisance nelle quali si lamentava l'interferenza con la fruizione della luce del sole. L'orientamento era sostanzialmente dovuto a due ordini di motivi. Il primo discendeva dal fatto che il rimedio è invocabile solo per contemperare conflitti tra property rights prestabiliti³²: partendo dal presupposto che il proprietario di un fondo non aveva alcun diritto a ricevere la luce che attraversa il fondo finitimo -circostanza che poteva evincersi, tra l'altro, dal rifiuto di accogliere la dottrina delle ancient lights-, le corti ritenevano che l'ostruzione della luce del sole non desse origine ad un'azione per private nuisance in quanto detta ostruzione non interferiva con un interesse giuridicamente protetto del proprietario. In sostanza, uno degli interessi in conflitto, a dire delle corti, non riceveva dall'ordinamento la qualificazione che sarebbe stata necessaria perché potesse procedersi al contemperamento.

Il secondo motivo -intimamente connesso al primo- era di natura più squisitamente politica: la propensione dei giudici a ritenere prevalenti taluni

²⁸ Cfr. sezioni 822 e 821F del Restatement (Second) of Torts.

²⁹ Cfr. Restatement (Second) of Torts § 826.

³⁰ Cfr. Restatement (Second) of Torts § 827.

³¹ Cfr. Restatement (Second) of Torts § 828.

³² Cfr. Restatement (Second) of Torts § 821E, comment a: «La responsabilità per private nuisance esiste solo per la tutela di soggetti titolari di «property rights» e «privileges», cioè diritti giuridicamente protetti rispetto all'uso e al godimento particolari che sono stati violati».

obiettivi in contrasto con l'interesse che stiamo esaminando, primo fra tutti il disegno di favorire la valorizzazione dei suoli³³.

Com'è naturale, il richiamo agli orientamenti consolidati ha costituito, nel caso Prah, uno dei capisaldi della difesa del convenuto. Secondo le tesi di Maretti, infatti, Prah non poteva invocare un'azione per nuisance, non potendo vantare (in quanto inesistente) un diritto prestabilito e legalmente protetto a fruire, attraverso il fondo dello stesso Maretti, della luce necessaria al funzionamento dei collettori: l'interesse di Prah ad accedere alla luce del sole era di per sé escluso dall'ambito di operatività del private nuisance, circostanza che rendeva automaticamente prevalente l'interesse del vicino a valorizzare il proprio suolo³⁴.

La proposizione, da parte di Maretti, di tesi consolidate non è però bastata a convincere la Corte Suprema del Wisconsin della necessità di ribadirla. Questa, infatti, muovendo da una nozione di nuisance ampia al punto da ricomprendere qualsiasi disturbo al godimento della proprietà, coerentemente al principio per cui l'uso che il proprietario fa del suolo non deve ledere l'uso e il godimento che altri fa del proprio, ha finito con il riconoscere una forma di tutela per l'accesso al sole dianzi mai accordata³⁵.

³³ Cfr. WAGMAN, *Protecting Solar Access: Preventing a Potential Problem*, in 7 *Golden Gate L. Rev.*, 765, 777 ss. (1977); BERSOHN, *Securing Solar Energy Rights: Easements, Nuisance, or Zoning?*, in 3 *Colum. J. of Environmental Law*, 112, 134 ss. (1976); BRADBROOK, *Nuisance and the Right of Solar Access*, in 15 *University of Western Australia L. Rev.*, 147 (1983).

Le affermazioni richiamate nel testo erano state ribadite nel citatissimo caso *Fontainebleau Hotel Corp. v. Forty-Five Twenty-Five, Inc.*, cit. a nota 7. La controversia sorse tra i proprietari di due alberghi di Miami, collocati l'uno di fronte all'altro: il Fontainebleau e l'Eden Roc. I titolari di quest'ultimo si erano rivolti al giudice (soccumbendo in appello) per chiedere che fosse inibita la sopraelevazione dell'altro albergo, in quanto ciò avrebbe provocato una diminuzione della luce e dell'aria fruita e, in particolare, l'oscuramento, dalle due del pomeriggio in poi, proprio del piazzale dello stesso albergo Eden riservato all'abbronzatura dei clienti (cfr. PEDOWITZ, *Solar Energy Easements*, in 15 *Real Prop. Prob. & Tr. J.*, 797, 798 (1980)). Un passo della decisione (ripreso dal giudice Callow nella dissenting opinion al caso Prah riportata in appendice) è significativo: «Non essendoci alcun diritto legale al libero flusso di luce ed aria attraverso il fondo confinante, si è universalmente sostenuto che, laddove una costruzione serve ad un fine utile e benefico, essa non dà origine ad un'azione ...».

³⁴ Cfr. *Brief of Defendant-Respondent at 31. V.*, altresì, GRUNOW, *Wisconsin Recognizes the Power of the Sun: Prah v. Maretti and the Solar Access Act*, 1983 *Wis. L. Rev.*, 1263, 1273.

³⁵ La decisione è stata oggetto di numerosi commenti: BANAS, *Return to Ancient Lights? Prah v. Maretti*, 1 *Det. C. L. Rev.* 101 ss. (1984); GRUNOW, *Wisconsin Recognizes the Power of the Sun: Prah v. Maretti and the Solar Access Act*, cit. alla nota precedente, 34; BRITAIN, *Environmental Law - Solar Energy - Private Nuisance as a Remedy for Solar Access Obstructions*, *Prah v. Maretti* 108 *Wis. 2d* 223; 321 *N.W. 2d* 182 (1982), 7 *Suffolk Transnational L. J.*, 235 ss. (1983); CHARTER, *Wisconsin Supreme Court Sees the Light: Nuisance Remedy Granted for Obstruction of Solar Access*, 11 *Ecology L. Q.*, 47 ss. (1983); HOLLIS, *A Private Nuisance Remedy for Obstruction of Solar Access*, *Prah v. Maretti*, 48 *Mo. L. Rev.*, 769 ss.

In verità, la statuizione non è stata indolore, come dimostra la spaccatura creatasi in seno al collegio chiamato a decidere il caso, concretatasi nella dissenting opinion redatta dal giudice Callow. La lettura delle due opinions rende stridente il loro contrasto: diverse concezioni di istituti e principi giuridici, suffragate a volte da differenti interpretazioni di identici riferimenti giurisprudenziali, si alternano nello svolgersi delle due esposizioni, dando la misura del significato, anche teorico, della soluzione raggiunta.

Lo stesso giudice Abrahamson, relatore dell'opinione di maggioranza, non ha minimizzato il peso dei precedenti contrari alla tesi da lui affermata³⁶, tanto che (per rimanere all'aspetto della linea difensiva di Maretti prima trattato), conscio dello 'strappo' che era in procinto di sancire, si è sentito in dovere di stigmatizzare l'argomento già sostenuto dalla corte d'appello della Florida nel caso *Fontainebleau*³⁷ relativamente all'esperibilità del rimedio del nuisance solo in presenza di posizioni riconosciute e protette dal diritto. In una footnote alla sentenza (non riprodotta in appendice) il relatore di maggioranza ha infatti sostenuto che dal ripudio della dottrina delle ancient lights (o di altre forme di acquisizione implicita di easements negativi di luce ed aria) non può ricavarsi sic et simpliciter l'inesistenza di una qualsiasi forma di tutela per l'accesso al sole, dovendo tale asserzione costituire una conclusione e non una «premessa iniziale»³⁸. Di qui l'avvio di un'analisi volta a dimostrare come l'accesso al sole avesse avuto protezione negli States quanto meno nelle ipotesi di muri costruiti per emulazione. Chiave di volta, in ogni caso, della nuova sensibilità, l'obsolescenza delle opzioni di politica del diritto che avevano impedito una tutela

(1983); ABENDROTH, *Prah v. Maretti. Deficiencies of a Nuisance Law Cause of Action for Obstruction of Solar Access*, 78 Nw. U. L. Rev., 861 ss. (1983); BENNETT, *Prah v. Maretti*, 14 Environmental L., 223 ss. (1983); HOFFMAN, *Property Law - Obstruction of Sunlight as a Private Nuisance*, 29 Wayne L. Rev., 1449 ss. (1983); CHERIN, *Casting a Shadow on a Solar Collector - A Cause of Action Recognized; An Alternative Resolution Framework Suggested: Prah v. Maretti*, 68 Cornell L. Rev., 941 ss. (1982/3); MC QUILLEN, *Prah v. Maretti Solar Rights and Private Nuisance Law*, 16 J.Marshall L. Rev., 435 ss. (1982/3); ISBAN, *Tort Law - Private Nuisance - Access to Sunlight - Residential Solar Energy Systems*, 21 Duq. L. Rev. 1159 ss. (1982/3); LYDEN, *An Integrated Approach to Solar Energy: Prah v. Maretti*, 34 Case W. Res. L. Rev. 367 ss. (1983); BRADBROOK, *Solar Energy and the Law*, Sydney, 1984, 104 ss.

³⁶ V.,tra gli altri, *Ash v. Tate*, 73 F. 2d 518 (D.C. Cir. 1934); *Venuto v. Owens-Corning Fiberglas Corp.*, 22 Cal. App. 3d 116, 99 Cal. Rptr. 350 (1971); *Taliaferro v. Salyer*, 162 Cal. App. 2d 685, 328 P. 2d 799 (1958); *Piccirilli v. Groccia*, 327 A. 2d 834 (R.I. 1974); *Musumeci v. Leonardo*, 77 R. I. 255, 75 A. 2d 175 (1950); *Granberry v. Jones*, 188 Tenn. 51, 216 S. W. 2d 721 (1949).

³⁷ *Fontainebleau Hotel Corp. v. Forty-Five Twenty-Five, Inc.*, cit. a nota 7.

³⁸ *Prah v. Maretti*, 108 Wis. 2d at 238-239 n. 13, 321 N. W. 2d at 190-91 n. 13. Per una considerazione analoga in epoca non sospetta v. *GOBLE, Solar Rights. Guaranteeing a Place in the Sun*, in 57 Or. L. Rev. 94, 125, n. 126 (1977).

più puntuale dell'accesso alla luce in quanto con esso confliggenti³⁹. In particolare, le opzioni considerate obsolete venivano identificate nell'idea che i proprietari hanno il diritto di usare il suolo di loro proprietà nel modo ritenuto più congeniale; nella considerazione della luce del sole unicamente in chiave estetica e non per le sue potenzialità energetiche; nella convinzione che la società ha interesse a favorire la valorizzazione dei suoli.

Il risultato dell'*excursus* è stato, appunto, quello di ritenere applicabile il rimedio del private nuisance nei casi di ostruzione dell'accesso al sole. Questa almeno la statuizione di principio, perché il giudizio sull'applicabilità concreta del rimedio nel caso in esame, comportando valutazioni sulla base dei parametri in forza dei quali tradizionalmente si opera il bilanciamento tipico del private nuisance, è stato rimesso alla corte circoscrizionale⁴⁰.

Di diversa portata, ovviamente, le conclusioni contenute nella dissenting opinion ove, come si è detto, le valutazioni della maggioranza hanno subito un immediato esame critico. Rispettando il ruolo di relatore di minoranza a lui attribuito dal meccanismo dialettico tipico delle corti d'oltreoceano, il giudice Callow ha infatti replicato punto per punto alle asserzioni contenute nella opinion stesa dal giudice Abrahamson. Egli, ad esempio, ha contestato che i casi dei muri costruiti per emulazione possano essere accostati a quello in discussione, e ha negato che possano considerarsi obsolete le direttive politiche sottese alla ritrosia ad estendere la protezione dell'accesso al sole. In definitiva, il giudice Callow ha riproposto l'orientamento tradizionalmente seguito dai giudici in casi analoghi a quello in esame anche per quel che riguarda, al di là degli aspetti già accennati, i criteri di valutazione della condotta che si assume responsabile per private nuisance.

A corroborare il convincimento del relatore di minoranza, un atteggiamento tipico dei giudici nordamericani, poco inclini ad incursioni dirampanti in materie oggetto di intervento legislativo. Poco prima che la Corte suprema del Wisconsin fosse chiamata a decidere, era entrato in vigore il Wisconsin Solar Acces Act, una tra le più compiute e puntuali legislazioni statali statunitensi sulla tutela dell'accesso al sole. Il soprassedere a mutamenti di orientamenti consolidati appariva al giudice Callow come l'unica strada idonea a non sconvolgere uno schema legislativo non ancora pienamente a regime.

Sul contenuto e sulla portata del Wisconsin Solar Acces Act si avrà modo di tornare. In questo momento occorre sottolineare il valore di rottura, rispetto alla tradizione ricevuta, che, nel 1982, veniva ad assumere la pronuncia della Corte

³⁹ Nell'opinione di maggioranza riecheggiano in più di un'occasione le tesi esposte da GEVURTZ, *Obstruction of Sunlight as a Private Nuisance*, in 65 Cal. L. Rev., 94 ss. (1977).

⁴⁰ Dato l'ambito dell'impugnazione, una volta statuito che per la domanda presentata da Prah almeno un rimedio poteva essere concesso, la Corte suprema ha ommesso di approfondire l'analisi sulle altre teorie prospettate a fondamento ricorso.

suprema del Wisconsin. Fattore del mutamento, la necessità di valutare l’interesse a fruire della luce del sole in funzione della valenza energetica della stessa.

Ovviamente, una rondine non fa primavera. In un contesto dove ampio clamore veniva suscitandosi intorno alla vicenda, l’esito della decisione poteva essere giustificato più da circostanze contingenti che da un reale superamento di consolidati orientamenti. La nuova filosofia necessitava di conferme che solo nuovi banchi di prova avrebbero potuto dare.

IL CASO TENN. L’esame della casistica rivela che, quanto meno in un’occasione, i principi enunciati nel caso Prah hanno fatto presa. In una città del New Hampshire, Manchester, esisteva un fabbricato di sei piani, noto come Pickering Building, il cui muro perimetrale a sud correva lungo il confine del lotto. Lungo lo stesso confine, sul lotto adiacente, si ergeva un altro fabbricato di soli quattro piani. In virtù di siffatta configurazione, i primi quattro piani del Pickering Building non avevano alcuna finestra sul muro meridionale, mentre nella parte corrispondente agli ultimi due piani si aprivano dodici finestre. L’avente causa dal titolare dell’edificio più basso progettò di abatterlo e di ricostruirlo ad una altezza identica a quella del Pickering Building. Allegando che la progettata costruzione avrebbe oscurato le dodici finestre esposte a sud, il proprietario del fabbricato originariamente più alto, si rivolse al giudice, sostenendo che la riedificazione del palazzo confinante, così come ipotizzata, avrebbe integrato gli estremi del private nuisance.

Investita della questione, la Corte suprema del New Hampshire (in una decisione del 24 ottobre 1985) ha sostenuto che non esiste alcuna ragione, in linea di principio, per ritenere che la nuisance law non possa essere invocata per la protezione dell’interesse del proprietario a fruire dell’aria e della luce⁴¹. La motivazione riprende alcuni degli argomenti esposti dalla Corte suprema del Wisconsin nel caso Prah. In particolare, ribadisce il sopravvenuto indebolimento delle ragioni storiche che non hanno consentito una più ampia tutela dell’accesso alla luce del sole, sottolineando come ci si possa attendere che quest’ultimo giustifichi una sua accresciuta protezione in funzione dello sviluppo delle tecnologie solari. Mette conto notare, peraltro, che alla statuizione di principio non è seguita la condanna del convenuto. Nel confermare la pronuncia di merito, la Corte suprema del New Hampshire ha ritenuto non sussistente, nella specie, un private nuisance, in considerazione del fatto che i locali illuminati dalle finestre destinate ad essere oscurate avrebbero comunque goduto dei raggi solari provenienti da un pozzo di luce.

⁴¹ Tenn v. 889 Associates, Ltd. (1985) 500 2d 366.

IL CASO SHER. Ma se il caso Prah ha favorevolmente influenzato la Corte del New Hampshire (in una decisione nella quale, peraltro, non veniva in immediato rilievo la protezione di una apparecchiatura solare), non uguale fascino si può dire esso abbia esercitato sui giudici californiani che hanno deciso il caso Sher. Questa volta, ad invocare la tutela accordata dai principi del private nuisance erano stati Rudolph e Bonnie Sher, possessori di una abitazione solare passiva nel campus dell'Università di Stanford. Nel caso concreto, i benefici assicurati agli attori dalla loro casa, progettata e costruita per trarre vantaggio dal calore naturale riveniente dal sole, erano vanificati dall'esistenza sul lotto di proprietà dei coniugi Leiderman, confinante a sud con quello degli Sher, di alberi ormai tanto cresciuti da bloccare le traiettorie dei raggi che un tempo raggiungevano l'abitazione solare. Gli Sher si erano rivolti al giudice al fine di ottenere un rimedio che imponesse ai loro confinanti, i Leiderman, di 'scorciare' le parti degli alberi piantati sul fondo di questi ultimi che impedivano alla luce del sole di colpire i diversi sistemi solari c. d. passivi impiegati dagli attori.

Nel vagliare le allegazioni poste a fondamento della pretesa, i giudici hanno affrontato, in prima battuta, il problema della sussistenza dei presupposti per l'esperibilità di un'azione per private nuisance nelle ipotesi di interferenza con l'accesso al sole delle apparecchiature. Come si è detto, la Corte d'appello della California, confermando in toto l'orientamento seguito dai giudici di primo grado, non ha ritenuto di dover avallare i nuovi principi sanciti dalla Corte suprema del Wisconsin⁴². Il collegio di secondo grado, infatti, ha ribadito la tesi secondo la quale il blocco della luce che raggiunge la proprietà attraverso fondi finitimi non è mai rientrato nell'ambito di protezione offerto dal diritto del nuisance, quale che sia il danno patito dall'attore. Rispetto ai colleghi del Wisconsin, i giudici californiani si sono mostrati restii a scrutinare l'eventuale obsolescenza delle direttive che non hanno consentito una più puntuale tutela dell'interesse a fruire della luce del sole attraverso fondi finitimi. Alla base di questo atteggiamento, abiti mentali già incontrati. Da un lato, la volontà di non arrogarsi competenze tipiche e proprie del solo legislatore. Dall'altro, la convinzione che un intervento giurisprudenziale avrebbe potuto alterare l'azione legislativa intrapresa in materia: anche il Parlamento della California, infatti, sia pure sulla base di istituti diversi da quelli introdotti nel Wisconsin, ha apprestato una tutela per gli utilizzatori di apparecchiature solari attraverso l'emanazione del Solar Shade Control Act⁴³. Aleggiano, in siffatta impostazione, molti degli spunti che avevano caratterizzato la dissenting opinion redatta dal giudice Callow nel caso Prah. A quest'ultimo, del resto, non era stata estranea nemmeno l'affermazione, ribadita dai giudici californiani, secondo la quale, nei casi in parola, una soluzione legislativa

⁴² La pronuncia d'appello, riportata in appendice, è definitiva: la Corte suprema della California non ha dato ingresso all'ulteriore impugnazione.

⁴³ California Solar Shade Control Act. 1978 Cal. Stats., Ch. 1366. Lo statute ha introdotto le secs. 25980-25986 del CAL. PUB. RES. CODE.

consente un equo contemperamento degli interessi in conflitto, obiettivo viceversa difficilmente conseguibile attraverso il rimedio del nuisance.

La decisione della Corte d'appello della California che, il 29 maggio 1986, ha definitivamente deciso il caso Sher ha costituito una sorta di revirement rispetto ai nuovi principi espressi dalla Corte suprema del Wisconsin. La diversità di orientamenti seguiti nelle diverse fattispecie rende difficile preconizzare gli sviluppi futuri del dibattito giurisprudenziale sulla tutelabilità, attraverso il rimedio del private nuisance, dell'interesse a fruire della luce. Sarebbe però probabilmente un errore interpretare la decisione dei giudici californiani come segnale di una diminuita sensibilità ai destini delle tecnologie solari.

Le vicende di cui si sono ricostruiti i contorni costituiscono il risvolto concreto del tentativo di rinvenire strumenti di tutela dell'accesso al sole negli istituti di common law. A dire il vero, alcuni studiosi hanno mostrato scarso entusiasmo per questi tentativi. In più di un'occasione essi hanno denunciato i gravi limiti che caratterizzano siffatto approccio. Per un verso, si è sottolineata l'incertezza derivante dalla carenza di orientamenti uniformi in una materia soggetta a continua evoluzione (di questo aspetto, l'andamento altalenante degli esiti giurisprudenziali esposti può costituire una prova più che convincente); peraltro, non minori controindicazioni si sono individuate nella necessità di affrontare comunque un processo al fine di provare, in concreto, l'esistenza dei presupposti per affermare una responsabilità alla luce dei principi del private nuisance⁴⁴.

Alla base di tali critiche, certamente non peregrine, non è difficile scorgere l'aspirazione ad una tutela più puntuale dell'accesso al sole per mezzo dello strumento legislativo. Ma, per la verità, neanche chi con più forza auspicava una maggiore sensibilità delle corti alle ragioni degli utilizzatori dell'energia solare aveva mai ravvisato nel rimedio giurisprudenziale del private nuisance una soluzione sufficiente ed esaustiva al problema di tutelare la fruizione continua e inostruita della luce solare⁴⁵. Anche questi autori erano pronti ad ammettere l'utilità di una legislazione specifica, atta a disciplinare la materia. Non di meno, essi consideravano riduttivo negare qualsivoglia rilevanza all'azione di private nuisance nei casi di ostruzione della luce del sole. Nelle tesi di questi studiosi, dare ingresso al rimedio avrebbe rappresentato, in una prima fase, un segnale rassicurante per i potenziali utilizzatori dei sistemi ad energia solare, che in esso

⁴⁴ Cfr. EISENSTADT, Access to Solar Energy: The Problems and its Current Status, in 22 Natural Resources J., 21, 30 (1982).

⁴⁵ Si intende riferirsi soprattutto allo scritto di GEVURTZ, Obstruction of Sunlight as a Private Nuisance, cit. a nota 39, ove viene evidenziato come il riconoscimento di un'azione nei casi di ostruzione della luce possa avere un ruolo di complementarità rispetto ad altri sistemi di protezione dell'accesso al sole quali il solar zoning e i private easements, di cui si tratterà più avanti.

avrebbero intravisto una protezione, sia pur minima, per le loro apparecchiature⁴⁶. Successivamente all'introduzione di meccanismi di protezione attraverso provvedimenti normativi, la possibilità di agire in nuisance avrebbe costituito un valido supporto ad una politica comprensiva di tutela dell'accesso al sole, schiudendo margini di protezione nei casi in cui fossero risultati cortocircuitati altri strumenti legislativamente previsti.

Con il passare del tempo, di pari passo con l'accrescersi della produzione normativa in materia di solar rights, il primo degli elementi indicati, vale a dire l'iniziale funzione 'propagandistica' del riconoscimento del rimedio del private nuisance nei casi di ostruzione della luce, ha perso mordente. La specificità degli interventi legislativi ha finito per erodere sensibilmente l'importanza di una tutela fondata sugli istituti della common law. A ben vedere, sono proprio le tappe dell'evoluzione dell'esperienza statunitense sulla tutela dell'accesso al sole a spiegare i diversi atteggiamenti incontrati nell'esposizione dei casi giudiziari: è significativo che la riluttanza a compiere interventi giurisprudenziali potenzialmente eversivi dei meccanismi di tutela introdotti sul piano legislativo (pur se manifestata dal dissenziente giudice Callow) sia stata meno sentita dai giudici della Corte suprema del Wisconsin (in un'epoca che vedeva formarsi l'insieme della normativa in tema di solar law) che dai giudici del caso Sher, chiamati a pronunciarsi quando una tale normativa si era già consolidata. In questo senso, non sembra implausibile interpretare la più recente testimonianza della case law con la percezione di una minor urgenza del problema di rinvenire strumenti di tutela dell'accesso al sole negli istituti di common law, vista l'esistenza di strumenti specifici.

Resta, però, il secondo elemento evidenziato poc'anzi, vale a dire l'utilità che il rimedio del private nuisance può avere per gli utilizzatori di apparecchiature solari nelle ipotesi in cui risultano inoperanti altre forme di tutela normativamente previste. Sotto questo profilo si deve ricordare altresì che non tutti gli Stati dell'Unione hanno adottato leggi in materia di solar law⁴⁷. Per tutte

⁴⁶ La volontà di fornire questo segnale è la spiegazione più plausibile dell'intervento del Dipartimento Federale per la Giustizia nel processo dinanzi alla Corte suprema del Wisconsin a sostegno della posizione di Prah: il Dipartimento chiedeva che la Corte affermasse l'esistenza in capo all'attore di un'azione per private nuisance in relazione all'interesse vantato, indipendentemente dalla fondatezza della stessa in concreto. Cfr. T. G., Wisconsin. Government Seeks to Join Solar Access Case, in 2 Solar L. Rep., 1039 (1981).

⁴⁷ Per un'analisi delle prospettive dell'accesso al sole in taluni Stati dell'Unione che non hanno emanato tecniche specifiche di tutela v. BERRYHILL, PARCELL, Guaranteeing Solar Access in Virginia, in 13 U. Rich. L. Rev., 423 ss. (1979); BLENKHORN, Access to Sunlight in Ohio: The Dismal Outlook, in 32 Clev. St. L. Rev., 497 ss. (1983); BURHANS, The Legislative Response to Solar Access: A Lesson for Michigan?, in 11 Det. C. L. Rev., 261 ss. (1979); ELDER, BRANNON ALFORD, A Call for Reasonable Solar Access Legislation in Texas, in 45 Tex. B. J., 446 ss. (1982); STANGL, Assuring Legal Access to Solar Energy: An Overview with Proposed Legislation for the State of Nebraska, in 12 Creighton L. Rev., 567 ss. (1978); YEARY, Energy: Encouraging the Use of Solar Energy - A Need Assessment for Oklahoma, in 36 Okla. L.

queste situazioni il riconoscimento di una tutela dell'accesso al sole sulla base degli istituti di common law può avere ancora una importanza considerevole. In definitiva, è verosimile che il dibattito giurisprudenziale sull'argomento sia destinato ad essere alimentato e non necessariamente da soluzioni analoghe a quelle raggiunte dai giudici californiani.

4. La tutela di origine convenzionale. I solar easements.

Nell'analizzare la risalente riluttanza della case law a riconoscere l'esistenza di easements di luce ed aria, si è fatta espressa riserva per i casi in cui gli stessi trovassero origine in una pattuizione tra le parti. Le corti nordamericane, infatti, pur rifiutando di dare ingresso alla dottrina delle ancient lights, hanno sempre ammesso che easements di luce ed aria potessero essere creati in virt— di espliciti accordi negoziali⁴⁸. Tali easements attribuiscono ad una parte il diritto di fruire della luce e dell'aria che, attraverso lo spazio aereo sovrastante il fondo dell'altro contraente, raggiungono la sua proprietà⁴⁹.

Una delle possibilità che si aprono per l'utilizzatore di apparecchiature solari interessato ad evitare l'oscuramento delle stesse, è rappresentata proprio da questo tipo di alternativa: l'utilizzatore può negoziare con il proprietario del suolo, attraverso cui passano i raggi diretti agli strumenti solari, un easement negativo che imponga a quest'ultimo di non porre in essere sul proprio fondo alcuna attività idonea ad ostruire il flusso di luce solare.

L'alternativa appena prospettata costituisce, probabilmente, la soluzione più intuitiva al problema affrontato in questa sede. L'imposizione di un peso di natura reale sul fondo confinante con quello su cui sono installate le apparecchiature, con la finalità specifica di impedire la messa in atto di attività che interferiscano con la fruizione della luce da parte delle apparecchiature stesse, rappresenta uno dei mezzi più semplici per perseguire l'obiettivo della tutela dell'accesso al sole. In questo senso, l'esperienza nordamericana non ha molto di originale: anche nel nostro ordinamento, ad esempio, esiste lo strumento della servitù che, opportunamente congegnato, potrebbe adempiere allo scopo appena ricordato. Ciononostante, pure per questo tipo di approccio appare opportuno uno sguardo oltreatlantico: quanto meno al fine di indagare l'utilità effettiva del ricorso allo strumento descritto.

Rev., 136 ss. (1983); POTIS, *Solar Access Rights in Florida: Is There a Right to Sunlight in the Sunshine State?*, in 10 *Nova L. J.*, 125 ss. (1985).

⁴⁸ GERGACZ, *Solar Energy Law: Easements of Access to Sunlight*, cit. a nota 2, 131 ss.

⁴⁹ KRATOVIL, WERNER, *Real Estate Law*, Englewood Cliffs, 1979, 27 ss.

Molti Stati dell'Unione, intuendo la semplicità -almeno teorica- della predisposizione di un siffatto mezzo di tutela dell'accesso al sole, in quanto rimessa alla volontà delle parti, hanno introdotto nei rispettivi ordinamenti dei solar easement statutes⁵⁰. Fine principale di queste leggi è, per lo più, la prescrizione dei requisiti cui un negozio costitutivo di solar easement deve rispondere. In appendice è riportato un campionario abbastanza indicativo della filosofia che ha guidato questo tipo di impostazione (si vedano, in particolare, la legge del Colorado, della California, dello Iowa, del Minnesota e del Wisconsin).

Il primo solar easement statute fu approvato nel 1975 dal Parlamento del Colorado⁵¹. In verità, quell' iniziativa presentava limiti scoperti. Nella sostanza, si riduceva unicamente a prevedere i requisiti di forma del solar easement e ad abbozzare un modello eccessivamente scarso dei suoi contenuti, favorendo così il sorgere di dubbi interpretativi, data l'ambiguità del linguaggio normativo⁵².

I successivi interventi hanno indubbiamente segnato un radicale affinamento del solar easement approach, la cui regolamentazione ha assunto ben altra incisività. Lo stesso Parlamento del Colorado è intervenuto ad emendare la primitiva impostazione, emanando la legge riportata in appendice. In via generale, può dirsi che l'orientamento seguito è stato quello di specificare, per quanto possibile, il contenuto e gli effetti dell'atto costitutivo dell'easement: l'esperienza californiana -tra le tante leggi statali che, con svariate sfumature, hanno contraddistinto la canonizzazione normativa di questo tipo di approccio alla tutela dell'accesso al sole- può fungere, ai nostri fini, da modello emblematico⁵³. Il

⁵⁰ Di seguito sono elencati gli Stati che hanno emanato solar easement statutes. California, CAL. CIV. CODE § 801.5; Colorado, COLO. REV. STAT. §§ 38-32.5 - 101 (a) to 103; Florida, FLA. STAT. ANN. § 704.07; Georgia, GA. CODE ANN. §§ 85.1411 to 1414; Idaho, IDAHO CODE § 55-615; Illinois, ILL. ANN. STAT. Ch. 96 1/2 7303 (f) (1); Indiana, IND. CODE ANN. §§ 32-5-2.5-1 to 3; Iowa, IOWA CODE ANN. § 564A.7; Kansas, KAN. STAT. ANN. §§ 58-3801-3802; Kentucky, KY, REV. STAT. § 381.200 (2); Maine, ME. REV. STAT. ANN. tit. 33 §§ 1401-1402; Maryland, MD. PROP. CODE ANN. § 2-118 (b) (7); Minnesota, MINN. STAT. ANN. § 500.30; Missouri, MO. ANN. STAT. § 442.012; Montana, MONT. CODE ANN. §§ 70-17-301 to 302; Nebraska, NEB. REV. STAT. §§ 66-901 to 914; Nevada, NEV. REV. STAT. §§ 111-370-380; New Jersey, N. J. STAT. ANN. §§ 46:3-24-26; New York, N. Y. REAL PROP. LAW 335-b; North Dakota, N. D. CENT. CODE §§ 47-05-01.1 to 01.2; Ohio, OHIO REV. CODE ANN. § 5301.63; Oregon, OR. REV. STAT. § 105.885; Rhode Island, R. I. GEN. LAWS §§ 34-40-1 to 2; Tennessee, TENN. CODE ANN. §§ 66-9-201 to 206; Utah, UTAH CODE ANN. §§ 57-13-1 to 2; Virginia, VA. CODE §§ 55-352 to 354; Washington, WASH. REV. CODE §§ 64.04.140 to 170; Wisconsin, WIS. STAT. ANN. § 700.35.

⁵¹ COLO. REV. STAT. §§ 38-32.5-101 to 102.

⁵² Sui limiti del solar easement statute del Colorado, v. TIEDEKEN, Access Rights for the Solar User: In Search of the Best Statutory Approach, in 16 Land and Water L. Rev., 501, 506 (1981). Nel 1979 la legge è stata emendata e resa più incisiva, per taluni versi sul modello della legge californiana cui si accenna nel testo: S.B. 133, 1979, COLO. Sess. Laws 1975 codified at §§ 38-32.5-100.3 to 103.

⁵³ CAL. CIV. CODE § 801.5.

Parlamento della California ha qualificato come solar easement il diritto di ricevere la luce del sole attraverso la proprietà di un altro soggetto per qualsiasi sistema ad energia solare. La legge, mutuando la pignoleria definitoria tipica della legislazione nordamericana, elenca, quindi, le accezioni della locuzione "sistema ad energia solare", ricomprendendo in essa un ventaglio abbastanza ampio di ipotesi. Sicuramente, nel far riferimento tanto ai “collettori solari” quanto alle “caratteristiche strutturali di design”, la norma ha voluto contemplare sia i sistemi attivi che quelli c.d. passivi. Cuore della legge è l'indicazione del contenuto indispensabile del negozio costitutivo. Relativamente a quest'ultimo aspetto la disposizione legislativa impone che nell'atto siano previsti: la descrizione puntuale delle dimensioni dell'easement, “espressa in termini misurabili, come gli angoli orizzontali e verticali misurati in gradi, o le ore del giorno di date specificate durante le quali non deve essere ostruita” la luce del sole; l'indicazione del tipo di ostacolo (vegetazione o strutture) che potrebbe impedire il passaggio della luce e l'entità delle restrizioni imposte su di esso; i termini o le condizioni alla cui stregua l'easement può essere emendato o estinguersi.

La legge californiana mette l'accento sulla necessità di descrivere "le dimensioni dell'easement". Questo elemento richiama alla mente le difficoltà insite nella redazione degli atti costitutivi dei solar easement (o, per quel che conta, dei negozi che impongono limitazioni sul fondo servente per garantire l'insolazione delle apparecchiature situate sul fondo dominante). Si è visto nel primo capitolo che, a causa dei movimenti del sole, le traiettorie seguite dai suoi raggi non sono costanti. Al fine di garantire la fruizione della luce da parte dei congegni solari nelle diverse ore della giornata e nelle diverse stagioni dell'anno, è necessario, pertanto, individuare uno spazio fisico sul fondo onerato entro cui deve essere impedita qualsiasi attività che possa metter capo all'insorgenza di ostacoli che provocano l'oscuramento delle apparecchiature. Il compito, come è possibile intuire anche dalla semplice lettura della legge californiana, è tutt'altro che agevole. Per facilitare il lavoro degli operatori del diritto (che per la redazione di questo tipo di atto devono necessariamente avvalersi della collaborazione di tecnici esperti), negli Stati Uniti è stata elaborata una modellistica⁵⁴. Lo spettro delle possibili alternative è variegato. L'ipotesi meno problematica (ma anche la più idonea a generare fraintendimenti) è quella che si limita ad imporre al titolare del fondo onerato di non erigere manufatti e/o di non piantare alberi che proiettino ombre sui collettori installati sul fondo dominante. L'identificazione dello spazio fisico che deve rimanere indenne da ostruzioni, sì da permettere che

⁵⁴ Su tali aspetti v. RIORDAN, HILLER, Describing the Solar Space in a Solar Easement, in 2 Solar L. Rep., 299 ss. (1980); GAUMITZ, GERGACZ, How to Draft and Determine the Value of Express Solar Access Easements, in 9 Real Estate L. J., 128 ss. (1980); FRANTA, Drafting a Simple Solar Easement, in 2 Solar L. Rep., 341 ss. (1980); KRAEMER, Solar Law., cit. a nota 8, 44 ss.; BURKE, LEMONS, Simplified Solar Easements, in 2 Solar L. Rep., 321 ss. (1980). Con riferimento all'esperienza australiana v. BRADBROOK, The Development of an Easement of Solar Access, in 5 University of New South Wales L. J., 229 ss. (1982).

la luce raggiunga i collettori solari, può essere più propriamente perseguita attraverso clausole che impongano al titolare del fondo servente di non occupare lo spazio aereo del suo suolo oltre una certa altezza (la misura concreta varierà in funzione dell'area del lotto dominante che si vuole proteggere). Analogo risultato può raggiungersi prevedendo che le costruzioni o la vegetazione collocate sul fondo onerato non debbano proiettare ombre più ampie di quella che sarebbe proiettata da un ipotetico muro eretto sul confine (anche in questo caso, l'altezza del muro sarebbe determinata dalla quantità di luce che si intende conseguire). In alternativa, si può anche definire, partendo da punti fissi del lotto, un piano inclinato congiungente il collettore al sole, che segni il limite delle elevazioni raggiungibili sul fondo onerato. Quelli elencati costituiscono altrettanti esempi di descrizione del contenuto del solar easement. Quanto più precisa è la individuazione dello spazio fisico del fondo onerato che deve rimanere inostruito, tanto minore è il rischio che sorgano dubbi interpretativi.

Come si è anticipato, le leggi degli altri Stati in materia di private solar easement ricalcano l'impostazione californiana. Taluni provvedimenti normativi (vedi, tra quelli riportati in appendice, le legge del Wisconsin e quella del Minnesota) evidenziano in maniera esplicita il carattere reale dell'easement, chiarendo che lo stesso si trasferisce unitamente al suolo onerato e al suolo dominante in occasione della loro alienazione. Inutile dire che questa previsione va a tutto vantaggio della stabilità della situazione e, quindi, dell'utilità dell'investimento. Tra le varie leggi, qualche differenza esiste in ordine ai requisiti richiesti per la descrizione dell'easement. Sicuramente rilevante è poi l'esplicita previsione, contenuta in taluni statutes, dell'esperibilità del rimedio ingiuntivo nel caso di violazione del solar easement negozialmente costituito⁵⁵. Sotto questo profilo, si deve ricordare che la possibilità di ottenere il ripristino della situazione eventualmente violata, vale a dire la rimozione degli ostacoli che impediscono l'insolazione delle apparecchiature protette, appare più efficace del rimedio risarcitorio. Nella prospettiva in cui ci si muove, l'obiettivo sicuramente più consistente non è quello di tenere l'utilizzatore indenne dal danno derivantegli dall'oscuramento delle apparecchiature, bensì quello di permettergli l'uso concreto dei congegni ad energia solare. D'altronde la stessa opzione di politica legislativa tendente ad una maggiore utilizzazione delle tecnologie solari si coniuga meglio con la seconda alternativa.

Nel panorama complessivo, una citazione particolare meritano le leggi del Wisconsin e del Minnesota (entrambe riportate in appendice)⁵⁶. In questi due Stati la possibilità di stipulare negozi del tipo in discussione non è stata divisata in funzione del solo obiettivo di garantire la fruizione della luce. Non è un caso, del

⁵⁵ E' il caso, ad esempio, delle leggi del Minnesota: MIN. STAT. ANN. § 500.30 (4); e del Nebraska: NEB. REV. STAT. § 66-912. Cfr. BURKE, LEMONS, *Simplified Solar Easements*, cit. a nota precedente, 321.

⁵⁶ WIS. STAT. ANN. § 700.35; MINN. STAT. ANN. § 500.30.

resto, che la norma del Wisconsin, rilevante per l'approccio in esame, non è rubricata con la locuzione "easement di acceso al sole" (che di solito è dato riscontrare nelle leggi degli altri Stati), bensì con la locuzione "easements di fonte energetica rinnovabile". La diversità delle leggi introdotte nel Wisconsin e nel Minnesota risiede nel fatto che il legislatore di questi Stati si è preoccupato di disciplinare non solo i private easements che garantiscono l'accesso al sole, ma anche quelli che assicurano l'accesso al vento. Come è intuitivo, i sistemi che sfruttano l'energia eolica hanno bisogno di una inostruita esposizione al vento per poter funzionare⁵⁷. Anche per questi congegni, quindi, è necessario garantire la fruizione dell'elemento che ne consente l'impiego. Le leggi del Wisconsin e del Minnesota dettano criteri per la costituzione negoziale di wind easements. Va da sè che questi criteri non differiscono in maniera apprezzabile da quelli previsti per i solar easements.

Una volta esposti i tratti salienti dei c.d. private solar easement statutes, è possibile compilare un bilancio di questo tipo di approccio.

E' fuori discussione che la natura pattizia dell'easement ne rende teoricamente semplice l'adozione. La flessibilità tipica dello strumento negoziale consente, inoltre, di modellare la tutela in relazione alle esigenze concrete delle parti. Ad esempio, è possibile concepire il contenuto dell'atto in funzione del tipo di ostacolo la cui interferenza deve essere prevenuta, dei sistemi di cui si vuol garantire il funzionamento o della parte del territorio dove questi ultimi si trovano localizzati.

Ad un esame più approfondito, però, siffatto approccio non rivela potenzialità atte a farne prevedere una massiccia utilizzazione.

In esponente figurano le riserve legate al costo del solar easement, che va a sommarsi a quello, ancor oggi non indifferente, delle apparecchiature solari. Si è già richiamata l'attenzione sul fatto che l'utilizzazione di sistemi ad energia solare finisce col dare origine a situazioni di conflitto derivanti dall'incompatibilità delle destinazioni d'uso di fondi finitimi: sul fondo confinante con quello su cui le apparecchiature sono installate dev'essere evitata ogni forma di valorizzazione che possa interferire con il sentiero di luce destinato alle stesse. Per i lotti di dimensioni molto ampie e situati in zone scarsamente urbanizzate, giungere ad un accordo a prezzi ragionevoli è verosimilmente semplice perché

⁵⁷ Sui problemi di natura giuridica connessi allo sfruttamento dell'energia eolica v. TAUBENFELD R., TAUBENFELD H., *Wind Energy: Legal Issues and Legal Barriers*, in 31 *Southwestern L. J.*, 1053 ss. (1977); YORK, SETTLE, *Potential Legal Facilitation or Impediment of Wind Energy Conversion System Siting*, in 58 *Wash. L. Rev.*, 387 ss. (1983); BRADBROOK, *The Access of Wind to Wind Generators*, in 1984 *AMPLA Yearbook*, 433 ss.; BUTLER, *Wind Energy Conversion: Legal, Social and Environmental Issues*, Cambridge, MA, 1978. V., altresì, NOUN, *Protecting Wind Access: A Preliminary Assessment*, comunicazione presentata a “Energy Sources Technology Conference and Exhibition” - Houston, 31 gennaio-3 febbraio 1983. Il “paper” è stato pubblicato e diffuso a cura del Solar Energy Research Institute, Colorado.

più agevole risulta il componimento della discrasia tra le due destinazioni incompatibili appena richiamate: potrebbe essere sufficiente por mano ad una accorta localizzazione delle strutture e della vegetazione. Più serio e difficile è invece il problema laddove i lotti sono di dimensione ridotta, evenienza tipica delle aree più densamente edificate. Allora il componimento diventa difficile; e l'alternativa obbligata è quella di acquisire un diritto alla luce che può arrivare a sacrificare in toto la possibilità di valorizzare il suolo confinante con quello su cui si trovano i sistemi solari. È evidente come, man mano che ci si avvicina a questo 'polo', aumenti l'esborso necessario all'acquisto del solar easement, anche perché è verosimile che il proprietario confinante abbia in grande considerazione il proprio diritto di valorizzare il fondo in suo possesso. Nelle aree più intensamente edificate, inoltre, l'utilizzatore di apparecchiature solari potrebbe essere costretto a negoziare il solar easement con una pluralità di proprietari confinanti, perché il sentiero di luce necessario alle apparecchiature può attraversare anche più di un lotto finitimo a quello su cui sono installate: elemento che contribuisce, a sua volta, a far lievitare il prezzo dell'acquisizione del diritto⁵⁸. Tra l'altro, non può omettersi di notare -senza pretesa di approfondire la questione- come le negoziazioni aventi ad oggetto l'accesso al sole, nella misura in cui coinvolgono una pluralità di parti, finiscono con l'ingigantire il pericolo dei cosiddetti strategic behaviours, quali l'hold-out e il free riding, con conseguente crescita esponenziale dei costi transattivi⁵⁹. Ed è anche bene avere presente che i costi transattivi sarebbero probabilmente altrettanto alti ove la negoziazione del solar easement avvenisse tra due soli soggetti, perché ci si troverebbe nella classica situazione di monopolio bilaterale, in cui le parti non possono contrattare se non tra di loro.

In definitiva, quindi, il costo di acquisto del diritto di accesso al sole (e in tale voce deve essere ricompresa anche la complessità della redazione dell'atto) va ad iscriversi come gravissimo svantaggio di questo tipo di approccio. Senza

⁵⁸ Nello scritto di RIORDAN, HILLER, *Describing the Solar Space in a Solar Easement*, cit., viene efficacemente visualizzato con un disegno (p. 312) il caso di un soggetto che deve negoziare con 5 confinanti diversi per proteggere il suo sistema ad energia solare.

⁵⁹ Il comportamento di hold-out può verificarsi quando l'utilizzatore del sistema ad energia solare è costretto a negoziare il solar easement con una pluralità di confinanti, sulle cui proprietà possono insistere ostacoli che oscurino il sistema durante le diverse ore del giorno. Taluno di questi proprietari può essere tentato di resistere per essere l'ultimo a negoziare e trarre un vantaggio sproporzionato: l'utilizzatore, infatti, è comunque portato ad accettare la richiesta esagerata per non vanificare le contrattazioni già concluse. Il verificarsi del comportamento del free-riding è legato, nel contesto dell'accesso al sole, all'ipotesi che la progettata costruzione di un alto fabbricato provochi l'oscuramento dei collettori di una pluralità di proprietari di fondi limitrofi. Taluno di questi può essere tentato a non manifestare il desiderio di prevenire l'oscuramento, nella speranza che gli altri vicini, anche in assenza della propria contribuzione, acquistino ugualmente il solar easement. Entrambi i casi, come si vede, comportano una crescita dei costi transattivi. V., su queste problematiche. CALABRESI, MELAMED, *Property Rules, Liability Rules and Inalienability: One View of the Cathedral*, in 85 *Harv. L. Rev.*, 1089, 1095 n. 13, 1106-7 (1972); MURIS, *Opportunistic Behavior and the Law of Contracts*, in 65 *Minn. L. Rev.*, 521 ss. (1981).

contare che i comportamenti appena descritti possono portare ad un azzeramento dei margini reali di contrattazione.

La tutela dell'accesso al sole congegnata unicamente in chiave negoziale non ha grosse prospettive: l'utilizzatore che incontri un vicino tenacemente affezionato alle prerogative di sviluppo del proprio fondo non ha molte alternative alla rassegnazione. Questa conclusione accredita il convincimento, per tornare ad aspetti già trattati, che l'esperibilità del private nuisance nei casi di ostruzione della luce possa concorrere a rafforzare la posizione contrattuale di colui che chiede l'accesso. In tal senso, i paladini di questa soluzione vantano una freccia ulteriore al proprio arco. Il sostegno reciproco che è dato immaginare tra le due strategie costituisce, però, la conferma della loro intrinseca insufficienza.

5. segue. I restrictive covenants.

Un altro strumento alla cui utilizzazione si è guardato, oltreatlantico, in funzione protettiva dell'accesso al sole è il restrictive covenant, su cui si soffermerà l'attenzione per quel che più rileva ai fini della analisi che si sta conducendo.

In verità, a questo particolare tipo di patto e al suo concreto atteggiarsi in relazione a specifiche finalità, si è già fatto riferimento quando si è sottolineata la possibilità che taluni istituti giuridici si risolvano in veri e propri impedimenti alla diffusione delle apparecchiature solari. Effettivamente il rischio esiste: tant'è vero che, come si è visto, alcuni legislatori statali si sono preoccupati di sancire la nullità delle statuizioni contenute in atti di questo tipo che generino ostacoli all'installazione dei sistemi ad energia solare.

E' altrettanto vero, però, che è possibile immaginare un'utilizzazione dei restrictive covenants, atta a creare le condizioni per garantire un'inostuita illuminazione delle apparecchiature installate su lotti rientranti nell'ambito di operatività spaziale dei covenants stessi.

Si è già avuto modo di accennare alla funzione di controllo dell'uso e della valorizzazione dei suoli assolta dai restrictive covenants, che sotto certi aspetti possono essere considerati il corrispondente privatistico della disciplina pubblica dell'assetto del territorio. E' consuetudine negli Stati Uniti che a questo tipo di regolamentazione ricorrono i lottizzatori. Costoro, di regola attraverso la predisposizione di una normativa quadro, creano restrizioni reciproche sui singoli lotti della subdivision in via di valorizzazione, nell'intento di garantire determinati obiettivi (quali l'uniformità estetica del comprensorio, l'omogeneità delle attività ivi esercitate e così via), che possono tornare utili anche soltanto come richiamo per il pubblico. La conseguenza è che gli acquirenti dei singoli lotti diventano titolari di posizioni tanto attive quanto di obbligo nei confronti dei proprietari

degli altri lotti, il cui contenuto è concretamente determinato dal tipo di prescrizione imposta.

Un'accorta redazione di tali atti può far sì che essi diventino una valida tecnica per assicurare l'insolazione delle apparecchiature solari⁶⁰. Non è un caso, del resto, che in taluni Stati si sia concretamente avuto riguardo a questo strumento come ad uno dei meccanismi atti a garantire l'accesso al sole. Il Wisconsin Solar Access Act (riportato in appendice) ha introdotto una norma per effetto della quale gli enti locali, cui è affidato il governo dell'assetto del territorio, possono imporre, come ulteriore condizione per l'approvazione di progetti di insediamenti residenziali, che il lottizzatore stabilisca restrizioni tali da assicurare il flusso inostruito dell'energia solare attraverso i lotti adiacenti della subdivision⁶¹. Per molti versi analoga una disposizione introdotta in California con il Solar Rights Act (anch'esso tradotto in appendice)⁶². La legge ha attribuito ai corpi decisionali dei governi interessati la possibilità di contemplare, tra i requisiti per l'approvazione dei progetti di una nuova subdivision, l'obbligo di assicurare che ogni lotto della subdivision stessa goda di un solar easement al fine di garantire la fruizione della luce attraverso i lotti e le unità adiacenti. Rispetto a quella del Wisconsin, la norma californiana contiene alcune precisazioni. Ad esempio, l'ordinanza del corpo decisionale, che impone il requisito test, evidenziato, deve specificare gli standards per determinare le dimensioni esatte e le localizzazioni degli easements e deve altresì indicare le limitazioni sui fabbricati e sulle strutture che potrebbero impedire il passaggio della luce attraverso l'easement.

Fra le altre precisazioni che la norma da ultimo esaminata si preoccupa di evidenziare, una in particolare consente di focalizzare la portata dei restrictive covenants nel quadro delle tecniche di tutela dell'accesso al sole. La legge californiana (evidentemente nell'intento di non favorire una maggiore utilizzazione delle apparecchiature solari a spese della valorizzazione intensiva dei suoli) sottolinea che dalla costituzione dei solar easements nell'ambito della subdivision non può in ogni caso derivare una riduzione delle densità permesse o della percentuale del lotto che può essere occupata da un fabbricato o da una struttura per effetto della normativa urbanistica applicabile al momento in cui il progetto di subdivision è presentato per l'approvazione⁶³. Alla luce di siffatta precisazione, in chiave più generale, si può ritenere che talune considerazioni

⁶⁰ Anche dei solar covenants è stata delineata una modellistica. Cfr. KRAEMER, *Solar Law*, cit. a nota 8, 64 ss.; BRADBROOK, *The Role of Restrictive Covenants in Furthering the Application of Solar Energy Technology*, in 8 *Adelaide L. Rev.*, 286, 293 ss; JAFFE, *A Commentary on Solar Access: Less Theory, More Practice*, in 2 *Solar L. Rep.*, 769, 779 n. 41 (1980).

⁶¹ Wisconsin Solar Access Act, sez. 7.

⁶² CAL. GOV'T. CODE § 66475.3.

⁶³ CAL. GOV'T. CODE § 66475.3 (4).

svolte a proposito dei private solar easements si attagliano anche ai solar covenants. Al di là dei problemi di stesura delle prescrizioni, occorre rimarcare che, anche in questo caso, l'adozione dello strumento è rimessa alla (buona) volontà dei soggetti privati e, in particolar modo, alle determinazioni del lottizzatore. E' ovvio che questi deciderà di servirsi dello strumento appena descritto unicamente se convinto dell'utilità della scelta. In altre parole, egli si preoccuperà di tutelare l'accesso al sole su ognuno o su parte dei lotti soltanto se ciò si risolve in un aumento del loro valore globale: esito non del tutto scontato, specie se si consideri che il solar covenant può comportare una valorizzazione edilizia dei lotti meno intensiva rispetto alle ipotesi in cui le finalità energetiche in parola vengono ignorate. In realtà, studi condotti da urbanisti statunitensi hanno dimostrato che la configurazione di lottizzazioni in funzione dell'insolazione di apparecchiature solari è addirittura compatibile con un più intenso sfruttamento edilizio dei suoli⁶⁴. Ma, forse, questo non è sufficiente a superare ogni remora.

Il solar covenant, specie se sponsorizzato dai poteri locali in sede di predisposizione dei meccanismi di governo dell'assetto del territorio, può rappresentare una risposta al problema affrontato in questa sede, pur con le considerazioni poc'anzi esposte.

Prima di chiudere questo paragrafo, è comunque opportuno soffermare l'attenzione su talune prerogative di questo strumento. Malgrado sia concepito, in concreto, per fornire protezione ai singoli lotti, il solar covenant è idoneo a predisporre mezzi di tutela dell'accesso al sole su larga scala. Esso, inoltre, nella misura in cui è di regola concepito prima che l'insediamento edilizio venga realizzato, è idoneo non solo a proteggere le apparecchiature già progettate, ma anche i siti potenziali di impianti futuri⁶⁵. In altre parole, il solar covenant può essere modellato in modo da propiziare, nel comprensorio cui esso inerisce, una crescita edilizia che non pregiudichi l'installazione successiva di sistemi ad energia solare. Questi elementi possono giocare un ruolo decisivo nel quadro di una tutela allargata dell'accesso al sole. Su di essi si avrà modo di tornare a breve.

⁶⁴ Cfr. KAUFMANN, *Single-Lot Siting Guidelines for Solar Access: A Consumer Guide*, “paper” redatto per Oregon Dept. of Energy, 2. V., altresì, KING, ORSER, PATTON, BERNSTEIN, *Energy Efficient and Solar Development in Washington*, Olympia, WA, 1983.

⁶⁵ Per la verità, nulla vieta che un solar covenant sia posto in essere in comprensori edilizi già realizzati attraverso l'accordo dei proprietari. E' evidente, però (al di là dei problemi derivanti dai ristretti ambiti di garanzia dell'accesso al sole in situazioni, per ipotesi, già cristallizzate), la maggiore difficoltà di mettere d'accordo tutti gli interessati, rispetto all'ipotesi in cui un'ampia superficie sia nella disponibilità di un solo soggetto, il quale, prima di trasferirla a terzi frazionata, vi imponga delle restrizioni. Cfr. EISENSTADT, *Access to Solar Energy: The Problem and its Current Status*, cit. 27.

6. La tutela direttamente legata all'azione dei pubblici poteri. Classificazione.

Le indicazioni che emergono dalla ricognizione fin qui svolta si muovono in sintonia con quella che poteva essere la valutazione dello 'stato dell'arte' della tutela dell'accesso al sole operata sulla base dell'esistente giuridico agli albori dell'esperienza statunitense in materia di solar rights. All'osservatore interessato ai destini delle tecnologie solari, le regole di common law o le pattuizioni private (quantunque legittimate e pubblicizzate dai private solar easements statutes⁶⁶) non si manifestavano gravide di risultati fecondi per gli aspetti che si stanno esaminando: al contrario, i limiti, sia pure diversi per contenuto e portata, che abbiamo visto caratterizzare questi approcci non consentivano di individuarvi una risposta soddisfacente al problema di garantire l'insolazione inostruita delle apparecchiature solari.

Il perseguimento dell'obiettivo da ultimo ricordato, quale premessa per un reale incremento dell'utilizzazione dell'energia solare, necessitava -agli occhi dei soggetti più sensibili a queste problematiche- di strumenti più incisivi e puntuali. D'altronde, si è già accennato come numerosi commentatori riscontrassero, nelle limitazioni degli strumenti disponibili, una delle ragioni (probabilmente, la più macroscopica) per sollecitare la predisposizione di più pregnanti meccanismi di tutela dell'accesso al sole. Nei disegni di questi studiosi, elemento non secondario era la volontà di immaginare strumenti atti a temperare in modo equo e chiaro il conflitto tra usi incompatibili delle diverse proprietà, che il problema di cui ci si occupa è idoneo ad innescare⁶⁷. Sotto questo profilo, la meta di non lasciare sguarnito l'utilizzatore di apparecchiature solari desideroso di assicurarsi l'insolazione delle stesse, una volta fallita la via negoziale, tendeva a coniugarsi con l'aspirazione (per la verità non sempre attendibile) a ridurre al minimo i sacrifici imposti ai titolari dei fondi percorsi dai raggi destinati alle apparecchiature stesse.

In effetti, la consapevolezza dell'esistenza di remore derivanti dalla ridotta potenzialità degli strumenti esaminati nelle pagine precedenti e, insieme la preoccupazione di divisare tecniche più penetranti di tutela dell'accesso al sole hanno giocato un ruolo rilevante in quella che è stata l'evoluzione dell'esperienza nordamericana sui solar rights. Quest'ultima ha finito per caratterizzarsi in funzione di un massiccio intervento dei pubblici poteri. Come è facile rilevare anche dalla collocazione temporale delle leggi emanate in materia, le prerogative

⁶⁶ Cfr. il quarto paragrafo di questo capitolo.

⁶⁷ Come si ricorderà, questa dimensione era stata colta dal giudice Callow nel redigere la dissenting opinion al caso Prah, e dai giudici che hanno deciso il caso Sher.

delle istituzioni pubbliche sono state utilizzate per aggirare i limiti di operatività degli istituti sin qui trattati e per offrire una soluzione soddisfacente al problema affrontato.

La ricognizione delle tecniche volte ad assicurare l'insolazione delle apparecchiature solari direttamente legate all'azione dei pubblici poteri costituisce il passaggio ulteriore e certamente più significativo dell'itinerario che si intende ricostruire. In realtà, la locuzione che rubrica il paragrafo, e a cui si è appena fatto riferimento, comprende situazioni diverse. Certamente con essa si vuole indicare la circostanza che la predisposizione dei meccanismi ai quali si presterà attenzione è in larga parte dovuta ad interventi di tipo legislativo. E' il caso di precisare, però, che i pubblici poteri (in senso lato intesi) hanno molta importanza anche nell'applicazione concreta di siffatti meccanismi. Come si vedrà, la loro azione finisce con l'avere una funzione strategica ai fini della reale efficacia degli strumenti divisati.

In via di prima approssimazione, è importante sottolineare che l'azione dei pubblici poteri, in vista della tutela dell'accesso al sole, non segue traiettorie univoche. Al contrario, essa si distingue per la pluralità di approcci in cui può concretizzarsi. Proprio in virtù di questa considerazione, l'analisi della normazione statunitense, che ci si accinge ad indagare, impone all'osservatore di accorpare le diverse esperienze intorno ad alcuni elementi comuni. La trattazione, pertanto, deve necessariamente muovere da alcune precisazioni tassonomiche che, riprendendo taluni concetti già abbozzati, diano conto dei criteri seguiti nell'esposizione.

L'idea più immediata del problema s'incentra sulla figura del singolo utilizzatore di apparecchiature solari che mira a garantirsi l'insolazione di queste ultime. In altre parole, la tutela dell'accesso al sole è intuitivamente immaginata in funzione della soluzione del microconflitto che vede contrapposto l'utilizzatore al proprietario del fondo attraverso cui passano i raggi diretti alle apparecchiature. Molte delle legislazioni che si avrà modo di esaminare si muovono lungo questa traiettoria e per questo sono state battezzate, oltreatlantico, *lot by lot approaches*.

Esiste, però, un diverso modo di apprestare la tutela dell'accesso al sole, un modo che interpreta il conflitto testé ricordato in chiave più generale. Una politica tesa a favorire la diffusione delle tecnologie solari deve preoccuparsi di garantire a tutti i soggetti potenzialmente interessati l'opportunità di sfruttare dette tecnologie. Del resto, a fare da contraltare a questa considerazione c'è il fatto che lo stesso utilizzatore, se è interessato a fruire della luce che passa attraverso i fondi confinanti a sud, è ugualmente interessato a non subire oneri eccessivi per consentire l'insolazione dei terreni confinanti a nord. Negli Stati Uniti a questo modo alternativo di affrontare il problema è stata improntata una tipologia di normazione che ha perseguito l'obiettivo di 'sensibilizzare' taluni strumenti giuridici al fine di assicurare la tutela dell'accesso al sole su vasta scala.

Tale tipo di approccio è quello che sarà indagato per primo. E' il caso di chiarire, però, che le due tipologie delineate non sono in antitesi tra loro. Al contrario, esse possono completarsi a vicenda, come è dimostrato dalle normative emanate nelle cittadine di Ashland e di Boulder che saranno analizzate nella parte finale di questo capitolo.

7. La protezione su vasta scala attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica.

Il modo di concepire la crescita urbanistica delle città può avere un significato importante nel quadro delle azioni volte ad assicurare l'insolazione dei congegni ad energia solare. E' percezione comune che la morfologia edilizia dei centri urbani -in quanto concepita in relazione ad altri obiettivi e sulla scorta di altre premesse- riserva margini ristretti alla possibilità di impiegare apparecchiature solari⁶⁸: l'organizzazione abitativa e le tipologie edilizie oggi prevalenti mal si conciliano con le esigenze che in questa sede stiamo valutando. Va da sé che le impostazioni foriere di siffatti risultati possono/devono essere rimediale. L'opzione in favore dell'energia solare passa attraverso un'oculata organizzazione dello sviluppo urbanistico che, per molti versi, può mutare il modo di essere degli agglomerati urbani.

Nella direzione appena tracciata, particolare rilievo assume la funzione svolta dagli strumenti di governo dell'assetto del territorio. Se ad essi, infatti, come è accaduto per i restrictive covenants, abbiamo già fatto riferimento allorché si è ipotizzata la possibilità che creino addirittura ostacoli all'installazione delle apparecchiature solari, è altrettanto vero che, ben più di quelle particolari pattuizioni, detti strumenti possono giocare un ruolo rilevante tra le tecniche idonee a garantire l'accesso al sole.

Oltreatlantico, molti legislatori statali, confortati dai numerosi paladini di questa soluzione⁶⁹, si sono attivati modificando gli statutes che consentono ai

⁶⁸ SCUDO, Il processo di progettazione energeticamente consapevole, in AA.VV., *Architettura solare. Tecnologie passive e analisi costi-benefici*, Milano, 1984, 73. Nella stessa raccolta v., altresì, BOTTERO, *Dall'architettura dello spazio all'architettura dell'energia*, 9 ss.

⁶⁹ Cfr. EISENSTADT, UTTON, *Solar Rights and Their Effects on Solar Heating and Cooling*, cit.; EISENSTADT, LONG, UTTON *A Proposed Solar Zoning Ordinance*, in *15 Urban Law Annual*, 211 ss. (1978); EISENSTADT, *Access to Solar Energy: The Problem and its Current Status*, cit., 39 ss; MC KEE, *Solar Access Rights*, in *23 Urban Law Annual*, 437 ss. (1982); SCHIFLETT, ZUCKERMAN, *Solar Heating and Cooling: State and Municipal Legal*

governi locali -sulla base del police power- di emanare norme per regolamentare l'assetto del territorio: in virtù di queste modifiche legislative i poteri locali hanno la possibilità di (e in un certo senso sono invitati a) impostare gli strumenti attraverso i quali negli States si opera la pianificazione urbanistica, in modo da ricomprendere l'accesso al sole tra gli obiettivi che detti strumenti devono perseguire⁷⁰.

Naturalmente in questa sede non è possibile illustrare in dettaglio i principi del diritto urbanistico degli U.S. A livello meramente indicativo, si può ricordare che i principali strumenti di governo del territorio statunitensi sono il comprehensive plan, lo zoning e le subdivision regulations⁷¹. Il comprehensive plan è un documento che raccoglie l'insieme di politiche e obiettivi che una comunità si propone come guida per la crescita e lo sviluppo futuro. Lo zoning, strumento più direttamente pensato in funzione urbanistica, opera una divisione del territorio in distretti, dettando per ognuno di essi limitazioni e destinazioni d'uso. Le subdivision regulations, infine, sono in qualche modo accostabili ai nostri strumenti di pianificazione di attuazione: per quel che più rileva ai nostri fini, si può dire che esse stabiliscono i requisiti della rete viaria, l'orientamento dei lotti, dei fabbricati etc.

Tra le leggi riportate in appendice, quelle emanate nel Wisconsin e in California (Solar Rights Act) costituiscono esempi di come i legislatori nazionali abbiano inteso 'sensibilizzare' gli strumenti di pianificazione del territorio alla tutela dell'accesso al sole.

Le sezioni 2 e 4 della legge del Wisconsin modificano i criteri che devono informare la redazione degli strumenti urbanistici in modo da ricomprendervi l'obiettivo di "fornire luce ed aria adeguati, incluso l'accesso alla luce del sole per i collettori solari e al vento per i sistemi ad energia eolica" (è da sottolineare, richiamando quanto esposto, l'attenzione posta dal legislatore di questo Stato sulla

Impediments and Incentives, in 18 Nat. Resources J., 313 ss. (1978); PHELPS, YOXALL, Solar Energy: An Analysis of the Implementation of Solar Zoning, in 17 Washburn L. J., 146 (1977); BERSOHN, Securing Solar Energy Rights: Easements, Nuisance, or Zoning?, cit., 141 ss.

⁷⁰ Sull'organizzazione dei poteri locali negli U.S.A. v. MC CARTHY, Local Government Law, St. Paul, Minn., 1983; nonché, OSTROM V., BISH, OSTROM E., Il governo locale negli Stati Uniti, Milano, 1984.

⁷¹ Sui principi del diritto urbanistico statunitense v., ANDERSON, American Law of Zoning, New York, San Francisco, 1976; HAGMAN, JUERGENSMEYER, Urban Planning and Land Development Control Law, St. Paul, Minn., 1986; WRIGHT R., WRIGHT S., Land Use, St. Paul, Minn., 1985; nonché, nella dottrina italiana, NESPOR, “Revolution in Land Use Policy”: la pianificazione urbanistica negli Stati Uniti, in Riv. trim. dir. pubbl., 1982, 1218 ss.; LODIGIANI, Il “planning”: Aspetti e problemi della pianificazione urbanistica nell'esperienza nordamericana, in Giur. merito, 1980, 498 ss.; PELICE, L'esperienza dello “zoning” negli Stati Uniti (pianificazione urbana e risoluzione dei conflitti tra interessi pubblici e privati nell'uso del territorio), in Foro amm., 1971, II, 258 ss.

tutela dell'accesso al vento che presenta, si è detto, molte analogie di contenuto con la protezione della fruizione della luce)⁷².

Dal canto suo, il Solar Rights Act della California, aggiungendo la sezione 66473.1 al Government Code di quello Stato, ha stabilito che ogni progetto di subdivision per la quale è richiesta una tentative map deve prevedere, per quanto fattibile, "opportunità future di riscaldamento o raffreddamento passivi o naturali" nella subdivision stessa. La norma, in questo caso, prende in considerazione unicamente i c.d. sistemi passivi, evidenziando un atteggiamento 'tiepido' del legislatore californiano nei confronti delle tecnologie solari: atteggiamento confermato da quella parte della disposizione (analoga a quella commentata in precedenza e su cui si tornerà tra un momento⁷³) ove si precisa che le "opportunità di riscaldamento passivo o naturale" non possono in nessun caso comportare una riduzione delle densità permesse, o della percentuale del lotto che può essere occupata da fabbricati o strutture ai sensi della normativa urbanistica vigente. Tra gli esempi di opportunità di riscaldamento passivo o naturale, la legge californiana include il progetto del formato e della configurazione del lotto che permetta l'orientamento di una struttura in un allineamento est-ovest per l'esposizione a sud.

Quanto detto offre lo spunto per abbozzare sin d'ora una riflessione che sarà ripresa in seguito. La lettura della norma appena esaminata, di concerto a quella, ugualmente introdotta dal California Solar Rights Act e analizzata nel paragrafo dedicato ai solar covenants, consente di avere una prima conferma del fatto che i c.d. lot by lot approaches e le forme di tutela su vasta scala dell'accesso al sole possono integrarsi. La disposizione testé illustrata mira a creare le condizioni perché possano essere usate determinate apparecchiature solari: essa si preoccupa che la subdivision (attraverso, ad es., un'adeguata configurazione dei lotti e un propizio orientamento delle strutture) sia concepita per offrire opportunità future di riscaldamento passivo o naturale. La norma già incontrata (a mente della quale, come si ricorderà, i corpi decisionali dei governi locali hanno la possibilità di introdurre, tra i requisiti per l'approvazione dei progetti di una nuova subdivision l'obbligo di assicurare che ogni lotto della subdivision stessa goda di un solar easement⁷⁴) mira, invece, ad attribuire ad ogni titolare dei lotti della subdivision, il diritto a ricevere la luce attraverso i suoli e le unità adiacenti. Tale seconda tecnica, che nella legge californiana è meramente eventuale in quanto lasciata alla discrezione dei governi locali, si pone come passo ulteriore rispetto alla prima (che, viceversa, è obbligatoria): essa tende ad innestare posizioni tutelate di vantaggio per i privati in situazioni conformate in maniera propizia dagli strumenti di governo del territorio.

⁷² Wisconsin Solar Access Act, sezz. 2 e 4. V. il quarto paragrafo del presente capitolo.

⁷³ V. il quinto paragrafo del presente capitolo.

⁷⁴ V. il quarto paragrafo del presente capitolo.

Insieme a quelli esaminati, anche altri Stati hanno adottato l'approccio di cui si discute. Tra essi, l'Arizona⁷⁵, il Colorado⁷⁶, il Connecticut⁷⁷, il Maine⁷⁸, il Minnesota⁷⁹, il Nebraska⁸⁰ e il Wyoming⁸¹. Rappresentativa del tenore degli statutes, che hanno introdotto il c.d. solar zoning, una norma dello zoning enabling act dell'Oregon rubricato con la locuzione “Ordinanze sull'accesso al sole; finalità, standards”:

"(1) I governi cittadini possono adottare e rendere effettive ordinanze sull'accesso al sole. Le ordinanze devono fornire e proteggere, per quanto possibile, l'accesso al sole della parete esposta a sud dei fabbricati durante le ore di insolazione, tenendo presente la latitudine, la topografia, il microclima, l'urbanizzazione esistente, la vegetazione esistente le destinazioni d'uso e le densità di urbanizzazione. Il governo cittadino deve considerare, nell'ordinanza sull'accesso al sole, standards per:

(a) l'orientamento delle nuove strade e dei lotti;

(b) la localizzazione, l'altezza, l'inclinazione e l'orientamento dei nuovi fabbricati;

(c) la tipologia e la localizzazione dei nuovi alberi sulle pubbliche vie e su altre proprietà pubbliche; e

(d) le destinazioni d'uso e le densità di urbanizzazione per conservare energia, e/o facilitare l'uso dell'energia solare."⁸².

Una stima quantitativa degli esiti di siffatti interventi non è allo stato ancora possibile. E' certo, però, che i destinatari delle previsioni test, menzionate non sono rimasti inerti. E' vero semmai il contrario: Albuquerque nel New Mexico⁸³, Redmond⁸⁴, Bend⁸⁵, Corvallis⁸⁶ e la contea di Deschutes⁸⁷

⁷⁵ ARIZ. REV. STAT. § 9-461.05 e § 9-462.01. Sulla normazione dell'Arizona in materia di energia solare v. *Arizona's Solar Laws & Rules*, pubblicazione a cura de Arizona Solar Energy Commission, Phoenix, 1984.

⁷⁶ COLO. REV. STAT. § 31-23-206 e § 31-23-214. In argomento v. MILLER, *Solar Energy and Land Use in Colorado*, in 6 *Environm. L. Rep.*, 50039 ss. (1976). Cfr., altresì, HILLHOUSE, KOHLER, *Legal and Institutional Perspectives on Solar Energy in Colorado: A Case Study of Land Use and Energy Decision-Making*, Washington, D.C., 1977.

⁷⁷ CONN. GEN. STAT. § 8-2 e § 8-25.

⁷⁸ ME. REV. STAT. ANN. tit. 30 § 4961.

⁷⁹ MINN. REV. STAT. § 462.357 e § 473.05.

⁸⁰ NEB. REV. STAT. § 66.913.

⁸¹ WYO. STAT. § 34-22-105 (a). La legge del Wyoming è riportata in appendice.

⁸² OR. REV. STAT., § 227.190.

⁸³ Cfr. ALBUQUERQUE COMPREHENSIVE CITY ZONING CODE, Council Bill 0-32 § 3, Ordinance Amending Art. XIV, Ch. 7, of the Revised Ordinance of Albuquerque. Sulla

nell'Oregon, Porth Arthur nel Texas⁸⁸, Seattle nello Stato di Washington⁸⁹, Sacramento⁹⁰ e la contea di San Diego⁹¹ in California -per fare solo qualche esempio- insieme a molte altre municipalit  statunitensi, hanno modificato le proprie normative urbanistiche in modo da renderle idonee a favorire l'accesso al sole dei sistemi che sfruttano questa fonte di energia.

Pi  problematico dare un quadro delle metodologie concretamente usate. Del resto, l'individuazione delle tecniche che consentono uno sviluppo urbano funzionale all'utilizzazione dell'energia solare ha aperto, negli States, un autonomo quanto suggestivo campo di indagine, che ha visto impegnata una nutrita schiera di architetti e urbanisti.

Le norme della California e dell'Oregon, poc'anzi richiamate, forniscono taluni elementi utili di riscontro. Ad esempio, un ruolo importante nel favorire lo sfruttamento dell'energia solare assumono i criteri che guidano l'orientamento, la forma e l'altezza dei fabbricati. Le abitazioni possono massimizzare il vantaggio ritraibile dall'insolazione se il loro asse pi  lungo viene orientato nella direzione est-ovest. Le ombre proiettate dalle strutture, inoltre, possono essere prevenute riducendo le altezze consentite. Del pari importante pu  risultare un'accorta localizzazione dei fabbricati. Questi ultimi provocano minori problemi di oscuramento sui lotti adiacenti se eretti in posizione il pi  possibile vicina al confine nord del lotto. Ancora, condizioni pi  favorevoli di insolazione possono essere assicurate da un accurato orientamento delle strade e dei lotti⁹².

disciplina introdotta ad Albuquerque v. JAFFE, A Commentary on Solar Access: Less Theory More Practice, in 2 Solar L. Rep., 769, 771. E' il caso di far presente che la citt  di Albuquerque ha agito spontaneamente, visto che nessun atto legislativo assimilabile a quelli menzionati nel testo era stato emanato dal Parlamento del New Mexico.

⁸⁴ Ordinanze nn. 582 e 583 del 24 maggio 1983.

⁸⁵ Bend Zoning Ordinance § 26.A.

⁸⁶ Ordinanza 86-66 entrata in vigore il 1° gennaio 1985.

⁸⁷ Ordinanza n. 81-009 del 29 aprile 1981. Cfr. CONSERVATION MANAGEMENT SERVICES (a cura di), Implementation of the Deschutes County Solar Setback. Amendment to the Zoning Ordinance, “paper” senza data.

⁸⁸ Ordinanza 79-78 del 1° settembre 1979.

⁸⁹ Land Use Code § 23.16.002.

⁹⁰ L'ordinanza di Sacramento   riportata in Protecting Solar Access: A Guidebook for California Communities. Appendicies, pubblicazione curata dall'American Planning Association per la California Energy Commission, 19 ss.

⁹¹ Ordinanza n. 5589 del 21 agosto 1979. Sulle misure per favorire la diffusione dell'energia solare poste in essere nella contea di San Diego v. PULLIAM, HEDGECOCK, Local Leadership for Solar Energy, in 2 Solar L. Rep., 57 ss. (1980).

⁹² Alcune municipalit  hanno fatto ricorso ai c.d. zoning incentives. In questa direzione si   mossa, ad esempio, la citt  di Lincoln, Nebraska: in virt  di una apposita ordinanza, i progetti di

Quelle indicate costituiscono un campione (men che esaustivo) delle soluzioni adottate⁹³. Peraltro non mancano impostazioni anche molto raffinate. E' il caso delle tesi dell'architetto Ralph Knowles, 'padre' del solar envelope attraverso cui è dato definire uno spazio fisico su un lotto (in funzione del moto del sole e delle caratteristiche del luogo), all'interno del quale può ergersi una struttura senza che la stessa proietti, in determinati periodi, alcun'ombra sui fondi adiacenti⁹⁴.

Un'idea concreta di come i governi statunitensi abbiano redatto i propri strumenti urbanistici, nell'ottica di favorire una più ampia utilizzazione dell'energia solare, è fornita dalle ordinanze sull'accesso al sole emanate nelle cittadine di Ashland (Oregon) e di Boulder (Colorado), riportate in appendice. Il commento a questi due provvedimenti troverà spazio nei paragrafi conclusivi di questo capitolo. Al momento conviene soffermare l'attenzione sulla valenza dell'approccio appena illustrato.

Il c.d. solar zoning vanta numerosi elementi al proprio attivo. In evidenza è sicuramente la sua portata: rispetto alle soluzioni che consentono la tutela del

insediamenti residenziali pensati in funzione dell'utilizzazione di apparecchiature solari vedono aumentato del 20% l'indice di fabbricabilità consentito. Cfr. Lincoln, NE, Design Standards for Zoning Regulations, Resolution A-66456 (8 ottobre 1979). In argomento v. J.J., Lincoln Offers Developers Incentives, in 1 Solar L. Rep., 1061 (1980).

⁹³ Numerose istituzioni federali e statali hanno approntato guide al fine di coadiuvare i governi locali nell'adozione delle solar ordinances. Queste pubblicazioni illustrano in dettaglio i criteri di organizzazione del territorio più funzionali all'utilizzazione delle tecnologie solari. Cfr. JAFFE, ERLEY, *Protecting Solar Access for Residential Development - A Guidebook for Planning Officials*, Washington, D.C., 1980; *Planning and Zoning for Solar Access. A Guide for Minnesota Communities*, pubblicazione a cura del Minnesota Department of Energy and Economic Development, St. Paul, Minn, 1983; *Protecting Solar Access: A Guidebook for California Communities*, pubblicazione curata dall'American Planning Association per la California Energy Commission, Sacramento; SMITH, THOMPSON, *Residential Solar Site Design: A Manual for Wisconsin*, pubblicazione curata da Wisconsin Division of State Energy, Madison, 1983; *Solar Access Guidelines*, pubblicazione curata dal New York State Energy Office, New York, 1980; MARKUS, *Oregon Model Solar Access Land Use Regulation*, “paper” preparato a cura de Oregon Department of Energy, Salem; CONSERVATION MANAGEMENT SERVICES, INC. (a cura di), *Solar Access Design Manual: A Guide for Providing and Protecting Solar Access in New Development*, “paper” senza data; KING, ORSER, *Solar Access Ordinances in the Northwest*, pubblicazione curata dal Washington State Energy Office, Olympia, 1982; CALIFORNIA ENERGY COMMISSION (a cura di), *Planning Solar Neighborhoods*, Sacramento, CA, 1981; CENTRAL NAUGATUCK VALLEY REGIONAL PLANNING AGENCY (a cura di), *Passive Solar Subdivision Design*, Waterbury, CT, 1982; POLLOCK, *The Implementation of State Solar Incentives: Land-Use Planning to Ensure Solar Access*, Golden, CO, 1979. V., altresì, HAYES, *Solar Access Law. Protecting Access to Sunlight for Solar Energy Systems*, Cambridge, 1979, 77 ss.

⁹⁴ Cfr. KNOWLES, BERRY, *Solar Envelope Concepts. Moderate Density Building Applications*, Golden, CO, 1980; KNOWLES, *The Solar Envelope*, in 2 Solar L. Rep., 263 ss. (1980); OFOSKY, *Solar Building Envelopes: A Zoning Approach for Protecting Residential Solar Access*, in 15 Urb. Law., 637 ss. (1983).

singolo utilizzatore (c.d. lot by lot approaches), la predisposizione di strumenti urbanistici pensati in funzione dello sfruttamento dell'energia solare favorisce una protezione su vasta scala. Modellare la disciplina urbanistica, avendo riguardo alle caratteristiche dell'energia solare, significa attribuire al territorio nel suo insieme l'idoneità ad ospitare le apparecchiature solari. In questa prerogativa non è difficile riscontrare alcuni vantaggi peculiari. Il solar zoning, ad esempio, consente un più equo temperamento del conflitto che caratterizza il problema indagato, in quanto tende a ripartire gli oneri derivanti dalla tutela dell'accesso al sole: in teoria, ogni soggetto dovrebbe risultare onerato per le limitazioni imposte alla sua proprietà nella stessa misura in cui si avvantaggia della tutela. Detto strumento, inoltre, non guarda alle apparecchiature installate, ma ai siti delle stesse: esso si preoccupa di salvaguardare l'insolazione di questi ultimi indipendentemente dall'esistenza attuale dei congegni. In definitiva, cioè, attraverso questo approccio la crescita urbanistica viene conformata in funzione della possibilità di usare le tecnologie solari, evitando di compromettere le chances di installazione futura delle apparecchiature.

Non meno importanti sono, però, le potenzialità che il solar zoning acquista in virtù del carattere pragmatico e localistico della propria impostazione.

Si è accennato alla variabilità dell'insolazione a seconda dei luoghi cui si ha riguardo. Per molti versi, pertanto, è poco utile divisare principi cui uniformare la tutela dell'accesso al sole validi ovunque, in quanto detti principi, in determinate circostanze, potrebbero rivelarsi inefficaci. E' certamente preferibile, al contrario, una tutela modellata sulle situazioni concrete. Attraverso la tecnica in discorso si persegue proprio questa soluzione. Nella progettazione del solar zoning si possono prendere in considerazione tutti gli elementi, quali la latitudine, il clima, la topografia etc., che, mutando da luogo a luogo, necessitano di valutazione specifica di volta in volta. A venire in rilievo è la stessa configurazione urbana esistente che, per forza di cose, permette maggiori spazi di manovra nelle zone di territorio con scarsa densità edilizia, vista la difficoltà di intervenire in ambienti già definiti

Sotto un diverso profilo, le potenzialità cui poc'anzi si faceva riferimento trovano alimento nella possibilità, che la tecnica in esame offre, di assecondare le opzioni politiche dei governi locali. In sede di approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, ogni comunità può scegliere se e in quale misura privilegiare l'accesso al sole delle apparecchiature. Partendo dalla situazione esistente è, infatti, possibile attribuire maggiori o minori prospettive all'impiego dell'energia solare. A questo proposito è opportuno sottolineare che gli oneri imposti sulle proprietà limitrofe a quella su cui i congegni solari sono installati variano in funzione della collocazione delle apparecchiature la cui insolazione s'intende garantire. Se i sistemi solari sono situati sul tetto delle strutture (è il caso tipico dei collettori), l'inostruita insolazione degli stessi comporta determinati oneri sulle proprietà confinanti. Queste limitazioni diventano più gravose se la protezione viene prevista per congegni collocati sulle pareti esposte a sud delle

abitazioni: è questa l'ipotesi, ad esempio, del sistema passivo denominato parete di Trombe. Ancora più gravose devono essere le limitazioni sulle proprietà confinanti se le apparecchiature non fanno corpo unico con il fabbricato. In altre parole, gli oneri sui fondi limitrofi a quello su cui si trovano le apparecchiature solari sono tanto maggiori quanto più vicino al suolo e al confine sud del lotto è il sito delle apparecchiature stesse⁹⁵. Da quanto detto discende che l'opzione in favore della tutela dell'accesso al sole non si esaurisce nella valutazione dell'an, ma deve caratterizzarsi in relazione all'ammontare della protezione che si vuole accordare. Attraverso il solar zoning, i governi locali possono riconoscere un grado più o meno ampio di accesso al sole. Inutile dire che simili scelte sono direttamente legate all'importanza riconosciuta ad altri obiettivi; e nella misura in cui questi sono ritenuti prevalenti, può anche verificarsi l'ipotesi che le opzioni a favore dell'utilizzo delle tecnologie solari vengano sacrificate del tutto.

A fronte dei pregi appena lumeggiati non mancano, naturalmente, poste da iscriverne al passivo. Due, in particolare, gli elementi negativi di maggior rilievo. Da un lato, la mancanza di certezza, connessa alla possibilità di mutamenti anche frequenti della normativa urbanistica. Dall'altro -ma la considerazione è intimamente legata a quanto test, esposto- l'intrinseca impossibilità di rinvenire nella disciplina sull'assetto dei suoli lo stesso tipo di protezione che all'utilizzatore offre, di regola, un lot by lot approach.

In realtà, non sono mancati i tentativi di denervare siffatto tipo di controindicazione. La sezione 10 del Wisconsin Solar Access Act ha introdotto una disposizione in virtù della quale l'installazione di una apparecchiatura solare su un determinato lotto 'congela' la normativa urbanistica in quel momento vigente nell'area circostante. Laddove il collettore solare venga oscurato da una struttura eretta -sulla base di intervenute varianti- al di fuori degli standards permessi al momento della sua installazione, il titolare dell'apparecchiatura ha diritto al risarcimento del danno⁹⁶. La rimozione del pregiudizio economico, come si è avuto modo di accennare, non è la soluzione più consona all'obiettivo di una maggiore utilizzazione dell'energia solare. Resta, però, l'originalità dell'impostazione seguita nel Wisconsin, che consente, in qualche modo, di

⁹⁵ L'ordinanza emanata nella cittadina di Boulder (riportata in appendice) prende in specifica considerazione le diverse ipotesi illustrate nel testo.

⁹⁶ Wisconsin Solar Access Act, sezione 10. E' appena il caso di sottolineare che la disposizione (riportata in appendice) trova applicazione anche nelle ipotesi in cui l'installazione dell'apparecchiatura solare non sia stata propiziata dall'esistenza di un solar zoning. L'utilizzatore trae vantaggio dal fatto che una determinata disciplina urbanistica consenta una inostruita insolazione delle apparecchiature installate, indipendentemente dal fatto che la stessa sia stata specificamente concepita in funzione delle tecnologie solari.

In ogni caso, la norma in discussione non si applica alle ostruzioni esistenti al momento o prima della entrata in vigore della legge; a quelle per le quali un permesso di costruzione sia stato rilasciato prima della installazione del collettore solare interessato; e alle ostruzioni esistenti al momento o prima della installazione del collettore solare interessato.

'smussare' (in relazione alle situazioni di cui si discute) gli effetti della potestà, riconosciuta ai governi locali, di mutare la normativa urbanistica.

In sede di bilancio si può dire che neppure il solar zoning rappresenta la soluzione definitiva del problema che ci occupa. Non è un caso, però, che esso abbia riscosso un discreto successo: si può dire, anzi, che allorché si è scelto di fare affidamento sull'azione dei pubblici poteri al fine di apprestare una tutela dell'accesso al sole, i parlamenti statali si sono mossi concordemente -anche se con diverso grado di convinzione- nel senso di auspicare una più idonea impostazione della pianificazione urbanistica. Sulla base di questa considerazione è forse possibile cogliere una linea di tendenza dell'esperienza statunitense che stiamo descrivendo, cui è già capitato di accennare: agli strumenti di governo dell'assetto del territorio si è guardato -probabilmente in una prospettiva di lungo periodo- quale mezzo per favorire la creazione di condizioni idonee alla utilizzazione delle tecnologie solari; con la diversa strategia dei lot by lot approaches (anche quelli creati in virtù degli interventi legislativi che fra un attimo si passerà ad esaminare) si è inteso offrire al singolo utilizzatore una tutela specifica, idonea a porlo al riparo nel tempo dai pericoli di oscuramento delle apparecchiature.

8. La tutela lot by lot. Il Solar Rights Act del New Mexico.

Nel prospettare l'esistenza, nell'esperienza statunitense, di tecniche di tutela dell'accesso al sole legate a specifici interventi dei pubblici poteri, abbiamo già avuto modo di anticipare come siffatta evoluzione sia stata propiziata dalla constatazione della scarsa utilità pratica, ai fini che qui rilevano, degli istituti analizzati nella prima parte di questo capitolo. Le precarie chances della libera contrattazione di fornire prospettive concrete o la difficoltà di far breccia nelle regole consolidate della case law, insieme comunque al considerevole lasso di tempo necessario a far sedimentare in sede giurisdizionale principi coerenti agli obiettivi che ci occupano, hanno convinto alcuni studiosi prima, e i legislatori più sensibili poi, della necessità di intervenire per tutelare normativamente l'interesse dell'utilizzatore di apparecchiature solari a fruire delle luce necessaria al funzionamento delle stesse.

Gli esiti di quelle aspirazioni sono rappresentati dai numerosi statutes che molti Stati dell'Unione hanno adottato per attribuire tutela giuridica alla situazione del soggetto che invoca l'insolazione inostruita dei congegni ad energia solare. A differenza dell'approccio esaminato nel precedente paragrafo, le leggi su cui si soffermerà ora l'attenzione mirano ad offrire una forma di tutela al singolo utilizzatore, avendo riguardo alle situazioni esistenti caso per caso. Per tale

motivo, oltreatlantico, esse sono state etichettate con la locuzione *lot by lot approaches*.

I contenuti delle leggi, che esprimono l'impostazione appena evidenziata, si informano a principi diversi. In questa sede ci si limiterà ad analizzare quelli più significativi. Il criterio cronologico suggerisce di cominciare dall'esperienza del New Mexico⁹⁷.

Nel 1977 il Parlamento del New Mexico approvava il Solar Rights Act⁹⁸. La legge introdusse un elemento di sicura novità nel dibattito, che si andava sviluppando intorno alle tematiche su cui esso interveniva, per una pluralità di ragioni. L'innovazione più rilevante poteva certamente essere identificata nella qualificazione attribuita all'interesse a fruire della luce. L'act sanciva testualmente che il «diritto di usare la risorsa naturale dell'energia solare costituisce un property right, il cui esercizio deve essere incoraggiato e regolato dalle leggi di questo Stato»⁹⁹. Il property right così riconosciuto veniva battezzato solar right e definito come il «diritto ad un inostruito sentiero di luce congiungente un collettore solare al sole, che permette alla radiazione riveniente dal sole di colpire direttamente un collettore solare»¹⁰⁰. Il secondo elemento caratterizzante la normativa del 1977 era insito nel richiamo ai principi del diritto delle acque al fine di stabilire i criteri allocativi della risorsa: secondo la sezione 4 della legge¹⁰¹, i concetti dell'uso vantaggioso¹⁰² e della prior appropriation¹⁰³ avrebbero fornito la traccia per dirimere le eventuali dispute che fossero sorte sull'uso dell'energia solare. Non meno rilevante, infine, l'introduzione di una soglia di efficienza per le apparecchiature solari. La disposizione dedicata ad illustrare i significati dei termini usati, oltre ad elencare i diversi congegni ad energia solare presi in considerazione, chiariva che gli stessi avrebbero potuto godere della protezione divisata nell'act unicamente se idonei ad accumulare non meno di 25.000 BTU il giorno del solstizio d'inverno con cielo sereno¹⁰⁴.

⁹⁷ In realtà nel New Mexico la normazione in materia di solar rights è avvenuta in due tempi (entrambi gli statutes sono riportati in appendice). Pertanto, è vero solo in parte che il New Mexico ha preceduto tutti gli altri Stati la cui legislazione si intende ora approfondire.

⁹⁸ 1977 N. M. Laws, Ch. 169. La legge è entrata in vigore il 1^o luglio 1978.

⁹⁹ N. M. STAT. ANN. § 47-3-4.A.

¹⁰⁰ N. M. STAT. ANN. § 47-3-3.B.

¹⁰¹ N. M. STAT. ANN. § 47-3-4.B.

¹⁰² N. M. STAT. ANN. § 47-3-4.B (1).

¹⁰³ N. M. STAT. ANN. § 47-3-4.B (2).

¹⁰⁴ N. M. STAT. ANN. § 47-3-3.A. La sigla BTU sta per British Thermal Unit ed indica la quantità di energia necessaria a far aumentare di un grado Fahrenheit una libbra d'acqua. Il solstizio d'inverno è il giorno più corto dell'anno. La disposizione mira a 'concentrare' la tutela, negandola ad impianti di scarsa efficienza.

Come si diceva, a tali statuizioni non si poteva negare il carattere dell'originalità. Quanto meno a livello definitorio, sembravano rimossi i portati degli orientamenti sugli ambiti di tutelabilità dell'interesse a fruire della luce riveniente dai fondi confinanti¹⁰⁵: l'utilizzazione dell'energia solare (in vista dell'insolazione di apparecchiature dotate della soglia minima di efficienza) diveniva, legislativamente, il contenuto di un diritto annoverabile tra i property rights. La legge, inoltre, per quel che attiene il secondo degli elementi richiamati, accoglieva le istanze di quella parte della dottrina secondo cui l'allocazione della luce del sole poteva avvenire con gli stessi criteri che negli Stati dell'Ovest regolano l'allocazione delle risorse idriche quando sono scarse, vista la comune natura di risorse naturali dell'acqua e dell'energia solare¹⁰⁶. Senza pretesa di sviscerare l'argomento, è opportuno ricordare che, alla luce della Western Water Law, il soggetto che per primo devia l'acqua, servendosene per un uso vantaggioso, acquista il diritto nei confronti di altri soggetti interessati (appropriation doctrine). Il diritto sorge quando l'acqua è effettivamente deviata per essere vantaggiosamente usata e si estingue quando l'uso viene a cessare. Gli elementi su cui si fonda l'appropriation doctrine sono costituiti, pertanto, dall'uso e dalla necessità effettivi che vengono tutelati alla stregua del criterio della priorità¹⁰⁷. Nessun rilievo, ai fini dell'appropriazione della risorsa, assume la titolarità del fondo su cui essa scorre, elemento, viceversa, alla base del diritto delle acque accolto negli Stati dell'Est (Riparian Water Rights)¹⁰⁸.

All'indubbia originalità del New Mexico Solar Rights Act non faceva, però, riscontro una reale valenza positiva. Nelle tesi della più parte dei suoi commentatori, anzi, la legge creava più problemi di quelli che contribuiva a risolvere. Nel mare magnum di critiche, vale qui la pena di ricordare le più penetranti. Taluni si sono mostrati scettici sulla possibilità di utilizzare i principi del diritto delle acque per allocare la risorsa della luce del sole, mettendo in evidenza la disomogeneità dei due elementi. Altri hanno ipotizzato il sorgere di problemi di costituzionalità della legge, in quanto la creazione di un diritto

¹⁰⁵ HAYES, Solar Access Law, cit., 185 ss.

¹⁰⁶ Fautrice di questa tesi è stata, in particolare, WHITE, The Allocation of Sunlight: Solar Rights and the Prior Appropriation Doctrine, in 47 U. Colo. L. Rev., 421 ss. (1976).

¹⁰⁷ Sui principi che regolano l'allocazione delle risorse idriche negli States v. GETCHES, Water Law, St. Paul, Minn., 1984; WALSTON, Western Water Law, in 1 Natural Resources & Environment, 6 ss. (1986). In molti Stati dell'Ovest sono state introdotte leggi che subordinano il riconoscimento del diritto sulle acque al rilascio di permessi o licenze. Detti provvedimenti vengono di regola accordati al termine di hearings tesi a valutare l'esistenza dei presupposti per il rilascio stesso.

¹⁰⁸ SHERK, Eastern Water Law, in 1 Natural Resources & Environment, 7 ss. (1986).

assoluto al sole si sarebbe risolto in un «taking» senza giusto indennizzo della proprietà confinante¹⁰⁹.

A veder bene, il limite più rilevante della legge risiedeva nell'eccessiva ambiguità della sua formulazione, circostanza riconosciuta anche dai suoi sostenitori più accesi¹¹⁰. Il testo dello statute non permetteva di evincere con certezza nemmeno i meccanismi che avrebbero portato alla sua effettiva applicazione. Un esempio eclatante in tal senso era costituito dalla sezione 47-3-4.C: l'inciso stabiliva, sibillantemente, che per l'uso e l'applicazione dell'energia solare le autorità locali depositarie della competenza in tema di assetto del territorio avrebbero potuto porre in essere un sistema di permessi. Di questa norma sono state date interpretazioni diverse, e forse non poteva che essere così. V'è chi vi ha ravvisato solo l'imposizione di un controllo sull'installazione delle apparecchiature solari: secondo questa tesi, cioè, l'utilizzatore si sarebbe dovuto munire, prima di impiantare i collettori, di uno specifico permesso del tutto simile all'ordinario permesso di costruzione¹¹¹. Altri ha invece interpretato il rilascio del permesso come condizione necessaria al fine del perfezionamento dell'acquisizione del diritto¹¹².

A causa della sua formulazione approssimativa, la legge vedeva sacrificate quasi del tutto le proprie prerogative. Per ovviare a questo stato di cose, il Parlamento del New Mexico ha emanato nel 1983 un nuovo provvedimento legislativo, il Solar Recordation Act, che è andato a fondersi con quello appena esaminato¹¹³. In virtù di questa nuova legge sono stati chiariti tanto il contenuto e la natura del solar right quanto i modi della sua acquisizione. Sotto il primo profilo, la nuova legge chiarisce che: “un solar right viene considerato un

¹⁰⁹ Per un approfondimento dei limiti della legge v. ZAMORA GROUT, *Access to Sunlight: New Mexico's Solar Rights Act*, in 10 N. M. L. Rev., 169 ss. (1980); HILLHOUSE K., HILLHOUSE W., *New Mexico's Solar Rights Act: A Cloud over Solar Rights*, in 1 Solar L. Rep., 751 ss. (1979); POLIS, *Obtaining Access to Solar Energy: Nuisance, Water Rights and Zoning Administration*, in 45 Brooklyn L. Rev., 357, 368 ss. (1979); GERGACZ, *Legal Aspects of Solar Energy: Statutory Approaches for Access to Sunlight*, in 10 B. C. Env'tl. Aff. L. Rev., 1, 13 ss. (1982); WARREN, *Common Problems in Drafting State Solar Legislation*, in 1 Solar L. Rep., 157, 182 ss. (1979).

¹¹⁰ KERR, *New Mexico's Solar Rights Act: The Meaning of the Statute*, in 1 Solar L. Rep., 737 ss. (1980). Kerr, deputato al Parlamento del New Mexico, era stato uno dei presentatori del progetto di legge.

¹¹¹ KERR, *New Mexico's Solar Rights Act: The Meaning of the Statute*, cit., 746 s.

¹¹² ZAMORA GROUT, *Access to Sunlight: New Mexico's Solar Rights Act*, cit., 172. La tesi si basava sul fatto che in molti Stati il diritto codificato delle acque richiede appunto il rilascio del permesso da parte di una competente agenzia come presupposto dell'attribuzione del diritto a deviare e appropriarsi della risorsa idrica. Cfr. POLIS, *Obtaining Access to Solar Energy: Nuisance, Water Rights and Zoning Administration*, cit., 375, 377.

¹¹³ 1983 N. M. Laws, ch. 233. Cfr. ROWE, *New Mexico Solar Right Scheme: The Light at the End of the Tunnel*, in 5 J. Energy L. and Policy, 301 ss. (1984).

easement appurtenant”¹¹⁴. Per quel che invece riguarda il secondo aspetto, la legge ha ricollegato l'acquisizione del solar right alla sua registrazione, che può essere ottenuta presentando, all'ufficiale competente della contea nella quale sono collocate le unità immobiliari che risulterebbero gravate dall'attribuzione del diritto, una dichiarazione di solar right; dichiarazione dalla quale deve constare che una copia della stessa è stata notificata a tutti i proprietari e possessori ad altro titolo degli immobili destinati ad essere onerati dal solar right, e che un collettore è stato installato sull'unità immobiliare dell'istante¹¹⁵.

L'acquisizione del diritto si perfeziona definitivamente se, nei 60 giorni successivi alla notifica, nessuno dei destinatari presenta, al medesimo ufficiale, una dichiarazione di contestazione del diritto.

L'intervento del 1983 è frutto, indubbiamente, di un atteggiamento più riflessivo. A parte la specificazione delle originarie enunciazioni di principio, operata attraverso l'indicazione del loro contenuto, particolarmente significativo è il rilievo che assume l'esigenza di salvaguardare gli interessi dei soggetti incisi dall'attribuzione del solar right, al fine, evidentemente, di stornare i sospetti di incostituzionalità.

Si è visto che il diritto può essere invocato solo al termine di una precisa procedura e solo rispetto ai titolari delle unità immobiliari a cui è stata notificata la dichiarazione. La stessa legge sintetizza efficacemente l'intima connessione dei due requisiti, là dove scandisce gli effetti della loro inosservanza: “ogni persona che desideri invocare un solar right deve registrare quel diritto e darne notizia ai titolari delle proprietà interessate” come condizione necessaria perché al diritto possa essere riconosciuta tutela¹¹⁶.

Le guarentigie dei soggetti titolari delle proprietà incise non si esauriscono, però, nella garanzia del procedimento. All'interno di questo, infatti, detti soggetti hanno la possibilità di aprire una fase autonoma, che può condurre

¹¹⁴ N. M. STAT. ANN. § 47-3-8. Nell'ordinamento nordamericano si suole distinguere tra “easement appurtenant” e “easement in gross”. Il primo indica l'imposizione di un peso su un fondo a vantaggio di un altro fondo. Nel secondo, la relazione di vantaggio si crea a favore di un soggetto: es. il diritto di passaggio acquistato da una corporation. Cfr. KRATOVIL, WERNER, *Real Estate Law*, cit., 18 ss.

Il solar right ha dunque carattere reale, circostanza testimoniata dal fatto che esso segue la proprietà che se ne avvantaggia allorché la stessa viene trasferita. Cfr. N. M. STAT. ANN. § 47-3-10.

¹¹⁵ N. M. STAT. ANN. § 47-3-9.A. Per quel che attiene al secondo elemento, la dichiarazione deve indicare la collocazione del collettore sul lotto nonché l'altezza del muro ipotetico, che se costruito sui confini del lotto, non provocherebbe ombre tali da interferire con il solar easement. A questo proposito va ricordato che il c.d. “hypothetical wall concept” è uno dei metodi per definire lo spazio fisico che deve rimanere indenne da ostruzioni, sì da permettere il flusso della luce che raggiunge i collettori. Cfr. KRAEMER, *Solar Law*., cit., 209.

¹¹⁶ N. M. STAT. ANN. § 47-3-9.B.

al disconoscimento del solar right. Come si è già accennato, ogni persona che riceve notizia della registrazione può, entro 60 giorni dalla notifica, presentare, allo stesso ufficio che ha ricevuto la solar right declaration, una dichiarazione che contesta il diritto¹¹⁷. In tal caso il solar right non sarà coercibile nei confronti della proprietà il cui titolare ha presentato la 'contro-dichiarazione', tranne che non intervenga un accordo tra le parti o non sia altrimenti ordinato da un tribunale competente¹¹⁸. Da notare come la legge chiarisca che la richiesta di solar right perde ogni effetto se, entro un anno dalla presentazione della dichiarazione, le parti non si accordano per risolvere la disputa o se, nello stesso lasso di tempo, non è stata proposta dinanzi al giudice competente l'azione mirante a far riconoscere il solar right¹¹⁹.

L'orientamento inteso a non gravare di oneri eccessivi o impropri i soggetti pregiudicati dal riconoscimento del solar right si è infine concretizzato in alcune disposizioni che hanno circoscritto l'estensione del diritto stesso. Il Solar Recordation Act limita la protezione all'arco temporale che va dalle nove di mattina alle tre del pomeriggio. Esso, inoltre, non considera illecite le ostruzioni (vegetazione o strutture) che, nell'arco temporale appena citato, non blocchino più del 10% dell'energia solare che può essere raccolta dal collettore¹²⁰. Sicuramente più pregnante è, però, la disposizione che mira a fissare l'estensione del solar right in funzione della collocazione territoriale dell'area rispetto alla quale viene riconosciuto. Per intendere appieno il senso della norma, occorre fare qualche precisazione. La legge del 1983, nel dettare la regolamentazione fin qui esaminata, ha riconosciuto alle contee e alle municipalità la possibilità di introdurre, attraverso l'emanazione di un'ordinanza, una propria disciplina per l'attribuzione del solar right (in conformità al potere delle stesse entità di dettare norme sull'assetto del territorio: ovvio obiettivo, quello di sintonizzare la prima alle seconde)¹²¹. Per inciso, le stesse previsioni ricordate da ultimo sono suscettibili, secondo espressa normativa, di essere integrate a livello locale; e l'unico limite imposto è quello del modo di acquisizione del diritto, che può sorgere solo sulla base dell'avvenuta registrazione. Una delle prerogative più rilevanti di queste ordinanze può facilmente evincersi proprio dalla disposizione

¹¹⁷ La contestazione può riguardare, ad esempio, l'efficienza del collettore (si è detto che quella minima perché possa sorgere il diritto è di 25.000 BTU) o l'esistenza della prior appropriation, o ancora il mancato rispetto delle norme (di cui si dirà tra poco) circa la correlazione tra estensione del solar right e zona del territorio ove è collocata l'area rispetto alla quale esso è vantato. ecc.

¹¹⁸ Anche la dichiarazione di contestazione 'segue' la proprietà in relazione alla quale essa è fatta allorché essa è trasferita: N. M. STAT. ANN. § 47-3-10.

¹¹⁹ N. M. STAT. ANN. § 47-3-9.C.

¹²⁰ N. M. STAT. ANN. § 47-3-11.A. La legge fa salva l'ipotesi che sia altrimenti previsto da un contratto o da un'ordinanza emanata dai governi locali.

¹²¹ N. M. STAT. ANN. § 47-3-11.A.

con cui il Solar Recordation Act ha stabilito una sorta di correlazione tra contenuto del solar right e zona del territorio ov'è collocata l'apparecchiatura rispetto alla quale è invocato. La legge ha introdotto una specie di 'clausola di salvaguardia' (dettata per il caso in cui i poteri locali non si siano attivati), che può ben considerarsi rappresentativa dell'orientamento inteso a non creare eccessive limitazioni sulle unità immobiliari incise dall'attribuzione del solar right. In particolare, se l'area onerata è suscettibile di ospitare volumi edificati fino ad un massimo di ventiquattro piedi d'altezza, il solar right protegge solo dalle ostruzioni, collocate sulla medesima area, che provocano un'ombra più estesa di quella causata da un ipotetico muro, alto dieci piedi costruito sulla linea di confine del lotto dotato di collettore¹²². Se invece la valorizzazione è consentita fino a un massimo di trentasei piedi, si considerano violazioni del solar right le ombre, provocate da ostruzioni collocate sulla proprietà onerata, più estese di quella provocata dall'ipotetico muro, costruito sul confine, alto quindici piedi.

Il contenuto del solar right diventa, quindi, funzione delle potenzialità di valorizzazione dell'area onerata. Ma non all'infinito. La legge stabilisce, infatti, che nessun solar right può essere ottenuto in relazione ad aree suscettibili di ospitare volumi edificati oltre i trentasei piedi d'altezza¹²³. Nemmeno a dirlo, queste ultime sono le aree che ricadono in zone ad alta intensità di edificazione, per le quali si è ritenuto opportuno non imporre limitazioni.

In sede di valutazione si può dire che nel New Mexico le iniziali impostazioni, entusiasticamente incentrate intorno all'obiettivo di proclamare l'esistenza di una posizione giuridica tutelata in capo al soggetto interessato a fruire dell'energia solare, hanno trovato, col Solar Recordation Act, un approfondimento e completamento volti a dare significato ed attuazione a quelle che potevano rimanere semplici petizioni di principio¹²⁴. Il complesso delle disposizioni richiamate consente al cittadino di quello Stato, titolare di un sistema ad energia solare, di acquisire -in presenza di determinati requisiti ed entro certi limiti- un solar easement che gli assicura l'inostuita insolazione del sistema stesso¹²⁵.

¹²² N. M. STAT. ANN. § 47-3-11.A.

¹²³ N. M. STAT. ANN. § 47-3-11.A. La legge mette in chiaro che tale disposizione può essere integrata in virtù di contratto o ordinanza.

¹²⁴ Sui dubbi interpretativi generati da alcune disposizioni del Solar Recordation Act v. ROWE, *New Mexico Solar Right Scheme: The Light at the End of the Tunnel*, cit., 308 ss.

¹²⁵ Cfr. N. M. STAT. ANN. § 47-3-8.

9. segue. Il Solar Rights Act del Wyoming.

Ai principi canonizzati nelle disposizioni del New Mexico si è ispirato anche il legislatore del Wyoming¹²⁶. Nel 1981 il Parlamento di questo Stato ha emanato il Solar Rights Act, che è ampiamente modellato sulla falsariga delle leggi appena esaminate (alcuni passaggi delle due normazioni sono addirittura identici).

Adottata successivamente al New Mexico Solar Rights Act, la legge del Wyoming (riportata in appendice) ha fatto tesoro di quella esperienza, evitando di ripeterne le ambiguità. Pur riprendendo i concetti di uso vantaggioso e di priorità propri della Western Water Law, lo statute del Wyoming si preoccupa di dettare una serie di precisazioni alla cui filosofia si sarebbe successivamente improntato il New Mexico Solar Recordation Act.

Per accennare soltanto agli elementi di differenziazione tra le due normative, conviene ricordare che la legge del Wyoming, oltre a ribadire che il solar right è protetto tra le nove del mattino e le tre del pomeriggio¹²⁷, impone altre restrizioni sui solar rights: l'act, da un lato, chiarisce (riprendendo un altro concetto del diritto delle acque proprio degli Stati dell'Ovest) che il Solar right non applicato ad un uso vantaggioso per un periodo non inferiore a 5 anni è considerato abbandonato e senza priorità¹²⁸; dall'altro, impone agli utilizzatori di localizzare i collettori solari in modo da non limitare irragionevolmente e senza necessità le potenzialità di valorizzazione delle proprietà confinanti¹²⁹.

Lo statute del Wyoming riconosce ai governi locali la potestà di istituire sistemi di permessi per l'uso e l'applicazione dell'energia solare¹³⁰: in questo caso la costituzione del solar right è subordinata al rilascio di un permesso solare¹³¹. Insieme alle indicazioni in ordine alla disciplina dei permessi, la legge fornisce criteri per coordinare questi ultimi con le norme sull'uso dei suoli eventualmente emanate dai governi locali per promuovere l'utilizzazione dei sistemi ad energia solare (altezza, localizzazione, arretramento ed efficienza energetica dei fabbricati; altezza e localizzazione della vegetazione; pianificazione e

¹²⁶ Wyoming Solar Rights Act, Laws 1981, ch. 156 § 1. Su questa legge v. MOUNSEY, *Solar Access Rights in Wyoming*, in 19 *Land and Water L. Rev.*, 419 ss. (1984); TIEDEKEN, *Rights for the Solar User: In Search of the Best Statutory Approach*, cit., 521 ss.

¹²⁷ WYO. STAT. § 34-22-104 (a).

¹²⁸ WYO. STAT. § 34-22-104 (b).

¹²⁹ WYO. STAT. § 34-22-104 (c).

¹³⁰ WYO. STAT. § 34-22-105 (b).

¹³¹ WYO. STAT. § 34-22-105 (b) (i).

orientamento delle valorizzazioni dei suoli, etc.¹³²): se vengono imposte restrizioni di altezza o di localizzazione sulle strutture o sulla vegetazione, i governi locali possono limitare il permesso solare allo spazio sovrastante o che circonda le restrizioni¹³³.

10. segue. Il Solar Shade Control Act della California.

Nel 1978 il Parlamento della California è intervenuto a disciplinare la nostra problematica con due leggi distinte.

Un primo 'pacchetto' di disposizioni, tese a favorire l'utilizzazione dell'energia solare e a garantire l'insolazione delle apparecchiature, è stato emanato con il Solar Rights Act¹³⁴. A detta legge si è più volte fatto riferimento nei diversi capitoli della trattazione. La pluralità di richiami è appunto dovuta alla pluralità di disposizioni introdotte, con respiro e portata differenti a seconda degli approcci cui la stessa normativa ha inteso attingere. Come si ricorderà, l'act si preoccupa di eliminare i possibili ostacoli all'installazione e all'utilizzazione di apparecchiature solari derivanti dal tenore restrittivo di norme contenute in negozi privati o in provvedimenti delle pubbliche autorità. Lo statute, infatti, da un lato sancisce la nullità e l'incoercibilità di qualsiasi patto, limitazione o condizione contenuti in qualsiasi atto, contratto, atto di garanzia o altro atto concernente il trasferimento o la vendita della proprietà, o qualsiasi diritto su di essa, che proibiscano o restringano, in modo rilevante, l'installazione o l'uso di sistemi ad energia solare¹³⁵; dall'altro, vieta che ordinanze aventi siffatto effetto possano essere emanate dai corpi decisionali dei governi locali¹³⁶. Inoltre, il Solar Rights

¹³² WYO. STAT. § 34-22-105 (a).

¹³³ WYO. STAT. § 34-22-105 (b) (ii).

¹³⁴ 1978 Cal. Stats., Ch. 1154. Sul California Solar Rights Act v. DEVLIN, Obtaining Solar Access in California, in 17 Cal. W. L. Rev., 123 ss. (1980/81). Sull'esperienza californiana v., altresì, HARRIS, *Is the Right to Light a California Necessity?*, Santa Monica, CA, 1975; MURPHY, *Comprehensive Solar Access Regulation in California as a Taking of Property: A Future Battleground for an Old Conflict?*, in 15 U.S.F.L. Rev., 537 ss. (1980/1); nonché, BLUM, *Solar Energy in California: A Case for the Sun*, in 17 San Diego L. Rev., 355 ss. (1979/1980).

¹³⁵ CAL. CIV. CODE § 714.

¹³⁶ CAL GOV'T. CODE § 65850.5. CAL. HEALTH AND SAFETY CODE § 17959.1.

Act si dà carico di agevolare la stipulazione di solar easements convenzionali, dettando specifiche previsioni in ordine al tipo di apparecchiatura solare che viene presa in considerazione e al contenuto indispensabile del negozio costitutivo¹³⁷. Si rammenteranno, infine, le modifiche introdotte alla normativa in materia di disciplina dell'utilizzazione dei suoli, vale a dire la disposizione che attribuisce ai corpi decisionali dei governi locali interessati la possibilità di introdurre, tra i requisiti per l'approvazione dei progetti di una nuova subdivision, l'obbligo di assicurare che ogni lotto della subdivision stessa goda di un solar easement al fine di garantire la fruizione della luce attraverso i lotti e le unità adiacenti¹³⁸; e la disposizione per effetto della quale i progetti di nuove subdivisions (allorché è richiesta una tentative map) devono prevedere, per quanto possibile, opportunità future di riscaldamento o raffreddamento passivi o naturali nella subdivision stessa¹³⁹.

Quasi contestualmente alla legge i cui contenuti si sono appena sunteggiati, il Parlamento della California ha emanato il Solar Shade Control Act. Attraverso questo statute si è delineata una tecnica di tutela dell'insolazione delle apparecchiature solari (riconducibile ai c.d. lot by lot approaches) ispirata ai principi del public nuisance¹⁴⁰. Com'è noto, costituisce public nuisance l'interferenza irragionevole con un diritto comune della collettività¹⁴¹. L'istituto stigmatizza, in particolare, tutte le attività che interferiscono con la salute, la sicurezza, la tranquillità e il benessere dei cittadini. Di regola, l'individuazione delle attività o delle condizioni che realizzano un public nuisance avviene -come estrinsecazione del police power- attraverso l'emanazione di statutes o in virtù di apposite ordinanze¹⁴².

Sulla scorta di questi principi, alcuni tra i mentori della tutela dell'accesso al sole hanno ipotizzato, come possibile soluzione del problema, l'introduzione di una statuizione legislativa che dichiarasse costituire public nuisance l'oscuramento dei collettori in quanto evenienza confliggente con la politica volta a favorire il risparmio energetico e l'uso delle fonti rinnovabili¹⁴³.

¹³⁷ CAL. CIV. CODE § 801.5.

¹³⁸ CAL. GOV'T. CODE § 66475.3.

¹³⁹ CAL. GOV'T. CODE § 66473.1.

¹⁴⁰ California Solar Shade Control Act 1978 Cal. Stats., Ch. 1366.

¹⁴¹ Restatement (Second) of Torts § 821 B. Sul public nuisance v. PROSSER, KEETON, *The Law of Torts*, cit., 643 ss.; nonch., DIAS, MARKESINIS, *Tort Law*, Oxford, 1984, 254 ss.

¹⁴² Detti provvedimenti incontrano il limite di non disattendere principi costituzionali; specie quelli che nella legge fondamentale federale sono sanciti nel 5° e nel 14° emendamento.

¹⁴³ Cfr., anche se non con molta convinzione, KRAEMER, *Solar Law*, cit., 117 ss.; GOBLE, *Solar rights: Guaranteeing a Place in the Sun*, cit., 128 ss.

Il suggerimento è stato raccolto, appunto, dalla California. Dopo aver imposto al possessore del suolo di non piantare o lasciar crescere sullo stesso (successivamente al 1° gennaio 1979) alcuna vegetazione che causi -tra le dieci del mattino e le due del pomeriggio- un oscuramento superiore al 10% delle superfici di assorbimento dei collettori esistenti su lotti limitrofi, il Solar Shade Control Act considera i trasgressori responsabili di public nuisance, ritenendoli passibili di un'ammenda nel caso rifiutino di rimuovere la causa dell'oscuramento¹⁴⁴. Il meccanismo appena delineato viene specificato sotto diversi profili. In primo luogo, la protezione divisata viene riconosciuta solo ai sistemi ad energia solare collocati a non meno di cinque piedi dalla linea del confine e a non meno di dieci piedi di altezza rispetto al suolo¹⁴⁵. Si tende così a non 'gravare' in modo eccessivo le proprietà limitrofe, posto che le restrizioni sono tanto maggiori quanto più bassa e vicina al confine è la collocazione delle apparecchiature solari. Per altro verso, oltre a ribadire il principio secondo cui la legge non prende in considerazione la vegetazione messa a dimora prima della sua entrata in vigore o prima dell'installazione del collettore in un secondo momento oscurato, lo statute stabilisce che la normativa da esso introdotta non si applica nelle zone destinate al rimboschimento e nelle zone agricole¹⁴⁶; e fa in ogni caso salva la possibilità, per gli enti locali, di escludere -attraverso l'emanazione di apposita ordinanza- l'operatività della legge entro il proprio territorio¹⁴⁷.

La definizione della portata del Solar Shade Control Act ha formato oggetto di esame giurisprudenziale. Nel caso Sher -la cui vicenda si è già avuto modo di illustrare¹⁴⁸- i giudici californiani hanno affrontato il problema dell'applicabilità della legge alle strutture che incorporano sistemi solari c.d. passivi. Per rendere maggiormente intelligibile la questione conviene richiamare la distinzione, già esposta, tra sistemi attivi e sistemi passivi. I primi, di regola, si avvalgono di un collettore al cui interno circolano uno speciale liquido oppure un gas. Con l'esposizione del collettore al sole, il liquido o il gas si riscaldano e consentono un successivo scambio termico. La locuzione 'sistemi solari passivi' individua, invece, un insieme di tecniche e di caratteristiche costruttive, quali la parete munita di finestre, la parete di Trombe, il drum wall etc., che permettono un assorbimento diretto dell'energia solare da parte delle strutture che se ne avvantaggiano. Attraverso un'interpretazione (invero eccessivamente formalistica) di talune disposizioni dell'act, la Corte d'appello della California è

¹⁴⁴ CAL. PUB. RES. CODE §§ 25982 - 25983. In argomento v. JOHNSON, *State Approaches to Solar Legislation*, cit., 119.

¹⁴⁵ CAL. PUB. RES. CODE § 25982.

¹⁴⁶ CAL. PUB. RES. CODE § 25984.

¹⁴⁷ CAL. PUB. RES. CODE § 25985.

¹⁴⁸ V. il terzo paragrafo di questo capitolo.

giunta ad escludere l'applicabilità dello stesso alle case solari passive. A ben vedere, la preoccupazione che sembra aver impensierito i giudici è stata quella di evitare l'avallo di un'interpretazione che avrebbe finito per conferire protezione anche ad una semplice finestra. In tal caso, infatti, accordare la tutela dell'accesso al sole significherebbe imporre limitazioni alle proprietà limitrofe non giustificate da apprezzabili guadagni energetici. In effetti, obiezioni di questo tipo non sono irrilevanti. Ma, per superarle, basta introdurre soglie di efficienza delle apparecchiature al di sotto delle quali le forme di protezione dell'accesso al sole, quali che siano, non operano. Del resto, in questa direzione si sono mossi, come si è visto, gli statutes approvati nel New Mexico¹⁴⁹ e nel Wyoming¹⁵⁰, nei quali la tutela apprestata è stata riconosciuta unicamente in relazione ad apparecchiature idonee a cumulare almeno 25.000 BTU il giorno del solstizio d'inverno con tempo sereno¹⁵¹. Verosimilmente, è stata proprio la mancanza, nel Solar Shade Control Act, di una norma avente tenore analogo a quella testé esaminata ad indurre i giudici californiani a negare in toto protezione alle case solari esclusivamente passive. Nel silenzio della legge, tuttavia, sarebbe stato forse più saggio, da parte della corte, valutare in concreto la 'resa' dei congegni usati dagli Sher, determinando, secondo criteri di razionalità ed efficienza, un parametro cui rapportare l'operatività della tutela. D'altronde, il dictum in parola mal si concilia col fatto che il California Solar Rights Act -emanato, come si è detto, quasi contestualmente alla legge applicata nel caso Sher- fa esplicito riferimento ai sistemi solari passivi in più di un'occasione.

Al di là dei problemi di applicabilità della legge, conviene spender qualche parola in ordine alle potenzialità dell'approccio. Sotto questo profilo, non ci vuol molto per rendersi conto che, tra i mezzi di tutela dell'accesso al sole legati all'azione specifica dei pubblici poteri, il public nuisance approach è quello meno idoneo ad incidere in profondità. Del resto, la sua pratica applicazione ha visto concretizzarsi per tempo le peculiarità che taluni studiosi avevano indicato essere all'origine del suo limitato raggio d'azione¹⁵². Accanto alle critiche suscitate dalle disposizioni che hanno fissato legislativamente gli standards da rispettare perché i collettori possano fruire della protezione -taluno, infatti, avrebbe preferito che l'individuazione di detti standards fosse rimessa alle scelte degli enti locali, al fine di garantirne una maggiore flessibilità-, il limite più rilevante della legge sta proprio nelle prerogative del rimedio preso in esame. Come si è visto, l'act si occupa unicamente dell'oscuramento dei collettori derivante dalle ombre proiettate dalla vegetazione. Sappiamo invece che seri grattacapi -senza dubbio i più preoccupanti- scaturiscono dalle ombre generate dalle strutture: ma in questa

¹⁴⁹ N. M. STAT. ANN. § 47-3-3.A.

¹⁵⁰ WYO. STAT. § 34-22-102 (a).

¹⁵¹ Per la definizione di BTU v. la nota 36 di questo capitolo.

¹⁵² HAYES, Solar Access Law, cit., 170 ss.

dimensione, come si diceva, diviene questionabile la stessa operatività dell’istituto, essendo tutt’altro che pacifica l’utilizzazione del public nuisance per prevenire l’oscuramento dei collettori generato da edifici eretti conformemente alle prescrizioni urbanistiche¹⁵³.

11. segue. Il Solar Access Act del Wisconsin.

Una tipologia ancora diversa di lot by lot approach è stata congegnata nel Wisconsin Solar Access Act¹⁵⁴. Anche a questa legge (come è accaduto per il Solar Rights Act della California) si è fatto più volte riferimento: non essendo l’intervento normativo strutturato in maniera monocorde in vista dell’obiettivo di favorire una maggiore utilizzazione delle tecnologie solari, alcuni dei passaggi più rilevanti dello statute sono stati richiamati, di volta in volta, come esempi di canonizzazione legislativa delle varie tecniche che si sono venute illustrando¹⁵⁵. Schematicamente, si può ricordare che la legge del Wisconsin ha vietato alle municipalità di creare limitazioni all’installazione o all’uso dei sistemi ad energia solare¹⁵⁶; ha formalizzato la possibilità di negoziare easements di fonte energetica rinnovabile¹⁵⁷; ha fatto proprio il solar zoning approach¹⁵⁸; ha attribuito alle municipalità il potere di richiedere al lottizzatore, come requisito per l’approvazione dei progetti di quest’ultimo, l’obbligo di imporre easements per il fine di assicurare il flusso inostruito della luce attraverso i fondi adiacenti della subdivision¹⁵⁹; ha diviso lo strumento denominato building envelope, che consente all’utente di apparecchiature solari di ritenere non mutevoli le potenzialità edificatorie dei fondi finitimi come fissate dagli strumenti urbanistici in vigore al momento dell’installazione delle apparecchiature¹⁶⁰. Lo statute,

¹⁵³ Su questi aspetti v. diffusamente GOBLE, *Siting and Protection: A Note on Solar Access*, in 2 *Solar L. Rep.*, 25, 47 ss.

¹⁵⁴ Wisconsin Solar Access Act, Laws 1981, Ch. 354. La legge è entrata in vigore il 7 maggio 1982.

¹⁵⁵ Sulla legge del Wisconsin v. GRUNOW, *Wisconsin Recognizes the Power of the Sun: Prah v. Maretti and the Solar Access Act*, cit., 1289 ss.; BANAS, *Return to Ancient Lights? Prah v. Maretti*, cit., 111 ss.; BENNETT, *Prah v. Maretti*, cit., 234 ss.

¹⁵⁶ Wisconsin Solar Access Act, sez. 4.

¹⁵⁷ Wisconsin Solar Access Act, sez. 9.

¹⁵⁸ Wisconsin Solar Access Act, sez. 2 e 4.

¹⁵⁹ Wisconsin Solar Access Act, sez. 7.

¹⁶⁰ Wisconsin Solar Access Act, sez. 10. V. il paragrafo 7 di questo capitolo.

inoltre, ha attribuito ad ogni municipalità il potere di imporre la potatura della vegetazione che impedisce all'energia solare di raggiungere le apparecchiature¹⁶¹.

Tra i vari meccanismi attivati da questa legge, uno in particolare, denominato solar access permit, si inserisce nel panorama (che ci siamo proposti di tratteggiare) delle tecniche di tutela lot by lot dell'interesse dell'utilizzatore a godere del flusso inostruito di luce, divise in virtù di specifici interventi normativi.

La sezione 5 dello statute del Wisconsin attribuisce a tutti gli enti locali dello Stato dotati di strumenti di pianificazione urbanistica la possibilità di rendere operativo un sistema di permessi di accesso al sole, attraverso l'adozione di apposita ordinanza. La legge, nel fissarne il limite e il contenuto, fornisce le indicazioni sui criteri informativi della procedura volta al rilascio del permesso. E si tratta di criteri che devono essere rispettati in ogni caso, essendo rimessa alle decisioni degli enti locali solo l'inserzione di eventuali integrazioni¹⁶².

Nelle municipalità che deliberano di introdurre il sistema del permesso dell'utilizzatore di apparecchiature solari, che vuole assicurarsene uno, deve presentare apposita domanda ad un'agenzia competente¹⁶³. Verificata la ritualità dell'istanza, l'agenzia ne dà comunicazione al richiedente, il quale deve a sua volta provvedere alla notificazione di un avviso, contenente una serie di informazioni sulla procedura in atto, a tutti i proprietari dei suoli il cui godimento potrebbe essere limitato dalla concessione del permesso¹⁶⁴. Nei trenta giorni successivi alla ricezione dell'avviso, ogni proprietario potenzialmente inciso può chiedere all'agenzia di essere ascoltato sul rilascio del permesso. L'audizione degli interessati può essere decisa anche autonomamente dall'agenzia, senza, cioè, specifica richiesta. In ogni caso, la fase istruttoria deve concludersi entro novanta giorni dalla notifica dell'ultimo avviso¹⁶⁵. Successivamente l'agenzia assume le proprie determinazioni. In particolare, il permesso viene rilasciato se dall'indagine risulta che: a) il rilascio non interferisce irragionevolmente con l'uso ordinario del suolo e con i progetti di valorizzazione della municipalità; b) i vantaggi rivenienti al richiedente e alla collettività superano qualsiasi onere; c) nessuna persona è in

¹⁶¹ Wisconsin Solar Access Act, sez. 6.

¹⁶² WIS. STAT. § 66.032 (2).

¹⁶³ WIS. STAT. § 66.032 (3) (a).

¹⁶⁴ WIS. STAT. § 66.032 (3) (b). Tra le altre indicazioni, l'avviso deve enunciare chiaramente che il permesso, se concesso, può pregiudicare i diritti del destinatario a valorizzare la sua proprietà e a metter a dimora la vegetazione.

¹⁶⁵ WIS. STAT. § 66.032 (4).

procinto di erigere una struttura che potrebbe creare un'interferenza non permessa¹⁶⁶.

Coerentemente a quanto sancito nel preambolo della legge, il legislatore si è preoccupato di non sacrificare oltre misura i diritti dei soggetti pregiudicati dal rilascio del permesso. Quest'ultimo, infatti, può essere sottoposto a tutte le condizioni o esenzioni che l'agenzia ritenga necessarie per ridurre al minimo la possibilità che la futura valorizzazione della proprietà finitima crei un'interferenza non permessa, o per minimizzare qualsiasi altro onere imposto alle persone pregiudicate dalla concessione del permesso. Tali condizioni o esenzioni possono consistere in restrizioni imposte sulla localizzazione del collettore solare e anche risolversi nell'imposizione di un indennizzo a favore del soggetto inciso dal rilascio del solar access permit¹⁶⁷.

Ultima fase della procedura è la registrazione del titolo. A questo proposito la legge dispone che, a cura del richiedente, sia registrato, nei registri immobiliari della contea, un avviso preparato dalla stessa agenzia competente a rilasciare il permesso, nel quale siano indicate tanto l'unità immobiliare che ospita il collettore quanto le unità immobiliari limitate dalla concessione del titolo. L'avviso deve specificare, inoltre, che queste ultime non possono essere ospitare vegetazione o edifici tali da creare un'interferenza non permessa con il collettore solare¹⁶⁸.

Accanto alla disciplina del procedimento, l' act detta anche altre norme che conviene, seppur brevemente, richiamare. La più rilevante è senz'altro quella che riconosce, ad ogni soggetto inciso dalle determinazioni assunte da una municipalità alla luce della sezione in esame, la possibilità di rivolgersi alla corte circoscrizionale per ottenerne la riforma¹⁶⁹. La legge regola anche l'estinzione del permesso, che si verifica allorché il collettore è permanentemente rimosso o non è usato per due anni consecutivi oppure non è installato nei due anni successivi alla data del rilascio¹⁷⁰. Si riconosce, infine, al titolare di un permesso la possibilità di

¹⁶⁶ WIS. STAT. § 66.032 (5) (a). Per quel che attiene l'ultima circostanza citata, la legge mette in chiaro che essa si verifica allorché: il soggetto ha avanzato richiesta per il rilascio di un permesso di costruzione prima di ricevere l'avviso; oppure ha speso almeno 500 dollari per progettare o modellare la struttura in parola; oppure dimostra altrimenti di aver fatto rilevanti progressi verso la progettazione o la costruzione della stessa.

Gli standards per le determinazioni dell'agenzia possono essere ulteriormente specificate dai governi locali: WIS. STAT. § 66.032 (2) (a).

¹⁶⁷ WIS. STAT. § 66.032 (5) (b).

¹⁶⁸ WIS. STAT. § 66.032 (6).

¹⁶⁹ WIS. STAT. § 66.032 (8).

¹⁷⁰ WIS. STAT. § 66.032 (9).

rinunciare in tutto o in parte ai diritti derivanti dallo stesso in virtù di un accordo scritto¹⁷¹.

A conti fatti, il permesso fa sorgere a carico del titolare della proprietà onerata -destinatario, ovviamente, dell'avviso sopra descritto¹⁷²- il dovere di non permettere che strutture o vegetazione erette o piantate sulla stessa oscurino il collettore installato sul fondo del titolare del permesso¹⁷³. E' il caso di avvertire, accennando ai rimedi, che, laddove tale evenienza si materializzi, il titolare del permesso ha diritto ad ottenere il risarcimento del danno e può richiedere al giudice di ingiungere la potatura della vegetazione che crea -o potrebbe creare- l'interferenza vietata¹⁷⁴.

Dal lato attivo si può quindi affermare che l'istituto in parola fa acquisire al soggetto -che ha installato o è in procinto di installare l'apparecchiatura solare- una sorta di solar easement, atto ad assicurargli la fruizione della luce, di carattere reale (come sancito dalla stessa legge allorché chiarisce che il trasferimento tanto della proprietà onerata, quanto di quella avvantaggiata non muta i diritti e i doveri sorti in séguito al rilascio del permesso)¹⁷⁵. La procedura prescelta vede protagonista un'autorità amministrativa che, caso per caso, media gli interessi in conflitto sulla base di elementi e con l'ausilio di strumenti legislativamente predeterminati. Ed è persino superfluo sottolineare, sotto quest'ultimo profilo, come particolare rilievo assuma la possibilità che l'agenzia imponga, a chi richiede il permesso, di corrispondere al titolare della proprietà incisa una somma a titolo di indennizzo.

Nel complesso, questa tecnica si raccomanda come molto equilibrata. La protezione che essa offre è sufficientemente puntuale e, al tempo stesso, non mette irragionevolmente a repentaglio quelli che il preambolo della legge chiama “property rights individuali”: la previsione di un indennizzo a favore del titolare del suolo onerato (che può essere considerato un corrispettivo per le limitazioni imposte su quest'ultimo), insieme a tutte le cautele tese a minimizzare la perdita di potenzialità del lotto soggetto all'easement, favoriscono un temperamento più equo del conflitto in cui si sostanzia la problematica che ci occupa¹⁷⁶.

E' però opportuno non enfatizzare oltre misura la portata dell'istituto in parola tra le tecniche di tutela dell'accesso al sole divise nel Wisconsin. Come si è detto, il meccanismo appena lumeggiato (a differenza, ad esempio, della tecnica

¹⁷¹ WIS. STAT. § 66.032 (10).

¹⁷² Cfr. supra, nota 161 e testo corrispondente.

¹⁷³ WIS. STAT. § 66.032 (1) (f).

¹⁷⁴ WIS. STAT. § 66.032 (7).

¹⁷⁵ WIS. STAT. § 66.032 (11).

¹⁷⁶ Il sistema di permessi limita la protezione delle apparecchiature all'orario compreso tra le nove antimeridiane e le tre pomeridiane.

del building envelope illustrata in precedenza¹⁷⁷) non ha immediata applicazione. Il permit system delineato dalla legge del Wisconsin resta sulla carta fintantoché i singoli governi locali non decidono di avvalersene. Su questo punto la genesi della legge è stata travagliata. Il progetto originario -presentato alla Camera- conteneva soltanto una disciplina di massima del solar access permit system e lasciava libere le municipalità di adottarlo o no¹⁷⁸. Il Senato introdusse tre emendamenti, uno dei quali imponeva alle municipalità di adottare il sistema di permessi e dettava una disciplina dettagliata del procedimento. Questo emendamento fu rigettato dalla Camera. Alla fine, si è trovata la soluzione di compromesso contenuta nella legge: disciplina dettagliata del procedimento e facoltà -non obbligo- per le municipalità di adottare il permit system¹⁷⁹.

Le circostanze testé evidenziate riflettono un atteggiamento di prudenza nel riconoscere ampie prerogative agli interessi degli utilizzatori di tecnologie solari. Di siffatta impostazione, del resto, non mancano conferme. Tra i mezzi di tutela accordati al titolare del permesso di accesso al sole, la riduzione in pristino è invocabile solo per eliminare le ombre proiettate dalla vegetazione: quest'ultima, per ordine della magistratura, può essere potata sì da evitare interferenze non permesse¹⁸⁰. Ove, invece, la violazione del permesso derivi dall'edificazione di strutture il titolare del permesso ha unicamente titolo ad ottenere il risarcimento del danno¹⁸¹. Per le ipotesi di ombre proiettate da manufatti (verosimilmente, le ipotesi più rilevanti e preoccupanti) il legislatore non ha riconosciuto una tutela forte ovvero una tutela atta a garantire la continuazione del funzionamento dei congegni ad energia solare. Che questo atteggiamento derivi dalla volontà di non mettere in discussione, oltre una certa soglia, opzioni in potenziale contrasto con lo sfruttamento dell'energia solare, è considerazione ovvia, su cui non conviene insistere. Solo la concreta applicazione della legge può fornire indicazioni sulla lungimiranza di questa scelta. Naturalmente, la mancata attribuzione di una valenza comunque prioritaria agli interessi degli utilizzatori di apparecchiature solari non sminuisce l'importanza del riconoscimento di detti interessi ad opera del Wisconsin Solar Access Act.

¹⁷⁷ Cfr. il paragrafo 7 di questo capitolo.

¹⁷⁸ Il progetto di legge fu presentato il 27 gennaio 1981 dal deputato Sharon Metz. Il bill era firmato da altri 27 deputati e da 11 senatori.

¹⁷⁹ Sui lavori preparatori del Wisconsin Solar Access Act v. SCHNEIDER, The Solar Access Act - Information Memorandum 82-10, “paper” curato dal Wisconsin Legislative Council Staff, Madison, 1982. V., altresì, S. W., Wisconsin. Legislature Studies Solar Access Bill, in 3 Solar L. Rep., 12 (1981).

¹⁸⁰ WIS. STAT. § 66.032 (7) (b).

¹⁸¹ WIS. STAT. § 66.032 (7) (a).

12. segue. Il Solar Energy - Access and Use Act dello Iowa.

L'ultimo provvedimento normativo emanato da Parlamenti statali che è opportuno esaminare nella prospettiva di fornire un quadro dei lot by lot approaches è quello adottato nello Iowa¹⁸².

Come è già capitato di osservare in occasione del commento di altri statutes, la legge contiene misure di natura diversa in vista dell'obiettivo di favorire una più ampia diffusione delle tecnologie solari. Conviene qui richiamare la formalizzazione dei private solar easements¹⁸³ e la norma che autorizza i poteri locali a proibire i restrictive covenants relativi alle proprietà collocate nelle nuove subdivisions, aventi l'effetto di limitare irragionevolmente l'uso dei collettori solari¹⁸⁴.

L'elemento che più incisivamente impronta l'act è, però, costituito dalla tecnica, in esso modellata, che permette all'utilizzatore di apparecchiature solari di ottenere un easement di accesso al sole ove rimangano senza esito i tentativi di acquisirlo per via negoziale. Sotto molti profili detta tecnica ricalca quella del Wisconsin Solar Access Act, illustrata nel precedente paragrafo. Non mancano, però, differenze anche rilevanti: prima fra tutte, l'applicabilità immediata dello strumento diviso.

La legge prevede l'istituzione, in sede locale, di una speciale commissione per la disciplina dell'accesso al sole cui devono far capo i soggetti interessati ad avvalersi della tecnica in esame. Alla nomina della commissione provvedono i governi locali. Per garantire in ogni caso l'attivazione del meccanismo, è stabilito che, ove la nomina dell'agenzia amministrativa non avvenga, le corti possono essere compulstate per l'implementazione dell'act¹⁸⁵.

Il legislatore dello Iowa ha delineato la procedura che deve essere seguita in vista della concessione dell'easement. L'atto di iniziativa è rappresentato dalla domanda dell'interessato rivolta alla commissione dianzi ricordata¹⁸⁶.

¹⁸² 1981, Iowa Acts, Ch. 184. Su questa legge v. GERGACZ, *Legal Aspects of Solar Energy: Statutory Approaches for Access to Sunlight*, cit., 29 ss.; DANIELSON, *Iowa. State Passes Unique Solar Access Measure*, in 3 *Solar L. Rep.*, 747; POTIS, *Solar Access Rights in Florida: Is There a Right to Sunlight in the Sunshine State*, in 10 *Nova Law Journal*, 125, 140 ss. (1985).

¹⁸³ IOWA CODE ANN. § 564A.7.

¹⁸⁴ IOWA CODE ANN. § 564A.8.

¹⁸⁵ IOWA CODE ANN. § 564A.3.

¹⁸⁶ IOWA CODE ANN. § 564A.4.

Nel fissare il contenuto necessario dell'istanza (che, naturalmente, deve indicare gli elementi identificativi dei soggetti e dei luoghi interessati e la descrizione dell'easement richiesto), la legge evidenzia i presupposti alla cui esistenza è subordinato il rilascio del provvedimento costitutivo dell'easement. Detti presupposti sono: il bisogno ineludibile di un accesso al sole giuridicamente tutelato (il richiedente deve dimostrare di avere necessità dell'easement)¹⁸⁷; un impatto il più tenue possibile sulle potenzialità dei suoli onerati (l'interessato deve dimostrare di aver fatto il possibile per progettare e localizzare il collettore in modo da minimizzare l'impatto sulla valorizzazione dei fondi serventi)¹⁸⁸; il fallimento del tentativo di ottenere il diritto contrattualmente (l'istante deve dimostrare di aver inutilmente cercato di negoziare l'easement)¹⁸⁹; l'esistenza effettiva di un sentiero inostruito di luce (il richiedente deve dimostrare che lo spazio destinato ad essere onerato non è, al tempo della presentazione della domanda, in alcun modo ostruito se non dalla vegetazione)¹⁹⁰.

Sulla domanda ritualmente compilata, la commissione per la disciplina dell'accesso al sole programma un hearing cui sono invitati a partecipare i titolari dei fondi serventi¹⁹¹. Una volta espletato l'hearing, il provvedimento che concede l'easement di accesso al sole viene accordato se la commissione constata che sussistono tutti i presupposti poc'anzi elencati¹⁹². Discrezionalmente, l'easement può essere rifiutato se dalla sua concessione derivi la rimozione di alberi che forniscono ombra o fungono da frangivento rispetto ad una residenza collocata sul fondo servente¹⁹³. Per converso, l'easement non può essere concesso se il titolare del fondo servente, almeno sei mesi prima della presentazione della domanda, ha iniziato, investendo cifre considerevoli, l'edificazione di una struttura che oscurerebbe il collettore solare¹⁹⁴.

Alla commissione è riservata la facoltà di modificare i termini della richiesta e di imporre le condizioni che minimizzino l'impatto sul fondo servente. A ben vedere, è proprio questo inciso a spiegare perché la legge dello Iowa imponga di presentare la domanda di easement di accesso al sole anteriormente

¹⁸⁷ IOWA CODE ANN. § 564A.4 (1) (a).

¹⁸⁸ IOWA CODE ANN. § 564A.4 (1) (f).

¹⁸⁹ IOWA CODE ANN. § 564A.4 (1) (h).

¹⁹⁰ IOWA CODE ANN. § 564A.4 (1) (i).

¹⁹¹ IOWA CODE ANN. § 564A.4 (2).

¹⁹² IOWA CODE ANN. § 564A.5 (1). L'easement può essere concesso unicamente entro limiti spaziali ben precisi: vale a dire in un'area che è compresa entro 300 piedi dal centro del lato più a nord del collettore ed è a sud di una linea, tracciata da est ad ovest, tangente al lato più a nord del collettore. Cfr. IOWA CODE ANN. § 564A.5 (2).

¹⁹³ IOWA CODE ANN. § 564A.5 (1).

¹⁹⁴ IOWA CODE ANN. § 564A.5 (1).

all'installazione o alla costruzione dell'apparecchiatura solare¹⁹⁵. Ove il collettore fosse già installato o costruito, sarebbe preclusa alla commissione la possibilità di modificarne la localizzazione in modo da ridurre al minimo gli oneri imposti sul fondo servente. Nondimeno, sarebbe poco attendibile interpretare la legge nel senso che la procedura in essa descritta non sia invocabile per tutelare congegni già installati. L'easement di accesso al sole dovrebbe essere ugualmente accordato dalla commissione per le apparecchiature esistenti al momento della presentazione della domanda, quante volte la loro localizzazione coincida con quella effettivamente meno gravosa per i suoli onerati. Del resto, solo per questa via è possibile evitare che le apparecchiature preesistenti all'entrata in vigore della legge rimangano sfornite di protezione.

La concessione dell'easement ha come corrispettivo il pagamento di un'indennità che il titolare del fondo dominante è tenuto a versare al titolare del fondo servente. L'indennità è pari alla diminuzione di valore che il suolo onerato subisce per effetto delle limitazioni imposte su di esso. Il deposito della somma presso la commissione è presupposto per la concessione del solar easement: ove il richiedente rifiuti di depositare l'indennità, tale provvedimento non viene emanato¹⁹⁶.

L'ultima formalità prevista dalla procedura è la registrazione dell'easement che, una volta riportato nei registri immobiliari, viene considerato appurtenance del fondo servente¹⁹⁷.

Insieme al procedimento appena descritto, la legge in esame disciplina le ipotesi che possono condurre alla rimozione dell'easement. Esse sono costituite, in particolare, dalla mancata installazione o attivazione del collettore entro i due anni successivi alla registrazione del titolo; dal mancato uso del collettore (evidentemente dopo l'iniziale attivazione) per più di un anno; dalla distruzione o rimozione dell'apparecchiatura non seguita dalla sua reinstallazione entro un anno. Al verificarsi di una di queste condizioni, il titolare del fondo servente può chiedere alla commissione per la disciplina dell'accesso al sole (o alla corte distrettuale) un provvedimento che rimuova l'easement in precedenza concesso. La procedura da seguire in questo caso è identica a quella prescritta per la domanda volta ad ottenere l'easement. Alla rimozione dell'easement può accompagnarsi la restituzione, da parte del titolare del fondo servente, dell'indennità pagata dal titolare del fondo dominante al momento della concessione, dedotte le spese sopportate dal primo nel corso dei due procedimenti¹⁹⁸.

¹⁹⁵ IOWA CODE ANN. § 564A.4 (1).

¹⁹⁶ IOWA CODE ANN. § 564A.5 (3).

¹⁹⁷ IOWA CODE ANN. § 564A.5 (4). Per la definizione di easement appurtenant v. la nota 114 di questo capitolo.

¹⁹⁸ IOWA CODE ANN. § 564A.6.

L'esposizione dei contenuti dell'Iowa Solar Energy - Access and Use Act conforta l'iniziale affermazione secondo la quale il lot by lot approach di questo Stato è per molti versi simile a quello introdotto nel Wisconsin. Valgono, pertanto, anche qui le considerazioni già svolte nel precedente paragrafo in ordine alla idoneità di una tecnica siffatta a contemperare il conflitto tra titolare del fondo su cui sono installate le apparecchiature e titolare del suolo percorso dai raggi necessari per il funzionamento di queste ultime.

I legislatori del Wisconsin e dello Iowa hanno scartato l'opzione di attribuire sic et simpliciter la natura di property right all'interesse a fruire della luce, come invece ha fatto il Parlamento del New Mexico (d'altronde, gli aggiustamenti contenuti nel New Mexico Solar Recordation Act rendono sufficiente ragione dei limiti insiti in siffatta impostazione). N, hanno fatto affidamento, come avvenuto nel California Solar Shade Control Act, su istituti inidonei a fornire soluzioni di vasto respiro. Essi hanno puntato al cuore del problema, ovvero hanno cercato di apprestare un meccanismo idoneo a mediare in maniera equa il conflitto che vede contrapposto l'utilizzatore di tecnologie solari ai titolari dei fondi finitimi a quello su cui le stesse sono installate, in tutte le ipotesi in cui l'approccio convenzionale risulti impercorribile.

Sotto quest'ultimo profilo, la legge dello Iowa acquista un rilievo particolare. Si è già detto che uno degli obiettivi che hanno spinto i legislatori statali ad emanare specifiche leggi per assicurare la tutela dell'accesso al sole è stato quello di non lasciare abbandonato a se stesso il soggetto interessato a garantire l'insolazione delle apparecchiature solari, una volta fallita la strada della negoziazione di un private solar easement. Nella legge da ultimo esaminata, la correlazione tra inutilizzabilità dell'approccio convenzionale e attivazione del meccanismo implementabile dai pubblici poteri è resa emblematicamente esplicita: l'interessato, per ottenere il provvedimento che concede l'easement, deve dimostrare "di aver tentato di negoziare un easement di accesso al sole con il titolare del fondo servente e di non aver avuto successo nel conseguire l'easement negozialmente"¹⁹⁹.

Nel complesso, pertanto, il modello fornito dallo Iowa è così congegnato. La garanzia dell'inostruita insolazione delle apparecchiature solari rappresenta un obiettivo di primaria importanza. Esso va perseguito merc, la stipulazione di private solar easements. Ma ove (anche per le ragioni esposte nel quarto paragrafo di questo capitolo) la negoziazione non dovesse sortire esiti positivi, proprio l'importanza dell'obiettivo divisato legittima una costituzione coattiva dell'easement ad opera, a seconda dei casi, di una autorità amministrativa o di un giudice e con tutte le cautele idonee a salvaguardare gli interessi in conflitto.

Le suggestioni che un modello siffatto offre non sono n, poche n, di poco conto. Esso è frutto di una impostazione pragmatica e forse per questo

¹⁹⁹ IOWA CODE ANN. § 564A.4 (1) (h).

maggiormente incisiva. In quel modello, l'esigenza di tutelare giuridicamente l'isolazione dei congegni ad energia solare, avvertita come una necessità socialmente, politicamente ed economicamente rilevante, giustifica una compressione del diritto dominicale dei titolari dei fondi percorsi dai raggi destinati alle apparecchiature. Senza i grandi (quanto poco efficaci) clamori propri delle asserzioni di principio, l'interesse di chi sfrutta l'energia solare trova concreta soddisfazione in un'equa ponderazione con gli interessi dei confinanti pregiudicati.

13. Considerazioni minime sulle leggi statali in materia di tutela dell'accesso al sole.

Negli ultimi paragrafi abbiamo analizzato le leggi più significative che, negli U.S. i Parlamenti di singoli Stati hanno emanato con lo scopo specifico di apprestare tecniche di tutela dell'accesso al sole.

Il campionario non è monotono. Tra i vari istituti è dato notare differenze anche rilevanti. La circostanza, a ben vedere, non stupisce. Il dato da cui muove il lavoro del comparatista è più che idoneo a giustificare quelle discrasie: gli statutes esaminati appartengono a Stati diversi che, quantunque inseriti in una medesima tradizione, conservano una propria individualità. L'accortezza di non operare sovrapposizioni automatiche di meccanismi che possono apparire simili rappresenta, quindi, una cautela quanto mai necessaria. D'altronde, è agevole rendersi conto degli inconvenienti che conseguirebbero al mancato rispetto di siffatta precauzione: la più ovvia (anche se non la sola) utilità di volgersi ad esperienze straniere (magari eterogenee tra loro) consiste proprio nell'opportunità di 'isolare' i nuclei dei problemi affrontati da quegli ordinamenti giuridici e la ratio delle soluzioni ivi prospettate. L'attività più promettente, anche se non scevra da difficoltà, diventa, quindi, quella di scandagliare le linee lungo le quali un'esperienza si evolve, per evidenziarne gli snodi caratterizzanti. Nella prospettiva indicata (se è improduttivo inseguire ad ogni costo prove, non sempre raggiungibili, di omologabilità tra istituti diversi), è possibile individuare delle tendenze o, se si preferisce, delle costanti che costituiscono, in definitiva, i referenti del problema analizzato.

Sotto questo profilo, alcune significative assonanze, desumibili dallo sguardo d'insieme sulle legislazioni commentate, fanno pensare (nonostante le innegabili differenze) che esse si muovano lungo un solco comune.

L'intuizione non ha bisogno di eccessive dimostrazioni per i meccanismi riconducibili all'*area-wide protection*: la filosofia che sorregge l'idea di agevolare uno sviluppo urbanistico confacente alle esigenze delle apparecchiature solari è comune a tutti gli statutes che hanno canonizzato il *solar zoning approach*.

Ma l'affermazione formulata non ha minore fondamento in relazione alle tecniche di protezione lot by lot esaminate. Il dato che le accomuna è certamente la valenza di quelle impostazioni: l'intervento legislativo attribuisce specifica rilevanza all'interesse a fruire della luce attraverso fondi finitimi per fini energetici, munendo lo stesso di una precisa tutela e configurando, di conseguenza, in maniera diversa l'assetto delle relazioni di detto interesse con le posizioni soggettive su cui esso primariamente incide. Gli elementi unificanti di questi approcci, però, non si colgono solo a questo livello. Se per un attimo si prescinde dal Solar Shade Control Act della California (che, peraltro, rappresenta l'ipotesi meno coinvolgente), si può notare che le leggi analizzate presentano altri punti di contatto. Ad esempio, dopo l'introduzione del Solar Recordation Act, la normazione sui solar rights del New Mexico non appare distante anni luce da quella del Wisconsin, quanto meno sul piano della strategia. Del resto, sarebbe ingenuo ignorare che talune correzioni di tiro possono essere state concepite proprio alla luce degli insegnamenti ritraibili dalle norme sull'accesso al sole emanate in altri Stati (il Solar Recordation Act ha cronologicamente seguito le altre leggi statali di cui si è discusso). Il Parlamento del New Mexico ha inteso specificare le dichiarazioni contenute nel Solar Rights Act del 1977, facendo tesoro di principi cui pure si erano ispirati altri acts: basti citare la necessità di limitare e razionalizzare gli oneri imposti sui suoli incisi oppure la subordinazione della nascita del diritto ad un'attività dei pubblici poteri che in qualche modo accerti l'esistenza dei presupposti.

Oltre quello descritto, altri esempi potrebbero essere adottati. Quanto già detto, tuttavia, è sufficiente ad affermare che, al di là delle incontestabili diversità, le leggi esaminate seguono itinerari per molti versi omogenei. L'analisi degli stessi aiuta a meglio individuare le variabili che determinano la soluzione del problema affrontato in questa sede.

Tra le considerazioni che i provvedimenti legislativi analizzati suggeriscono, ne emerge subito una. L'obiettivo di assicurare l'inostruita insolazione delle apparecchiature solari non può essere considerato appannaggio di un unico strumento giuridico. La diversità di elementi che possono venire in rilievo in quella prospettiva esclude che attraverso una sola tecnica si possano ottenere risultati esaustivi. E' significativo, del resto, che i legislatori degli Stati dove maggiormente è stata avvertita l'esigenza di perseguire l'obiettivo indicato quasi mai si sono limitati ad introdurre misure isolate. Il caso più eclatante è certamente quello del Wisconsin: in relazione alle diverse sfaccettature del problema si è fatto capo ai meccanismi di volta in volta più idonei e incisivi. Il dato che se ne può ricavare è che un'efficace e, per quanto possibile, comprensiva politica di tutela dell'accesso al sole, nell'ottica di una più ampia diffusione dell'energia solare, richiede interventi variegati e coordinati tra loro.

Quest'ultima riflessione, peraltro, richiama un aspetto ulteriore, che il contesto tratteggiato nelle pagine precedenti impone di evidenziare. La contrapposizione tra tecniche che perseguono l'obiettivo di propiziare

l'insolazione dei siti su vasta scala (c.d. area-wide protection) e meccanismi tesi a garantire l'insolazione delle apparecchiature del singolo utilizzatore secondo una valutazione concreta e caso per caso delle circostanze (c.d. lot by lot approaches) non deve far pensare che detti strumenti siano estranei tra loro. Le due tipologie ricordate, infatti, non sono antitetiche, e certamente l'una non esclude l'altra. Al contrario, esse possono e devono amalgamarsi a vicenda: il contemporaneo ricorso ad entrambe da parte di molti Stati non si spiega se non con la volontà di avvalersi delle prerogative dei due approcci²⁰⁰. Naturalmente, siffatta integrazione può avvenire secondo una pluralità di modelli, classificabili in funzione delle attitudini delle tecniche di volta in volta prese in considerazione.

Un primo modello è stato esaminato nel settimo paragrafo di questo capitolo. Analizzando il Solar Rights Act della California, si è sottolineata la potenziale interrelazione tra due disposizioni ivi inserite: quella che impone, per le nuove subdivisions, la previsione di "opportunità future di riscaldamento o raffreddamento passivi o naturali" (attraverso adeguate configurazioni del lotto, opportuni orientamenti delle strutture, etc.); e quella che legittima i governi locali ad obbligare il lottizzatore ad assicurare che ogni lotto di una nuova subdivision goda di un solar easement. Il secondo meccanismo, se attivato (posto che, in California, la sua adozione non è obbligatoria), interviene ad attribuire posizioni giuridiche pienamente tutelate in un ambiente immaginato in funzione dell'utilizzazione di apparecchiature solari²⁰¹.

²⁰⁰ Le due tipologie hanno, come è naturale, caratteristiche diverse. La tutela su vasta scala è probabilmente più facile da congegnare, è tendenzialmente estesa al territorio nel suo insieme, e ha il pregio indiscusso di agevolare non solo gli utilizzatori attuali ma anche (e, forse, soprattutto) gli utenti potenziali di apparecchiature solari: essa evita che uno sviluppo urbanistico poco accorto pregiudichi le possibilità di sfruttamento futuro dell'energia solare. Al tempo stesso, però, da questa impostazione non è lecito attendersi certezze nel lungo periodo. Dal canto loro, le tecniche di tutela lot by lot esaminate hanno, in molti casi, la flessibilità necessaria per adattare la protezione alle ipotesi concrete. Esse inoltre forniscono, in linea di massima, una sicurezza piena e legalmente sanzionata della durata insolazione delle apparecchiature. Per converso, questi meccanismi non hanno, in via immediata, la portata dell'area-wide protection.

²⁰¹ La natura delle due disposizioni (insieme alla loro particolare combinazione) permette di chiarire che il significato attribuibile alla classificazione operata è suscettibile di essere puntualizzato e specificato. A ben vedere, infatti, anche attraverso la norma che impone al lottizzatore di assicurare che ogni lotto della nuova subdivision goda di un solar easement si persegue l'obiettivo di garantire l'insolazione per ambiti non limitati ad un singolo suolo e, quindi, su vasta scala. Si può dire, anzi, che gli spazi territoriali presi in considerazione dalle due norme confrontate nel testo tendano a coincidere: entrambe hanno riguardo alla nuova subdivision nel suo insieme. Mette conto notare, però, che la disposizione da ultimo ricordata mira ad attribuire al singolo utilizzatore la certezza di ricevere la luce attraverso i fondi confinanti per fini energetici (nel caso specifico mercé la creazione di un diritto coercibile di natura convenzionale). Sotto questo profilo, quindi, essa asseconda una funzione che contraddistingue, in buona sostanza, i lot by lot approaches. Ne discende che le due norme del California Solar Rights Act sono sovrapponibili solo fino ad un certo punto: e proprio la diversità ne rende possibile e utile l'integrazione. D'altronde, della diversità delle due norme non c'è da dubitare anche per un'altra

Ma la contemporanea operatività di tecniche lot by lot e strumenti di tutela su vasta scala può essere conciliata e concepita anche in modi differenti da quello menzionato. Per rimanere al caso californiano, la norma relativa alle "opportunità di riscaldamento passivo e naturale delle subdivision" finisce necessariamente per coordinarsi con i principi introdotti dal Solar Shade Control Act (sempre che non prenda piede l'interpretazione accolta dai giudici del caso Sher secondo la quale quest'ultima legge non si applicherebbe alle case solari passive).

Anche la legislazione del Wisconsin offre un ventaglio di ipotesi: avendo il Parlamento di quello Stato introdotto una pluralità di strumenti giuridici atti a tutelare l'accesso al sole, diverse possono essere le loro combinazioni. Così per lo Stato che ha visto dipanarsi il caso Prah si può fare un discorso almeno in parte analogo a quello dianzi esposto in relazione alla California: anche in quell'ordinamento esistono tanto le norme che annoverano l'accesso al sole tra le finalità che gli strumenti di pianificazione urbanistica devono perseguire, quanto la disposizione che autorizza le municipalità a richiedere, come ulteriore condizione per l'approvazione dei progetti, l'imposizione di easements da parte del lottizzatore al fine di assicurare il flusso inostruito dell'energia solare attraverso i lotti adiacenti della subdivision. Ma il Parlamento del Wisconsin ha caldeggiato l'adozione, insieme al solar zoning, anche del sistema di permessi in vista di una possibile integrazione dei due strumenti. Il disegno è quello di immaginare una crescita urbanistica sensibile alle necessità delle apparecchiature solari, insieme ad un meccanismo che (se attivato) attribuisce vere e proprie posizioni giuridiche tutelate in relazione all'interesse a fruire della luce, sulla base di una ponderazione delle circostanze rilevanti operata, caso per caso, da un'autorità amministrativa. Il quadro così delineato si arricchisce, poi, per gli ambiti di operatività del meccanismo del building envelope²⁰².

Ancora un altro esempio di accurata integrazione tra differenti tecniche di tutela dell'accesso al sole è offerto dal Solar Rights Act del Wyoming. Quello statute, nel prevedere la possibile contemporanea attivazione del sistema di permessi e degli strumenti urbanistici atti a promuovere l'utilizzazione di apparecchiature solari, si cura di distinguere i rispettivi ambiti di operatività²⁰³.

Quanto testè evidenziato non vale certo ad illustrare tutte le sinergie che le leggi esaminate hanno propiziato per via della contemporanea attivazione di meccanismi differenziati per la protezione dell'insolazione. E' innegabile, però, che le circostanze menzionate comprovano il dato di fondo che si era messo in luce.

ragione: i solar easements possono essere imposti dal lottizzatore anche per garantire l'insolazione di congegni diversi da quelli che utilizzano le opportunità di riscaldamento naturale.

²⁰² Cfr. il paragrafo 7 di questo capitolo.

²⁰³ WYO. STAT. § 43-22-105 (b) (ii).

14. Gli esempi di ordinanze sull'accesso al sole emanate a livello locale.

L'esposizione delle tecniche di tutela dell'accesso al sole apprestate, oltreatlantico, in seguito a specifici interventi dei pubblici poteri, si è incentrata, fino ad ora, sul commento degli statutes emanati da alcuni Parlamenti statali. Lo spaccato che si intende offrire (anche sul piano documentale) dell'esperienza statunitense in materia di solar rights sarebbe, però, incompleto se non si soffermasse l'attenzione sulle ordinanze che, a livello locale, sono state emanate in vista dell'obiettivo di salvaguardare dalle ombre le apparecchiature solari.

Moltissimi governi locali degli U.S.A. hanno modellato provvedimenti normativi aventi ad oggetto l'accesso al sole. La circostanza non è certo sorprendente. E' sufficiente ricordare (per spiegare almeno una parte del fenomeno) che molte delle leggi esaminate in precedenza attribuiscono un ruolo di primaria importanza alle autorità decentrate in sede di applicazione concreta dei meccanismi divisati.

I contenuti delle ordinanze locali di cui si parla sono dei più diversi. E' stato, pertanto, necessario operare una scelta. La cernita, in particolare, ha privilegiato tre ordinanze sull'accesso al sole: quelle emanate nella città di Laramie, Wyoming, nella città di Ashland, Oregon, e nella città di Boulder, Colorado.

Naturalmente la scelta non è immotivata. Il provvedimento adottato a Laramie rappresenta l'applicazione dei principi contenuti nel Wyoming Solar Rights Act. Esso, quindi, costituisce un esempio dell'implementazione a livello locale di uno degli acts che hanno fatto ricorso ai lot by lot approaches.

Le ordinanze emanate ad Ashland e a Boulder forniscono, invece, indicazioni sui metodi attraverso i quali è possibile modellare la normativa urbanistico-edilizia in vista dell'obiettivo di favorire una maggiore utilizzazione dell'energia solare. Insieme a questo aspetto, i provvedimenti della città dell'Oregon e del Colorado assumono importanza anche per altri motivi. Accanto al solar zoning, infatti, essi introducono meccanismi di protezione accostabili alle tecniche lot by lot. L'interesse per le ordinanze di Ashland e Boulder risiede, quindi, anche nella possibilità di indagare la natura di queste tecniche e il loro grado di integrazione con la protezione su larga scala. Il tutto alla luce di una circostanza affatto peculiare: i Parlamenti dell'Oregon e del Colorado, se hanno canonizzato il solar zoning approach, non hanno, viceversa, esplicitato l'intenzione di introdurre strumenti di tutela lot by lot (ovviamente diversi da

quelli di natura convenzionale); in questi due Stati, infatti, non è dato rinvenire statutes di portata analoga a quelli esaminati negli ultimi paragrafi. Il motivo di interesse ulteriore è costituito, appunto, dalla possibilità di osservare in che modo questo particolare ha inciso sui contenuti delle ordinanze.

Comune a tutti i provvedimenti che si avrà modo di illustrare è, comunque, la pregevole fattura. Una semplice lettura degli stessi lascia emergere il lavoro puntuale e minuzioso che ne ha caratterizzato la gestazione.

15. segue. L'ordinanza di Laramie (Wyoming).

Sul provvedimento emanato nella città di Laramie non è necessario spendere molte parole²⁰⁴. Esso ricalca fedelmente, con qualche aggiunta, la legge sui solar rights promulgata dal legislatore del Wyoming. Come si ricorderà, quello statute (che, a sua volta, è simile alla normazione introdotta nel New Mexico) riconosce nell'uso vantaggioso dei raggi del sole un property right, facendo ricorso ai principi della Western Water Law. Nel nono paragrafo di questo capitolo si è anche avuto modo di accennare al fatto che l'act attribuisce ai governi locali la potestà di istituire sistemi di permessi per l'uso e l'applicazione dell'energia solare.

La città di Laramie si è avvalsa di siffatto potere, emanando l'ordinanza n. 862 del 5 luglio 1983. Della legge, il provvedimento menzionato segue le orme per quel che attiene le definizioni delle locuzioni usate, i principi sulla operatività del permesso e le restrizioni previste sui solar rights²⁰⁵. Di proprio, l'ordinanza

²⁰⁴ Ordinanza di Laramie n. 862 del 5 luglio 1983, entrata in vigore in pari data. Su alcuni problemi, peraltro molto specifici, sollevati dal provvedimento, v. MOUNSEY, *Solar Access Rights in Wyoming*, cit., 434 ss.

²⁰⁵ Come si accenna nel testo, esiste una vera e propria corrispondenza tra le disposizioni dei due atti normativi (ovviamente, per la parte comune). Al fine di agevolare il raffronto tra la legge e l'ordinanza si riporta di seguito un prospetto che visualizza, norma per norma, dette corrispondenze.

Legge statale	Ordinanza
§ 34-22-102 (a) (i)	sez. 2 (a)
§ 34-22-102 (a) (ii)	sez. 2 (b)
§ 34-22-102 (a) (iii)	sez. 2 (c)

aggiunge disposizioni sull'iter procedimentale, sulla disciplina degli usi anteriormente esistenti e sulle varianti.

Per quel che riguarda la procedura, l'atto normativo in esame stabilisce che il soggetto interessato ad ottenere un solar right (vale a dire, un property right avente ad oggetto un sentiero inostruito congiungente un collettore solare al sole, che permette alla radiazione riveniente dal sole di colpire direttamente un collettore solare) deve presentare una domanda di permesso contenente le indicazioni dettagliatamente descritte nell'atto stesso²⁰⁶. Una volta ricevuta la domanda, il city engineer, previo esame della medesima ed ispezione dei luoghi, concede un permesso di accesso al sole quante volte il collettore (progettato o esistente) si uniformi al diritto vigente²⁰⁷. Il funzionario dà notizia della decisione assunta a tutti i proprietari potenzialmente interessati, i quali possono, a loro volta, impugnare il rilascio o il diniego del permesso²⁰⁸. In caso di impugnazione scritta, viene convocato un hearing in seguito al quale il solar board of review, di volta in volta, revoca, rilascia o modifica il permesso²⁰⁹. La domanda di permesso approvata e la pianta del sito devono essere registrate presso l'ufficio dell'Albany county clerk entro 15 giorni dal rilascio del permesso di accesso al sole o, nel caso di impugnazione, entro 30 giorni dalla data in cui il rilascio viene confermato²¹⁰.

Come si diceva, l'ordinanza detta alcune disposizioni per regolamentare l'esistente²¹¹. In particolare, viene stabilito che le strutture legittimamente

§ 34-22-104 (a)	sez. 4 (c)
§ 34-22-104 (b)	sez. 4 (d)
§ 34-22-104 (c)	sez. 4 (a)
§ 34-22-104 (c)	sez. 4 (b)
§ 34-22-105 (b) (i)	sez. 3 (a)
§ 34-22-105 (b) (ii)	sez. 3 (b)
§ 34-22-105 (b) (iii)	sez. 3 (c)
§ 34-22-105 (b) (iv)	sez. 4 (e)
§ 34-22-105 (b) (vi)	sez. 3 (d)

²⁰⁶ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 5 (a).

²⁰⁷ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 5 (d). E' potestà del city engineer invitare l'istante ad operare tutte le integrazioni e le correzioni necessarie alla domanda di permesso e alla pianta del sito allegata alla stessa: Ord. di Laramie 862/1983, sez. 5 (b).

²⁰⁸ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 5 (c).

²⁰⁹ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 5 (e).

²¹⁰ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 5 (f).

²¹¹ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 6.

localizzate ed erette al momento dell' entrata in vigore dell'atto o preesistenti all'uso vantaggioso dell'apparecchiatura solare possono essere conservate anche se non si uniformano ad essa²¹²; e che il permesso non offre tutela contro le ombre prodotte dalla crescita normale della vegetazione già piantata al momento della presentazione della domanda²¹³. Viene prevista, inoltre, l'ipotesi del danneggiamento dei manufatti e della vegetazione: gli uni e l'altra possono essere restituiti alla condizione originale, purché i lavori siano iniziati entro un anno dall'accidente²¹⁴. L'ordinanza statuisce, infine, che ogniqualvolta l'uso di una struttura o la vegetazione siano stati discontinui per un periodo di un anno, la struttura o la vegetazione non possono essere ristabilite²¹⁵.

L'ultima sezione dell'atto normativo regola il rilascio delle varianti. Detti provvedimenti possono essere richiesti da chi desideri porre in essere attività (quali quella di erigere un collettore solare o altra struttura, incrementare l'altezza di qualsiasi struttura, permettere la crescita di nuova vegetazione, o usare altrimenti la sua proprietà) non in conformità con l'ordinanza²¹⁶. La variante può essere concessa dal solar board of review, a seguito di un hearing che veda coinvolti i soggetti interessati, se accerta che: a) l'applicazione letterale delle previsioni dell'ordinanza provocherebbe un onere considerevole e non altrimenti evitabile²¹⁷; b) sono state e saranno intraprese tutte le misure possibili per minimizzare l'interferenza con i solar rights o con altri property rights²¹⁸; c) la variante costituisce la misura minima idonea a realizzare lo scopo accennato²¹⁹.

16. segue. L'ordinanza di Ashland (Oregon).

²¹² Ord. di Laramie 862/1983, sez. 6 (a).

²¹³ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 6 (b).

²¹⁴ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 6 (c).

²¹⁵ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 6 (d). E' fatta salva l'ipotesi che l'uso futuro sia conforme alle previsioni dell'ordinanza.

²¹⁶ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 7.

²¹⁷ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 7 (a).

²¹⁸ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 7 (b).

²¹⁹ Ord. di Laramie 862/1983, sez. 7 (c).

La seconda ordinanza su cui si soffermerà l'attenzione è quella adottata nella città di Ashland, Oregon. Di questo provvedimento è tradotta in appendice la versione aggiornata al 1985²²⁰.

L'Oregon appartiene alla schiera degli Stati dell'Unione i cui legislatori hanno attinto al c.d. solar zoning approach. Il testo della modifica legislativa, introdotta al fine di incoraggiare i governi locali ad adottare le misure che propiziano siffatto risultato, è stato riportato in precedenza²²¹. Tra le tante città dell'Oregon che si sono mostrate sensibili a questo tipo di sollecitazione, Ashland rappresenta un esempio molto significativo.

L'ordinanza di quella municipalità si serve della c.d. area-wide protection per prevenire le ombre generate dalle strutture: vengono infatti stabiliti "standards di arretramento solare" cui devono uniformarsi i fabbricati al fine di minimizzare (in funzione dei parametri che tra poco si illustreranno) le ombre proiettate sui fondi finitimi. Una tecnica lot by lot viene, invece, divisata per prevenire l'ostruzione della luce provocata dalla vegetazione: un sistema di permessi, attivabile caso per caso, è a disposizione di quanti intendono preservare le apparecchiature dalle ombre create dagli alberi.

Accenniamo, in prima battuta, al meccanismo relativo al c.d. "standard di arretramento solare". Secondo l'ordinanza emanata ad Ashland, ogni lotto della città viene classificato sulla base della sua dimensione nord-sud²²² e della sua pendenza²²³. Una volta calcolate queste due grandezze, è possibile evincere lo standard cui appartiene il suolo preso in esame²²⁴: l'ordinanza contiene una tabella che agevola siffatta classificazione.

²²⁰ Ch. 18.70 dei regolamenti della città di Ashland. Cfr. R. W., Oregon. Two Cities Adopt Solar Access Law, in 3 Solar L. Rep., 25, 26 ss. (1981); BARNARD, Oregon. Ashland Shines Above the Rest on Solar Power, in The Oregonian, 3 febbraio 1984, at B4; nonch, FREGONESE, Ashland, Oregon's Solar Strategy, "paper" curato dal Planning Office di Ashland.

²²¹ OR. REV. STAT. § 227.190. Cfr. il paragrafo 7 di questo capitolo.

²²² Ch. 18.70.020.D dei regolamenti della città di Ashland.

²²³ Ch. 18.70.020.L dei regolamenti della città di Ashland.

²²⁴ La prima grandezza è rappresentata dalla distanza media tra i confini nord e sud del lotto. Essa viene misurata su segmenti che partono dagli angoli del limite nord e raggiungono una linea tracciata in direzione est-ovest intersecante il punto pi— a sud del lotto. La pendenza è pari al rapporto tra il dislivello verticale e la proiezione sul piano della variazione verticale. La pendenza deve essere misurata lungo linee che si estendono per 150 piedi in direzione nord con origine negli estremi di un segmento tracciato parallelamente al confine nord del lotto intersecante il punto mediano dell'asse nord-sud del lotto. Le pendenze esposte a nord hanno un valore negativo e le pendenze esposte a sud hanno valori positivi. Ch. 18.70.020.L dei regolamenti della città di Ashland. Quest'ultimo chiarimento rende più intellegibile la tavola relativa agli "Standards per la classificazione del lotto" cui si fa riferimento nel testo.

La pendenza del suolo gioca un ruolo non indifferente tra le variabili che determinano l'insolazione dei luoghi. Le pendenze rivolte a sud minimizzano i problemi derivanti dalle ombre.

Sulla base dello standard attribuibile al lotto si può quindi appurare la distanza minima che deve intercorrere tra il confine nord della proprietà e la struttura erigenda. Il calcolo ha come variabili la pendenza del terreno e l'altezza del punto più alto produttivo di ombra dell'edificio progettato. Quest'ultimo punto coincide con l'elemento strutturale che proietterebbe l'ombra più lunga oltre il confine nord del lotto a mezzogiorno il 21 dicembre²²⁵.

Attraverso la tecnica descritta si ottiene il risultato di localizzare ogni edificio ad una certa distanza dal confine settentrionale del lotto, in modo da garantire l'accesso al sole anche al suolo situato più a nord. Osservando la situazione da un altro punto di vista, si può dire che al secondo lotto è assicurata l'opportunità di godere di una certa insolazione perché le strutture edificate sul fondo limitrofo devono essere arretrate di una certa distanza dal proprio confine sud (vale a dire, dal confine attraverso cui giungono i raggi solari e corrispondente al limite nord del lotto onerato).

Non è difficile scorgere, in quanto esposto, la conferma di valenze già enunciate. Se si legge il risultato descritto in un'ottica più generale, appare chiaro che la c.d. area-wide protection attribuisce (tendenzialmente in eguale misura) tanto chances quanto limitazioni, consentendo di ripartire su vasta scala gli oneri e i vantaggi derivanti dalla tutela dell'accesso al sole: per effetto dell'applicazione degli standards sull'arretramento solare, ogni lotto da un lato subisce restrizioni per garantire una certa insolazione del suolo confinante a nord ma, dall'altro, gode delle restrizioni imposte sui fondi confinanti a sud.

Per tornare all'ordinanza di Ashland, è utile ribadire che la distanza dal confine nord cui devono adeguarsi le erigende strutture varia in funzione della classificazione del lotto. Taluni suoli sono in ogni caso esenti dall'applicazione del provvedimento: si tratta dei lotti con una pendenza considerevole in direzione nord. Del pari estranee all'ambito di operatività dell'ordinanza sono le strutture o le conformazioni topografiche esistenti al momento dell'entrata in vigore della stessa che proiettano un'ombra al confine nord del lotto il 21 dicembre a mezzogiorno più ampia delle ombre che sarebbero consentite a norma delle disposizioni sugli arretramenti solari: anche in tal caso, la situazione esistente può essere conservata.

Della buona riuscita della tecnica descritta sono in larga misura responsabili gli organi cittadini. A norma dell'ordinanza, nessun ufficio della città

Viceversa, quelle rivolte a nord li amplificano. Proprio in virtù di questa considerazione l'ordinanza esclude dalla sua applicazione i lotti con notevole pendenza verso nord.

²²⁵ Ch. 18.70.020.B dei regolamenti della città di Ashland. Come si ricorderà, il 21 dicembre il sole descrive il suo arco più basso sull'orizzonte: di conseguenza gli ostacoli che bloccano i suoi raggi, in quel giorno, proiettano le ombre più lunghe. Prendendo, pertanto, come punto di riferimento il solstizio d'inverno si può essere sicuri di prendere in considerazione le ombre in assoluto più lunghe causabili da un ostacolo dato.

può emanare permessi di valorizzazione che consentano l'erezione di qualsiasi struttura in violazione delle previsioni sull'arretramento solare²²⁶.

In tutti i modi, è riconosciuta la possibilità di accordare deroghe alle regole generali appena lumeggiate²²⁷. La variante può essere concessa solo per costruzioni specifiche e in presenza del consenso dei titolari delle proprietà destinate ad essere oscurate. Lo staff advisor, prima di rilasciare il provvedimento derogatorio, deve accertare che esso non precluda l'uso ragionevole dell'energia solare sul sito da parte delle costruzioni future²²⁸ e non diminuisca in misura apprezzabile né l'accesso al sole a favore di una struttura abitabile su un lotto adiacente²²⁹, né l'accesso al sole a favore di uno spazio all'aperto che necessita della luce del sole per essere produttivo (ad es.: piscine, piattaforme, appezzamenti di giardino, etc.)²³⁰.

Accanto alla tutela offertagli dalle previsioni sugli arretramenti solari (che garantiscono, si ripete, dalle ombre proiettate dalle strutture), il cittadino di Ashland ha a disposizione un sistema di permessi di accesso al sole per prevenire le ombre generate dalla vegetazione non esistente al momento della richiesta.

La procedura volta al rilascio del permesso ricalca, per molti versi, impostazioni già incontrate. L'iter prende le mosse da una domanda rivolta dall'interessato allo staff advisor. L'istanza deve contenere tutta una serie di informazioni e di dichiarazioni aventi ad oggetto le generalità del richiedente, la sua proprietà, le apparecchiature, i suoli onerandi e così via²³¹. Anche in questo caso, l'accento è posto sulla necessità che i congegni ad energia solare siano localizzati in modo da minimizzare gli oneri imposti sui fondi confinanti²³².

Sulla domanda di permesso può essere tenuto un hearing se vi è opposizione da parte delle persone pregiudicate (che naturalmente vengono tempestivamente ragguagliate dell'esistenza della procedura) o di un'unità governativa²³³. Al termine dell'hearing lo staff advisor, se accerta l'esistenza dei presupposti per la sua concessione, rilascia il permesso²³⁴. Ancora una volta, fulcro della decisione è un'equa ponderazione degli interessi in conflitto. Lo staff

²²⁶ Ch. 18.70.100.A dei regolamenti della città di Ashland.

²²⁷ Ch. 18.70.050. dei regolamenti della città di Ashland.

²²⁸ Ch. 18.70.050.B (2) (a) dei regolamenti della città di Ashland.

²²⁹ Ch. 18.70.050.B (2) (b) dei regolamenti della città di Ashland.

²³⁰ Ch. 18.70.050.B (2) (c) dei regolamenti della città di Ashland.

²³¹ Ch. 18.70.060.B dei regolamenti della città di Ashland.

²³² Ch. 18.70.060.B (5) dei regolamenti della città di Ashland.

²³³ Ch. 18.70.060.F dei regolamenti della città di Ashland.

²³⁴ Ch. 18.70.070 dei regolamenti della città di Ashland.

advisor può rilasciare il permesso aggiungendo le esenzioni necessarie per consentire una valorizzazione ragionevole della proprietà dell'opponente²³⁵. E' significativa, peraltro, la mancanza di un accenno esplicito alla possibilità di imporre, al soggetto che richiede il permesso, il versamento di un'indennità al titolare del fondo onerato. La circostanza può spiegarsi col fatto che le limitazioni derivanti dal permesso possono riguardare solo la vegetazione e giammai le strutture (non viene, quindi, intaccata la potenzialità edificatoria del lotto). Illuminante, nella stessa prospettiva, è anche l'inciso contenuto nella disposizione 18.70.060 (B) (8), a mente del quale "in nessun caso l'altezza prevista dal permesso di accesso al sole può essere più limitativa degli arretramenti di costruzione"²³⁶: il permesso non è idoneo a prescrivere restrizioni d'altezza ulteriori rispetto a quelle previste dalla disciplina sugli arretramenti dei fabbricati.

L'ordinanza annovera anche norme che sanciscono i limiti sui permessi di accesso al sole (sono presi in considerazione, come si è visto, il caso dei lotti con pendenza notevole verso nord e le ipotesi di mancato funzionamento delle apparecchiature)²³⁷; e che disciplinano la procedura per l'annotazione dei permessi stessi nel registro²³⁸.

Sul piano dei rimedi, il provvedimento attribuisce al titolare del permesso il diritto di ottenere la potatura della vegetazione che viola le prescrizioni del medesimo. In ogni caso la vegetazione che proietta ombra è dichiarata public nuisance (istituto che si è già avuto modo di analizzare in occasione dell'esame del California Solar Shade Control Act) e come tale può essere abbattuta ai sensi delle norme municipali²³⁹.

Il quadro che emerge dalla ricognizione operata conferma le anticipazioni iniziali. La città di Ashland ha fatto ricorso tanto all'area-wide protection, quanto a un lot by lot approach. Va, peraltro, sottolineata la rigida separazione tra le due tecniche: la prima è stata usata per ridurre le ombre proiettate dalle strutture, la seconda per prevenire l'oscuramento di collettori (installati o di prossima installazione) da parte della vegetazione: i due meccanismi seguono strade parallele in vista del perseguimento di obiettivi diversi sia pure ricompresi in un'unica strategia.

A ben vedere, a fare la parte del leone è lo strumento inerente gli standards sull'arretramento solare: rispetto ad esso, il permesso ha meno mordente. La mancata estensione di quest'ultimo alle ombre proiettate dalle strutture lo fa apparire come residuale e ne mortifica le potenzialità. A questo tipo di soluzione

²³⁵ Ch. 18.70.070.B dei regolamenti della città di Ashland.

²³⁶ Ch. 18.70.060 (B) (8) dei regolamenti della città di Ashland.

²³⁷ Ch. 18.70.080 dei regolamenti della città di Ashland.

²³⁸ Ch. 18.70.090 dei regolamenti della città di Ashland.

²³⁹ Ch. 18.70.100.E dei regolamenti della città di Ashland.

forse non è estraneo la circostanza sottolineata in un precedente paragrafo: vale a dire, che il Parlamento dell'Oregon, se ha legislativamente formalizzato, come si è visto, il c.d. solar zoning approach, non ha introdotto esplicitamente norme aventi lo scopo di autorizzare i governi locali ad istituire sistemi di permesso di accesso al sole.

17. segue. L'ordinanza di Boulder (Colorado).

Gli esempi di normative emanate a livello locale per favorire l'insolazione delle apparecchiature solari si concludono con l'ordinanza sull'accesso al sole di Boulder, Colorado²⁴⁰. Il provvedimento (tradotto in appendice) mira a contenere le ombre proiettate dalle strutture facendo ricorso ad una tutela minimale dell'accesso per quasi tutti i lotti della municipalità basata su un'applicazione del solar zoning. Detta tutela minimale è integrata, per taluni casi specifici, da un sistema di permessi. Per le ombre generate dalla vegetazione è, invece, prevista unicamente l'attivazione della tecnica lot by lot appena menzionata.

Al fine di riconoscere un minimo di protezione per i suoli della municipalità, l'ordinanza divide quest'ultima in tre aree di accesso al sole (Solar Access Area I, II, e III). Scopo della ripartizione è quello di dettare regole diverse in funzione del tipo di zona presa in considerazione²⁴¹.

All'area SA I appartengono i comprensori che ospitano case monofamiliari non prossime tra loro, oppure condomini multifamiliari localizzati su lotti abbastanza ampi. Si tratta, evidentemente, delle aree più periferiche o, comunque, delle aree dove le configurazioni abitative esistenti offrono maggiori prospettive di insolazione. Nei lotti ricadenti in quest'area, l'accesso al sole è destinato ad essere garantito per i tetti e per le pareti esposte a sud delle case, nonché per le porzioni di suolo situate in direzione sud²⁴².

Si è già avuto modo di accennare che le limitazioni sui fondi finitimi sono tanto maggiori quanto più vicino al suolo e prossimo al confine è il sito dell'apparecchiatura la cui insolazione si vuole tutelare. Il fatto che per i lotti ricadenti nell'area SA I si sia prevista l'insolazione tanto dei tetti delle case (sito che pone restrizioni meno pregnanti sui lotti confinanti) quanto della porzione del

²⁴⁰ Ordinanza n. 4676 del 4 maggio 1982, entrata in vigore il 1° luglio 1982. Sull'attività che ha portata all'adozione del provvedimento in esame v. DANIELSON, *Drafting a Solar Access Ordinance: One City's Experience*, in 3 *Solar L. Rep.*, 910 ss. (1982).

²⁴¹ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-4.

²⁴² Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-4 (a) (1).

suolo esposta a sud (sito che, viceversa, procura oneri più consistenti sui fondi finitimi) conferma l'asserzione poc'anzi evidenziata secondo la quale in detta area sono ricomprese le zone ove sorgono minori difficoltà nel predisporre una tutela più ampia dell'accesso al sole.

Per quel che attiene i profili concreti della protezione divisata, l'ordinanza chiarisce che "nessuna persona può erigere un oggetto o una struttura su qualsiasi altro suolo che oscuri un lotto protetto situato nell'area SA I in misura superiore all'oscuramento che deriverebbe da un muro solare alto 12 piedi tra le due ore precedenti e le due ore successive il mezzogiorno solare locale, nel giorno del solstizio d'inverno con tempo sereno"²⁴³. Lo stratagemma del muro solare, come si ricorderà, rappresenta una dei metodi per definire lo spazio che deve rimanere indenne da ostruzioni (di volta in volta chiamato solar fence, hypothetical wall, etc.). Il provvedimento in esame lo definisce come il muro, perfettamente verticale, uniformemente opaco e senza alcuno spessore, che circonda completamente il lotto preso in considerazione e la cui base è contigua ai confini del lotto stesso²⁴⁴. Per comprendere il meccanismo, si deve immaginare ogni suolo come se fosse recintato da un muro di una certa altezza. Naturalmente questa ipotetica recinzione, in quanto opaca, proietterebbe delle ombre. Ebbene, il 'carico' di ombre che sarebbe provocato dal muro immaginario coincide esattamente con il carico di ombre che, sul fondo preso in considerazione, può essere proiettato da oggetti e strutture edificati su lotti finitimi. Di conseguenza, questi ultimi possono ospitare anche edifici altissimi, purché arretrati dal confine della distanza atta a far sì che le ombre proiettate dai manufatti non superino quelle proiettabili dal muro solare tra le due ore precedenti e le due ore successive il mezzogiorno solare locale, il giorno del solstizio d'inverno con tempo sereno²⁴⁵. Naturalmente può anche verificarsi il caso che su un determinato lotto non possano essere sfruttate le potenzialità edificatorie astrattamente ammissibili in quanto i volumi permessi, eretti in conformità agli arretramenti in vigore, proietterebbero sul lotto protetto ombre più consistenti di quelle generate dal muro solare collocato sul confine. Come si vede, si tratta di trovare dei punti di equilibrio attraverso calcoli che hanno, come variabili, altezze e conformazione dei fabbricati, forme, orientamenti e pendenze dei lotti e così via. Inutile dire che in taluni casi una razionale ed equa applicazione dei principi esposti può risultare difficile. Per questo l'ordinanza contiene delle 'valvole di chiusura' del sistema cui si avrà modo di accennare più avanti.

²⁴³ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-5 (a) (1).

²⁴⁴ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-5 (a).

²⁴⁵ Anche qui, il riferimento al 21 dicembre mira a prendere in considerazione la situazione peggiore, nel corso dell'anno, dal punto di vista della lunghezza delle ombre (cfr. la nota 221 di questo capitolo). La limitazione della protezione all'arco temporale compreso tra le due ore precedenti e le due ore successive il mezzogiorno solare locale consente di rendere effettiva la tutela soltanto nelle ore di maggiore insolazione vale a dire le ore più utili dal punto di vista della resa delle apparecchiature.

All'area SA II appartengono i comprensori che ospitano case multifamiliari o condomini localizzati su lotti relativamente piccoli. E' il caso delle aree già meno periferiche, dove le configurazioni abitative esistenti permettono una tutela più limitata rispetto a quella vista poc'anzi. L'ordinanza stabilisce, infatti, che l'area SA II è divisa per proteggere l'accesso al sole principalmente per i tetti delle case²⁴⁶; e che sui lotti ricompresi in detta area non possono essere proiettate ombre, sempre da parte di oggetti o strutture, superiori all'ombra che deriverebbe da un muro solare alto 25 piedi (anche in questo caso, naturalmente, tra le due ore precedenti e le due ore successive il mezzogiorno solare nel giorno del solstizio d'inverno con tempo sereno)²⁴⁷. Il fatto che il muro solare previsto per l'area SA II sia alto più del doppio di quello immaginato per l'area SA I ben evidenzia il diverso livello di insolazione tutelato nelle due zone.

All'area SA III, infine, appartengono le zone del centro cittadino, le zone commerciali o, in genere, le zone dove gli usi consentiti variano tra loro. L'ordinanza spiega che si tratta dei comprensori nei quali "la protezione uniforme dell'accesso al sole per i terreni e per i muri esposti a sud o per i tetti può ingiustificatamente limitare la valorizzazione consentita"²⁴⁸. Ma, se nell'area SA III non è prevista una 'protezione uniforme' (come avviene nelle prime due aree), ciò non vuol dire che nei comprensori in essa ricadenti non ci sia spazio per la tutela dell'accesso al sole: il provvedimento in esame ricollega la protezione dell'insolazione nell'area SA III al rilascio di un permesso di accesso al sole (vale a dire, a un lot by lot approach).

Quanto succintamente descritto è ciò che l'ordinanza di Boulder chiama protezione di base dell'accesso al sole. Il provvedimento opera una divisione del territorio con lo scopo di garantire una certa insolazione per ogni zona della città in funzione delle densità pianificate, della topografia, delle configurazioni e degli orientamenti dei lotti²⁴⁹. Partendo dalla 'fotografia' della situazione esistente, l'ordinanza mira a catalogare le diverse concentrazioni edilizie a seconda delle maggiori o minori possibilità di insolazione e a far sì che dette prerogative rimangano preservate. Quest'ultimo obiettivo viene perseguito, appunto, attraverso le disposizioni che descrivono le ombre massime consentite nelle singole aree calcolate in funzione del parametro fornito dal muro solare.

²⁴⁶ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-4 (2).

²⁴⁷ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-5 (a) (2).

²⁴⁸ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-4 (a) (3).

²⁴⁹ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-4.

Occorre precisare che la divisione del territorio cittadino così come concepita al momento dell'entrata in vigore dell'ordinanza può subire variazioni. E' prevista, infatti, una procedura per la modificazione delle aree di accesso al sole: cfr. Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-6.

In concreto, la protezione di base dell'accesso al sole (che peraltro -si ripete- non riguarda in assoluto tutto il territorio cittadino) viene curata in sede di rilascio dei normali atti abilitativi all'edificazione: a mente dell'ordinanza nessun permesso rilasciato dalla città come presupposto per intraprendere qualsivoglia miglioramento della proprietà (inclusi permessi di costruzione, planned unit developments, varianti, permessi speciali di sopraelevazione o di manutenzione straordinaria e permessi di uso non conforme) può essere accordato per strutture che violerebbero l'accesso al sole di base dei suoli ricadenti nelle aree SA I e SA II²⁵⁰.

Il principio appena enunciato viene puntualizzato sotto diversi profili.

Innanzitutto, è riconosciuta la possibilità che i fabbricati principali sui lotti ricompresi nelle aree per le quali opera la protezione di base siano eretti, all'interno dei requisiti di arretramento vigenti, fino all'altezza del muro solare previsto per la specifica area di accesso al sole²⁵¹. In altre parole, ai titolari delle proprietà ricadenti nell'area SA I e SA II è comunque riconosciuto il diritto di costruire, all'interno del building envelope, fino ad un'altezza, rispettivamente, di 12 e di 25 piedi, indipendentemente dalle ombre proiettate sui fondi finitimi. Scopo della norma è quello di evitare che i suoli con pendenza elevata in direzione nord vedano sacrificate oltremisura le proprie potenzialità edificatorie da una rigida applicazione delle disposizioni in esame²⁵².

Un'altra puntualizzazione viene operata in relazione ai suoli ricompresi nell'area SA III che confinano con altre aree di accesso al sole. Detti suoli, per quanto esclusi dalla protezione di base, non possono comunque ospitare edifici d'altezza superiore a 35 piedi nel caso in cui l'incremento d'altezza della struttura rispetto a quello standard possa in qualche modo pregiudicare la protezione di base prevista per i lotti limitrofi ricadenti nell'area SA I o nell'area SA II²⁵³.

L'ordinanza prevede, inoltre, che specifiche deroghe possano essere accordate alla protezione di base²⁵⁴. Al rilascio del provvedimento di deroga si perviene al termine di una procedura attivabile su istanza dell'interessato²⁵⁵. Il procedimento ha come fase eventuale l'espletamento di un hearing²⁵⁶. Un iter più snello può essere seguito ove consti a priori il consenso al rilascio del

²⁵⁰ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-10 (b).

²⁵¹ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-5 (c).

²⁵² L'importanza che la pendenza dei lotti assume tra le variabili che determinano l'insolazione, è stata evidenziata nel precedente paragrafo.

²⁵³ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-5 (b).

²⁵⁴ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-13.

²⁵⁵ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-13 (b).

²⁵⁶ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-14 (a) (1).

provvedimento da parte dei titolari dei lotti coinvolti²⁵⁷. Il rilascio della deroga è subordinato al contemporaneo verificarsi di una serie di presupposti dettagliatamente elencati nell'ordinanza e precisamente²⁵⁸: a) senza derogare ai requisiti di protezione dell'accesso al sole e alle norme sull'uso dei suoli, non si potrebbe conseguire un uso ragionevole del lotto; oppure la parte del lotto o dei lotti confinanti che la struttura progettata oscurerebbe risulta inidonea come sito per un sistema ad energia solare; o, ancora, qualsiasi oscuramento non ridurrebbe significativamente il potenziale solare dei lotti limitrofi²⁵⁹; b) la deroga sarebbe il rimedio più agevole, realizzabile in una maniera economicamente possibile e atto a ridurre al minimo l'interferenza con la protezione di base dell'accesso al sole per altri lotti²⁶⁰; c) se un sistema solare esistente fosse oscurato per effetto della deroga, il beneficiario di quel sistema potrebbe, nondimeno, farne un uso ragionevole per il fine prefissato²⁶¹; d) la deroga causerebbe violazioni non significative dell'accesso al sole protetto dal permesso quali definite nella sottosezione 9-8-12 (b), B.R.C. 1981²⁶²; e) risultano rispettati tutti gli altri requisiti per il rilascio di una deroga²⁶³.

La deroga può essere comunque soggetta ai termini e alle condizioni ritenuti adeguati ed equi per salvaguardare i soggetti il cui accesso al sole è diminuito per effetto della mancata osservanza delle norme usuali.

Come anticipato, la tutela minimale divisata attraverso il meccanismo che fa capo al concetto di muro solare è integrata, nell'ordinanza emanata a Boulder, da un sistema di permessi²⁶⁴. In buona sostanza, la strada del permesso è percorribile: per fornire protezione ai lotti ricompresi nell'area SA III (per i quali non vale, si è visto, la protezione di base); oppure per prevenire l'oscuramento derivante dalla vegetazione (evidentemente in ogni zona della città); o, ancora, per fornire tutela ai lotti ricompresi nelle zone SA I e SA II allorché risulti inadeguata, per circostanze specifiche, la protezione di base dell'accesso al sole. Il provvedimento, infatti, chiarisce che il permesso può essere richiesto dal titolare o detentore di proprietà che ha installato o che intende installare entro un anno un congegno ad energia solare se: 1) il lotto per il quale il permesso è richiesto è

²⁵⁷ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-14 (b).

²⁵⁸ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-14 (d).

²⁵⁹ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-14 (d) (1). In ogni caso, le situazioni menzionate non devono essere state create dal richiedente la deroga.

²⁶⁰ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-14 (d) (2).

²⁶¹ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-14 (d) (3).

²⁶² Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-14 (d) (4).

²⁶³ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-14 (d) (5). L'onere della prova incombe sul richiedente per tutte le questioni di fatto.

²⁶⁴ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-7.

incluso nell'area SA III²⁶⁵; o 2) il sistema che è stato o che sarà installato è idoneo ad indirizzare ad un uso vantaggioso quantità considerevoli di energia solare al di fuori delle ore del giorno durante le quali la protezione di base è fornita a norma dell'ordinanza²⁶⁶; o 3) un sistema ad energia solare è esistente sul lotto, o ne è progettata la costruzione entro un anno, e il lotto è mutato da area SA I ad un'altra area di accesso al sole o è mutato da area SA II ad area SA III, determinando una diminuzione o l'eliminazione della protezione anteriormente offerta all'utilizzatore attuale o potenziale del sistema stesso²⁶⁷; o 4) dopo la data di entrata in vigore dell'ordinanza viene costruita, su un lotto in area SA I o SA II, una nuova struttura la cui localizzazione rende inadeguata la protezione di base dell'accesso al sole, e la struttura non si sarebbe potuta costruire in un luogo dove avrebbe sostanzialmente beneficiato di tale protezione²⁶⁸; o 5) il richiedente dimostra che sussistono importanti fattori tecnici, legali od economici che rendono impossibile, senza un permesso, raccogliere una quantità ragionevole d'energia solare utilizzando la protezione di base dell'accesso al sole²⁶⁹.

L'ambito di operatività del permesso è 'ritagliato', sostanzialmente, su due elementi.

Sotto un primo profilo, la tutela offerta dal permesso è definita dal concetto di uso vantaggioso ("l'uso vantaggioso costituisce il limite e la misura di qualsiasi diritto conferito dal permesso"²⁷⁰). La proprietà limitrofa a quella che ospita l'apparecchiatura può essere onerata unicamente nella misura necessaria a consentire un funzionamento efficiente del congegno solare.

Il permesso, inoltre -e veniamo così al secondo aspetto-, non può limitare l'uso ragionevole e il godimento delle proprietà adiacenti a quella cui esso stesso inerte²⁷¹. La disposizione deve essere interpretata nel senso che i titolari dei fondi onerati hanno comunque il diritto di realizzare costruzioni simili a quelle esistenti nel comprensorio: solo che dette costruzioni possono essere un po' più

²⁶⁵ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-7 (b) (1).

²⁶⁶ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-7 (b) (2).

²⁶⁷ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-7 (b) (3).

²⁶⁸ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-7 (b) (4).

²⁶⁹ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-7 (b) (5). I fattori cui si accenna includono le caratteristiche strutturali della costruzione del richiedente che limitano le possibilità di un retrofit economico di un sistema ad energia solare, o l'oscuramento da parte di oggetti, strutture o vegetazione che si trovano al di fuori del controllo del richiedente e che sono esenti dai requisiti dell'ordinanza.

²⁷⁰ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-7 (a).

²⁷¹ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-7 (a).

basse delle altre o avere una localizzazione, rispetto al confine del lotto, diversa da quella usuale²⁷².

La procedura per il rilascio del permesso prende le mosse dall'istanza dell'interessato, che deve contenere la solita serie di informazioni, dichiarazioni, descrizioni o attestazioni di volta in volta attinenti le generalità del richiedente, i dati identificativi del lotto, l'esistenza o l'intenzione di installare entro un anno l'apparecchiatura solare, l'uso vantaggioso di quest'ultima, la tutela richiesta, le eventuali ostruzioni esistenti o possibili al sentiero di luce, la localizzazione del collettore in ragione del minimo onere per i suoli incisi, i dati identificativi di questi ultimi e le generalità dei loro proprietari²⁷³.

Fase eventuale del procedimento è l'hearing²⁷⁴. Nello svolgimento di quest'ultimo spetta all'istante provare che il rilascio del provvedimento richiesto è nel pubblico interesse e si conforma, o si può conformare, con adeguate condizioni, agli standards previsti nell'ordinanza²⁷⁵.

L'autorità cittadina rilascia il permesso se constata che: sussiste una delle ipotesi che possono legittimare la concessione del provvedimento²⁷⁶; nel progettare e localizzare il sistema ad energia solare, il richiedente ha fatto tutto quanto è ragionevole per minimizzare l'impatto che esso avrà sull'uso e sulla valorizzazione del fondo confinante²⁷⁷; il rilascio del permesso è compatibile con l'uso ragionevole e il godimento del suolo confinante (escludendo considerazioni

²⁷² Il § 9-8-8 (c) (3) delle norme sull'uso dei suoli di Boulder chiarisce che il rilascio del permesso si presume non compatibile con l'uso ragionevole e il godimento del suolo confinante se il rilascio impedirebbe al titolare della proprietà interessata di erigere, conformemente ai requisiti legali, una struttura di grandezza, tipologia e utilità omologhe a quelle esistenti su lotti simili, soggetti alla stessa normativa di zoning e situati nel raggio di un quinto di miglio dal lotto in questione. La disposizione stabilisce anche che un permesso non può essere negato per il solo fatto che imporrebbe al titolare del lotto confinante misure più— restrittive delle limitazioni di altezza e di arretramento che sarebbero altrimenti applicabili, a condizione che l'uso ragionevole e il godimento di tale lotto siano preservati.

²⁷³ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-7 (c).

²⁷⁴ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-8 (b).

²⁷⁵ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-8 (b).

²⁷⁶ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-8 (c) (1).

²⁷⁷ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-8 (c) (2). La disposizione spiega che non necessariamente è ragionevole la mancata scelta di un progetto o di un sito più dispendiosi. A questo fine l'autorità cittadina può considerare se il costo aggiuntivo di eventuali siti o sistemi alternativi, fonti di problemi minori per i confinanti, eccederebbe la differenza tra gli effetti avversi imposti su altri lotti dal sito e dal sistema solare progettati e gli effetti avversi che sarebbero imposti su altri lotti da siti o sistemi solari alternativi.

di natura paesaggistica)²⁷⁸, oltre che con la messa a dimora di vegetazione sul suolo confinante²⁷⁹.

Il permesso produce effetto verso i terzi unicamente se viene registrato nei registri immobiliari rispetto ad ogni lotto interessato²⁸⁰. Il diritto di rendere coercibile lo stesso si trasmette a colui che usa vantaggiosamente il sistema nel caso di vendita, affitto o trasferimento del lotto sul quale è collocata l'apparecchiatura solare protetta²⁸¹. Il permesso ha durata corrispondente al periodo di verosimile funzionamento del particolare sistema ad energia solare in relazione al quale esso è concesso. Alla scadenza può essere rinnovato con la stessa procedura prevista per il rilascio²⁸². In ogni caso, il permesso si estingue, oltre che allo scadere del termine di durata, nel caso in cui un sistema funzionante non sia installato entro un anno dal rilascio²⁸³ o se il congegno protetto non abbia funzionato in modo da soddisfare il suo fine prefissato per non meno di due anni²⁸⁴.

L'applicazione concreta della tutela offerta dal permesso non differisce di molto da quella prevista per la protezione di base dell'accesso al sole. Usando praticamente le stesse parole adoperate per quest'ultima ipotesi, l'ordinanza stabilisce che "nessun permesso di valorizzazione può essere accordato per qualsiasi struttura che ostruirebbe l'accesso al sole protetto dal permesso"²⁸⁵. Il beneficiario, inoltre, ha titolo ad ottenere la potatura o la rimozione della vegetazione che oscura il sentiero di luce protetto dal permesso²⁸⁶. Quest'ultimo rimedio, peraltro, può essere concesso unicamente in presenza di un sistema ad energia solare installato e funzionante²⁸⁷.

²⁷⁸ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-8 (c) (3).

²⁷⁹ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-8 (c) (4). Nel valutare la compatibilità, l'autorità cittadina deve considerare la necessità di accrescere la vegetazione in futuro, incluso il valore che la messa a dimora di vegetazione può avere sotto il profilo del risparmio energetico.

²⁸⁰ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-9 (d).

²⁸¹ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-9 (e).

²⁸² Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-9 (b).

²⁸³ E' bene specificare, però, che l'autorità cittadina, ove nessun congegno solare risulti attivato nell'anno dal rilascio del permesso, può concedere un rinnovo dello stesso quante volte il suo titolare dimostri di aver esercitato la dovuta diligenza nel cercare di installare il sistema: Norme sull'uso dei suoli di Boulder § 9-8-9 (c).

²⁸⁴ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-9 (a).

²⁸⁵ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-10 (c). E' fatta salva l'ipotesi che la struttura sia oggetto di specifica esenzione.

²⁸⁶ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-10 (d).

²⁸⁷ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-9 (f).

Le disposizioni da ultimo richiamate suggeriscono qualche riflessione in ordine alla natura del sistema di permessi attivato nella città di Boulder. La denominazione dell’istituto richiama alla mente meccanismi introdotti dai legislatori di altri Stati. L’attivazione di un sistema di permessi per tutelare l’accesso al sole, ad esempio, è prevista nella normazione del Wyoming. E nel Solar Rights Act di quello Stato considerevole rilievo ha la nozione di “uso vantaggioso”, che rappresenta uno dei criteri determinanti dell’ambito di operatività del permesso divisato nell’ordinanza di Boulder. In quest’ultima manca, però, l’esplicita affermazione, viceversa contenuta nella normazione del Wyoming, che l’uso vantaggioso dell’energia solare costituisce un property right.

Un’altra differenza può cogliersi se si guarda alla legislazione del Wisconsin. Rispetto al sistema di permessi di accesso al sole introdotto in quello Stato, nell’ordinanza di Boulder non è esplicitamente prevista la possibilità di attribuire un indennizzo al proprietario inciso dal permesso né di riconoscere al titolare di quest’ultimo la riparazione dei danni patiti in caso di violazione del permesso stesso.

Senza proseguire nell’elenco dei ‘distinguo’, basterebbe a questo punto rinviare a quanto già esposto circa la necessità di usare cautela nel procedere ad accostamenti tra situazioni diverse. Pensiamo, comunque, sia utile evidenziare ancora un dato peculiare della vicenda normativa appena illustrata. In sede di adozione dell’ordinanza, il corpo decisionale di Boulder si è posto il problema della costituzionalità del sistema di permessi e della legittimità della sua attivazione: la sola indicazione legislativa cui i responsabili cittadini potevano rifarsi erano le disposizioni che il Parlamento del Colorado aveva emanato al fine di incoraggiare i governi locali ad inserire l’accesso al sole tra gli obiettivi necessari degli strumenti di pianificazione urbanistica²⁸⁸. Le cronache testimoniano che solo dopo ampia discussione il corpo decisionale della municipalità ha stabilito che l’attivazione del sistema di permessi doveva ritenersi autorizzata da quella legislazione statale²⁸⁹. La cautela che ha informato l’iter decisionale a monte dell’ordinanza spiega, forse, perché il sistema di permessi divisato a Boulder sia maggiormente giocato all’interno della logica urbanistica.

Un accenno a parte merita la disciplina delle esenzioni²⁹⁰. L’ordinanza esclude dal suo ambito di operatività le strutture esistenti alla data di istituzione di un’area di accesso al sole, come pure le strutture e la vegetazione esistenti alla data del rilascio di un permesso²⁹¹. Essa chiarisce, inoltre, che i diversi tipi di protezione divisati non possono ritenersi infranti da violazioni che riducano

²⁸⁸ COLO. REV. STAT. § 31-23-206 e § 31-23-214.

²⁸⁹ DANIELSON, *Drafting a Solar Access Ordinance: One City’s Experience*, cit., 945 ss.

²⁹⁰ Norme sull’uso dei suoli di Boulder, § 9-8-12.

²⁹¹ Norme sull’uso dei suoli di Boulder, § 9-8-12 (a).

l'ammontare totale dell'energia solare disponibile in misura non superiore al 10%²⁹². La ratio delle disposizioni ripropone cautele già riscontrate sovente: da un lato, la salvaguardia dell'esistente, dall'altro il principio di tollerabilità delle violazioni non significative. Viceversa, l'ordinanza in esame è del tutto originale allorché si preoccupa di affermare la legittimità delle ostruzioni temporanee dell'accesso al sole rese indispensabili da attività di costruzione o da altri fini necessari e leciti laddove non eccedano i 10 giorni in un periodo di 3 mesi e i 30 giorni in un anno²⁹³. Sempre il paragrafo dedicato alle esenzioni, infine, chiarisce che il provvedimento in esame rimane estraneo alle ipotesi in cui l'ombra più lunga che una struttura possa proiettare venga a cadere interamente all'esterno della volumetria costruibile di un lotto protetto²⁹⁴; e che l'applicazione dello stesso è esclusa laddove non comporti un sensibile incremento dell'accesso alla luce solare²⁹⁵.

Prima di chiudere il presente paragrafo, un ultimo elemento deve essere posto in risalto. Il meccanismo attinente la protezione di base dell'accesso al sole costituisce un esempio di solar zoning approach applicato a porzioni di territorio già valorizzate. L'ordinanza di Boulder, però, detta altre disposizioni volte ad assicurare che i nuovi insediamenti siano concepiti in funzione dell'utilizzazione dell'energia solare: in questa maniera essa fornisce anche un modello di solar zoning applicato alle valorizzazioni future²⁹⁶. Il provvedimento elenca gli standards per la progettazione di queste ultime. Esso prevede, ad esempio, che tutti gli edifici residenziali in ogni nuova valorizzazione debbano essere orientati con l'asse più lungo posto entro trenta gradi nella direzione est-ovest²⁹⁷: la soluzione è tra le più congeniali in relazione agli obiettivi che si stanno analizzando. L'ordinanza stabilisce, inoltre, che tutti gli edifici residenziali in ogni nuova subdivision o nei nuovi planned unit developments devono avere una superficie del tetto inclinata fino a 30 gradi rispetto al sud idonea a sopportare almeno 75 metri quadrati di collettori solari per ogni unità abitativa dell'edificio. La superficie del tetto deve anche godere di un accesso al sole inostruito ai sensi delle previsioni dianzi esaminate o per effetto di easements, covenants, o altri

²⁹² Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-12 (b).

²⁹³ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-12 (e).

²⁹⁴ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-12 (d). Anche in questo caso, l'ombra in questione viene calcolata tra le due ore precedenti e le due ore successive al mezzogiorno solare locale nel giorno del solstizio d'inverno.

²⁹⁵ Norme sull'uso dei suoli di Boulder, § 9-8-12 (c).

²⁹⁶ Cfr. la sez. 2 dell'ordinanza.

²⁹⁷ Codice della città di Boulder, § 37-1401 (a) (1).

accordi privati tra i titolari interessati²⁹⁸ Anche gli edifici non residenziali devono possedere requisiti analoghi a quelli illustrati²⁹⁹.

18. Spunti riepilogativi.

Le pagine che precedono rendono arduo smentire l'affermazione dalla quale eravamo partiti: è difficile, infatti, sostenere che l'esperienza statunitense in materia di solar rights non sia eccezionalmente stimolante. La volontà di affrontare un problema altrove quasi del tutto ignorato, si risolve in azioni specifiche e ricche di significato³⁰⁰.

Per l'osservatore straniero l'analisi di quell'esperienza è senza dubbio piena di indicazioni, sempre che, va da sé, si abbia realmente a cuore il destino dell'energia solare. E' del tutto ovvio che pensare a 'trapianti' automatici delle tecniche descritte sarebbe fuorviante e poco illuminato. Nelle pieghe di quelle tecniche e, più in generale, nei risvolti di un'intera esperienza, tuttavia, possono cogliersi insegnamenti di cui si può fare tesoro.

Nel corso dell'esposizione si è cercato di mettere in luce, di volta in volta, la ratio dei meccanismi esaminati e i loro aspetti caratterizzanti. Unendo taluni tratti comuni, è possibile delineare contorni che possono servire da guida per chi voglia percorrere itinerari analoghi. A chiusura di questo capitolo, ci sembra pertanto sufficiente evidenziare taluni spunti che la riflessione condotta suggerisce.

IL PROBLEMA. L'esperienza statunitense in materia di solar rights prende le mosse dalla constatazione dell'esistenza di ostacoli di natura giuridica all'utilizzazione dell'energia solare; ostacoli che possono addirittura vanificare i meccanismi di incentivazione finanziaria nella cui predisposizione si è estrinsecata l'azione dei pubblici poteri dei Paesi nei quali si è scelto di

²⁹⁸ Codice della città di Boulder, § 37-1401 (a) (2).

²⁹⁹ Codice della città di Boulder, § 37-1401 (a) (3).

³⁰⁰ Per un'analisi delle prospettive dell'accesso al sole in Giappone, Regno Unito, Canada, Francia e Belgio v., di volta in volta, TAKAGI, *Designs on Sunshine: Solar Access in the United States and Japan*, in 10 Conn. L. Rev., 123 ss. (1977); SEELEY, *Comparative Aspects of Access to Sunlight: The United States, Great Britain, and Japan*, in 21 Harvard Int'l L. J., 687 ss.; BOWDEN, *Protecting Solar Access in Canada. The Common Law Approach*, in 9 Dalhousie Law Journal, 261 ss. (1982); MARTIN, *Le droit au soleil et les troubles de voisinage*, in *Revue juridique de l'environnement*, 1979, n.4, 292 ss.; SANCY, *L'nergie solaire et l'aménagement du Territoire, aspects juridiques, administratifs, institutionnels*, "paper" senza data.

incoraggiare il ricorso alle fonti rinnovabili. Lo scoglio più rilevante che può frapporsi allo sfruttamento dei raggi solari in chiave energetica è costituito dal pericolo dell'oscuramento delle apparecchiature: queste ultime hanno bisogno di un flusso inostruito e duraturo di luce per poter adempiere efficacemente alla loro funzione nel tempo. Per favorire l'utilizzazione dell'energia solare è necessario, pertanto, che l'ordinamento tuteli giuridicamente la fruizione della luce solare da parte degli strumenti che la sfruttano.

Se i raggi solari seguissero una traiettoria costante, perpendicolare al suolo, non esisterebbero soverchie difficoltà: l'utilizzatore risolverebbe il problema dell'insolazione senza dar noie al prossimo. La luce del sole, però, percorre sentieri obliqui rispetto al terreno e sempre mutevoli nel corso della giornata e dell'anno. Di conseguenza i raggi, prima di colpire i congegni ad energia solare, attraversano i fondi adiacenti a quelli su cui questi ultimi sono installati, e rischiano di essere intercettati da ostacoli che possono proiettare ombre sulle ridette apparecchiature.

Il problema della tutela giuridica dell'accesso al sole si sostanzia, pertanto, nella predisposizione di meccanismi idonei ad impedire che sui suoli limitrofi a quelli che ospitano gli impianti ad energia solare siano poste in essere attività aventi l'effetto di bloccare il flusso di luce che alimenta i collettori.

LE VARIABILI. Ad uno sguardo più approfondito, il problema della tutela dell'inostruita insolazione dei congegni ad energia solare presenta una pluralità di sfaccettature che devono necessariamente essere prese in considerazione, se si aspira ad ottenere risultati soddisfacenti.

Una prima variabile è costituita dalla natura dell'ostacolo idoneo ad intercettare i raggi solari. L'oscuramento delle apparecchiature può essere causato da manufatti o dalla vegetazione. I primi rappresentano certamente l'ipotesi più significativa; ma, in relazione alla seconda, non possono sottacersi le difficoltà derivanti dalla normale crescita delle piante. Sovente, nell'esperienza statunitense, le tecniche di tutela dell'accesso al sole sono state diversificate in relazione al tipo di ostacolo responsabile delle ombre la cui insorgenza si intendeva combattere. Ad esempio, il Solar Shade Control Act della California si occupa unicamente delle ombre proiettate dalla vegetazione. Nell'ordinanza sull'accesso al sole emanata ad Ashland, i due diversi meccanismi ivi divisati si distinguono nettamente in funzione dell'aspetto qui posto in risalto: da un lato, il solar zoning per minimizzare l'oscuramento generato dai fabbricati; dall'altro la tecnica lot by lot per prevenire le ombre causate dagli alberi. In ogni caso, è facile notare come gli ostacoli di cui si discute incarnino i simboli delle attività (e degli interessi ad esse sottesi) che possono rivelarsi in contrasto con la tutela dell'accesso al sole: la valorizzazione dei suoli e la messa a dimora della vegetazione. A testimonianza della difficoltà di talune scelte si può ricordare che quest'ultima opzione ha una valenza ecologica per nulla inferiore a quella dell'energia solare.

Un secondo elemento che incide sul modo di essere delle tecniche di tutela dell'accesso al sole è rappresentato dal tipo di apparecchiatura di cui si vuole garantire l'insolazione. Quasi tutti i provvedimenti normativi esaminati contengono un elenco, più o meno ampio, dei congegni oggetto di salvaguardia. Si tratta delle installazioni su piccola scala, atte a convertire la luce del sole in energia termica, chimica, meccanica o elettrica. Detti impianti hanno ciascuno caratteristiche proprie, che finiscono per assumere importanza primaria se si ha riguardo alla localizzazione. Ad esempio, i collettori asserviti agli scaldacqua solari occupano, di regola, i tetti delle abitazioni. Dal canto loro, invece, alcuni sistemi solari passivi si fondono con le pareti delle case esposte a mezzogiorno. Altri congegni, infine, trovano posto sulla porzione di lotto situata in direzione sud. Ognuna delle posizioni indicate individua siti diversi di cui deve essere garantita l'insolazione inostruita. Dalla definizione del profilo menzionato discendono alcune considerazioni. Appare chiaro, ad esempio, che non è necessario garantire l'insolazione dell'intero lotto e di tutto ciò che su di esso ricade: siffatta soluzione sarebbe poco conveniente e sostanzialmente superfetante. Per altro verso, si può arguire che le limitazioni imposte sulle proprietà limitrofe dipendono in larga misura dalla localizzazione delle apparecchiature (gli estremi di questa relazione sono stati più volte evidenziati). Da quanto esposto consegue, infine, che il sentiero di luce destinato a rimanere inostruito deve essere individuato e specificamente delimitato volta per volta.

Un ulteriore fattore che influenza la fisionomia della tutela dell'accesso al sole è costituito dalla configurazione del territorio nel quale detta tutela è chiamata ad operare. E' intuitivo, innanzitutto, che la morfologia edilizia esistente limita gli spazi di manovra per l'utilizzatore di apparecchiature solari: la protezione dell'inostruita insolazione è più agevolmente a portata di mano nelle zone scarsamente edificate di quanto non lo sia nei centri urbani. Nelle aree meno urbanizzate è più facile conformare lo sviluppo in modo da salvaguardare l'insolazione dei siti potenziali dei congegni in vista della loro installazione futura. Ma, a parte gli effetti derivanti dall'intervento dell'uomo, anche elementi naturali direttamente legati al territorio devono essere tenuti presenti allorché, si guarda al problema che ci occupa. Essi sono la latitudine, il clima, la topografia dei luoghi (pendenze, dislivelli, etc.) le ore di effettiva insolazione, e così via.

Il fatto che la tutela dell'accesso al sole sia funzione di una pluralità di variabili si rispecchia in due circostanze che caratterizzano l'esperienza statunitense in materia di solar rights. Da un lato, la contemporanea attivazione di più strumenti atti a proteggere giuridicamente l'accesso al sole. Dall'altro, l'ampio spazio attribuito ai poteri locali in sede di predisposizione e concreta applicazione delle tecniche di tutela³⁰¹.

³⁰¹ Cfr. CALIFORNIA ENERGY COMMISSION (a cura di), *Solar Access: A Local Responsibility*, Sacramento, CA, 1978.

IL CONFLITTO. La garanzia dell'accesso al sole comporta l'imposizione di restrizioni sui fondi adiacenti a quelli su cui le apparecchiature sono installate. Di qui l'insorgere di un conflitto dai contorni più volte messi in risalto. Inutile dire che una risposta soddisfacente al problema in questa sede affrontato poggia su un equo contemperamento degli interessi contrapposti.

Molte delle leggi riportate in appendice mettono l'accento, nei preamboli, sulla esigenza di favorire l'utilizzazione dell'energia solare senza pregiudicare inutilmente la posizione dei titolari dei suoli percorsi dai raggi. L'analisi delle soluzioni concretamente adottate costituisce il banco di prova della reale valenza di alcune proclamazioni di principio. Il Parlamento della California, ad esempio, non si è mai esposto oltre una certa misura nel limitare le attività in contrasto con l'accesso al sole. Il Solar Shade Control Act riafferma in apicibus l'importanza che quello Stato riconnette alla messa a dimora e al mantenimento degli alberi proprio al fine di produrre ombra. A sua volta, la sezione 8 del California Solar Rights Act, se auspica che i progetti di nuove subdivisions prevedano opportunità future di riscaldamento naturale, si affretta a chiarire che da tale attività "non può derivare una riduzione delle densità permesse o della percentuale del lotto che può essere occupata da un fabbricato o da una struttura per effetto della normativa urbanistica" vigente.

LE COSTANTI. Un diverso grado di convinzione nel perseguire la protezione dell'accesso al sole contraddistingue le normazioni esaminate, in funzione della maggiore o minore volontà di comprimere prerogative non funzionali a quell'obiettivo. Una circostanza merita comunque attenzione. Le leggi con le quali sono state introdotte nei vari ordinamenti tecniche lot by lot hanno spesso fatto ricorso ad alcuni accorgimenti per evitare di imporre oneri eccessivi sulle proprietà incise. La frequenza con la quale siffatte cautele vengono evocate fanno assurgere le stesse al ruolo di vere e proprie costanti. Tra le più significative conviene ricordare:

a) il principio secondo il quale i congegni ad energia solare devono essere localizzati sulla proprietà dell'utilizzatore in modo da minimizzare le restrizioni imposte sui fondi onerati. E' da ritenere, in ogni caso, che la localizzazione fonte di minori problemi deve comunque coincidere con quella idonea a permettere un funzionamento efficiente degli strumenti: altrimenti opinando, ogni forma di tutela rimarrebbe senza senso;

b) la limitazione della protezione ad un arco temporale ben preciso (ad esempio, il periodo compreso tra le nove del mattino e le tre del pomeriggio). L'accorgimento si spiega col fatto che solo in alcune ore l'insolazione è tanto forte da consentire l'uso delle apparecchiature: durante la rimanente parte della giornata, le eventuali limitazioni imposte sulle proprietà limitrofe non propizierebbero apprezzabili guadagni energetici;

c) l'introduzione di una soglia di efficienza per i congegni solari. Come per il caso precedente, la finalità è quella di non creare oneri cui non corrispondono produzioni significative di energia;

d) la subordinazione dell'operatività della tutela all'effettiva utilizzazione delle apparecchiature. La protezione accordata di regola si estingue ove il collettore non venga usato per un periodo di tempo più o meno breve.

e) la liceità delle violazioni non significative della tutela apprestata, quali possono essere, ad esempio, le ombre che non superino il 10% della superficie di assorbimento del collettore o le ombre proiettate da pali, fili metallici, etc.;

f) la salvaguardia dell'esistente. In linea di massima, le normative esaminate ritengono lecite le ombre prodotte dalle strutture e dalla vegetazione esistenti al momento in cui si richiede l'attivazione del meccanismo di tutela.

LE SOLUZIONI. L'esperienza indagata si contraddistingue per il massiccio intervento normativo volto ad apprestare specifiche tecniche di protezione dell'accesso al sole. Molti statutes e ordinanze locali sono stati adottati, oltreatlantico, sull'onda della consapevolezza della scarsa affidabilità di taluni istituti di common law e dei limiti intrinseci al private solar easement. A guidare quelle discipline è stato il desiderio di garantire lo sfruttamento delle apparecchiature solari, previa un'equa composizione del conflitto dianzi descritto. Sotto questo profilo, il dato probabilmente più rilevante è rappresentato dalla convinzione (sottintesa a tante leggi esaminate) che i pubblici poteri debbano usare le loro prerogative per ridefinire una situazione intersoggettiva ogniquale la stessa non appaia destinata a raggiungere 'spontaneamente' un assetto equilibrato.

CAPITOLO III

LA TUTELA DELL'ACCESSO AL SOLE NELL'ESPERIENZA ITALIANA.

1. Introduzione.

Il presente lavoro trova il suo naturale completamento nell'esame, per i profili che qui rilevano, delle vicende di casa nostra. Più volte si è ribadito che l'approfondimento dell'esperienza statunitense aveva lo scopo di delineare un quadro di riferimento (sul piano degli elementi costitutivi del problema indagato e dei possibili criteri di soluzione) utile a guidare il tentativo di immaginare un ambiente normativo più favorevole alle tecnologie solari. Le pagine conclusive, pertanto, si propongono di individuare i margini entro cui è possibile riconoscere una tutela dell'accesso al sole nell'ordinamento italiano.

In via di prima approssimazione è opportuno ricordare (avendo già anticipato la circostanza nel primo capitolo) che l'esistenza di risvolti giuridici connessi allo sfruttamento dell'energia solare -diversi, ovviamente, da quelli immediatamente legati ai meccanismi di incentivazione finanziaria- non è ignota al nostro sistema giuridico. I pannelli solari hanno fatto il loro ingresso nelle aule di giustizia¹. Né mancano disposizioni legislative idonee a sterilizzare almeno qualcuno dei potenziali ostacoli alla utilizzazione della luce per fini energetici².

¹ Il Pretore di Pietrasanta è stato chiamato a decidere quale sia la disciplina delle distanze dal confine applicabile ai pannelli solari (Pret. Pietrasanta 2 aprile 1985 pubblicata in *Foro it.*, 1985, I, 1532; *Giur. merito*, 1985, 798; *Nuovo dir.*, 1985, 402; *Giust. civ.*, 1985, I, 2374). Il giudice, dopo aver assimilato questi ultimi ai bruciatori o caldaie per impianti a nafta o a energia elettrica, ha ritenuto applicabile agli stessi l'art. 890 cod. civ.; mentre all'art. 889, 2° comma, dello stesso codice ha fatto riferimento per individuare quale sia la distanza dal confine cui devono essere posti i tubi che, conducendo il fluido riscaldato, collegano i pannelli solari alla struttura cui sono asserviti.

Davanti ai giudici campani è stato sollevato il problema del regime dell'installazione dei pannelli sul terrazzo condominiale. Secondo Trib. Salerno, 17 febbraio 1982 (in *Arch. locazioni*, 1982, 269; *Riv. giur. edilizia*, 1982, I, 1084; e *Giur. it.*, 1983, I, 2, 607 con nota di GALLONE, Pannelli solari e uso più intenso della cosa comune) il singolo condomino può installare pannelli solari su una parte comune a condizione che ciò non vada ad incidere sull'entità materiale della cosa comune e non ne alteri la sostanza. arrecando pregiudizio al fabbricato o mutandone la destinazione, e comunque non ne limiti l'uso anche da parte di un solo condomino, risolvendosi in tal caso detta installazione in una innovazione vietata dal 2° comma dell'art. 1120 cod. civ. In sede di gravame App. Salerno, 13 maggio 1983 (in *Riv. giur. edilizia*, 1984, I, 64; e *Giur. it.*, 1984, I, 2, 618, con nota di GENTILI, Ancora sull'uso più intenso della cosa comune) ha statuito che l'installazione di pannelli solari dalle dimensioni ingombranti sulla copertura dell'edificio condominiale, da parte di un singolo condomino, riduce la possibilità di utilizzazione usuale della cosa comune, alterando il rapporto di equilibrio tra le facoltà di utilizzazione attuali e potenziali degli altri condomini.

² Il rinvio è a quanto esposto nel primo capitolo circa la portata dell'articolo 5 della legge 308/1982.

Sarebbe nondimeno vano cercare echi giurisprudenziali o (se si prescinde da criptici incisi contenuti nella legislazione più recente³) riscontri normativi del tema specifico dell'accesso al sole discusso nel capitolo precedente e così di attualità negli States.

Dopo aver enucleato la qualificazione dell'energia solare sul piano giuridico, il nostro compito sarà quello di mettere insieme gli indici normativi che attribuiscono (o si prestano ad attribuire) specifica rilevanza all'interesse a fruire della luce, al fine di valutare l'idoneità del mosaico che ne risulta a dare una risposta soddisfacente al problema che ci occupa. Gli esiti di siffatto lavoro propizieranno, nel prosieguo, la formulazione di taluni suggerimenti atti a creare, in una prospettiva de iure condendo, un' efficace tutela giuridica dell'accesso al sole.

2. La qualificazione giuridica dell'energia solare.

Secondo l'insegnamento tradizionale, la luce del sole appartiene alle *res communes omnium*. In questa categoria la manualistica comprende le cose presenti in misura molto superiore ai bisogni degli uomini e che si contraddistinguono, appunto, per la loro abbondanza, disponibilità, fruibilità generalizzata, etc. Sulla scorta di tali premesse, alle cose comuni si suole negare la sussumibilità nella nozione di bene giuridico, vista l'assenza di una loro rilevanza economica ritenuta, viceversa, connaturata alla definizione di cui all'art. 810 del codice civile⁴.

Alla stregua degli schemi ricevuti (cui, per forza di cose, sfugge la valenza energetica dei raggi solari), la luce non sarebbe un bene in senso giuridico. Siffatta conclusione è apparsa insoddisfacente (se non addirittura fuorviante) alla dottrina più recente, che non ha mancato di notare come sovente risorse ritenute *communes omnium* (quali il mare) possano formare oggetto di diritti, giusta il dettato dell'art. 810 cod. civ. Riconotta la funzione economica posseduta dalla *res* a mero presupposto per l'applicazione di una disciplina, la nuova (e preferibile) impostazione ricollega la rilevanza in senso giuridico delle cose alla

³ Si intende riferirsi all'ultimo comma dell'art. 1 della legge 308/1982 e all'art. 2 del decreto 22 giugno 1983 (recante «Definizione dei criteri generali tecnico-costruttivi e tipologie per l'edilizia sovvenzionata, convenzionata e privata, che facilitino l'impiego di fonti di energia rinnovabili o il risparmio e/o il recupero di energia») sulla cui portata si avrà modo di tornare.

⁴ I concetti riassunti nel testo sono esposti, ad es., da DE MARTINO, Beni in generale, in Commentario al codice civile a cura di SCIALOJA e BRANCA, Libro III, Della Proprietà, artt. 810-956, Bologna-Roma, 1976, 2 ss. L'autore avverte, peraltro, che le *res communes omnium* devono ritenersi cose in senso giuridico ogniqualevolta acquistino utilità perché divenute scarse.

loro idoneità ad essere termini di riferimento oggettivo di esigenze, bisogni e interessi che l'ordinamento riconosce meritevoli di tutela: nelle tesi di questi autori, non si può negare la qualifica di bene a tutto ciò che può formare oggetto di rapporti in cui si riflettono (componendosi secondo i criteri forniti dal legislatore) gli interessi di volta in volta rilevanti⁵.

Orbene, non ci vuol molto ad ammettere che spesso la fruizione della luce diviene referente di interessi e bisogni tutelati in vario modo: la ratio che ispira le disposizioni sulla apertura delle luci si coniuga con l'intento di assicurare il godimento della luce. Senza contare che la concreta fruizione della luce in determinati contesti costituisce, anche fuori del campo interprivato, un'esigenza cui l'ordinamento presta attenzione (ad esempio, i regolamenti locali di igiene e sanità, a mente del disposto dell'art. 218 del Testo unico delle leggi sanitarie, R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, devono contenere norme “dirette ad assicurare che nelle abitazioni non vi sia difetto di aria e di luce”)⁶.

Se valutato alla stregua della mutata sensibilità dottrinale, quanto esposto comporta conseguenze palesi. Nella misura in cui gli esempi normativi poc'anzi richiamati testimoniano l'idoneità della luce a divenire, in maniera più o meno mediata, oggetto di rapporti, essa assume la qualificazione di bene in senso giuridico⁷.

Il discorso che si è condotto ha certamente riguardo alla luce diffusa, considerata a prescindere dalle sue potenzialità energetiche. Se però si allarga la visuale della riflessione fino a ricomprendere quest'ulteriore aspetto, il distacco da categorie consolidate diviene ancora più evidente. La possibilità di utilizzazione in chiave energetica della luce del sole sottrae definitivamente la stessa alla categoria dei beni destinati a rimanere adespoti: quanto meno alcune forme di sfruttamento dell'energia solare o, se si preferisce, l'esigenza di assicurarsi l'accesso al sole, pongono il problema dell'appropriazione in via esclusiva della

⁵ Cfr. COSTANTINO, PARDOLESI, BELLANTUONO, I beni in generale, in Trattato di diritto privato diretto da RESCIGNO, vol. 7, La proprietà, tomo I, Milano, 1982, 5 ss.

Più in generale, sui problemi di mutuo rispetto e di conservazione della fruibilità generale che lo sviluppo tecnologico ha posto per alcune res communes omnium quali il mare, l'aria e l'etere v. GIANNINI, Diritto pubblico dell'economia, Milano, 1985, 92 ss.

⁶ La possibile sottrazione della luce è uno dei parametri presi in considerazione dalla giurisprudenza amministrativa al fine di valutare la sussistenza dell'interesse ad impugnare la concessione edilizia rilasciata a terzi. Cfr., tra le altre, Cons. Stato, Sez. V, 24 ottobre 1980, n. 862, in Foro it., Rep. 1981, voce Giustizia amministrativa, n. 422. E non è superfluo ricordare che, in caso di violazione delle norme contenute nel regolamento edilizio e nel programma di fabbricazione, l'esistenza di un danno risarcibile può essere fondato proprio sulla ridotta insolazione: in tal senso Cass. 11 febbraio 1987, n. 1488 in Giust. civ., 1987, I, 1446 ss. V. anche Cass. 10 luglio 1985, n. 4108, in Foro it., Rep. 1985, voce Edilizia e urbanistica, n. 396.

⁷ Cfr. COSTANTINO, PARDOLESI, BELLANTUONO, I beni in generale, cit., 17.

luce incidente necessaria al funzionamento delle apparecchiature⁸. Siffatta constatazione, se rende incontestabile la natura di bene giuridico della luce (nel senso codicistico di cosa che può formare oggetto di diritto in quanto suscettibile di appropriazione), rivendica per quest'ultima la diretta applicabilità della logica, molto familiare all'analisi economica del diritto, dei *property rights*⁹. In quest'ottica, alcune delle legislazioni statunitensi analizzate, quale quella del New Mexico e del Wyoming, assumono valore addirittura emblematico.

Il profilo definitorio, come è ovvio, rimane in limine rispetto al ventaglio di problemi posti all'ordinamento dallo sfruttamento dell'energia solare: a fare la parte da leone è la fissazione dei criteri allocativi di questa risorsa. L'affermazione non meriterebbe di essere ulteriormente documentata; ma la possibilità che gli scenari astrattamente ipotizzabili si rivelino talvolta addirittura paradossali rende urgente affrontare la questione.

Proviamo per un attimo, affidandoci all'immaginazione, a descrivere una possibile alternativa. Date le sue caratteristiche, l'energia solare potrebbe essere accostata alle *res nullius*: in quanto riveniente dalla nostra stella, essa non ha padroni ab origine. Le *res nullius* sono beni suscettibili di entrare a far parte del patrimonio mediante occupazione. Si potrebbe sostenere, pertanto, che l'utilizzatore di apparecchiature solari si appropria dei raggi che colpiscono queste ultime a norma del principio, (canonizzato nell'art. 923 cod. civ.) secondo il quale le cose mobili che non sono di proprietà di alcuno si acquistano con l'occupazione. E questa possibilità troverebbe conforto nello stesso art. 814 del codice, che considera beni mobili le energie naturali aventi valore economico. Ora è forse persino superfluo sottolineare l'insufficienza di un simile approccio (quand'anche teoricamente ammissibile). L'idea che l'utilizzatore si appropri istante per istante dei raggi che colpiscono il congegno solare non porta a configurare garanzie durature perché il sentiero percorso dalla luce potrebbe essere interrotto in qualunque momento prima che si verifichi l'appropriazione. Né si perviene a soluzioni più appaganti opinando, in alternativa, che l'utilizzatore acquisti stabilmente il flusso di luce diretto al pannello: in questo caso l'occupazione di una *res nullius* si risolverebbe nella compressione di altri diritti

⁸ Nel senso che l'energia solare in sé considerata appartiene alle *res communes omnium* quale forma di energia priva di una precisa collocazione sul territorio v. BASSI, *Appunti per una disciplina pubblicistica dell'energia*, in *Foro amm.*, 1982, I, 322 ss.; CAIA, *Regime giuridico della produzione di energia da fonti rinnovabili e da cogenerazione dopo la legge 29 maggio 1982 n. 308*, in *AA.VV.*, *Contenimento dei consumi energetici e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia. Regioni ed enti locali nell'attuazione della legge 29 maggio 1982, n. 308*, Rimini, 1983, 59. V., altresì, DELL'ANNO, *Energia e assetto del territorio: profili istituzionali*, cit., 145.

⁹ A mero titolo indicativo, sui principi dell'EAL v. HIRSCH, *Law and Economics. An Introductory Analysis*, San Diego, Ca, 1988; PARDOLESI, *Analisi economica del diritto*, voce del *Digesto delle Discipline Privatistiche*, Sezione civile, vol. I, Torino, 1987, 309 ss.; POLINSKY, *Una introduzione all'analisi economica del diritto*, con postfazione di PARDOLESI, Bologna, 1987.

tutelati, e il conflitto in cui si sostanzia la problematica in esame riceverebbe una composizione largamente inaccettabile.

Come si diceva, l'ipotesi prospettata è sotto molti profili paradossale e ne è persino dubbia la percorribilità teorica: basti pensare che la dottrina nega siano acquistabili per occupazione i fluidi nel loro scorrere, che non si presentano come possibile oggetto di un'adprehensio che duri al di là del momento del loro passaggio¹⁰. Nondimeno, in quanto espressione delle complicazioni e degli equivoci paventabili, detta ipotesi attesta la necessità di definire sulla base di quali criteri ed entro quali limiti sia possibile appropriarsi dell'energia solare e, di conseguenza, soddisfare gli interessi connessi alla disponibilità di una fonte energetica avente caratteristiche diverse da quelle tradizionali.

A questo proposito, non si può mancare di notare come la legge 29 maggio 1982 n. 308 (alla cui filosofia si è già avuto modo di accennare) rappresenti un'occasione mancata dal nostro legislatore per disciplinare le forme di utilizzazione dell'energia solare. Già i primi commentatori hanno evidenziato il carattere frammentario della normativa introdotta (che pure aspirava ad affrontare in maniera globale il tema delle fonti rinnovabili e del risparmio energetico) nonché la sua inidoneità a fornire un assetto razionale e completo della materia¹¹. E se l'auspicio ricorrente è stato quello di un nuovo intervento del Parlamento atto a rendere più incisive e concrete le stesse previsioni di principio contenute nella legge, non è mancato chi ha individuato proprio nell'assenza di una trama disciplinare anche lontanamente paragonabile all'esperienza statunitense in materia di solar rights uno dei limiti più rilevanti della legge 308/1982¹².

Critiche di questo tenore sono difficilmente controvertibili, anche se è opportuno non sottovalutare del tutto i possibili by-products di taluni principi canonizzati (non si sa quanto consapevolmente) dalla legge in parola, e che si avrà modo di preconizzare più avanti. In ogni caso, l'azione poco avveduta del legislatore non esime dal (e, anzi, impone di) cercare risposte alla stregua dei principi vigenti e di delineare, se del caso, suggerimenti per una evoluzione della normativa.

¹⁰ Cfr. TRABUCCHI, Occupazione (diritto privato), voce dell'Enciclopedia del diritto, vol. XXIX, Milano, 1979, 616, 619.

¹¹ Cfr. il commento di ROVERSI MONACO all'art. 1 della legge in ROVERSI MONACO, CAIA (a cura di), Commento alla l. 29 maggio 1982 n. 308 - Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo di fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi, cit., 1159 ss.

¹² Cfr. DELL'ANNO, Energia e assetto del territorio: profili istituzionali, cit., 138.

3. Verifica dell'esistenza di possibili ambiti di tutela dell'accesso al sole alla luce dei principi vigenti.

Divenuta concreta la possibilità di sfruttare la luce per fini energetici, anche il nostro ordinamento è chiamato a dare una risposta al problema della tutela dell'inostruita insolazione. Il soggetto che mette a profitto le utilizzazioni dell'energia solare ricordate in avvio del presente lavoro¹³, rivendica la necessità di appropriarsi in maniera costante e duratura della fonte energetica impiegata. L'incognita è rappresentata dalla definizione dei principi e dei criteri alla cui stregua garantire detta appropriazione e, in definitiva, l'accesso al sole.

Nella nostra esperienza giuridica, taluni istituti tutelano (più o meno direttamente) l'interesse a fruire della luce. In prima approssimazione si procederà a valutare la loro idoneità a fornire la base d'appoggio per la soluzione del problema che ci occupa. Via via, il discorso si allargherà ad analizzare quali prospettive concrete schiudano altri istituti che, quantunque non immediatamente concepiti in funzione del godimento della luce, possono tornare utili in vista dell'obiettivo propostoci.

A guidare l'indagine sarà anche il tentativo di delineare la logica più acconcia cui attingere per affrontare il tema dell'inostruita insolazione. Le strade attraverso cui si può astrattamente giungere ad appropriarsi in maniera duratura della luce solare incidente possono essere molteplici: si tratta di individuare quella più confacente ed opportuna. Come si ricorderà, i legislatori del New Mexico pensarono, in un primo momento, di poter appianare ogni difficoltà attribuendo un solar right a chi per primo si fosse appropriato dell'energia solare. Alla prova dei fatti l'approccio si è dimostrato improduttivo, tanto da richiedere una sua sostanziale modifica¹⁴. L'idea sottesa a quel ravvedimento (comune a buona parte della normazione statunitense in materia di solar rights) poggia sul proposito di non operare attribuzioni di prerogative a scapito di posizioni altrui. L'equa composizione del conflitto innescato dall'interesse ad appropriarsi dell'energia solare rappresenta certamente uno dei criteri su cui impostare la risposta al problema dell'inostruita insolazione. Questo non significa, peraltro, che non si possa rendere privilegiata la posizione dell'utilizzatore di apparecchiature solari (nel rispetto delle posizioni altrui) e che si debba rimanere inerti di fronte all'eventuale mancanza, nell'attuale assetto normativo, di mezzi giuridici inclini a favorire detto risultato.

Si può anticipare sin d'ora che i principi vigenti non sembrano poter offrire risposte appaganti. E' bene precisare, però, che sul tessuto normativo esistente

¹³ V. il paragrafo secondo del primo capitolo.

¹⁴ V. il paragrafo ottavo del secondo capitolo.

possono attecchire i germogli di nuove e più efficaci impostazioni che, se fatti propri dal legislatore e, in genere, dai pubblici poteri, costituirebbero il regime giuridico più adatto a disciplinare l'appropriazione e lo sfruttamento dell'energia solare.

4. La tutela dell'accesso al sole e gli istituti che regolano i rapporti proprietari di vicinato: un connubio poco promettente.

La verifica dell'esistenza di forme di tutela dell'accesso al sole nei canoni normativi in vigore muove dall'esame di quel complesso di norme che si è soliti etichettare come disciplina dei rapporti di vicinato. Il problema di cui si discute mette in relazione stretta le diverse utilità ritraibili da fondi limitrofi, richiedendo un contemperamento (tipico degli istituti che si passa ad esaminare) tra interessi antagonisti ma destinati a convivere. Non sorprende, quindi, che l'accesso al sole possa trovare addentellati in tale campo.

LUCI E VEDUTE. Il libro del codice civile intitolato al 'terribile diritto' canonizza (nel capo II, sezione VII, del titolo II) la disciplina legislativa degli istituti in cui forse è più evidente l'intento di tutelare il godimento della luce. Espressioni delle c.d. limitazioni legali della proprietà, vale a dire di quelle limitazioni che determinano l'uso normale del dominio al fine di permettere la coesistenza dei diritti di ogni proprietario, le luci e vedute si giustificano quali meccanismi idonei a soddisfare uno tra i bisogni ritenuti elementari per la vita¹⁵.

Nella definizione di cui all'art. 900 del codice, l'apertura lucifera è quella che consente il passaggio della luce e dell'aria. La medesima utilità è garantita dalla veduta ove, peraltro, è prevalente la funzione di attribuire al proprietario la possibilità di affacciarsi sul fondo del vicino¹⁶.

¹⁵ Sulla disciplina delle luci e vedute, oltre la manualistica generale in tema di proprietà, v. ALBANO, *Le limitazioni legali riguardanti le aperture di luci e vedute*, in *Trattato di diritto privato* diretto da RESCIGNO, vol. 7, *La proprietà*, tomo I, Milano, 1982, 600 ss.; LOJACONO, *Luci e vedute*, voce dell'Enciclopedia del diritto, vol. XXV, Milano, 1975, 59 ss.; FIORANI, *Luci, vedute e relative servitù nel codice civile vigente*, Milano, 1967; ALIBRANDI, *Rassegna di giurisprudenza in materia di luci e vedute*, in *Riv. giur. edilizia*, 1964, II, 3 ss.; BRETONE, *In tema di «luci» e «vedute»*, in *Dir. e giur.*, 1956, 198 ss.

¹⁶ Nel senso che le luci (anche se a tipo finestre) sono normalmente destinate a dare passaggio all'aria e alla luce v. Cass. 26 febbraio 1982, n. 1232, *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Luci e*

Senonché, giusta la filosofia che li ispira, è difficile intravedere negli istituti menzionati spazi concreti di operatività sotto i profili che ci interessano.

Le luci mirano ad assicurare che l'interno delle abitazioni sia raggiunto (oltre che dall'aria) da quel minimo di luce diffusa necessaria all'espletamento delle attività umane. Siamo probabilmente distanti da un livello di illuminazione atto a far parlare di maggiore amenità dei luoghi. Ma siamo certamente lontanissimi dall'ammontare di insolazione necessario al funzionamento delle apparecchiature solari.

L'inventario degli elementi di contorno che accreditano la conclusione appena prospettata è tutt'altro che insignificante. Proviamo soltanto ad abbozzarlo. La disciplina in esame ha riguardo alla luce diffusa che raggiunge l'interno dei locali. Lo sfruttamento dell'energia solare presuppone l'utilizzazione dei raggi incidenti destinati a superfici non necessariamente connesse ad ambienti vivibili. Il codice detta una serie di prescrizioni per le luci (inferriata di sicurezza, distanza dal suolo, etc.: art. 901) che mal si coniugano con i congegni solari; e se è vero che sono configurabili luci non corrispondenti al modello normativo (c.d. luci irregolari), è altrettanto vero che il vicino ha diritto di esigere sempre il rispetto dell'art. 901 (art. 902, u.c.)¹⁷.

Proseguendo in questo inventario, è opportuno ricordare che, pur in presenza di una luce, nessun arretramento necessario è previsto per le costruzioni erigende dal vicino. Al contrario, quest'ultimo ha addirittura il diritto di chiudere le luci se acquista la comunione del muro ove sono situate (art. 904)¹⁸. In via più generale, l'aspetto cui conviene prestare attenzione è che alla facoltà del proprietario del muro contiguo al fondo altrui di aprire luci non corrisponde una soggezione del fondo sul quale queste sono aperte, sicché il dominus di quest'ultimo ben può -oltreché ostruire l'apertura nel caso in cui intenda, acquistando la comunione del muro ai sensi dell'art. 904 cod. civ., costruire in aderenza- porre in opera, nei limiti in cui non violi altre norme, manufatti che diminuiscano l'aria e la luce di cui fruisce la finestra lucifera¹⁹.

vedute, n. 1. Per l'affermazione, invece, che vuole sussistente nelle vedute, accanto alla specifica ratio ricordata nel testo, quella di assicurare luce ed aria in quantità sufficiente v. Cass. 6 marzo 1982, n. 1425, id., Rep. 1982, voce Distanze legali, n. 25. Cfr., altresì, Cass. 11 ottobre 1983, n. 5913, in Arch. civ., 1984, 174 ss.

¹⁷ Cass. 7 maggio 1980, n. 3019, in Foro it., Rep. 1980, voce Luci e vedute, n. 9; Cass. 25 maggio 1975, n. 2107, in Arch. civ., 1976, 391 ss.

¹⁸ Cass. 8 luglio 1965 n. 1421, in Giust. civ., 1966, I, 379 ss. In dottrina v. BIONDI, Apertura di luci in rapporto al diritto di chiedere la comunione del muro, in Foro pad., 1958, I, 1096 ss.; BRANCA, Appoggio di tettoia e chiusura delle luci del vicino, in Foro it., 1957, I, 434 ss.

¹⁹ In questi precisi termini Cass. 24 aprile 1981, n. 2450, Foro it., Rep. 1981, voce Luci e vedute, n. 21.

Conclusioni di tenore non molto diverso possono trarsi per le vedute (ove, peraltro, il passaggio della luce agli ambienti interni è ricompresa nella più ampia facoltà di affaccio accordata al proprietario). L'unica guarentigia riconosciuta dalla legge in relazione a questo istituto (quand'anche si riesca a rapportare ad esso i congegni ad energia solare) è la distanza minima che si ha diritto di far osservare allorché si è acquistato il diritto di avere delle vedute (art. 907 cod. civ.)²⁰. L'esiguità della misura prevista limita enormemente l'utilità del principio per i fini che ci occupano: è verosimile che detta misura permetta il passaggio della luce diffusa, ma non garantisca la fruizione della luce incidente.

La disciplina delle luci e vedute non sembra, dunque, riservare grossi margini alla tutela dell'accesso al sole. In un ambiente (da immaginare) particolarmente favorevole all'energia solare, si potrebbe anche pensare di riscrivere detta disciplina in modo da renderla funzionale all'utilizzazione della fonte rinnovabile. Ma per far ciò bisognerebbe muovere dall'assunto che nel contenuto normale e necessario della proprietà sia ricompreso il diritto all'insolazione incidente, vale a dire un diritto molto più ampio di quello garantito dagli istituti esaminati. E questo, anche a tacere delle difficoltà di ordine pratico, è tutto da dimostrare.

DISTANZE LEGALI. La ratio che ispira la disciplina codicistica delle distanze tra le costruzioni è quella di prevenire l'insorgenza di intercapedini strette e insalubri che possano risultare dannose per l'igiene, il decoro e la sicurezza degli abitati²¹. Essa, pertanto, pur in maniera molto mediata, contribuisce a modellare un ambiente favorevole ad una certa fruizione della luce (e dell'aria)²².

²⁰ Nel senso che la disciplina delle distanze per le vedute, contenuta nell'art. 907 cod. civ., vale per tutte le vedute, indipendentemente dal fatto che esse siano state aperte iure proprietatis o iure servitutis, v. Cass. 28 agosto 1986 n. 5269, in Foro it., Rep 1986, voce Luci e vedute n. 9. V., altresì, Cass. 2 marzo 1978, n. 1057 id., Rep. 1978, voce cit., n. 8; Cass. 11 dicembre 1973, n. 3368, in Giur. agr. it., 1975, 44 ss. In dottrina cfr. TRIOLA, Vedute aperte iure proprietatis e distanze nelle costruzioni, in Dir. e giur., 1974, 773 ss.; CENNICOLA, Sulla distanza delle costruzioni dalle vedute aperte iure proprietatis, in Giur. merito, 1974, I, 402 s.; STURIALE, Distanza delle costruzioni dalle vedute oblique e laterali, in Riv. giur. edilizia, 1970, I, 904 ss.; IVELLA, Ancora sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, in Giust. civ., 1964, IV, 96 ss.; PROTO PISANI, L'art. 907 c.c. e la disciplina del muro di cinta innalzato innanzi alle vedute aperte «iure servitutis» e «iure proprietatis», in Riv. dir. civ., 1960, II, 187 ss.

²¹ Cfr. Cass. 5 agosto 1987, n. 6734, in Foro it., Rep. 1987, voce Luci e vedute, n. 7; Cass. 16 dicembre 1986, n. 7384, in Riv. giur. edilizia, 1987, I, 371 s.; Cass. 14 maggio 1983, n. 3311, Foro it., Rep. 1983, voce Distanze legali, n. 5; Cass. 30 marzo 1983, n. 2331, id., Rep. 1983, voce Edilizia e urbanistica, n. 283; Cass. 5 ottobre 1982 n. 5117, id., Rep. 1982, voce Distanze legali, n. 7. In dottrina, v. FUSARO, La distanza nelle costruzioni, in Nuova giur. civ., 1986, II, 165 ss. e 237 ss.; DE CUPIS, Sulla distanza legale tra costruzioni, in Giust. civ., 1982, II, 431 ss.; IANNARELLI, Disciplina delle distanze e interessi degli abitanti: Funzione della tutela privata alla luce della legge 28 gennaio 1977 n. 10, in COSTANTINO (a cura di), Convenzioni

Per via di quest'ultima valenza si può pensare che siffatta normativa possa tornare utile alle ragioni dell'energia solare. A ben vedere, però, anche la disciplina civilistica sulle distanze tra fabbricati mostra la corda se guardata dall'angolo di visuale che ci siamo proposti.

Innanzitutto occorre ricordare che, per il legislatore, le finalità igienico-sanitarie appena ricordate sono da considerarsi rispettate anche nelle ipotesi di totale assenza di intercapedini: ai sensi dell'art. 873 cod. civ., il rispetto della distanza minima di tre metri tra i fabbricati collocati su fondi finitimi è alternativo alla costruzione in appoggio o in aderenza. Da questa considerazione discende che l'istituto in esame può addirittura essere fonte di noie non trascurabili per gli utilizzatori di apparecchiature solari. Il funzionamento dei congegni che trovano posto in corrispondenza delle pareti delle abitazioni può risultare compromesso in tutte le ipotesi in cui il titolare del fondo limitrofo a quello su cui le apparecchiature sono installate ha titolo ad invocare l'applicazione degli artt. 874-877 del codice: la comunione forzosa o la costruzione in aderenza avente ad oggetto un muro che funge da sistema ad energia solare vanificherebbe l'utilità di quest'ultimo. Per ovviare a tale preoccupante eventualità si potrebbe ampliare l'elencazione degli edifici non soggetti a comunione forzosa di cui all'art. 879 ricomprendendovi, appunto, gli edifici che ospitano, nelle proprie pareti esterne, congegni ad energia solare²³. La diversità delle situazioni contemplate in quella

urbanistiche e tutela nei rapporti tra privati, Milano, 1978, 607 ss.; GARDANI CONTURSI LISI, *Distanze legali (diritto vigente)*, voce dell'Enciclopedia del diritto, vol. XIII, Milano, 1964, 279 ss.

Nel senso che l'obbligo di osservare la distanza dalle vedute (art. 907 cod. civ.) differisce dall'obbligo di cui agli artt. 873 ss. cod. civ. essendo il primo imposto a salvaguardia del diritto di veduta, e il secondo teso ad evitare la formazione di intercapedini nocive v. Cass. 6 marzo 1986, n. 1462, in *Giur. it.*, 1987, I, 1504 ss.; Cass. 25 gennaio 1983 n. 699, in *Riv. giur. edilizia*, 1983, I, 526 ss.

²² Cass. 9 aprile 1987, n. 3503, *Foro it.*, Rep. 1987, voce *Distanze legali*, n. 8; Cass. 21 giugno 1985, n. 3727, in *Riv. giur. edilizia*, 1985, I, 564 ss.

²³ A mente dell'art. 879 cod. civ. non sono soggetti alla comunione forzosa gli edifici appartenenti al demanio pubblico e quelli soggetti allo stesso regime, né, gli edifici che sono riconosciuti di interesse storico, archeologico o artistico a norma delle leggi in materia. In relazione agli stessi edifici non può essere esercitata neanche la facoltà, riconosciuta dall'art. 877, di costruire in aderenza. In argomento v. ALVINO, *Edifici non soggetti alla comunione forzosa*, in *Giust. civ.*, 1981, I, 733 ss.

Un'alternativa a quanto esposto nel testo potrebbe essere costituita dal tentativo di omologare i congegni ad energia solare alle vedute. In tal caso l'operatività delle disposizioni contenute negli artt. 873 ss. cod. civ. circa la facoltà del vicino di costruire, in alternativa all'osservanza della distanza fra costruzioni, in appoggio o in aderenza al fabbricato altrui, sarebbe preclusa dal disposto dell'art. 907 del codice (cfr. Cass. 23 agosto 1985, n. 4512, in *Foro it.*, Rep. 1985, voce *Distanze legali*, n. 18). Ma tale tentativo, come si è avuto modo di accennare, è tutt'altro che agevole. E' il caso di rimarcare, comunque, che prevenire il pericolo derivante dall'applicazione degli artt. 874-877 cod. civ. non significa ancora risolvere il problema dell'accesso al sole.

norma può far sembrare ardito l'accostamento, ma esiste un aspetto comune alle differenti ipotesi, rappresentato dall'intento di prevenire gli effetti potenzialmente perversi di una determinata disciplina.

Si deve, tuttavia, constatare quanto poco proficuo si rivelerebbe il tentativo di 'piegare' le distanze legali alle esigenze da noi considerate. Come si è più volte detto, l'accesso al sole è funzione di una pluralità di variabili (quali la topografia dei luoghi, l'altezza e la localizzazione dei fabbricati, il tipo di apparecchiatura usata, etc.). Orbene, è del tutto evidente che una soluzione soddisfacente per i profili che in questa sede rilevano non può essere fornita da una disciplina che, per definizione, deve essere rigida ed è, quindi, inidonea a far fronte alle tante sfaccettature condizionanti l'insolazione. Né sarebbe pensabile l'introduzione, nella sezione intitolata alle distanze legali, di una norma di simile tenore: “Laddove su un fondo sia installato un congegno ad energia solare, nell'edificazione su fondi finitimi si deve rispettare una distanza idonea ad evitare, in relazione all'altezza progettata e allo stato dei luoghi, che il congegno stesso risulti oscurato”. Non c'è dubbio, infatti, che con una disposizione di questo tipo usciremmo dal campo delle limitazioni imposte iure proprietatis per entrare direttamente nel raggio d'azione delle servitù.

In realtà, la fissazione di standard nella distanza tra gli edifici in funzione dell'accesso al sole gioca un ruolo rilevante solo se iscritta all'interno di una serie di misure, tra loro interrelate, atte a conformare una morfologia dell'ambiente urbano favorevole allo sfruttamento dell'energia solare. La constatazione chiama direttamente in causa gli strumenti di pianificazione urbanistica e, più in generale, il governo del territorio. Ma sull'argomento si avrà modo di tornare.

In questa sede occorre accennare al fatto che il codice detta anche una disciplina per la messa a dimora degli alberi presso il confine²⁴. La ratio delle considerazioni svolte poc'anzi vale a scoraggiare, mutatis mutandis, eventuali illusioni circa l'idoneità della stessa a lenire i problemi di oscuramento degli strumenti ad energia solare provocati dalla vegetazione.

ATTI EMULATIVI. Uno dei paradigmi che conforma i rapporti di vicinato nel nostro ordinamento è rappresentato dal divieto degli atti emulativi. A mente dell'art. 833 cod. civ., il proprietario non può porre in essere atti che abbiano come unico scopo quello di nuocere o recare molestia a terzi²⁵.

²⁴ In generale, sulla materia, v. SERAFINI, Rapporti di vicinato e distanze legali per piantare alberi, in *Giur. agr. it.*, 1981, 605 ss.; PALMIERI, Alberi, siepi, e distanze dal confine, in *Giur. agr. it.*, 1975, 341 ss.

²⁵ In dottrina v., in generale, ALLARA, Atti emulativi (diritto civile), voce dell'Enciclopedia del diritto, vol. IV, Milano, 1959, 33 ss.; TORRENTE, Emulazione (diritto civile), voce del *Novissimo digesto*, vol. VI, Torino, 1960, 521 ss. Sovente la letteratura riserva spazio agli atti emulativi nelle dissertazioni sul concetto dell'abuso del diritto. Cfr. ROTONDI,

La disposizione non è stata concepita certo in vista dell'obiettivo di tutelare l'interesse a fruire della luce. Nondimeno, nella misura in cui fornisce un parametro cui rapportare la composizione delle interrelazioni dominicali, ci si può domandare se, ed eventualmente in quale misura, la norma possa essere invocata dall'utilizzatore di apparecchiature solari per interdire al vicino l'espletamento delle attività idonee ad oscurare i congegni per ipotesi già installati.

In realtà, non ci vuol molto a rendersi conto che le speranze di enucleare dall'istituto in parola una tutela soddisfacente dell'accesso al sole sono mal riposte, se non addirittura ingenua. Per convincersene, è sufficiente ricordare che la giurisprudenza suole attribuire la qualificazione di emulativi unicamente agli atti, realizzati con lo scopo esclusivo di nuocere o recare molestia, cui non corrisponde alcun vantaggio economicamente apprezzabile²⁶. Di conseguenza, se è già difficile riuscire ad immaginare ipotesi in cui l'*animus nocendi* sia il solo presupposto dell'agire, diventa addirittura problematico capire quando le attività suscettibili di oscurare i pannelli solari non tornino in qualche modo utili: perché possa farsi applicazione dell'art. 833 cod. civ. è necessario dimostrare che l'edificazione o la messa a dimora di vegetazione, entrambe realizzate con l'unico fine di proiettare ombra sui congegni ad energia solare, non rechino vantaggio al proprietario o non siano sorrette da alcuna giustificazione di natura utilitaristica dal punto di vista economico e sociale.

Sulla scorta di queste premesse, a rimanere impigliata nella rete a maglie larghe degli atti emulativi è soltanto l'ipotesi di scuola del palo piantato sul fondo unicamente per dare fastidio al vicino. Troppo poco per una tutela comprensiva dell'accesso al sole²⁷.

L'abuso del diritto, Padova, 1978; NATOLI, Note preliminari ad una teoria dell'abuso del diritto nell'ordinamento giuridico italiano, in Riv. trim. dir. proc. civ., 1958, 18 ss.; RESCIGNO, L'abuso del diritto, in Riv. dir. civ., 1965, I, 205 ss.; PIRAINO LETO, L'abuso del diritto, in Vita not., 1981, 523 ss.

²⁶ Cfr. Cass. 18 agosto 1986, n. 5066, in Foro it., Rep. 1986, voce Emulazione, n. 1; Cass. 7 marzo 1986, n. 1509, id., Rep. 1986, voce Proprietà, n. 17.; Cass. 27 luglio 1984, n. 4448, id., Rep. 1984, voce Emulazione, n. 2; Cass. 16 maggio 1983, n. 3359, id., Rep. 1983, voce cit., n. 1; Cass. 6 febbraio 1982, n. 688, in Giur. it., 1983, I, 1, 144 ss.; Cass. 7 settembre 1977, n. 3889, in Foro it., Rep. 1977, voce Emulazione, n. 1.; Cass. 8 novembre 1977, n. 4777, ibid., n. 3; Cass. 19 agosto 1969, n. 2991, id., Rep. 1970, voce cit., n. 1; Cass. 5 febbraio 1968, n. 363, id., Rep. 1968, voce cit., n. 1.

²⁷ DE MARTINO, Proprietà, in Commentario al codice civile a cura di SCIALOJA e BRANCA, Libro III, Della Proprietà, artt. 810-956, Bologna-Roma, 1976, 154, fa l'esempio della costruzione di un finto fumaiolo davanti la finestra del vicino in modo da togliere la luce, citando App. Colmar 2 maggio 1855. Nel senso che la costruzione di un muro in adiacenza a luce per proteggere una terrazza dalla vista non è atto di emulazione data la sua destinazione a servizi domestici v. App. Venezia 10 dicembre 1957, in Foro it., Rep. 1958, voce Emulazione, n. 2.

IMMISSIONI. Prima di chiudere il paragrafo dedicato all'analisi delle possibili interazioni tra disciplina dei rapporti di vicinato e tutela dell'accesso al sole, è utile compiere un'ultima verifica. Mette conto chiedersi, infatti, se l'inostruita insolazione dei congegni ad energia solare possa essere garantita alla stregua della normativa sulle immissioni. Più concretamente, si deve accertare se il proprietario che ha installato apparecchiature solari sul proprio fondo ha diritto di impedire l'immissione, dal fondo del vicino, delle ombre idonee ad oscurare le apparecchiature stesse.

L'art. 844 cod. civ. detta i criteri atti a comporre gli usi incompatibili di proprietà finitime²⁸. Per molti versi, esso rappresenta il corrispondente del private nuisance cui si è fatto riferimento nel precedente capitolo, anche se è bene ricordare che i contenuti concettuali cui rimanda l'istituto di common law sono molto più ampi di quelli propri dell'omologo italiano. A mente della citata disposizione, il proprietario di un fondo può impedire le immissioni, derivanti dal fondo del vicino, che superano la normale tollerabilità, avuto riguardo alla condizione dei luoghi. La norma subordina la sua operatività all'esistenza di determinati presupposti. Pertanto, l'attendibilità del tentativo di rinvenire nell'art. 844 cod. civ. margini di tutela dell'accesso al sole può essere misurata valutando se e in quale misura detti presupposti siano presenti in una controversia insorta tra un utilizzatore di apparecchiature solari ed il suo vicino che abbia valorizzato il fondo finitimo con manufatti e alberi la cui ombra oscuri i congegni.

Il dettato legislativo esemplifica il tipo di fenomeno la cui immissione si può prevenire: è fatto esplicito riferimento al fumo, al calore, alle esalazioni, ai rumori, agli scuotimenti, e a propagazioni simili. In via preliminare, in vista dell'obiettivo di fornire una risposta al quesito formulato, occorre stabilire se l'ombra sia sussumibile nelle tipologie contemplate dall'articolo in esame.

²⁸ In generale, sulla disciplina delle immissioni, v. PARDOLESI, Azione reale e azione di danni nell'art. 844 cod. civ. - Logica economica e logica giuridica nella composizione del conflitto tra usi incompatibili delle proprietà vicine, in *Foro it.*, 1977, I, 1144 ss.; ID., Circolazione del fondo soggetto ad «immissioni industriali» e diritto all'indennizzo, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1978, 406 ss.; SALVI, *Le immissioni industriali. Rapporti di vicinato e tutela dell'ambiente*, Milano, 1979; LOJACONO, *Gli atti di immissione. Considerazioni di diritto privato*, Milano, 1972; COSTANTINO, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967, 197 ss. Cfr., altresì, MATTEI, *Problemi nell'interpretazione dell'art. 844 del codice civile italiano*, in *Resp. civ.*, 1984, 524 ss. Negli ultimi anni, l'art. 844 è stato oggetto di animata discussione circa la possibilità di un suo impiego per tutelare la salute e l'ambiente. In argomento v. VISINTINI, *Immissioni (diritto civile)*, voce del *Novissimo digesto*, appendice III, Torino, 1982, 1218 ss.; ID., *Il diritto di immissioni e il diritto alla salute nella giurisprudenza odierna e nei rapporti con le recenti leggi ecologiche*, in *Riv. dir. civ.*, 1980, II, 249 ss.; MOCCIA, *Proprietà, tutela della persona: il tormentato dibattito sulla disciplina delle immissioni*, in *Foro it.*, 1986, I, 2870 ss.; FUZIO, *La tutela della proprietà o dell'ambiente?* in *Giur. merito*, 1985, 1041 ss.; DE CUPIS, *Disciplina delle immissioni e tutela della salute*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1983, 252 ss.; SCALISI, *Immissioni di rumore e tutela della salute*, in *Riv. dir. civ.*, 1982, I, 127 ss.

Secondo il consolidato insegnamento giurisprudenziale, l'elencazione contenuta nell'art. 844 è tassativa per quel che attiene il genus delle immissioni suscettibili di divieto: non lo è, invece, per le species menzionate. Ben può essere, quindi, che la disposizione trovi applicazione, in virtù di interpretazione estensiva, anche per varietà di immissioni non espressamente previste. A condizione, però, che la fattispecie 'immissiva' possieda gli elementi strutturali del genere di immissioni oggetto della norma. Nelle pronunce giurisprudenziali, gli elementi che legittimano l'estensione dell'art. 844 ad ipotesi non esplicitamente contemplate sono: a) la materialità dell'immissione, vale a dire la necessità che quest'ultima cada sotto i sensi dell'uomo ovvero influisca oggettivamente sul suo organismo o su apparecchiature; b) il carattere indiretto o mediato dell'immissione, nel senso che essa non consista in un *facere in alienum*, ma costituisca ripercussione di fatti compiuti direttamente o indirettamente dall'uomo, nel fondo da cui si propaga; c) la continuità o almeno la periodicità dell'immissione (che comporti l'attualità di una situazione intollerabile)²⁹.

Come si diceva, l'interrogativo è se posseggano siffatti requisiti le immissioni di ombre capaci di compromettere il funzionamento delle apparecchiature solari.

Non eccessiva difficoltà comporta ammettere l'esistenza dell'elemento richiamato sub b. Nell'ipotesi che ci occupa, le ombre immesse rappresentano il risultato di attività (edificazione, messa a dimora di vegetazione) poste in essere su un altro fondo: non esiste un *facere in alienum*, ma solo la ripercussione di comportamenti realizzati altrove.

Del pari, può ritenersi rispettato anche il requisito citato sub c. Nei solar access cases l'immissione di ombra è da considerarsi continua, se si prescinde dall'alternarsi del giorno e della notte, o quanto meno periodica se si ha riguardo al lasso di tempo (di norma, intervalli regolari) in cui le apparecchiature risultano concretamente oscurate. Il verificarsi di quest'ultima evenienza comporta, in ogni caso, l'attualità di una situazione di intollerabilità per il titolare del fondo su cui sono installati i congegni. L'oscuramento dei siti occupati dai sistemi ad energia solare preclude all'utilizzatore la possibilità di trarre beneficio dal loro funzionamento, comprimendo le sue chances di godimento.

Come risulta implicito dalla cadenza espositiva, le maggiori difficoltà sorgono in relazione al requisito della materialità dell'immissione. Nell'insegnamento dottrinale, il requisito in parola risulta integrato ove l'influenza comporti conseguenze fisicamente misurabili sul fondo del vicino. In linea con tale impostazione è la tendenza ad annoverare la sottrazione di luce -*id est*, la

²⁹ Cfr. Cass. 6 marzo 1979, n. 1404, in *Giur. agr. it.*, 1979, 599 ss.; Cass. 7 settembre 1977, n. 3889, in *Foro it.*, Rep. 1977, voce *Proprietà*, n. 16. In dottrina v. ALBANO, *Immissioni (diritto civile)*, voce del *Novissimo digesto*, vol. VIII, Torino, 1957, 187, 188.

proiezione di ombre- tra le c.d. influenze immateriali che devono essere comunque subite³⁰.

Anche gli enunciati giurisprudenziali paiono lanciare, sull'argomento, segnali inequivoci. Vale la pena riassumere le indicazioni di un caso, recentemente giunto al vaglio della Suprema Corte, nel quale i proprietari di una abitazione con rustico ed annesso orto hanno convenuto in giudizio la società costruttrice di un viadotto autostradale chiedendo il risarcimento dei danni che si assumevano derivare -sotto forma di aumento dell'umidità- dalle ombre proiettate sul fondo dal viadotto stesso. La Cassazione ha fatto propria la tesi della Corte d'appello di Trento: investiti in seconda istanza, i giudici di merito avevano risolto in senso negativo il quesito se la minore insolazione e le correnti d'aria sfavorevoli, dovute alla presenza del manufatto, costituissero immissioni ai sensi dell'invocata previsione normativa dell'art. 844 cod. civ., posto che il modificare il corso del vento e l'ostacolare l'irradiazione solare nel fondo, sia pure con aumento della umidità e con mutazione delle condizioni climatiche, costituivano meri effetti della presenza del viadotto, cui non si accompagnava una propagazione di elementi materiali³¹.

³⁰ Cfr. SALVI, *Le immissioni industriali. Rapporti di vicinato e tutela dell'ambiente*, cit., 298 ss. E' fatta salva l'ipotesi in cui la sottrazione di luce contrasti con altre norme come l'art. 833 cod. civ. o quelle sulle luci e vedute, sulle distanze legali, etc.

³¹ Cfr. Cass. 9 marzo 1988, n. 2366. La sentenza, pubblicata in *Corriere giuridico*, con nota di DELL'ANNO. La decisione della Corte d'appello di Trento (a quel che risulta, inedita) è stata depositata il 12 dicembre 1983.

Nella vicenda cennata nel testo, gli attori avevano tentato di fondare la loro domanda anche sul disposto dell'art. 46 della l. 25 giugno 1865 n. 2359 sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità. A mente della citata disposizione, il proprietario di fondi che, per effetto dell'esecuzione dell'opera pubblica, vengano gravati di servitù o subiscano un danno permanente derivante dalla perdita o dalla diminuzione di un diritto, hanno titolo ad ottenere un'indennità dal cui computo, peraltro, esulano in ogni caso valutazioni inerenti l'eventuale privazione di un 'utile' cui il proprietario stesso non abbia diritto. La S.C. ha confermato il rigetto della pretesa anche sotto questo profilo, ribadendo il principio secondo il quale la realizzazione dell'opera pubblica eseguita nel rispetto delle norme poste a tutela della proprietà privata non dà luogo ad indennizzo, ex art. 46 l. 2359/1865, del pregiudizio prodotto dalla limitazione dell'insolazione e da altri fattori incidenti sul microclima del fondo, trattandosi -sempre a dire del Collegio- di utilità non protette come diritti soggettivi.

L'affermazione secondo la quale la diminuzione dell'insolazione (in quanto pregiudizio di una utilità marginale della proprietà, che non trova tutela nell'ordinamento come diritto soggettivo autonomo o come attributo caratteristico e qualificante del diritto dominicale) non è indennizzabile a norma dell'art. 46 della legge fondamentale sulle espropriazioni si ritrova spesso in giurisprudenza. Cfr. Cass. 11 aprile 1986 n. 2548, in *Riv. giur. edilizia*, 1986, I, 769 ss.; Cass. 6 aprile 1982 n. 2106, in *Cons. Stato*, 1982, II, 1003. Non mancano, per•, pronunce che hanno ritenuto indennizzabile la sottrazione di luce a seguito della realizzazione dell'opera pubblica: v. *Trib. Sup. Acque* 17 giugno 1952 n. 7, in *Foro amm.*, 1952, II, 1, 42 ss.; Cass. 23 giugno 1980 n. 3932, in *Foro it.*, 1982, I, 538 s.

Gli assunti che si è avuto modo di illustrare sembrano troncarsi il discorso in limine. Ma le esigenze del progresso tecnologico, che sempre più spesso ci abitua a veder messi in crisi principi consolidati, aprono la via a più d'una perplessità. Il dubbio in ordine alla congruità di tali conclusioni, almeno per i profili che qui interessano, poggia sull'attitudine della luce ad alimentare dispositivi per la produzione di energia (aspetto, quest'ultimo, per forza di cose ignorato dagli orientamenti ricordati).

Tra gli elementi cui si suole attingere per accertare la materialità dell'immissione è compresa l'idoneità di quest'ultima ad influire oggettivamente su apparecchiature. L'esempio principe in materia è costituito dalle onde elettromagnetiche che disturbano la ricezione radiofonica o televisiva³². Ora, si è spesso insistito sul fatto che, ai fini del problema che ci occupa, le ombre rilevano in quanto idonee a pregiudicare il funzionamento dei congegni ad energia solare. Sotto lo specifico angolo di visuale dell'accesso al sole, pertanto, le ombre finiscono con il rispondere almeno ad uno di parametri su cui s'impenna il riconoscimento della materialità dell'influenza³³.

La novità della questione impone, naturalmente, cautela. Nondimeno, sarebbe avventato liquidare le prospettive dell'art. 844 in tema di tutela dell'accesso al sole, barricandosi sic et simpliciter dietro l'insussumibilità delle ombre tra le immissioni cui ha riguardo la norma citata. La difficoltà di aggirare

Sarebbe interessante verificare quale orientamento prevarrebbe se, a seguito della costruzione dell'opera pubblica, risultasse oscurato un congegno ad energia solare. In questo caso esisterebbe il nesso tra esecuzione dell'opera e insorgenza di un danno (traducentesi nella perdita di una porzione del contenuto patrimoniale del fondo) che la giurisprudenza reputa presupposto necessario e sufficiente per l'indennizzabilità. Cfr. Cass. 30 marzo 1979 n. 1833 in Giust. civ., 1979, I, 942 ss. V., altresì, Cass. 13 maggio 1987 n. 4380, in Cons. Stato 1987, II, 1943; Cass. 15 novembre 1984 n. 5779, in Foro it., Rep. 1984, voce Opere pubbliche n. 44.

In generale, sull'art. 46 della legge sulle espropriazioni per pubblica utilità v. FUSARO, Legge 25 giugno 1865, n. 2359 (art. 46): espropriazioni forzate per causa di utilità pubblica, in Nuova giur. civ., 1985, II, 440; LANDI, L'espropriazione per pubblica utilità, Milano, 1984, 143 ss.; ALESSI, Responsabilità da atti legittimi, voce del Novissimo digesto, vol. XV, Torino, 1968, 625 ss.; CARUGNO, L'espropriazione per pubblica utilità, Milano, 1967, 499 ss.; ROSSANO, L'espropriazione per pubblica utilità, Torino, 1964, 270 ss.; CALANDRA, La responsabilità ex art. 46 e il concorso di più amministrazioni, in Foro amm., 1959, II, 3, 42 ss.; GIANNINI, Sul fondamento della responsabilità dello Stato per danni prodotti dall'esecuzione delle opere pubbliche, in Scritti giuridici in onore di Santi Romano, Padova, 1940, II, 173 ss. Sui rapporti tra azione ex art. 844 cod. civ. e azione ex art. 46 l. 2369/1865 v. SAVI, Normativa ex art. 844 codice civile, autostrada sopraelevata e responsabilità della Pubblica Amministrazione, in Giur. it., 1981, I, 2, 75 ss.

³² Cfr. GALLONE, Antenne radiotelevisive e immissioni di onde, in Riv. giur. edilizia, 1982, I, 245 ss.

³³ Ma, a ben vedere, in relazione all'ombra non si può negare neanche che essa cada sotto i sensi dell'uomo, elemento, a sua volta, utile a suffragare -secondo la giurisprudenza richiamata nel testo- il carattere di materialità dell'immissione.

la considerazione poc'anzi formulata è di per sé sufficiente a giustificare la prosecuzione della verifica che si sta conducendo. Ma, a dissipare ogni eventuale remora, soccorre un ulteriore e decisivo argomento. Lo sfruttamento dell'energia solare pone strutturalmente un problema di usi incompatibili di proprietà finitime, sì che la possibilità astratta di ricorrere all'art. 844 nei casi di ostruzione della luce che colpisce i pannelli riposa proprio sulla ratio che ispira la norma.

Così, 'sterilizzato' l'argine costituito dalla natura dell'influenza esterna, occorre ora incentrare l'attenzione su un altro requisito che determina l'attivazione della tutela offerta dall'art. 844 cod. civ., vale a dire la soglia della normale tollerabilità. Nell'ipotetica controversia delineata poc'anzi, il proprietario che ha installato congegni ad energia solare può prevalere sul vicino che ha oscurato questi ultimi, valorizzando il suo fondo, solo se dimostra che le ombre proiettate “superano la normale tollerabilità avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi”.

E' probabilmente superfluo sottolineare come sia proprio questo l'ostacolo più consistente al tentativo di legare i destini della tutela dell'inostuita insolazione alla disciplina di cui all'art. 844 cod. civ.

Nella legge manca una misura in base alla quale stabilire in maniera automatica la soglia di tollerabilità delle immissioni. Sulla scorta di questa constatazione, la giurisprudenza ripete che il limite deve essere definito di volta in volta, avendo riguardo sia alle condizioni dei luoghi e alle attività normalmente svolte in una determinata zona, sia al sistema di vita ed alle abitudini della popolazione nel momento storico considerato³⁴. In buona sostanza, quindi, la normale tollerabilità è funzione delle caratteristiche del luogo e del tempo in cui l'immissione si compie: in concreto, essa si rapporta al godimento fondiario tipico dell'area in questione³⁵.

Le conseguenze dell'applicazione di siffatti principi al nostro problema non sembrano dar adito ad incertezze. La valorizzazione edilizia e la messa a dimora della vegetazione (oltre a costituire un uso normale della proprietà³⁶) provocano influenze sui suoli limitrofi del tutto simpatetiche alla sensibilità media, così come attualmente rilevata. Certamente, tali attività possono risultare dannose nella misura in cui immettono ombre che oscurano sistemi ad energia solare. L'utilizzatore dei congegni, però, ha una sensibilità molto particolare

³⁴ Cass. 20 dicembre 1985 n. 6534, in Foro it., Rep. 1985, voce Proprietà, n. 39; Cass. 16 maggio 1976 n. 1796, in Giur. it., 1978, I, 1, 412 ss.

³⁵ Cfr. SALVI, *Le immissioni industriali. Rapporti di vicinato e tutela dell'ambiente*, cit., 308 ss.; COSTANTINO, *Contributo alla teoria della proprietà*, cit., 215.

³⁶ Sul parametro dell'uso normale della proprietà, che costituiva uno dei criteri proposti per misurare la liceità delle immissioni anteriormente alla codificazione del '42, v. SALVI, *Le immissioni industriali. Rapporti di vicinato e tutela dell'ambiente*, cit., 304 ss.; VISINTINI, *Immissioni (diritto civile)*, voce del Novissimo digesto, cit., 1219.

rispetto agli effetti di quelle attività, per via dell'uso specifico impresso al fondo: una sensibilità decisamente superiore a quella che può, oggi, considerarsi ordinaria. Lo sfruttamento dell'energia solare costituisce un uso particolarmente idiosincratico della proprietà. Se non esistesse il pannello solare, l'ombra proiettata da manufatti o alberi collocati su fondi finitimi sarebbe perfettamente tollerabile dal proprietario.

La conclusione che emerge da quanto esposto non lascia troppi spazi alle aspettative di chi impiega la luce del sole per fini energetici: allo stato attuale, la disciplina delle immissioni non sembra possa sposare le ragioni dell'accesso al sole³⁷.

³⁷ L'obiettivo, molto mirato, della riflessione condotta nel testo (tesa soltanto ad appurare l'utilizzabilità in astratto della disciplina delle immissioni per proteggere l'accesso al sole), ci esime dall'indagare partitamente il modo di atteggiarsi, rispetto al caso prospettato, di taluni problemi classici afferenti l'art. 844 quali, ad es., la legittimazione attiva e passiva all'azione, la natura della tutela accordata, e così via (per l'approfondimento di tali aspetti v. la dottrina citata nelle note precedenti e segnatamente PARDOLESI, Azione reale e azione di danni nell'art. 844 cod. civ. - Logica economica e logica giuridica nella composizione del conflitto tra usi incompatibili delle proprietà vicine, cit.).

Nell'esposizione, inoltre, si è considerata l'ipotesi delle immissioni già venute ad esistenza. E' opportuno considerare, però, che nei solar access cases l'utilizzatore di apparecchiature solari è verosimilmente interessato ad ottenere una tutela prima che l'oscuramento si verifichi e, anche, prima che la situazione sia compromessa, magari irreversibilmente. Sulla possibilità di una tutela preventiva nei confronti di immissioni non ancora verificatesi attraverso il rimedio della denuncia di nuova opera, v. SALVI, Le immissioni industriali. Rapporti di vicinato e tutela dell'ambiente, cit., 235 ss.

Occorre anche sottolineare che nel modellare il caso di cui ci siamo valse a mo' d'esempio emblematico, si è volutamente ignorata la variante costituita dall'installazione di apparecchiature in siti già oscurati da manufatti o vegetazione esistenti. Al di là di ogni altra considerazione, a far pendere la bilancia dalla parte di chi immette sarebbe il criterio della priorità dell'uso. La proposizione di siffatta eccezione da parte del convenuto paralizzerebbe la domanda di chi è andato scientemente incontro ad una situazione di intollerabilità.

Per quel che attiene l'oscuramento provocato dalle strutture, un elemento di complicazione può essere rappresentato dalla relazione tra origine dell'immissione e prerogative edificatorie riconosciute dagli strumenti di pianificazione del territorio: si pensi al caso di chi installi i pannelli solari in un sito destinato ad essere oscurato allorché il proprietario confinante edifichi la volumetria consentita dalla normativa urbanistica. In concreto, l'immissione di ombre diventerebbe l'esito di una attività autorizzata dalla p.a. la quale, riconoscendo la possibilità di realizzare determinati volumi, stabilisce anche, di conseguenza, l'ammontare di ombre proiettabili sui fondi finitimi. Come criterio di riferimento, è utile ricordare che, per la giurisprudenza, la fissazione, da parte dei pubblici poteri, di standards per le immissioni non esclude di per sé l'intollerabilità delle stesse allorché tale soglia non sia superata, essendo in ogni caso il giudizio rimesso all'apprezzamento del giudice (cfr. Cass. 12 marzo 1987 n. 2580, in Foro it., Rep. 1987, voce Proprietà, n. 22). Ciò non toglie, naturalmente, che nei solar access cases la dimostrazione dell'intollerabilità delle ombre proiettate dalle strutture realizzabili alla stregua della disciplina urbanistica sarebbe comunque, rebus sic stantibus, molto ardua.

Sempre con riferimento all'oscuramento generato da edifici, ove quest'ultimo derivi da manufatti eretti in contrasto con le previsioni di piano, all'eventuale tutela riconoscibile ai sensi

L'esordio dell'ultimo inciso non è, però, casuale. Anche al fine di sondare fino in fondo le prerogative di possibili strumenti di protezione dell'inostruita insolazione, è opportuno chiedersi se non sia ipotizzabile (o auspicabile) un'evoluzione della situazione esistente. In effetti, lo scenario tratteggiato fa leva sugli elementi che contraddistinguono la realtà odierna. Ma non è detto che questi siano immutabili.

Si può pensare, allora, a contesti in cui le apparecchiature solari siano capillarmente diffuse nel territorio e costituiscano uno dei modi usuali per far fronte al fabbisogno energetico dei singoli proprietari. In siffatti contesti, che si possono immaginare modellati sulla base di una pianificazione urbanistica sensibile alle caratteristiche dell'energia solare, la soglia della normale tollerabilità delle immissioni di ombre si abbasserebbe notevolmente. E il giudizio sulla liceità dell'eventuale oscuramento dei congegni dovrebbe tener conto del fatto che, nei comprensori di cui si discute, l'inostruita insolazione di determinati siti rappresenterebbe una porzione considerevole del valore di scambio del fondo, valore senz'altro pregiudicato da eventuali immissioni di ombre. In questo diverso scenario, è verosimile che la tutela dell'accesso al sole possa insinuarsi e trovare ospitalità nei rimedi offerti dall'art. 844, quanto meno in linea di principio.

Va da sé che quanto si è detto appartiene al futuribile. Ma nelle pieghe del discorso non è difficile ravvisare gli estremi di un monito a riconsiderare il problema. Se è vero che l'utilizzazione dell'energia solare non è oggi molto diffusa, è altrettanto vero che l'obiettivo della legislazione di incentivo alle energie rinnovabili (e, più in generale, dell'attuale strategia energetica) consiste proprio nel creare scenari analoghi a quello da ultimo descritto. Vien fatto allora di chiedersi se non sia possibile assumere la ratio che ispira siffatta impostazione a dato concreto dell'ordinamento; e, di conseguenza, valutare i casi di immissione di ombra in funzione dell'assetto che (quantunque di fatto non ancora esistente) è ritenuto auspicabile a livello di disegno politico. Sarebbero così gli stessi giudici a propiziare lo slittamento verso la situazione desiderata.

La riflessione si è forse snodata lungo un sentiero sin troppo arduo. Ma, a veder bene, quanto esposto da ultimo innesca il quesito più rilevante: precisamente quello della capacità dell'art. 844 cod. civ. a fornire una composizione soddisfacente del conflitto che sottende l'interesse a fruire dell'insolazione. C'è da credere, infatti, che, quand'anche si riuscisse a superare tutte le obiezioni che si frappongono al tentativo di ricorrere alla disciplina delle immissioni per tutelare l'accesso al sole, ci si ritroverebbe in mano un'arma poco incisiva e di respiro corto. A dar corpo a tale sensazione contribuiscono le poste che abbiamo visto iscriversi al passivo del bilancio tratto sulle possibilità offerte

della disciplina sulle immissioni si sommerebbe quella accordata in caso di violazione delle norme edilizie (art. 872 cod. civ.): cfr. Cass. 10 luglio 1985 n. 4108, cit.

dal private nuisance in vista della soluzione del problema indagato³⁸. Sarà qui sufficiente ricordare la necessità di affrontare in ogni caso un giudizio prima di sapere chi ha ragione; e il conseguente stato di incertezza che ne deriva. Ma a destare le perplessità più rilevanti è, verosimilmente, la consapevolezza dell'incapacità di un rimedio episodico e giocato interamente in chiave giudiziale a fornire una soluzione adeguata al tema di cui si discute: per forza di cose, esso non può tener conto delle tante variabili che determinano la tutela dell'inostruita insolazione.

In definitiva, anche a voler ragionare come se si trattasse di una strada effettivamente praticabile, gli orizzonti dell'art. 844 cod. civ. risultano troppo limitati perché si possa rinvenire in essi una risposta esaustiva alle ansie di protezione dell'accesso al sole.

5. segue. La tutela dell'accesso al sole e la disciplina iure servitutis delle relazioni interfondiarie: la servitù di accesso al sole.

A conti fatti, la garanzia dell'inostruita insolazione dei sistemi ad energia solare risulta avere pochi denominatori in comune con la disciplina dei rapporti proprietari di vicinato. Gli istituti vagliati nel precedente paragrafo mal si prestano a fornire una risposta adeguata alle aspettative di quanti mirino a salvaguardare il funzionamento delle apparecchiature solari.

I motivi della scarsa praticabilità del connubio sono differenti a seconda dei casi. Per la disciplina delle luci e vedute (ma il discorso vale anche per le distanze legali) è decisivo lo scarto esistente tra i piani entro cui si collocano la protezione richiesta dall'accesso al sole e quella effettivamente rinvenibile nelle disposizioni citate. L'alternativa degli atti emulativi naufraga sul limitatissimo raggio d'azione di una norma (l'art. 833 cod. civ.) per definizione destinata a dirimere controversie molto marginali o di scuola. Quanto all'art. 844 cod. civ., infine, più ancora dell'iter tormentato da percorrere per sostenerne l'utilizzabilità in tema di immissioni d'ombre, lascia perplessi l'inidoneità di siffatto approccio a fornire una composizione soddisfacente del conflitto innescato dall'esigenza di godere dell'inostruita insolazione.

Appare chiaro, quindi, che le vie da seguire sono altre. Non sembra, tuttavia, che l'approfondimento sin qui operato sia stato inutile. A ben vedere, infatti, nel corso dell'esposizione ha via via preso forma la diversa logica cui conviene attingere per accostarsi alla tutela dell'accesso al sole in maniera più proficua.

³⁸ Cfr. il terzo paragrafo del secondo capitolo.

La traiettoria da seguire si innesta sulle indicazioni fornite dalle c.d. limitazioni legali del dominio che attribuiscono rilevanza giuridica all'interesse a fruire della luce. Dall'esame dei canoni normativi rilevanti discende che al contenuto normale della proprietà inerisce, al più, il godimento della luce diffusa; godimento in ogni caso circoscritto alla misura determinata dall'esercizio delle legittime facoltà dominicali altrui. L'appropriazione del raggio di luce incidente o, se si preferisce, la possibilità di sfruttare il flusso di luce congiungente il sole al pannello installato sul fondo, rappresentano un *quid pluris* che non può essere assicurato dalle prerogative proprietarie tipiche: non foss'altro perché detta appropriazione (o detta possibilità) si accompagna ad una menomazione delle facoltà di altri proprietari. La conclusione del discorso è fin troppo palese. Proteggere l'inostuita insolazione di determinati siti significa attribuire al fondo che ospita le apparecchiature solari un'utilitas che non avrebbe di per sé e, al tempo stesso, imporre 'pesi' sui fondi altrui percorsi dai raggi solari. Da siffatta constatazione ad affermare che la tutela dell'accesso al sole trova la sua naturale collocazione nella disciplina delle servitù, il passo è veramente breve.

Non è un caso, del resto, che alla nostra esperienza giuridica non siano ignote figure di servitù che mirano ad assicurare al fondo dominante un maggior godimento della luce. Ed altrettanto eloquente è il fatto che sovente detti tipi di servitù nascano come ampliamento delle facoltà attribuite *iure proprietatis*³⁹. Nella servitù di luce, ad esempio, il dovere di tolleranza del proprietario sul cui fondo vengono aperte le finestre lucifere si trasforma in peso imposto sul fondo stesso⁴⁰.

Avendo come quadro di riferimento il contesto normativo vigente, appare evidente che il soggetto interessato a sfruttare l'energia solare può appropriarsi della stessa in maniera costante e duratura acquisendo un'apposita servitù. Il diritto reale di godimento su cosa altrui, che abbia la specifica funzione appena esposta, può essere convenzionalmente definito servitù di accesso al sole.

Va da sé che in questa sede è del tutto superfluo affrontare l'intera problematica delle servitù al fine di inquadrare il tipo particolare in discussione. Ai nostri fini, sarà sufficiente lumeggiare le caratteristiche peculiari della servitù di accesso al sole rinviando, per gli aspetti non specifici, alla manualistica di settore⁴¹.

³⁹ V. BIONDI, *Trasformazione di limiti legali del dominio in servitù volontarie*, in *Foro it.*, 1951, I, 56 ss.

⁴⁰ Cfr. CLAUSI-SCHETTINI, *Servitù di luce*, in *Foro it.*, 1952, I, 1228 ss.

⁴¹ V., tra i contributi più recenti, BRANCA, *Servitù prediali*, in *Commentario al codice civile* a cura di SCIALOJA e BRANCA, Bologna-Roma, 1979; VITUCCI, *Utilità e interesse nelle servitù prediali*, Milano, 1974; RIZZI V., RIZZI S., *Servitù prediali*, Bari, 1973; TAMBURRINO, *Le servitù*, Torino, 1968; PERLINGIERI, *Rapporto preliminare e servitù su edificio da costruire*, Napoli, 1966; GROSSO, DEIANA, *Le servitù prediali*, in *Trattato di diritto civile diretto da*

Anzitutto, è bene dissipare ogni dubbio circa la configurabilità di un simile *ius in re aliena*. Il nostro ordinamento riconosce ampia facoltà ai privati di creare singoli tipi di servitù, purché sia rispettato lo schema regolato dalla legge (art. 1027 ss. cod. civ.)⁴². Come già accennato, il fenomeno che si intende iscrivere nella fattispecie normativa combacia perfettamente con tale schema. La tutela dell'accesso al sole mette in relazione un fondo (quello dominante), che si avvantaggia dell'utilitas obiettiva costituita dalla garanzia dell'inostruita insolazione di determinati siti, con un altro fondo appartenente a diverso proprietario (quello servente), che risulta gravato dalle limitazioni atte a propiziare il vantaggio del primo. Del modello legale esistono tutti gli elementi: il diritto reale di godimento su cosa altrui di contenuto limitato; la natura immobiliare del diritto stesso; l'utilità obiettiva per il fondo dominante.

Sulla fisionomia della servitù di accesso al sole non conviene aggiungere molte parole, visto che, per varie vie, se ne è più volte fatto cenno nel corso dell'esposizione. L'utilitas si identifica nella garanzia che un flusso diretto e inostruito di raggi solari raggiunga porzioni dello spazio fisico del fondo dominante, vale a dire i luoghi deputati ad ospitare le apparecchiature (di volta in volta il tetto o le pareti delle strutture, o parte del lotto). E' appena il caso di precisare che il vantaggio del fondo dominante non consiste tanto nella possibilità di accogliere congegni ad energia solare in grado di funzionare efficientemente, quanto proprio nella garanzia dell'insolazione di siti particolari. Il primo aspetto rappresenta, in buona sostanza, un'utilità mediata e ulteriore rispetto al secondo. In siffatta prospettiva, ben si spiega perché può parlarsi di vantaggio attuale, pur in mancanza di congegni ad energia solare installati: in tale ipotesi, attraverso la costituzione della servitù, l'utilizzatore mira ad evitare il possibile oscuramento dei luoghi che in futuro ospiteranno le apparecchiature.

Sul versante opposto, il peso del fondo servente si sostanzia nell'obbligo del titolare di quest'ultimo di non porre in essere le attività idonee ad ostruire, di regola entro certe ore della giornata, il flusso di raggi solari destinato a colpire i luoghi protetti del fondo dominante. Le attività soggette a limitazione sono essenzialmente, come enunciato a più riprese, l'edificazione di manufatti e la messa a dimora di vegetazione⁴³.

VASSALLI, Torino, 1963; BURDESE, *Servitù prediali*, in *Trattato di diritto civile diretto da GROSSO e SANTORO-PASSARELLI*, Firenze, 1960.

⁴² Cfr. COMPORTI, *Le servitù prediali*, in *Trattato di diritto privato diretto da RESCIGNO*, vol. 8, *La proprietà*, tomo II, Milano, 1982, 154.

⁴³ La descrizione del concreto modo di atteggiarsi della servitù di accesso al sole chiarisce perché sia poco remunerativo far leva su tipi di servitù già noti per tutelare l'inostruita insolazione. A prima vista, si potrebbe sostenere, infatti, che l'obiettivo in discorso possa essere perseguito attraverso i vincoli *iure servitutis* che attribuiscono, anche come effetto indiretto, un maggior godimento della luce al fondo dominante (*servitù di luce*, *altius non tollendi*, di non edificare, etc.). Se però si presta attenzione ai diversi fenomeni che vengono in rilievo, ci si accorge che l'accostamento non è del tutto felice: diversi sono, di volta in volta, i vantaggi e i pesi che la

Le caratteristiche della servitù di accesso al sole portano a collocare la stessa nella categoria delle servitù negative: il suo titolare non invade, in positivo, la sfera dei suoli onerati, ma può pretendere che i proprietari dei fondi gravati si astengano dall'utilizzarli in modo da ostruire il passaggio della luce. In quanto di tipo negativo, la figura in esame è anche non apparente, giusta il collegamento necessario esistente tra i due aspetti⁴⁴.

Il carattere negativo e non apparente della servitù di accesso al sole, per venire ai modi di costituzione, esclude la possibilità che si possa addivenire al suo acquisto per usucapione e per destinazione del padre di famiglia (art. 1061 cod. civ.). Trattandosi di servitù volontaria (vale a dire di servitù che non si ha diritto di imporre), la costituzione avverrà essenzialmente, a parte l'ipotesi residuale del testamento, per contratto (art. 1058 cod. civ.).

Il contenuto negoziale è destinato a ricalcare i canoni tradizionali. Il contratto dovrà indicare gli elementi identificativi della servitù, e quindi: il fondo dominante e il fondo servente; il vantaggio attribuito al primo e le limitazioni imposte sul secondo; l'estensione e le modalità di esercizio dello ius in re aliena; e così via. A caratterizzare l'attività di redazione dell'atto è la necessità che le parti (avvalendosi del contributo di tecnici) descrivano con la massima precisione lo spazio fisico sovrastante il fondo servente che deve rimanere indenne da ostruzioni. I metodi atti a conseguire l'obiettivo in parola, esemplificati nel corso dell'esame dei private solar easements, rappresentano, sotto questo profilo, un referente cui rapportarsi⁴⁵.

servitù di accesso al sole comporta rispetto a quelli propri degli iura in re aliena citati poc'anzi. Si è già detto che sovente le servitù abilitanti ad una più cospicua fruizione della luce ampliano le facoltà riconosciute iure proprietatis: ma ciò non necessariamente basta a far fronte alle esigenze proprie dei congegni ad energia solare. Sempre sul piano dell'utilitas, si può osservare che l'accesso al sole presuppone la garanzia dell'illuminazione di siti spesso diversi da quelli cui fanno riferimento, ad es., la servitù di luce o di veduta. E considerazioni non dissimili possono farsi per le limitazioni imposte sul fondo servente. L'accesso al sole comporta l'obbligo di non porre in essere su quest'ultimo attività atte ad oscurare i siti protetti. Non esiste, quindi, un divieto di costruire (circostanza che delegittima il ricorso alla servitù non edificandi); né un divieto di edificare in assoluto oltre una certa altezza (altius non tollendi), visto che sul fondo onerato si può costruire tanto più verso l'alto quanto più ci si allontana, in direzione sud, dai luoghi deputati ad essere continuamente illuminati. In ogni caso, poi, si deve considerare che l'accesso al sole richiede limitazioni anche per la vegetazione, di regola non considerata dal tipo di servitù menzionate. Gli esempi portati non esauriscono certo le argomentazioni possibili. Essi, però, comprovano a sufficienza l'affermazione formulata in precedenza. D'altronde, non è neanche il caso di sopravvalutare il problema. In fin dei conti, si è discusso di denominazioni, e la locuzione servitù di accesso al sole altro non è che un'espressione utile a contraddistinguere, in maniera inequivoca, la situazione illustrata in queste pagine. Essa, peraltro, è suscettibile di assommare in sé le caratteristiche di altri tipi di servitù già noti, che propiziano la creazione di assetti interfondari prossimi a quello oggetto d'attenzione.

⁴⁴ Cfr. GROSSO, (DEIANA), *Le servitù prediali*, cit., 315 ss.

⁴⁵ Cfr. il paragrafo quarto del secondo capitolo.

In verità, il discorso relativo ai modi di costituzione della servitù di accesso al sole necessita di un approfondimento alla luce di taluni principi enunciati nella legislazione più recente.

L'art. 1032 cod. civ. dichiara che le servitù possono essere costituite con atto dell'autorità amministrativa. Secondo l'orientamento ormai consolidato, una servitù può essere imposta a norma delle leggi sull'espropriazione per causa di pubblica utilità anche se il procedimento espropriativo ha in tale imposizione il suo unico fine: il convincimento poggia sul disposto dell'art. 1 della l. 25 giugno 1865 n. 2359 (legge fondamentale sulle espropriazioni), che ammette l'esproprio non solo dei beni immobili ma anche dei diritti relativi ad immobili⁴⁶. A rendere d'attualità l'esame di siffatto modo di costituzione delle servitù in questa sede è un inciso introdotto dalla l. 308/1982. L'art. 1 della legge, dopo aver elencato le fonti rinnovabili di energia, comprendendo tra esse “il sole”, recita testualmente, all'ultimo comma, che “l'utilizzazione di tali fonti è considerata di pubblico interesse e di pubblica utilità”. E' noto che la dichiarazione di pubblica utilità rappresenta la premessa dell'iter procedimentale ablatorio⁴⁷. E, non a caso, la dottrina ha attribuito all'inciso proprio la funzione di legittimare l'uso del procedimento espropriativo per la realizzazione di determinate opere, segnatamente le strutture atte a sfruttare le fonti rinnovabili di energia⁴⁸. Il quesito che emerge è, allora, il seguente: poiché l'art. 1, u. c., l. 308/1982 sembra aver dichiarato ex lege la pubblica utilità di determinate iniziative connesse all'uso di alcune fonti energetiche, può lo stesso comma essere invocato in via generalizzata per chiedere all'autorità amministrativa la costituzione di servitù di accesso al sole, rappresentando quest'ultima uno strumento indispensabile per sfruttare convenientemente una fonte rinnovabile⁴⁹?

Ad una risposta affermativa non sarebbe d'ostacolo il fatto che la richiesta verrebbe, per lo più, da singoli soggetti atteso il tipo di utilizzazione di cui si

⁴⁶ V. SANDULLI, *Manuale di diritto amministrativo*, Napoli, 1984, 782; BRANCA, *Servitù prediali*, cit., 85 ss.; (GROSSO), DEIANA, *Le servitù prediali*, cit., 601 ss.

⁴⁷ In generale, sulla dichiarazione di pubblica utilità, v. LANDI, *L'espropriazione per causa di pubblica utilità*, Milano, 1984, 35 ss.

⁴⁸ V. il commento di ROVERSI MONACO all'art. 1 della legge in ROVERSI MONACO, CAIA (a cura di), *Commento alla l. 29 maggio 1982 n. 308 - Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo di fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi*, cit., 1161 ss.; BASSI, *Il sistema istituzionale della legge n. 308: quadro generale*, in AA.VV., *Contenimento dei consumi energetici e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia. Regioni ed enti locali nell'attuazione della legge 29 maggio 1982, n. 308*, cit., 19 ss.; DELL'ANNO, *Energia e assetto del territorio: profili istituzionali*, cit., 135; PELLIZZER, *Interventi pubblici per il contenimento dei consumi e lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*, cit., 290 e 296.

⁴⁹ Il disegno di legge n. 3423 richiamato alla nota 1 del primo capitolo prevede l'abrogazione dell'art. 1 della l. 308/1982. La norma è, però, sostanzialmente riprodotta nell'art. 1 del disegno di legge. L'inciso di cui all'ultimo comma rimane, poi, del tutto identico.

discute. Beneficiario dell'esproprio, infatti, ben può essere un privato: l'art. 2, u. c., della l. 2359/1865 sancisce che possono essere dichiarate di pubblica utilità anche le opere intraprese nell'interesse pubblico da “particolari individui”⁵⁰. C'è da credere, però, che l'art. 1, u.c., l. 308/1982 non abbia innovato se non di poco, come vedremo tra un momento, il contesto enucleabile dai principi previgenti alla sua entrata in vigore, almeno per quel che attiene i profili trattati in questa sede. La disposizione appare, all'approfondimento ermeneutico, più avara di quanto non lasci trasparire in prima battuta.

Le incongruenze maggiori non vengono certo dall'ambiguità del dato normativo, che pure rileva in quanto alimenta interpretazioni di segno assai diverso: taluno, ad es., prospetta, senza peraltro accreditarla, la possibilità che la norma abbia inteso assoggettare alla riserva pubblica l'utilizzazione delle fonti rinnovabili⁵¹. Malgrado l'infelice formulazione della disposizione, però, si può dare per scontato che l'intenzione del legislatore fosse quella di agevolare il raggiungimento di alcuni obiettivi predisponendo un regime di favore in ordine alla realizzazione delle opere atte a sfruttare le energie non tradizionali. Per quel che attiene l'energia solare e l'accesso al sole, poi, la perifrasi adoperata finisce con l'assumere una veste addirittura lungimirante. Il comma non afferma essere di pubblica utilità le opere atte a sfruttare le fonti rinnovabili (come di regola accade nelle ipotesi di dichiarazione di p.u. ex lege: cfr. art. 3, 7° comma, l. 18 dicembre 1973 n. 880⁵²); ma proclama di pubblico interesse e di pubblica utilità l'utilizzazione di dette fonti. La dizione è più ampia di quella che si è soliti adottare. L'utilizzazione, infatti, comprende non solo le opere in sé considerate, ma anche tutto quanto è concretamente necessario all'impiego delle fonti energetiche: nel nostro caso, la servitù di accesso al sole. Come si diceva, però, il vero problema non è l'ambiguità della norma. Il nodo della questione è appurare se l'intenzione del legislatore testé ricordata sia stata tradotta in maniera adeguata nel testo normativo.

Il comma in esame stabilisce che l'utilizzazione delle fonti rinnovabili è considerata tanto di pubblico interesse quanto di pubblica utilità. La doppia qualificazione adoperata, naturalmente, non può essere ritenuta senza significato: le due espressioni, infatti, non sono sovrapponibili; né l'una vale a render superflua l'altra⁵³.

⁵⁰ Cfr. SANDULLI, *Manuale di diritto amministrativo*, cit., 756; ROSSANO, *L'espropriazione per pubblica utilità*, cit., 100.

⁵¹ V. BASSI, *Il sistema istituzionale della legge n. 308: quadro generale*, in AA.VV., *Contenimento dei consumi energetici e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia. Regioni ed enti locali nell'attuazione della legge 29 maggio 1982, n. 308*, cit., 20.

⁵² In argomento v. T.A.R. Puglia, sez. Lecce, 25 marzo 1987, n. 281, in *Foro amm.*, 1987, 1581 ss.

⁵³ Cfr. l'intervento di MARINO, in AA.VV., *Contenimento dei consumi energetici e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia. Regioni ed enti locali nell'attuazione della legge 29*

Attraverso la prima locuzione, il legislatore ha voluto canonizzare la rilevanza e la portata pubblicistica dell’interesse allo sfruttamento delle fonti rinnovabili di energia. Nelle varie situazioni in cui detto interesse viene in rilievo, non è necessario ricavare aliunde il suo spessore, esistendo oramai una sua precisa colorazione normativa.

La seconda locuzione è, invece, quella più propriamente diretta a legittimare il ricorso alla procedura espropriativa. C’è, però, da chiedersi se l’art. 1, u.c., l. 308/1982 costituisca effettivamente una dichiarazione di pubblica utilità ex lege in relazione all’imposizione di una servitù di accesso al sole a norma delle leggi sugli espropri. A nostro parere, la risposta non può che essere negativa. Come è noto, in presenza di dichiarazione di pubblica utilità ex lege di determinate opere pubbliche l’amministrazione deve pur sempre accertare se le stesse rientrano o no nella sfera di applicazione della legge. In altre parole, ove venga proposta una domanda di esproprio fondata su una dichiarazione di pubblica utilità contenuta in una legge, la p.a. deve comunque valutare se l’opera progettata rientra nella specie dalla stessa legge definita di pubblica utilità⁵⁴. Orbene, allo stato è molto dubbio che tale valutazione possa effettivamente operarsi con riferimento al particolare fenomeno affrontato in questa sede. Sotto un primo profilo, si deve considerare che il legislatore non aveva certo in mente il tema dell’accesso al sole quando ha formulato la norma in questione. E’ difficile, quindi, sostenere che si sia preoccupato di dichiarare la pubblica utilità della imposizione della servitù di accesso al sole (ove ci fosse stata siffatta consapevolezza, si sarebbero dettate specificazioni atte a rendere più intellegibile il precetto in funzione dello specifico obiettivo in parola). Ma a chiudere definitivamente il discorso è la mancanza di parametri sulla cui base valutare l’effettiva sussumibilità dell’utilizzazione progettata tra quelle che la legge dichiara di pubblica utilità. Di fronte alla richiesta di imposizione di servitù di accesso al sole per propiziare il funzionamento di una determinata apparecchiatura, l’autorità amministrativa non ha criteri per valutare se l’impiego dell’energia solare proposto sia tra quelli ‘battezzati’ dalla legge di pubblico interesse e di pubblica utilità. Indubbiamente, esistono applicazioni ove è evidente lo sfruttamento dei raggi di luce: si pensi alle grandi centrali solari. Si è avuto modo di considerare, però, che anche una semplice finestra può essere considerata un sistema ad energia solare. E certamente sarebbe assurdo apprestare, per siffatte situazioni, il tipo di tutela di cui si discute, anche perché potrebbero verificarsi

maggio 1982, n. 308, cit., 165 ss.; nonché il commento di ROVERSI MONACO all’art. 1 della legge 308/1982 in ROVERSI MONACO, CAIA (a cura di), *Commento alla l. 29 maggio 1982 n. 308 - Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo di fonti rinnovabili di energia e l’esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi*, cit., 1161 ss.

⁵⁴ Cfr. Cons. Stato, sez. IV, 14 marzo 1985, n. 91, in *Foro it.*, Rep. 1985, voce *Espropriazione per pubblica utilità*, n. 45; T.A.R. Abruzzo, sez. Pescara, 10 giugno 1983, n. 278, in *Trib. ammin. reg.*, 1983, I, 2623 ss.; LANDI, *L’espropriazione per causa di pubblica utilità*, cit., 69 ss.

abusi che non è neanche il caso di evidenziare. Quello esposto può essere considerato un caso estremo. Il ragionamento comunque non cambia per le ipotesi in cui le apparecchiature solari forniscono guadagni scarsamente apprezzabili: anche qui è poco raccomandabile attivare il meccanismo descritto. In definitiva, la mancata elencazione delle ipotesi in cui si deve considerare esistente una “utilizzo del sole” quale fonte energetica rinnovabile o, come forse è più puntuale dire, la mancata indicazione di una soglia di efficienza oltre la quale può parlarsi di 'apparecchiatura che sfrutta l'energia solare' induce ad escludere che, in relazione all'aspetto specifico di cui si discute, possa darsi oggi, nel nostro ordinamento, una dichiarazione di pubblica utilità ex lege. E' verosimile che detta operi per altri tipi di utilizzazioni di fonti rinnovabili, elencati nel 2° comma dell'art. 1 l. 302/1982. Ma essa non può tornare utile per le installazioni solari su piccola scala. D'altronde, la circostanza non stupisce più di tanto. La norma in esame enuncia un principio in relazione ad un coacervo di fonti energetiche diverse tra loro. Ben può essere, quindi, che lo stesso principio risulti concretamente inapplicabile per taluni casi specifici. L'osservazione finisce per confermare la critica, da più parti mossa al legislatore, secondo la quale la l. 308/1982, omettendo di disciplinare in maniera organica e puntuale lo sfruttamento delle energie rinnovabili, si sarebbe limitata a richiamare taluni canoni generali il cui impiego rischia di divenire quanto meno opinabile se rapportato a fenomenologie sovente poco paragonabili a quelle abituali⁵⁵: si è già detto, ad es., come l'energia solare modelli diversamente il concetto di produzione di energia⁵⁶.

Tirando le fila del discorso, si può ritenere che l'utilizzatore di apparecchiature solari (di piccola scala) non possa far leva sull'esistenza di una dichiarazione di pubblica utilità ex lege per chiedere all'autorità amministrativa l'imposizione di una servitù di accesso al sole a norma della legislazione sugli espropri. Naturalmente, ciò non vuol dire che la pubblica utilità dell'imposizione della servitù non possa essere dichiarata volta per volta secondo le procedure vigenti. Sarà comunque l'autorità amministrativa a ponderare i diversi interessi caso per caso, anche se a dar peso alla posizione di chi domanda la costituzione della servitù c'è, ora, il disposto dell'u.c. dell'art. 1 l. 308/1982 nella parte in cui sostiene che l'utilizzazione delle fonti rinnovabili è considerata di pubblico interesse. E' facile intuire che è esattamente a quest'ultimo particolare che ci si intendeva riferire quando si è detto che il comma in esame ha mutato in misura minima l'assetto normativo previgente. Ne discende che le chances di ottenere la costituzione della servitù di accesso al sole in virtù di un atto amministrativo sono

⁵⁵ Cfr. BASSI, Il sistema istituzionale della legge n. 308: quadro generale, in AA.VV., *Contenimento dei consumi energetici e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia. Regioni ed enti locali nell'attuazione della legge 29 maggio 1982, n. 308*, cit., 25 ss.; PELLIZZER, *Interventi pubblici per il contenimento dei consumi e lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*, cit., 290.

⁵⁶ Cfr. il paragrafo terzo del primo capitolo.

attualmente solo di poco superiori a quelle che potevano esistere prima della emanazione della l. 308/1982.

Le conclusioni raggiunte scontano gli effetti di una legislazione poco pregevole (per non dire di peggio). Al di là delle tesi sostenibili, resta il disagio indotto dalla necessità di immaginare in che modo operino disposizioni approssimative e generiche, di certo dettate senza riguardo all'intera gamma di fenomeni su cui le stesse possono incidere. Inutile dire che, di pari passo alla consapevolezza della loro equivocità, si rafforza l'esigenza di perfezionare le attuali previsioni normative. La formulazione dei suggerimenti più idonei, in tale direzione, troverà spazio nelle ultime pagine della trattazione sì da poter valorizzare l'insieme delle indicazioni emerse nel corso di questo lavoro. Al momento è utile soffermarsi a valutare quale ruolo possa rivestire la servitù di accesso al sole nella definizione dei meccanismi di allocazione dei raggi incidenti.

Sul piano strategico, agganciare l'appropriazione dell'energia solare, necessaria per gli impieghi descritti in avvio di trattazione⁵⁷, alla logica delle servitù produce l'indiscutibile vantaggio di permettere un equo temperamento di interessi privati antagonisti. La fisionomia propria dell'istituto in parola propizia, infatti, il raggiungimento dello scopo desiderato senza operare impoverimenti iniqui: di regola, l'utilizzatore di apparecchiature solari verserà, quale corrispettivo della costituzione della servitù, una somma pari alla riduzione di valore che il fondo servente subisce per via delle limitazioni impostegli.

Se si assume a principio informatore il parametro dell'equa composizione del conflitto, si trova con facilità una conferma ulteriore ai limiti del ricorso alla disciplina degli usi incompatibili di proprietà limitrofe per tutelare l'accesso al sole (sempre se teoricamente possibile). Nei solar access cases, la soluzione (eventualmente) offerta dall'art. 844 è manichea. Esclusa la possibilità di far capo alla c.d. prassi indennitaria che poggia sull'interpretazione del 2° comma della norma, vista la difficoltà di ricondurre l'immissione di ombre all'esercizio di attività industriali, il giudice potrebbe solo negare o accordare la tutela in funzione dell'intollerabilità dell'influenza⁵⁸. Nel primo caso ci sarebbe protezione

⁵⁷ Cfr. il paragrafo secondo del primo capitolo.

⁵⁸ Attraverso la c.d. 'prassi indennitaria' la giurisprudenza suole attuare il temperamento tra ragioni della proprietà ed esigenze della produzione, sancito dal 2° comma dell'art. 844 cod. civ. Si usa dire che le immissioni derivanti da attività industriali devono considerarsi lecite anche se superano la normale tollerabilità (come determinata a norma del 1° comma della norma) ma che, in tal caso il proprietario del fondo pregiudicato ha titolo ad ottenere un'indennità sostanzialmente pari alla diminuzione di valore del fondo. In argomento, v. PARDOLESI, Azione reale e azione di danni nell'art. 844 cod. civ. - Logica economica e logica giuridica nella composizione del conflitto tra usi incompatibili delle proprietà vicine, cit.; ID., Circolazione del fondo soggetto ad «immissioni industriali» e diritto all'indennizzo, cit. Come accennato nel testo, nelle ipotesi di immissione di ombre non può dirsi, almeno di regola, che esse rappresentino l'effetto dell'esercizio di attività industriali (tali, infatti, non possono essere considerate l'edificazione o la messa a dimora della vegetazione). Di conseguenza non c'è il presupposto per ricorrere alla c.d. prassi indennitaria. Peraltro, l'eventualità di riuscire a fondare

dell'accesso al sole, ma a totale scapito dei proprietari limitrofi. Nel secondo, questi ultimi vedrebbero salvaguardate le loro ragioni con il sacrificio totale di quelle dell'utilizzatore di apparecchiature solari. In entrambe le ipotesi, la soluzione lascia insoddisfatti.

L'assetto interfondario perseguibile iure servitutis può concretizzarsi in posizioni intermedie. Attraverso tale approccio la tutela dell'accesso al sole può collocarsi al punto di equilibrio tra esigenze dell'utilizzatore di apparecchiature solari e pregiudizio (debitamente compensato) del titolare del fondo onerato. L'esito è tutt'altro che disprezzabile.

L'aspetto per così dire 'politico' non è, però, l'unico a fondare il convincimento che l'approccio indicato offra opportunità degne di nota. Ad avvalorare le credenziali delle servitù quale strumento per disciplinare l'appropriazione dell'energia solare è il tipo di tutela che l'ordinamento riconosce in relazione a tale istituto: in presenza di impedimenti e turbative, il titolare della servitù di accesso al sole avrebbe diritto ad ottenere il ripristino della situazione favorevole all'efficiente uso dei congegni⁵⁹. Né minor pregio può attribuirsi alla duttilità del meccanismo che consente di adattare la tutela al caso concreto e, quindi, in funzione delle variabili più volte ricordate⁶⁰.

L'approccio in esame rappresenta uno strumento oggi effettivamente disponibile per far fronte alle esigenze di chi usi sistemi solari e voglia garantirsi il funzionamento degli impianti. Esistono, però, elementi capaci di circoscrivere fortemente l'impiego della servitù di accesso al sole. Come già illustrato in occasione dell'esame dei private solar easements, il costo della servitù (accresciuto dai possibili comportamenti strategici) e l'inesistenza di meccanismi atti a permettere comunque l'attivazione della tutela rischiano di far rimanere al palo l'archetipo immaginato⁶¹. L'art. 1, u. c., l. 308/1982 non sembra aver introdotto elementi idonei a modificare in maniera significativa il regime relativo ai modi di costituzione della figura in esame. Pertanto, la possibilità di appropriarsi in modo stabile e certo dell'energia solare rimane sostanzialmente subordinata all'esistenza di un accordo tra proprietari limitrofi.

A chiusura di questo paragrafo, si può dire che l'istituto delle servitù si presta a fornire una solida base su cui costruire la disciplina dell'appropriazione duratura dei raggi solari incidenti. E se pure non mancano, allo stato,

una richiesta di un indennizzo a favore del titolare dei pannelli oscurati si rivelerebbe comunque poco raccomandabile. In quel tipo di composizione del conflitto, infatti, rimarrebbe in ogni caso sacrificata la possibilità di impiegare l'energia solare.

⁵⁹ In generale, sulle azioni a difesa delle servitù, v. (GROSSO), DEIANA, *Le servitù prediali*, cit., 1194 ss.

⁶⁰ Cfr. l'ultimo paragrafo del secondo capitolo.

⁶¹ Cfr. il paragrafo quarto del secondo capitolo.

controindicazioni, un opportuno miglioramento dei dati esistenti sembra poter propiziare il raggiungimento di risultati lusinghieri.

6. segue. La tutela dell'accesso al sole e le prescrizioni urbanistico-edilizie. Un rapporto solo abbozzato.

L'analisi tesa ad appurare se ed in che modo sia possibile riconoscere una tutela dell'accesso al sole alla stregua degli assiomi vigenti si è finora svolta entro le mura delle relazioni interprivate. Come si è avuto modo di accennare, però, l'interesse alla fruizione della luce viene in rilievo anche quale referente di norme pubblicistiche. Si tratta di valutare la loro attitudine a fornire riscontri al tentativo appena ricordato.

La finalità di assicurare un certo grado di illuminazione (e di areazione) degli ambienti ove si esplicano le attività umane contraddistingue alcune delle prescrizioni che disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio. Ad esempio, l'art. 33 della legge urbanistica stabilisce che i regolamenti edilizi comunali devono dettare norme in materia di ampiezza e formazione dei cortili. Ai cortili, come pure alle chiostrine ed in genere agli spazi interni tra i fabbricati, la giurisprudenza suole attribuire proprio la funzione di dare luce ed aria ai vani edificati⁶². Sempre a titolo esemplificativo si può ricordare che l'intento di evitare la riduzione di aria e di luce nei locali interni -per effetto anche dell'altezza e dell'ingombro delle strutture- è connaturato all'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, il quale impone l'osservanza di una distanza minima assoluta di dieci metri fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti⁶³.

⁶² V. Cons. giust. amm. sic. 30 ottobre 1986, n. 242, in Cons. Stato, 1986, I, 1694; Cass. 20 febbraio 1984, n. 1209, in Foro it., Rep. 1984, voce Comunione e condominio, n. 43; Cass. 23 febbraio 1981, n. 1090, id., Rep. 1981, voce Edilizia e urbanistica, n. 287; T.A.R. Sicilia, sez. Catania, 28 giugno 1980, n. 754, in Trib. ammin. reg., 1980, I, 3385 ss.

⁶³ T.A.R. Lazio, sez. II, 29 settembre 1982, n. 772, in Foro amm., 1983, I, 136 ss. Come è noto, il d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, ha introdotto norme sui «Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765».

Malgrado l'indubbia rilevanza attribuita dalle norme richiamate all'esigenza di avvalersi delle utilità assicurate dalla luce, è quanto meno dubbia la loro attitudine a perseguire lo scopo ipotizzato. Le disposizioni in discorso (o altre che potrebbero essere citate) sono ispirate da ragioni igienico-sanitarie o dall'intento di creare ambienti più vivibili e confortevoli⁶⁴. Esse si limitano a creare le condizioni che consentano una maggiore fruibilità della luce diffusa: un ambito poco congeniale alle necessità proprie dello sfruttamento dell'energia solare.

A ben vedere, i conti tornano. L'assunto appena evidenziato si coniuga con l'osservazione abbozzata circa la scarsa funzionalizzazione dell'attuale assetto urbanistico alle caratteristiche della fonte rinnovabile in oggetto⁶⁵. L'utilizzazione dell'energia solare richiede che la morfologia urbana si modelli secondo criteri ben diversi da quelli alla base della logica, troppo scarna ed episodica, delle disposizioni commentate.

E' opportuno evidenziare, però, che la normazione più recente sembrerebbe testimoniare un sia pur pallido mutamento di impostazione. L'art. 3 della l. 29 maggio 1982, n. 308, assegnava tre mesi di tempo dalla data di entrata in vigore della legge al Ministro dei lavori pubblici per emanare (di concerto con il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, e sentiti il CNR, l'ENEA e le regioni) norme atte a definire “i criteri generali tecnico-costruttivi e le tipologie per l'edilizia sovvenzionata e convenzionata e l'edilizia pubblica e privata, anche nella ristrutturazione degli edifici esistenti, che facilitino l'impiego di fonti di energia rinnovabili o il risparmio e, o il recupero di energia”⁶⁶. I criteri generali in discorso sono stati effettivamente fissati nel decreto 22 giugno 1983⁶⁷. Tale provvedimento normativo, nello specificare i fattori di cui si deve tener conto nella scelta delle tipologie insediative, elenca una serie di elementi che, per molti versi, sono familiari alle regole della pianificazione urbanistica

⁶⁴ La finalità igienico-sanitaria è evidentemente propria anche dell'art. 218 del Testo unico delle leggi sanitarie, richiamato nel secondo paragrafo del presente capitolo. In generale, sui regolamenti comunali di igiene e sanità v. GIOVENCO, *L'ordinamento comunale*, Milano, 1983, 136. In giurisprudenza v. Cass. 19 novembre 1983, n. 6895, in *Foro it.*, Rep. 1983, voce *Edilizia e urbanistica*, n. 281.

⁶⁵ Cfr. il settimo paragrafo del secondo capitolo.

⁶⁶ Sull'art. 3 della legge 308/1982 v. il commento di MOLA in ROVERSI MONACO, CAIA (a cura di), *Commento alla l. 29 maggio 1982 n. 308 - Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo di fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi*, cit., 1162 ss.

⁶⁷ Decreto 22 giugno 1983 recante «Definizione dei criteri generali tecnico-costruttivi e tipologie per l'edilizia sovvenzionata, convenzionata e privata, che facilitino l'impiego di fonti di energia rinnovabili o il risparmio e/o il recupero di energia». Il decreto è stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 186 dell'8 luglio 1983. In generale, sul d.m. 22 giugno 1983 v. PELLIZZER, *Interventi pubblici per il contenimento dei consumi e lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*, cit., 310 s.

'sensibilizzata' all'uso dell'energia solare. Così, tra i fattori ambientali, si prevede che si abbia riguardo alle condizioni climatiche locali (quali il soleggiamento) e alle caratteristiche dell'area (come il suo orientamento). Tra i fattori tipologici, si fa riferimento alla mutua disposizione degli edifici, all'orientamento dei vani, alla distribuzione e all'orientamento delle superfici trasparenti ed al loro rapporto rispetto alla superficie opaca, in relazione allo sfruttamento degli apporti solari diretti nel periodo invernale e al controllo dell'irraggiamento nel periodo estivo, e così via⁶⁸. In altre parole, il decreto 22 giugno 1983, nel fissare i criteri costruttivi validi per la progettazione tanto dell'edilizia pubblica quanto di quella privata, ivi compresa la ristrutturazione degli edifici esistenti, ha delineato -forse non del tutto consapevolmente- un percorso nel cui divenire può trovare cittadinanza il tema della garanzia della fruizione della luce.

Naturalmente, non è il caso di entusiasinarsi oltre misura. Al provvedimento esaminato sfugge la dimensione complessiva del problema nel momento stesso in cui pone l'accento quasi esclusivamente sulla tipologia edilizia, tralasciando il livello più propriamente urbanistico. In questo senso va rimarcato il carattere estremamente embrionale, per i profili che qui rilevano, degli spunti contenuti nel provvedimento ministeriale.

In fin dei conti, non si può seriamente affermare che, a seguito del decreto 22 giugno 1983, le idee sulla 'urbanistica solare' abbiano trovato ingresso nel nostro ordinamento. Quest'ultima sensazione esce rafforzata dalla sorte toccata all'art. 3 del decreto in parola. Per effetto di tale norma, gli enti locali avrebbero dovuto (e dovrebbero tuttora) adeguare il quadro normativo di loro competenza per favorire, tenuto conto delle specifiche esigenze urbanistico-edilizie, la realizzazione di soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti rinnovabili. Orbene, non si corre certo il rischio di esser accusati di forzature se si afferma che una lettura della norma in chiave di tutela dell'accesso al sole sia tutt'altro che illegittima. La realizzazione di soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate all'uso di fonti energetiche rinnovabili (e, quindi, anche dell'energia solare) porta alla ribalta il problema dell'inostruita insolazione. Nell'invito rivolto agli enti locali ad adeguare il quadro normativo di loro competenza per favorire la realizzazione dell'assetto testé richiamato non è, pertanto, inconferente ravvisare un'esortazione ai comuni a modellare la propria disciplina urbanistico-edilizia (cioè, appunto, il quadro normativo di competenza degli enti locali) in modo da far fronte al problema dell'accesso al sole; problema dalla cui soluzione la realizzazione di tipologie edilizie che si avvantaggiano dell'energia solare non può che risultare favorita.

L'adeguamento della normativa degli enti locali sarebbe dovuta avvenire secondo le direttive che il Ministro dei lavori pubblici avrebbe dovuto emanare di concerto con il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato⁶⁹. Al

⁶⁸ Cfr. d.m. 22 giugno 1983, art. 2.

⁶⁹ Cfr. d.m. 22 giugno 1983, art. 3, comma 2°.

momento non risulta che tali direttive siano state emanate, né si ha notizia di una particolare attività dei comuni nel senso poc'anzi ipotizzato o, comunque, quale effetto della disposizione contenuta nell'art. 3 del decreto. La mancata attuazione del dettato normativo, a parte ogni altra considerazione circa il significato da attribuire all'inadempimento, lascia il rammarico di non poter verificare se la tematica dell'accesso al sole sia stata tenuta in esplicita considerazione dai redattori del d.m. 22 giugno 1983.

7. Dal bilancio dell'esistente alle possibili azioni dei pubblici poteri. La tutela dell'accesso al sole in una prospettiva de iure condendo.

E' tempo ormai di riassumere le indicazioni che traspaiono dall'analisi fin qui svolta e di fissare il quadro delle tecniche cui è possibile ancorare, allo stato, la garanzia dell'inostruita insolazione.

Molto avara di agganci utili è la normazione di tipo pubblicistico esaminata. La disciplina urbanistica è attualmente aliena dal preoccuparsi di favorire l'uso di congegni ad energia solare: incerti (e non del tutto inequivoci) accenni di sensibilità al tema possono rinvenirsi solo nel d.m. 22 giugno 1983⁷⁰. Sul versante privatistico, gli indici normativi che attribuiscono rilevanza all'interesse a fruire della luce si palesano strutturalmente inidonei a proteggere l'accesso alla luce solare incidente. L'obiettivo in parola, invece, trova addentellati in istituti non immediatamente concepiti in funzione del godimento della luce ma comunque rapportabili al paradigma delle relazioni interfondiarie: segnatamente, disciplina degli usi incompatibili di proprietà limitrofe e, soprattutto, servitù prediali.

In definitiva, quindi, è sui meccanismi appena menzionati che oggi è possibile fare leva per trovare forme di garanzia dell'inostruita insolazione. Va da sé che l'aver reperito moduli astrattamente idonei a far fronte alle aspettative dell'utente di congegni solari non significa aver trovato risposte soddisfacenti ed esaustive all'esigenza di regolare in maniera compiuta ed efficace l'appropriazione duratura dei raggi solari. L'alternativa di cui all'art. 844 cod. civ. appare molto farraginoso e difficilmente percorribile. E, d'altro canto, le ben più promettenti potenzialità della servitù di accesso al sole paiono destinate a ridimensionarsi in ragione delle effettive possibilità di impiego: anche in considerazione del fatto che l'art. 1, u.c., l. 308/1982 non sembra abbia legittimato il ricorso in via generalizzata all'imposizione di servitù di accesso al sole a norma della

⁷⁰ Cfr. il paragrafo sesto del presente capitolo.

legislazione sugli espropri⁷¹, la possibilità di fruire in maniera stabile dei raggi solari è subordinata, *rebus sic stantibus*, alla positiva conclusione delle negoziazioni volte ad imporre le limitazioni occorrenti sui fondi percorsi dai raggi stessi.

Il quadro che, in ultima analisi, emerge dall'indagine condotta non è affatto incoraggiante. Riprendendo le premesse iniziali, si può dire che le politiche di sostegno finanziario volte ad incentivare lo sfruttamento dell'energia solare rischiano di essere vanificate dalla mancanza di meccanismi giuridici affidanti atti ad assicurare con certezza la fruizione della luce⁷². Su questa conclusione e sul conseguente invito, rivolto al legislatore, a creare un ambiente normativo consono alla diffusione e all'utilizzazione della fonte energetica riveniente dal sole il presente lavoro può considerarsi concluso. Non è certamente nostro compito, infatti, modellare in concreto gli scenari *de iure condendo*. Tuttavia, riteniamo opportuno formulare alcuni suggerimenti che trovano fondamento nel complesso delle indicazioni via via affiorate nel corso della trattazione. Nelle pagine finali, pertanto, si procederà, in via estremamente sintetica, a delineare possibili interventi innovatori, idonei a favorire il miglioramento del vigente assetto normativo. Come si noterà, le formulande proposte mettono a profitto gli spunti offerti dall'esperienza statunitense in materia di *solar rights*: le ragioni e gli svolgimenti delle idee che ci accingiamo ad abbozzare, pertanto, affondano sovente le radici nell'analisi svolta nel capitolo precedente.

In linea meramente teorica si può anche pensare di modellare *ex novo* i principi cui rimettere la disciplina dell'appropriazione duratura dell'energia solare. Gli elementi sin qui accumulati lasciano intendere, però, che non è necessario industriarsi a creare dal nulla. Alcuni degli approcci indagati, se opportunamente potenziati, possono divenire strumenti più che efficaci.

E' fuori discussione che, per far fronte all'esigenza di assicurare l'insolazione dei congegni ad energia solare, un ruolo importantissimo può avere la pianificazione urbanistica. D'altro canto, si è avuto modo di accertare che la logica delle servitù appare strutturalmente propizia a consentire un'equa composizione del conflitto sotteso allo sfruttamento energetico della luce. E' proprio muovendo da queste considerazioni che la tutela dell'accesso al sole può instradarsi lungo sentieri appaganti. Si tratta, in concreto, di rendere operative talune impostazioni e di introdurre i correttivi atti a privilegiare in qualche modo la posizione di chi adopera la luce della nostra stella per fini energetici.

Il modello che si propone è sostanzialmente ispirato ad una strategia che potremmo definire del 'doppio binario'.

⁷¹ Cfr. il paragrafo quinto del presente capitolo.

⁷² Cfr. il paragrafo quarto del primo capitolo.

Attraverso la 'pianificazione urbanistica solare' si può perseguire lo scopo di creare le condizioni per l'utilizzazione dei sistemi solari. Redigere strumenti di governo dell'assetto del territorio funzionali allo sfruttamento dei raggi del sole varrebbe a limitare, e non poco, gli 'inconvenienti' provocati dalle ombre.

Alle servitù si può attribuire il compito di fornire, caso per caso, la tutela dell'inostruita insolazione. Per rendere effettiva detta tutela in ogni situazione, vale a dire per superare l'ostacolo costituito dalla possibilità che il meccanismo non si attivi per mancanza di accordo, si dovrebbe affrancare la servitù di accesso al sole dal novero delle servitù volontarie per inserirla, legislativamente, tra le servitù coattive.

In definitiva, quindi, le azioni da porre in essere per migliorare la situazione normativa oggi esistente sotto il profilo della tutela dell'accesso al sole sarebbero essenzialmente due: far sì che gli strumenti urbanistici si ispirino ai principi della 'urbanistica solare'; e ricomprendere la servitù di accesso al sole tra quelle che si ha diritto di imporre al titolare del fondo servente.

Non ci vuol molto a spiegare i motivi dell'opportunità di seguire contestualmente le due strade indicate, anche perché essi sono impliciti in molte delle considerazioni già svolte. Data la sua vocazione tendenzialmente globalistica, si potrebbe ritenere che una regolamentazione urbanistica convenientemente impostata sia in sé sufficiente. Si deve considerare, però, che l'approccio in parola non è in grado di fornire lo stesso tipo di tutela (rectius: la stessa certezza di insolazione inostruita) che può offrire la servitù. Le norme che disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio possono cambiare senza che, di regola, il privato abbia titolo ad avanzare pretese nei confronti della p.a. (o dei privati confinanti). Insensibili a variazioni del tipo descritto sono, invece, le servitù. L'assetto raggiunto per il loro tramite può mutare solo in presenza di ben precise (e garantite) condizioni: nuovo accordo, estinzione, esproprio, e così via. Mette conto notare, inoltre, che l'approccio da ultimo indicato ha, rispetto all'altro, maggiori possibilità di incidere nei tessuti urbani intensivamente valorizzati. Tra le volumetrie edificate possono collocarsi spazi soleggiati che è difficile proteggere ricorrendo agli strumenti urbanistici, per loro natura poco adatti ad incidere su situazioni episodiche. Ancora, in quanto rimessa alle concrete statuizioni dei governi locali, la 'urbanistica solare' può essere più o meno incisiva. La servitù coattiva di accesso al sole, rigidamente fissata nei suoi contenuti, sarebbe, invece, sempre disponibile: senza contare i lunghi tempi di implementazione che, a differenza di quest'ultima, i nuovi canoni urbanistici richiederebbero prima di schiudere la via a risultati apprezzabili.

L'insieme delle considerazioni svolte potrebbe, a questo punto, far apparire superflua la predisposizione di strumenti urbanistici più sensibili all'uso dell'energia solare. L'obiezione si supera se si pone mente al fatto che, affidandosi solo alle servitù, si rinunciarebbe alla possibilità di proteggere i siti potenziali delle apparecchiature e, quindi, all'opportunità di preservare l'installazione futura dei congegni. Unicamente attingendo al respiro non occasionale della

pianificazione urbanistica si possono creare le condizioni generali più favorevoli allo sfruttamento dell'energia solare. Attribuendo in via sistematica ai suoli opportunità di insolazione di taluni siti, lo stesso approccio iure servitutis troverebbe maggiori possibilità di impiego.

In buona sostanza, rendere simultaneamente operativi i due meccanismi permette di avvalersi delle prerogative di entrambi: la loro combinazione fa crescere in maniera esponenziale i vantaggi propri di ciascuno di essi. Nei prossimi paragrafi si illustrerà più in dettaglio il modello che si intende proporre.

8. segue. La 'pianificazione urbanistica solare'.

Attingere ai capisaldi della 'urbanistica solare' nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale costituisce un primo e rilevante passo per la formazione di un substrato normativo più congeniale allo sfruttamento dell'energia del sole. Sulla scorta di precise linee di indirizzo legislativo, pertanto, i poteri locali dovrebbero adeguare i propri strumenti urbanistici sì da indirizzare lo sviluppo degli agglomerati urbani verso le condizioni più favorevoli all'impiego di apparecchiature solari. Sul piano applicativo, gli orientamenti di principio dovrebbero trasfondersi in direttive pratiche che soccorrano gli uffici competenti degli enti locali nell'opera di aggiornamento, nel senso indicato, di piani regolatori, programmi di fabbricazione, regolamenti edilizi, piani attuativi, e simili.

Sulle tecniche che contraddistinguono la 'urbanistica solare' (orientamento dei lotti e delle strade, orientamento e localizzazione dei fabbricati, etc.) si è già avuto modo di soffermarsi⁷³; e, d'altronde, esula dai nostri compiti quello di illustrare in dettaglio metodi di stretta competenza di urbanisti e architetti che abbiano maturato esperienza in materia.

Le considerazioni che possono trovare spazio in questa sede pertengono alle prospettive dell'idea suggerita. Pronosticare una facile affermazione della filosofia indicata sarebbe, allo stato, poco illuminato. L'accettazione dei principi dell'urbanistica solare si accompagna ad un mutamento anche radicale delle concezioni che oggi governano l'assetto delle nostre città. Consolidati modi di pensare possono mostrarsi refrattari ad accogliere nuove impostazioni. E quand'anche si riesca a far transitare l'idea di fondo, è verosimile siano contrassegnate da attriti le scelte che essa comporta. E' necessario, infatti, decidere se imporre il mutamento oppure soltanto raccomandare la redazione di 'strumenti urbanistici solari', lasciando alla discrezionalità degli enti locali la

⁷³ Cfr. i paragrafi settimo, sedicesimo e diciassettesimo del secondo capitolo.

parola definitiva; se estendere la nuova disciplina urbanistica a tutto il territorio cittadino o limitarla solo ad una parte di esso (es., le nuove valorizzazioni); se accordare una tutela minimale, riducendo all'osso le limitazioni imposte sui fondi limitrofi a quello di volta in volta protetto, o riconoscere una protezione maggiore dell'accesso al sole⁷⁴; e così via.

Nulla vieta, naturalmente, di agire con gradualità. Ed è questa, forse, la strategia preferibile, anche in considerazione della necessità di far sedimentare le nuove tecniche e di formare gli esperti capaci di applicarle⁷⁵.

Si deve peraltro riconoscere che il ricorso alla 'urbanistica solare' potrebbe rappresentare la regola in tutte le ipotesi in cui gli insediamenti abitativi vengano realizzati con apporti di risorse finanziarie della collettività (edilizia di proprietà pubblica, o sovvenzionata, o agevolata). L'impiego del denaro pubblico ben potrebbe coniugarsi con la decisione di munire le erigende volumetrie di congegni ad energia solare. La soluzione del conseguente problema, relativo alla tutela dell'accesso al sole, potrebbe essere ancorata, almeno in parte, ad una previsione legislativa che imponga di localizzare i piani di zona per l'edilizia economica e popolare (l. 18 aprile 1962, n. 167) nelle aree della città più favorevoli dal punto di vista dell'insolazione e di improntare gli stessi ai canoni della 'urbanistica solare'. E' appena il caso di notare come l'incentivazione all'uso dell'energia solare attraverso strumenti quali quelli previsti dalla l. 308/1982 sarebbe ben pallida cosa rispetto all'impulso che l'utilizzazione di detta fonte energetica riceverebbe se divenisse sistematico installare apparecchiature solari sugli alloggi realizzati con il concorso pubblico⁷⁶.

Nel valersi dell'approccio in parola non dovrebbe comunque essere ignorata la possibilità di imporre che, in sede di predisposizione di strumenti attuativi che comportano lottizzazioni di terreni, siano costituite servitù di accesso al sole sui singoli lotti di volta in volta ritagliati.

9. segue. La servitù coattiva di accesso al sole.

⁷⁴ Si è già avuto modo di illustrare il rapporto esistente tra siti delle apparecchiature e oneri imposti sui fondi limitrofi a quello su cui esse sono collocati. Cfr. il settimo paragrafo del secondo capitolo.

⁷⁵ Va da sé che ci si intende riferire alla necessità di apprendimento di tecniche diverse da quelle oggi piú diffuse e non già alla necessità di perfezionare metodi già molto sofisticati, come si è avuto modo di sottolineare analizzando il solar zoning approach.

⁷⁶ Naturalmente la scelta di installare con sistematicità apparecchi ad energia solare potrebbe riguardare non solo gli alloggi realizzati con il concorso di risorse della collettività, ma anche edifici pubblici quali scuole, ospedali, caserme, e così via.

Insieme all'adozione degli accorgimenti illustrati nel precedente paragrafo, l'intervento volto a creare un ambiente normativo più favorevole all'utilizzazione dell'energia solare dovrebbe tendere a migliorare le potenzialità offerte dalle servitù.

Come si è detto, la logica di questo istituto appare idonea ad assicurare l'appropriazione duratura dei raggi solari incidenti, consentendo una composizione ragionevole ed equa degli interessi coinvolti. Esso, inoltre, vanta altri numerosi elementi al proprio attivo: dal carattere reale degli oneri imposti sul fondo servente, al tipo di rimedio offerto in caso di violazione, alla possibilità di adattare la protezione al caso concreto. Il raggio d'azione del meccanismo risulta, tuttavia, fortemente compromesso per effetto della natura volontaria della servitù di accesso al sole. L'utilizzatore di apparecchiature solari non ha i mezzi per imporre le limitazioni che gli consentirebbero di godere dell'inostuita insolazione. Non fornendo i vigenti indici normativi appigli che possano far ritenere a portata di mano la costituzione della servitù per atto della pubblica amministrazione ai sensi della legislazione sugli espropri, l'attivazione dello strumento in discorso è sostanzialmente subordinata al buon esito di una negoziazione, con le controindicazioni più volte illustrate.

Per creare un contesto normativo realmente idoneo a diffondere le fonti rinnovabili, è necessario attribuire al soggetto che sfrutta l'energia solare su piccola scala una posizione privilegiata, predisponendo le condizioni affinché l'interesse di cui esso è portatore (in quanto anche specchio di un interesse della collettività) possa prevalere su quelli antagonisti pur nel non totale sacrificio di questi ultimi.

La proposta è quella di ricomprendere la servitù di accesso al sole tra quelle coattive, vale a dire tra le servitù che si ha, per legge, diritto di imporre. In questa maniera, ove la contrattazione dovesse fallire, l'utilizzatore potrebbe sempre ottenere la costituzione della servitù rivolgendosi all'autorità giudiziaria. Inutile dire che la soluzione ipotizzata avrebbe, indirettamente, il pregio di agevolare la positiva conclusione delle negoziazioni: il titolare del fondo percorso dai raggi solari sarebbe consapevole del fatto che chi chiede la servitù ha comunque il diritto di imporla e, quindi, non avrebbe motivo di avanzare opposizioni pretestuose.

Attraverso la previsione delle ipotesi in cui una servitù può essere creata anche contro il volere del titolare del fondo servente, l'ordinamento ha inteso riconoscere che in certe situazioni è indispensabile dare la prevalenza ad interessi specifici pretermettendone altri. Molto spesso gli interessi ritenuti prevalenti, anche se si manifestano sul piano interprivato, rappresentano il riflesso di utilità collettive. La nostra esperienza riconosce importanza al problema dell'approvvigionamento energetico, come testimoniato dal fatto che tra gli

esempi più significativi di servitù coattive si colloca la servitù di elettrodotto (cod. civ., art. 1056; R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, artt. 119 ss.)⁷⁷. La servitù di accesso al sole vanta quindi un precedente rilevante che ci esime dal dimostrare come l'esigenza di disporre di una fonte energetica sia ritenuta dall'ordinamento idonea a legittimare la creazione di una apposita figura di servitù coattiva.

De iure condendo si dovrebbe canonizzare il principio secondo il quale il proprietario non può porre in essere, sul proprio fondo, attività (quali l'edificazione di manufatti o la messa a dimora di vegetazione) che producano l'effetto di bloccare la luce incidente destinata a colpire i congegni solari collocati su fondi finitimi.

La servitù coattiva di cui si discute verrebbe poi assoggettata ad un proprio peculiare regime. Innanzitutto, dovrebbe risultare ben chiaro che la servitù può essere imposta coattivamente solo se la fruizione della luce incidente serve effettivamente ad alimentare congegni ad energia solare. La legge, quindi, dovrebbe elencare il tipo di apparecchiatura la cui utilizzazione dà titolo ad ottenere la servitù di accesso al sole e, soprattutto, dovrebbe stabilire la soglia minima di efficienza che gli strumenti devono possedere. Come si è più volte detto, non sarebbe opportuno, né utile, attribuire il diritto di comprimere le prerogative proprietarie altrui per garantire il funzionamento di congegni che non forniscano apprezzabili guadagni energetici. La soglia di efficienza può essere stabilita in assoluto (es., apparecchiature che producano non meno di un certo numero di BTU o unità di misura equivalenti) ovvero in rapporto percentuale al fabbisogno energetico delle unità cui gli strumenti sono asserviti⁷⁸.

Mette conto notare che non dovrebbe essere necessaria un'installazione dei congegni preesistente alla costituzione della servitù. La legge dovrebbe precisare, però, che quest'ultima si estinguerebbe ove, entro un certo periodo di tempo dalla sua imposizione, le apparecchiature non vengano installate, ovvero, non vengano installati congegni del tipo e dell'efficienza previsti dalla norma.

Ancora, converrebbe ribadire che la servitù deve essere imposta in modo che risultino il più possibile contenute le limitazioni del fondo servente. Il principio è immanente al nostro sistema ed in taluni casi è anche reso esplicito (cfr., art. 121, 2^o comma, R.D. 1775/1933 per la servitù di elettrodotto). Naturalmente, il minor aggravio per il fondo servente dovrebbe essere sempre valutato in funzione dei siti del fondo dominante ove le apparecchiature sono suscettibili di funzionare al meglio. Per i congegni già installati la servitù coattiva potrebbe essere chiesta solo in presenza del predetto requisito. A favorire la posizione del titolare del suolo onerato dovrebbe valere l'assunto generale per il quale la protezione dalle ombre è limitata alle ore di maggiore insolazione. In ogni caso, dovrebbero essere fatte salve le situazioni già in essere al momento in

⁷⁷ In argomento v. PATERNO', *La servitù di elettrodotto*, Milano, 1988.

⁷⁸ Per la definizione di BTU v. il paragrafo ottavo del secondo capitolo.

cui si invoca la tutela. Si dovrebbe, cioè, escludere la possibilità di imporre la servitù a vantaggio di siti già oscurati. La legge potrebbe anche introdurre clausole di salvaguardia: per evitare, ad es., che la servitù coattiva possa essere imposta in aree ad altissima densità edificatoria o, ancora, per ammettere immissioni di ombre non significative.

La creazione della servitù comporterebbe, come è ovvio, il pagamento di un'indennità al titolare del fondo servente (art. 1032 cod. civ., commi 2° e 3°). L'indennità dovrebbe essere pari alla diminuzione di valore che quest'ultimo subisce per effetto della costituzione della servitù. Il corrispettivo potrebbe essere fissato in somme da versare annualmente (cfr. art. 1055 cod. civ.). Naturalmente, non ci si nasconde che superare lo scoglio relativo ai modi di costituzione, non comporta il venir meno di tutti gli elementi che possono rendere limitato il ricorso alle servitù per proteggere l'accesso al sole. Rimane comunque in piedi l'ostacolo rappresentato dal costo dell'acquisizione del diritto. Per far fronte a questo aspetto, sarebbe necessario, quanto meno in un primo periodo, ricomprendere le somme corrisposte al titolare del fondo servente tra le spese per le quali si può fruire di contributo a norma delle leggi di incentivo all'uso delle fonti rinnovabili.

Al profilo dell'estinzione della servitù si è già accennato. Vale la pena tornarci brevemente per dire che la tutela dovrebbe essere comunque legata al funzionamento degli impianti protetti. Ciò implica che, ove questi ultimi dovessero essere rimossi e non sostituiti, ovvero dovessero rimanere inutilizzati, o in altre evenienze simili, la servitù dovrebbe estinguersi dopo il trascorrere di un breve lasso di tempo (ad es., due anni). Non è il caso di gravare a lungo i fondi serventi quando la protezione dell'accesso al sole non viene usata per il fine per il quale è concessa. All'estinzione della servitù seguirebbe il rimborso dell'indennità, dedotta, eventualmente, una quota rapportata alla durata della servitù.

Un'ultima considerazione. La soluzione proposta non preclude vie alternative. Il legislatore, oltre ad introdurre i provvedimenti suggeriti, potrebbe anche legittimare in via generalizzata il ricorso all'esproprio per imporre la servitù di accesso al sole puntualizzando le ipotesi in cui l'utilizzazione dell'energia solare può essere considerata di pubblica utilità, e specificando in maniera puntuale la procedura da seguire. In questo modo (e sulla falsariga della servitù di elettrodotto), la servitù di accesso al sole potrebbe essere costituita (oltre che per contratto) per sentenza o per provvedimento dell'autorità amministrativa. Esisterebbero, così, più tecniche per attivare (indipendentemente dalla volontà del titolare del fondo percorso dai raggi) il meccanismo che consente di appropriarsi in maniera stabile dell'energia solare.

APPENDICE

MATERIALI NORMATIVI E GIURISPRUDENZIALI INERENTI L'ESPERIENZA STATUNITENSE IN MATERIA DI SOLAR RIGHTS

A) LEGGI STATALI

1) COLORADO (COLO. REV. STAT. §§ 38-32.5-100.3 fino a 103 e § 38-30-103)

2) MINNESOTA (Laws 1981, Ch. 786 § 21, e succ. modif. MINN. STAT. § 500.30)

3) NEW MEXICO - Solar Rights Act (1977 N.M. Laws, Ch. 169. N.M.STAT.ANN. §§ 47-3-1 fino a 47-3-5)

4) NEW MEXICO - Solar Recordation Act (1983 N.M. Laws, Ch. 233. N.M.STAT.ANN. 47-3-6 fino a 47-3-12)

GIOVANNI PASCUZZI – *Energia solare e “property rights”*. *La tutela giuridica dell’accesso al sole*, Maggioli, Rimini, 1990. ISBN 88.387.9560.6

5) WYOMING - Solar Right Act (Laws 1981, Ch. 156. WYO.STAT. § 34-22-101 fino a 34-22-106)

6) CALIFORNIA - Solar Rights Act (Ch. 1154 del 1978)

7) CALIFORNIA - Solar Shade Control Act (Ch. 1366 del 1978 - Capitolo 12 della Divisione 15 del Public Resources Code)

8) WISCONSIN - Solar Access Act (Laws 1981, Ch. 354)

9) IOWA (Laws 1981, Ch. 184. Iowa Code § 564A- Accesso all'energia solare)

B) ORDINANZE LOCALI

1) LARAMIE (Wyoming) - Ordinanza n 862 del 5 luglio 1983

2) ASHLAND (Oregon) - Ordinanza sull'accesso al sole Ch. 18.70 del codice municipale.

GIOVANNI PASCUZZI – *Energia solare e “property rights”*. *La tutela giuridica dell’accesso al sole*, Maggioli, Rimini, 1990. ISBN 88.387.9560.6

3) BOULDER (Colorado) - Ordinanza n. 4676 del 4/5/1982 e successive modificazioni

C) PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI

1) CORTE SUPREMA DEL WISCONSIN; sentenza 2 luglio 1982; Prah v. Maretti

2) CORTE D'APPELLO DELLA CALIFORNIA; Sesto distretto; sentenza 29 maggio 1986; Sher v. Leiderman

GIOVANNI PASCUZZI – *Energia solare e “property rights”. La tutela giuridica dell’accesso al sole*, Maggioli, Rimini, 1990. ISBN 88.387.9560.6

LEGGI STATALI

COLORADO

(COLO. REV. STAT. §§ 38-32.5-100.3 fino a 103 e § 38-30-103)

38-32.5-100.3 Definizioni.

In questo articolo, salvo che il contesto non esiga diversamente:

(1) "Solar easement" indica il diritto di ricevere la luce del sole attraverso la proprietà immobiliare per qualsiasi strumento ad energia solare. Tale diritto può essere stabilito in qualsiasi atto, testamento, o altro negozio creato da, o a vantaggio di, qualsiasi proprietario del suolo o dello spazio aereo.

(2) "Strumento ad energia solare" indica un collettore solare o altro congegno o caratteristica strutturale di design di una struttura che provvede alla raccolta della luce del sole e che comprende parte di un sistema per la conversione dell'energia radiante del sole in energia termica, chimica, meccanica o elettrica.

38-32.5-101 Solar easements - Costituzione.

Qualsiasi easement conseguito per il fine di esposizione di un congegno ad energia solare deve essere costituito per iscritto ed è soggetto ai requisiti di

trasferimento e di registrazione comuni agli altri easement; un solar easement non può essere acquisito per usucapione.

38-32.5-102 Contenuti.

(1) Qualsiasi atto giuridico che costituisce un solar easement deve includere quanto meno:

(a) Una descrizione degli angoli verticali ed orizzontali espressi in gradi insieme ad ogni inerente variazione oraria, giornaliera e stagionale degli stessi, e misurati dal sito del sistema ad energia solare, all'interno dei quali il solar easement si estende sopra la proprietà immobiliare soggetta al solar easement, o qualsiasi altra descrizione che definisca lo spazio tridimensionale del luogo e del momento in cui un'ostruzione della luce diretta del sole è proibita o limitata;

(b) I termini e/o le condizioni cui è subordinata la concessione dell'easement o per effetto dei quali può estinguersi;

(c) La previsione di indennizzo del titolare della proprietà che beneficia del solar easement in caso di interferenza nel godimento dello stesso e di indennizzo del titolare della proprietà soggetta al solar easement per mantenere l'easement.

(d) Le restrizioni imposte sulla vegetazione, sulle strutture e su altri oggetti che potrebbero menomare o ostruire il passaggio della luce del sole attraverso l'easement.

38-32.5-103 Enforcement.

In aggiunta agli altri rimedi legali, un'ingiunzione può essere concessa, se del caso, per l'esecuzione dei solar easements. Questa sezione non può essere interpretata nel senso di incidere sui rimedi legali per l'esecuzione degli altri tipi di easements.

38-30-168 Nullità delle limitazioni irragionevoli sui congegni ad energia solare.

(1) Dopo la data di entrata in vigore di questa legge, qualsiasi accordo, restrizione o condizione contenuto in qualsiasi atto, contratto, atto di garanzia o altro negozio riguardante il trasferimento o la vendita della proprietà immobiliare, o qualsiasi diritto su di essa, che, esclusivamente sulla base di considerazioni estetiche, proibisce o restringe effettivamente l'installazione e l'uso di un congegno ad energia solare, come definito nella sezione 38-32.5-100.3, è nullo e incoercibile.

(2) La sottosezione (1) di questa sezione non si applica alle previsioni aventi finalità di natura estetica che impongono limitazioni ragionevoli sui congegni ad energia solare e che non incrementano considerevolmente il costo del congegno.

MINNESOTA

(Laws 1981, Ch. 786 § 21, e succ. modif. MINN. STAT. § 500.30)

500.30 Solar o wind easements.

(1) "Solar easement" indica un diritto stabilito o non, nella forma di restrizione, servitù, accordo o condizione, in qualsiasi atto, testamento o altro negozio creato da o a vantaggio di qualsiasi proprietario del suolo o dello spazio aereo solare per la finalità di assicurare l'esposizione adeguata di un sistema ad energia solare, come definito nella sezione 116J.09, sottosezione 9, all'energia solare.

(1A) "Wind easement" indica un diritto stabilito o non, nella forma di restrizione, servitù, accordo o condizione, in qualsiasi atto, testamento o altro negozio creato da o a vantaggio di qualsiasi proprietario del suolo o dello spazio aereo solare per la finalità di assicurare l'esposizione adeguata di un sistema ad energia eolica ai venti.

(2) Il titolare della proprietà può concedere un solar o wind easement nello stesso modo e con gli stessi effetti della cessione di un diritto reale. Gli easements devono essere stipulati per iscritto e presentati, debitamente registrati, e rubricati nell'ufficio del registro della contea nella quale l'easement è concesso. Una volta che l'easement sia stato registrato nelle forme previste, non potranno opporsi all'utilizzatore eccezioni attinenti al difetto di titolarità o alla validità del contratto; tali easements si trasferiscono unitamente al suolo o ai suoli onerati o avvantaggiati e costituiscono un easement perpetuo salvo che l'easement si estingua per effetto delle condizioni pattuite a riguardo o per effetto delle previsioni della sezione 500.20.

(3) Ogni atto, testamento o altro negozio che costituisce un solar o un wind easement deve includere, senza limitarsi:

(a) Una descrizione della proprietà soggetta all'easement e una descrizione della proprietà che si avvantaggia del solar o del wind easement; e

(b) Per i solar easements, una descrizione degli angoli verticali e orizzontali, espressi in gradi e misurati dal sito del sistema ad energia solare, entro i quali il solar easement si estende sopra la proprietà soggetta all'easement, o qualsiasi altra descrizione che definisce lo spazio tridimensionale, o il luogo e i momenti del giorno nei quali un'ostruzione della luce diretta del sole è proibita o limitata;

(c) Una descrizione degli angoli orizzontali e verticali espressi in gradi, e le distanze dal sito del sistema ad energia eolica entro i quali un'ostruzione al vento è proibita o limitata;

(d) I termini o le condizioni cui è subordinata la costituzione dell'easement o per effetto dei quali l'easement può essere considerato estinto;

(e) La previsione di indennizzo del titolare della proprietà che beneficia dell'easement in caso di interferenza nel godimento dello stesso, o di indennizzo del titolare della proprietà soggetta all'easement per mantenere l'easement;

(f) Ogni altra previsione necessaria o consigliabile per rendere valido l'atto.

(4) Un solar o wind easement può essere fatto osservare per mezzo di un'ingiunzione o attraverso procedimenti in equity o altra azione civile.

(Omissis)

NEW MEXICO

Solar Rights Act

(1977 N.M. Laws, Ch. 169. N.M.STAT.ANN. §§ 47-3-1 fino a 47-3-5)

47-3-1 Titolo abbreviato.

Questa legge (47-3-1 fino a 47-3-5 NMSA 1977) può essere citata come "Solar Rights Act".

47-3-2 Dichiarazione e principi.

Il legislatore dichiara che lo stato del New Mexico riconosce che dall'uso dell'energia solare possono derivare alla popolazione vantaggi economici . Le attività, la ricerca, la sperimentazione e lo sviluppo nel campo dell'uso dell'energia solare devono essere, perciò, incoraggiati. Nel riconoscere il valore della ricerca e dello sviluppo di tecniche e di strumenti d'uso dell'energia solare ad opera delle agenzie governative, il legislatore ritiene e dichiara che la costruzione e l'uso effettivi delle apparecchiature solari, sia da parte del pubblico potere che dei privati, costituisce propriamente un'attività commerciale il cui esercizio da parte dell'impresa privata deve essere incoraggiato, ove possibile, dalla legge.

47-3-3 Definizioni.

Nel Solar Rights Act:

A. "Collettore solare" indica qualsiasi strumento o combinazione di strumenti o elementi che sfruttano il sole come fonte energetica, e che sono idonei ad accumulare non meno di 25.000 BTU il giorno del solstizio d'inverno con tempo sereno. Detto termine include anche qualsiasi sostanza o strumento che raccoglie l'energia solare per l'uso:

(1) nel riscaldamento o nel raffreddamento di una struttura o di un fabbricato;

(2) nel riscaldamento o nel pompaggio dell'acqua;

(3) nei processi industriali, commerciali o agricoli; o

(4) nella generazione di elettricità.

Un collettore solare può essere usato per finalità ulteriori rispetto alla raccolta dell'energia solare. In particolare può essere usato come elemento strutturale o parte di un tetto di una costruzione o struttura oppure come finestra o parete; e

B. "Solar right" indica il diritto ad un inostruito sentiero di luce, congiungente un collettore solare al sole, che permette alla radiazione riveniente dal sole di colpire direttamente un collettore solare.

47-3-4 Dichiarazione di solar rights.

A. Il legislatore dichiara che il diritto di usare la risorsa naturale dell'energia solare costituisce un property right, il cui esercizio deve essere incoraggiato e regolato dalle leggi di questo stato. Tale property right sarà conosciuto come solar right.

B. I concetti che seguono sono applicabili per dirimere le dispute sull'uso dell'energia solare, ove possibile:

(1) "Uso vantaggioso". L'uso vantaggioso costituisce la base, la misura e il limite del solar right, salvo che sia diversamente previsto in un contratto stipulato per iscritto. Se l'ammontare dell'energia solare che l'utilizzatore di un collettore solare può vantaggiosamente usare varia con la stagione dell'anno, l'estensione del solar right varierà nella stessa misura;

(2) "Prior appropriation". Nelle dispute riguardanti i solar rights, prevale la priorità nel tempo; in ogni caso lo stato e le sue articolazioni politiche possono legiferare o ordinare che l'utilizzatore di un collettore solare abbia un solar right anche se una struttura o un fabbricato localizzato sulla proprietà confinante blocca la luce del sole che raggiungerebbe il sito del progettato collettore solare. Questo paragrafo non può essere interpretato nel senso di diminuire, in qualsiasi modo, il diritto dell'eminent domain dello stato o di qualsiasi delle sue articolazioni politiche o di qualsiasi altra entità che comunemente gode di tale diritto; e

(3) "Trasferibilità". I "solar rights sono liberamente trasferibili entro i limiti della regolamentazione che il legislatore può imporre. La cessione di un solar right deve essere registrata in conformità al capitolo 14, articolo 9, NMSA 1978.

C. A meno che non si verifichi una vicenda eccezionale estesa a tutto lo stato che significativamente pregiudichi la salute e il benessere dei cittadini, un sistema di permessi per l'uso e l'applicazione dell'energia solare può essere posto in essere dalle autorità di zoning municipali e di contea.

47-3-5 Diritti quesiti

Il Solar Rights Act non può essere interpretato in modo da alterare, emendare, disconoscere, menomare o modificare qualsiasi solar right, easement o diritto contrattuale che sia sorto prima della data di entrata in vigore del Solar Rights Act.

NEW MEXICO

Solar Recordation Act

(1983 N.M. Laws, Ch. 233. N.M.STAT.ANN. 47-3-6 fino a 47-3-12)

47-3-6 Titolo abbreviato.

Questa legge può essere citata come "Solar Recordation Act".

47-3-7 Principi e dichiarazione.

Il legislatore ritiene che, in considerazione della attuale crisi energetica, tutte le fonti rinnovabili di energia devono essere incoraggiate per il vantaggio della comunità statale. Il legislatore ritiene inoltre che l'energia solare sia una fonte energetica disponibile nel New Mexico e che, pertanto, il suo sviluppo debba essere incoraggiato. Poiché l'energia solare può essere usata nelle installazioni su piccola scala e uno dei modi per conseguire detto incoraggiamento si ottiene attraverso la protezione dei diritti necessari per le installazioni su piccola scala, il legislatore dichiara che tale protezione, necessaria nell'interesse pubblico, costituisce la finalità del Solar Recordation Act.

47-3-8 Procedura d'invocazione; effetto; limitazioni.

Un solar right può essere invocato dal titolare di una proprietà sopra la quale un collettore solare, quale definito nella sottosezione A della sezione 47-3-3 NMSA 1978, è stato collocato. Una volta riconosciuto, il diritto diviene coercibile nei confronti di chiunque costruisca o progetti di costruire qualsiasi struttura, in violazione del Solar Rights Act o del Solar Recordation Act. Un solar right viene considerato un easement appurtenant, e una domanda tesa a far rispettare il solar right può essere intentata at law o in equity. Il solar right è soggetto alle previsioni del Solar Recordation Act e del Solar Rights Act.

47-3-9 Registrazione; effetto della mancata registrazione; contestazione.

A. Ogni persona che invoca un solar right deve registrare quel diritto presentando una dichiarazione, che ricalchi nella sostanza il modello seguente, presso il county clerk di ogni contea nella quale è localizzata qualsiasi porzione delle proprietà onerate da un solar right o rispetto alle quali un solar right viene invocato:

DICHIARAZIONE DI SOLAR RIGHT

.....,titolare della proprietà immobiliare di seguito descritta, invoca un solar right in favore della proprietà immobiliare di seguito descritta nella contea di, New Mexico:

(Descrizione operata attraverso l'indicazione di limiti e confini, oppure attraverso l'indicazione del nome del lotto e dell'isolato della subdivision, oppure attraverso l'indicazione del numero di zona del distretto di conservatoria, oppure attraverso altra descrizione legale adeguata).

Le persone di seguito nominate hanno tutte avuto notificazione attraverso raccomandata con ricevuta di ritorno da loro sottoscritta, (ove l'indirizzo di una persona risulti sconosciuto e non possa essere accertato con la normale diligenza, o se non può ottenersi una ricevuta di ritorno firmata dalla persona nominata, la notificazione si effettua mediante pubblicazione di una copia di questa dichiarazione, con la data prevista per la presentazione, almeno una volta alla settimana per due settimane consecutive in un giornale di diffusione generale nella contea ove risulta localizzata la proprietà del richiedente; l'ultima

pubblicazione non deve essere anteriore ai dieci giorni precedenti la presentazione di questa dichiarazione):

(lista dei nomi dei titolari, risultanti dai registri tenuti dal county clerk, di qualsiasi diritto sulla proprietà che sarebbe onerata dal solar right invocato, inclusi i proprietari, i debitori ipotecari, i creditori ipotecari, i locatari, i locatori, gli acquirenti o venditori; descrizione della proprietà onerata mediante l'indicazione di limiti e confini, oppure attraverso l'indicazione del nome del lotto e dell'isolato della subdivision, oppure attraverso l'indicazione del numero di zona del distretto di conservatoria, oppure attraverso altra descrizione legale adeguata).

Il richiedente ha realizzato miglioramenti sul suolo installando un collettore solare, come dimostrato dalla perizia allegata o dalla mappa che elenca le distanze dai confini del lotto e l'altezza dal livello del suolo di tutti i collettori solari aventi titolo ad essere registrati ai sensi delle previsioni del Solar Recordation Act, capitolo, articolo NMSA 1978, e che evidenzia l'altezza massima di un muro immaginario, localizzato sui confini della proprietà sulla quale il collettore solare è situato, che non interferisce con il solar easement.

Con questo atto si dà notizia che per effetto del Solar Recordation Act, capitolo, articolo NMSA 1978, i titolari di qualsiasi diritto sulla proprietà descritta dianzi cui è stato notificato l'avviso hanno facoltà di presentare entro sessanta giorni presso il county clerk di ogni contea nella quale la registrazione del solar right è stata effettuata, una dichiarazione che contesta il solar right invocato; in mancanza, il solar right sarà pienamente costituito.

B. Ogni persona che desideri invocare un solar right deve registrare quel diritto e darne notizia ai titolari delle proprietà interessate, come previsto nel Solar Recordation Act; ciò costituisce condizione necessaria per far rispettare il solar right. La mancata registrazione e il mancato avviso non danno titolo all'azione e privano le corti competenti del potere di rendere coercibile il solar right. In ogni caso, questa sottosezione non si applica a solar right, locazione, easement o diritto contrattuale che sia stato costituito prima della entrata in vigore di questa sottosezione.

C. Ogni persona che riceve notizia della registrazione può, nei sessanta giorni successivi al ricevimento della notizia, presentare una dichiarazione che contesta il diritto nello stesso modo e nello stesso luogo previsti per la registrazione. Se viene presentata una dichiarazione che contesta il solar right invocato, il solar right non è coercibile nei confronti della proprietà in relazione alla quale è stata fatta la dichiarazione di contestazione a meno che non si raggiunga un accordo in tal senso attraverso contratto o così sia ordinato da una corte competente; ogni domanda di solar right perde efficacia nel termine di un anno dalla data della dichiarazione, a meno che le parti non si accordino per

contratto di risolvere la disputa sui solar rights o che entro quella data sia stata intrapresa azione legale per giudicare del solar right invocato.

47-3-10 Cessione.

Salvo che l'atto di trasferimento disponga altrimenti, il solar right o la dichiarazione che contesta il solar right si trasferiscono con la proprietà e sono coercibili da parte dell'acquirente nella stessa maniera e nella stessa misura in cui erano coercibili da parte dell'alienante. Un solar right è appurtenant alla proprietà sulla quale il collettore solare è situato. Questa sezione non può essere interpretata in modo da impedire ad una persona di raggiungere un accordo per rinunciare ad un solar right attuale o potenziale. Questa sezione non pregiudica i trasferimenti di solar rights operati anteriormente alla data di entrata in vigore del Solar Recordation Act e in conformità al paragrafo (3) della sottosezione B della sezione 47-3-4 NMSA 1978 o a qualsiasi ordinanza locale sui solar rights.

47-3-11 Potestà locali.

A. Indipendentemente dalle previsioni contenute nel Solar Recordation Act o nel Solar Rights Act, il governo locale di una contea o di una municipalità può, avvalendosi di un'ordinanza, disciplinare in tutto o in parte l'invocazione di solar rights in conformità con il potere di disciplinare l'assetto urbanistico del territorio; in ogni caso i solar rights invocati alla luce di dette ordinanze si ritengono costituiti, in relazione ad ogni proprietà beneficiata o onerata dal solar right, solo dopo la registrazione, come previsto nella sezione 4 del Solar Recordation Act. Tale regolamentazione locale non pregiudica i solar rights costituiti prima della entrata in vigore dell'ordinanza stessa, né, la loro cessione. In assenza di una regolamentazione locale dei solar rights, i principi che seguono trovano applicazione unitamente a quelli esposti nel Solar Rights Act. Se la proprietà onerata da un solar right ospita o potrebbe ospitare volumi edificati fino a un massimo di 24 piedi d'altezza, il solar right è limitato, in relazione a quella proprietà onerata, alla protezione di un sentiero di luce congiungente il collettore al sole, da quegli ostacoli localizzati sulla proprietà onerata che generano un'ombra più grande dell'ombra generata da un muro ipotetico alto 10 piedi localizzato sul confine della proprietà dotata del collettore. Se la proprietà

onerata da un solar right ospita o potrebbe ospitare volumi edificati superiori a 24 piedi d'altezza, ma inferiori a 36 piedi, il solar right è limitato, in relazione a quella proprietà onerata, alla protezione di un sentiero di luce congiungente il collettore al sole, da quegli ostacoli localizzati sulla proprietà onerata che generano un'ombra più grande dell'ombra generata da un muro ipotetico alto 15 piedi localizzato sul confine della proprietà dotata del collettore. Nessun solar right può essere ottenuto nei confronti della proprietà che ospita o potrebbe ospitare volumi edificati che superano 36 piedi d'altezza a meno che così sia previsto in un'ordinanza locale o si raggiunga un accordo contrattuale in tal senso. Tranne che non sia diversamente previsto per contratto o da un'ordinanza locale, una persona può permettere che la vegetazione cresca o può costruire o progettare di costruire qualsiasi volume edificato che ostruisca il solar right protetto purché tale ostruzione non blocchi più del 10% della energia solare catturabile tra le ore 9 del mattino e le 3 del pomeriggio. Salvo che non sia diversamente previsto per contratto o da un'ordinanza locale, i solar rights sono protetti tra le 9 del mattino e le 3 del pomeriggio.

B. Il Solar Recordation Act non può essere interpretato nel senso di limitare qualsiasi ordinanza municipale o di contea che concerne i solar rights in vigore prima della emanazione di questa sezione.

47-3-12 Rubricazione.

Una dichiarazione presentata in conformità alla sezione 4 del Solar Recordation Act deve essere rubricata dal county clerk nell'indice dei concessionari sotto i nomi delle persone che ricevono l'avviso della dichiarazione e nell'indice dei concedenti sotto il nome della persona che presenta la dichiarazione.

WYOMING

Solar Rights Act

(Laws 1981, Ch. 156. WYO.STAT. § 34-22-101 fino a 34-22-106)

34-22-101 Titolo.

Questa legge può essere citata come "Solar Rights Act".

34-22-102 Definizioni.

(a) In questa legge:

(i) "Collettore solare" indica uno dei sistemi seguenti che sia idoneo a catturare, immagazzinare o trasmettere almeno 25000 BTU il giorno del solstizio d'inverno con tempo sereno:

(A) Un muro, una vetrata o un lucernario progettati per trasmettere energia solare in una struttura per fini di riscaldamento;

(B) Una serra attaccata ad un'altra struttura e progettata per fornire parte del carico di riscaldamento per la struttura a cui è attaccata;

(C) Una parete di Trombe, un "drum wall" o altro elemento strutturale del tetto o del muro progettato per catturare e trasmettere l'energia solare in una struttura;

(D) Un collettore fotovoltaico progettato per convertire l'energia solare in energia elettrica;

(E) Un collettore di tipo piatto progettato per usare l'energia solare al fine di riscaldare aria, acqua o altri fluidi da usare per produrre acqua calda, o per riscaldare lo spazio o per altre applicazioni; o

(F) Un elemento strutturale massivo progettato per catturare l'energia solare e trasmetterla in ambienti interni da riscaldare.

(ii) "Solar right " indica un property right avente ad oggetto un sentiero inostruito congiungente un collettore solare al sole che permette alla radiazione riveniente dal sole di colpire direttamente un collettore solare. L'estensione del solar right coincide con l'illuminazione fornita dal sentiero di luce nel giorno del solstizio d'inverno in quanto indirizzata ad un uso vantaggioso o altrimenti limitata da questa legge;

(iii) "Giorno del solstizio d'inverno" corrisponde al solstizio del 21 dicembre che segna l'inizio dell'inverno nell'emisfero settentrionale ed è il momento in cui il sole raggiunge il suo punto più basso;

(iv) "Governo locale" indica una city, una town o una contea;

(v) "Questa legge" indica W.S. 34-22-101 fino a 34-22-106.

34-22-103 Dichiarazione di solar right.

(a) L'uso vantaggioso dell'energia solare costituisce un property right.

(b) Nelle dispute sull'uso dell'energia solare:

(i) L'uso vantaggioso costituisce la base, la misura e il limite del solar right, salvo che sia altrimenti previsto in un contratto stipulato per iscritto. Se l'ammontare dell'energia solare che un utilizzatore può vantaggiosamente usare varia con la stagione dell'anno, l'estensione del solar right varierà nella stessa misura;

(ii) Prevale la priorità temporale, salvo quanto previsto in questa legge; e

(iii) Questa legge non pregiudica il diritto di eminent domain.

(c) I solar rights sono property rights e come tali possono essere liberamente trasferiti nei limiti previsti dalla legge.

34-22-104 Restrizioni sui solar rights.

(a) Il solar right sulla radiazione solare prima delle 9 a.m. o dopo le 3 p.m., orario standard, ha contenuto minimo e può essere violato senza che alcun indennizzo sia dovuto al titolare del collettore solare.

(b) Un solar right che non è applicato ad un uso vantaggioso per un periodo non inferiore a 5 anni è considerato abbandonato e senza priorità.

(c) I collettori solari devono essere localizzati sulla proprietà dell'utilizzatore in modo da non limitare irragionevolmente e senza necessità le utilizzazioni della proprietà confinante. Salvo che non sia altrimenti previsto dal governo locale, nessun solar right si imputa ad un collettore solare, o a una porzione di collettore solare, che sarebbe oscurato da un muro alto 10 piedi collocato sulla linea di confine il giorno del solstizio d'inverno.

34-22-105 Potestà delle contee e delle municipalità

(a) Le norme sull'uso dei suoli emanate dai governi locali possono promuovere l'uso dei sistemi ad energia solare. Per promuovere l'uso dei sistemi ad energia solare, i governi locali possono disciplinare:

(i) L'altezza, la localizzazione, l'arretramento e l'efficienza energetica dei fabbricati;

(ii) L'altezza e la localizzazione della vegetazione in relazione alle linee di confine;

(iii) La pianificazione e l'orientamento delle valorizzazioni dei suoli; e

(iv) Il tipo e la localizzazione dei sistemi energetici o dei loro componenti.

(b) Il governo locale può istituire sistemi di permessi per l'uso e l'applicazione dell'energia solare. Laddove un governo locale istituisca un sistema di permessi per l'uso e l'applicazione dell'energia solare:

(i) La costituzione del solar right è subordinata al rilascio di un permesso solare;

(ii) Il governo locale deve concedere un permesso solare ad ogni collettore potenziale od esistente che si conformi a questa legge. Se vengono imposti limiti di altezza o di localizzazione sulle strutture o sulla vegetazione, il governo locale può limitare il permesso solare allo spazio sovrastante o che circonda le limitazioni. L'estensione del solar right riconosciuto da questa legge non eccede l'estensione del solar right attribuito dal permesso solare;

(iii) Il solar right si perfeziona nella data in cui il permesso solare è concesso. Il collettore solare può essere indirizzato ad un uso vantaggioso entro

due anni, salvo che il governo locale conceda una dilazione per una comprovata giusta causa. Il governo locale certifica il diritto e il suo uso vantaggioso entro due anni dal suo riconoscimento;

(iv) La priorità di nuova costruzione in riferimento all'interferenza con i solar rights è attribuita alla data in cui il permesso di costruzione viene domandato;

(v) Cities e towns disciplinano i solar right entro le loro giurisdizioni. Le contee disciplinano i solar right nella contea e nelle aree extraurbane. I governi locali che raggiungono un accordo possono regolare i solar rights congiuntamente;

(vi) Gli utilizzatori di collettori solari esistenti devono presentare domanda per ottenere il permesso entro i cinque anni successivi alla data in cui i sistemi di permesso sono istituiti dai loro governi locali. La data di priorità per questi solar rights coincide con il giorno in cui il collettore solare è stato, per la prima volta, vantaggiosamente usato.

(c) Nessun governo locale può proibire la costruzione o l'uso di collettori solari salvo che per ragioni di sanità e di sicurezza pubbliche.

34-22-106 Registrazione dei solar rights.

La concessione dei permessi solari e il trasferimento dei solar rights devono essere registrati a norma dei §§ 34-1-101 - 34-1-140 W.S.. L'atto che concede un permesso solare deve includere una descrizione della superficie del collettore, o di quella porzione della superficie del collettore, per la quale il permesso viene concesso. La descrizione deve includere le dimensioni della superficie del collettore, l'orientamento, l'altezza sopra il livello del suolo e la localizzazione del collettore sulla proprietà dell'utilizzatore solare.

CALIFORNIA

Solar Rights Act

(Ch. 1154 del 1978)

Sezione 1. Questa legge sarà conosciuta e potrà essere citata come California Solar Rights Act del 1978.

Sezione 2. Con questo provvedimento il legislatore statuisce e dichiara che:

(a) L'energia solare è una fonte energetica rinnovabile e non inquinante.

(b) L'uso dei sistemi ad energia solare riduce la dipendenza dello stato dalle fonti non rinnovabili, integra le fonti energetiche esistenti e riduce l'inquinamento dell'aria e dell'acqua che deriva dall'uso delle fonti energetiche convenzionali. Costituisce perciò direttiva politica dello stato incoraggiare l'uso dei sistemi ad energia solare. Al fine di assicurare l'uniforme applicazione di questa direttiva politica in tutta la California, le previsioni di questa legge sono applicabili alle charter cities.

(c) Il fine di questa legge è quello di promuovere ed incoraggiare l'ampio uso dei sistemi ad energia solare e proteggere e facilitare l'accesso adeguato alla luce del sole che è necessario al funzionamento dei sistemi ad energia solare.

Sezione 3. La sezione 714, che segue, è aggiunta al codice civile:

714. E' nullo ed incoercibile qualsiasi patto, limitazione o condizione contenuti in qualsiasi atto, contratto, atto di garanzia o altro atto concernente il trasferimento o la vendita della proprietà, o qualsiasi diritto su di essa, che in concreto proibisce o limita l'installazione o l'uso di un sistema ad energia solare.

Questa sezione non si applica alle previsioni che impongono limitazioni ragionevoli sui sistemi ad energia solare. In ogni caso, costituisce direttiva politica dello stato promuovere e incoraggiare l'uso dei sistemi ad energia solare rimuovendo gli ostacoli esistenti. Di conseguenza, limitazioni ragionevoli su un sistema ad energia solare sono quelle limitazioni che non accrescono sensibilmente il costo del sistema o non riducono sensibilmente la sua efficienza, o che fanno riferimento ad un sistema alternativo di costo ed efficienza equivalenti.

Per le finalità di questa sezione, la locuzione "sistema ad energia solare" è definita ai sensi della sezione 801.5.

Sezione 4. La sezione 801 del codice civile è emendata nel modo che segue:

801. I seguenti pesi sul fondo possono essere imposti a vantaggio di un altro fondo come incidents o appurtenances, e sono allora qualificati easements:

(omissis)

18. Il diritto di ricevere la luce del suolo sopra o attraverso il fondo come specificato nella sezione 801.5

Sezione 5. La sezione 801.5, che segue, è aggiunta al codice civile:

801.5 (a) Il diritto di ricevere la luce del sole come specificato nella sottosezione 18 della sezione 801 viene denominato solar easement. "Solar easement" indica il diritto, per qualsiasi sistema ad energia solare, di ricevere la luce attraverso la proprietà altrui.

In questa sezione, "sistema ad energia solare" ha uno dei seguenti significati:

(1) Qualsiasi collettore solare o altro strumento ad energia solare il cui fine primario sia provvedere alla raccolta, immagazzinamento e distribuzione dell'energia solare per il riscaldamento o il raffreddamento degli ambienti, o per il riscaldamento dell'acqua; o

(2) Qualsiasi caratteristica strutturale di design di una costruzione il cui fine primario sia provvedere alla raccolta, immagazzinamento e distribuzione dell'energia solare per il riscaldamento o il raffreddamento degli ambienti, o per il riscaldamento dell'acqua.

(b) Qualsiasi atto giuridico creante un solar easement deve includere, quanto meno, ciò che segue:

(1) Una descrizione delle dimensioni dell'easement espressa in termini misurabili, come gli angoli orizzontali e verticali misurati in gradi, o le ore del giorno di date specificate durante le quali non deve essere ostruita la luce diretta del sole su una superficie specificata di un collettore solare, di un apparecchio solare, di una caratteristica strutturale di design, o una combinazione di queste descrizioni.

(2) Le limitazioni imposte alla vegetazione, alle strutture, e ad altri oggetti che potrebbero pregiudicare o ostruire il passaggio della luce attraverso l'easement.

(3) Eventuali termini o condizioni per effetto dei quali l'easement può essere emendato o estinguersi.

Sezione 6. La sezione 65850.5, che segue, è aggiunta al Government Code:

65850.5 Il corpo decisionale di qualsiasi città o contea non può emanare ordinanze che abbiano l'effetto di proibire o limitare irragionevolmente l'uso dei sistemi ad energia solare, salvo che per la conservazione e la protezione della salute e della sicurezza pubbliche. Questa proibizione è applicabile alle charter cities poichè la promozione dell'uso delle fonti di energia diverse dagli idrocarburi, come l'energia solare, e le misure di conservazione d'energia, è materia d'interesse statale.

Questa sezione non si applica alle ordinanze che impongono limitazioni ragionevoli sui sistemi ad energia solare. In ogni caso, costituisce direttiva politica dello stato promuovere e incoraggiare l'uso dei sistemi ad energia solare rimuovendo gli ostacoli esistenti. Di conseguenza, limitazioni ragionevoli su un sistema ad energia solare sono quelle limitazioni che non accrescono sensibilmente il costo del sistema o non riducono sensibilmente la sua efficienza, o che fanno riferimento ad un sistema alternativo di costo ed efficienza equivalenti.

Per le finalità di questa sezione, la locuzione "sistema ad energia solare" ha lo stesso significato enunciato nella sezione 801.5 del codice civile.

Sezione 7. La sezione 17959.1, che segue, è aggiunta all'Health and Safety Code:

17959.1 Nessuna ordinanza locale emanata in conformità a questo capitolo può avere l'effetto di proibire o di limitare irragionevolmente l'uso dei sistemi ad energia solare, salvo che per la preservazione della salute e della sicurezza pubbliche. Le previsioni di questa sezione si applicano alle charter cities.

Questa sezione non si applica alle ordinanze che impongono limitazioni ragionevoli sui sistemi ad energia solare. In ogni caso, costituisce direttiva politica dello stato promuovere e incoraggiare l'uso dei sistemi ad energia solare rimuovendo gli ostacoli esistenti. Di conseguenza, limitazioni ragionevoli su un sistema ad energia solare sono quelle limitazioni che non accrescono

sensibilmente il costo del sistema o non riducono sensibilmente la sua efficienza, o che fanno riferimento ad un sistema alternativo di costo ed efficienza equivalenti.

In questa sezione, la locuzione "sistema ad energia solare" è definita ai sensi della sezione 801.5 del codice civile.

Sezione 8. La sezione 66473.1, che segue, è aggiunta al Government Code:

66473.1 Il progetto di una subdivision per il quale una tentative map è richiesta in conformità alla sezione 66426 deve prevedere, per quanto fattibile, opportunità future di riscaldamento o raffreddamento passivi o naturali nella subdivision.

Gli esempi di opportunità di riscaldamento passivo o naturale nel progetto di una subdivision includono il progetto del formato e della configurazione del lotto che permetta l'orientamento di una struttura in un allineamento est-ovest per l'esposizione a sud.

Gli esempi di opportunità di raffreddamento passivo o naturale nel progetto di una subdivision includono il progetto della configurazione e del formato del lotto che permetta l'orientamento di una struttura affinché, tragga vantaggio dall'ombra o dalle brezze prevalenti.

Nel prevedere opportunità per il riscaldamento e il raffreddamento futuri, passivi o naturali, nel progetto di una subdivision deve prestarsi attenzione al clima locale, al circondario, alla conformazione dell'area che deve essere suddivisa, e ad altri requisiti di progetto e di valorizzazione; in ogni caso, da tale attività non può derivare una riduzione delle densità permesse o della percentuale del lotto che può essere occupata da un fabbricato o da una struttura per effetto della normativa urbanistica applicabile e in vigore al momento in cui la tentative map viene presentata.

Le indicazioni di questa sezione non si applicano ai progetti di condominio che consistono nella suddivisione dello spazio interno ad un fabbricato esistente allorché, nessuna nuova struttura viene aggiunta.

Per le finalità di questa sezione, "fattibile" significa suscettibile di essere realizzato con successo entro un ragionevole periodo di tempo, tenendo presenti i fattori economici, ambientali, sociali e tecnologici.

Sezione 9 La sezione 66475.3, che segue, è aggiunta al Government Code:

66475.3 Per le lottizzazioni di aree per le quali una tentative map è richiesta in conformità alla sezione 66426, il corpo decisionale di una città o di una contea può, attraverso ordinanza, imporre, come condizione per l'approvazione di una tentative map, la previsione di easements per il fine di assicurare che ogni lotto o unità della subdivision per la quale l'approvazione è chiesta, abbia il diritto di ricevere la luce del sole attraverso i lotti o le unità adiacenti nella stessa subdivision per qualsiasi sistema ad energia solare, sempre che detta ordinanza contenga tutto ciò che segue:

(1) Specifichi gli standards per determinare le dimensioni esatte e le localizzazioni di tali easements.

(2) Specifichi ogni limitazione sulla vegetazione, sui fabbricati e sugli altri oggetti che potrebbero impedire il passaggio della luce del sole attraverso l'easement.

(3) Specifichi i termini o le condizioni per effetto dei quali un easement può essere emendato o estinguersi.

(4) Specifichi che nel costituire tali easements deve prestarsi attenzione alla concreta fattibilità, al circondario, alla conformazione dell'area che deve essere suddivisa, al costo; e che dalla costituzione di tali easements non può derivare una riduzione delle densità permesse o della percentuale del lotto che può essere occupata da un fabbricato o da una struttura per effetto della normativa urbanistica applicabile e in vigore al momento in cui la tentative map viene presentata.

(5) Specifichi che l'ordinanza non è applicabile ai progetti di condomini che consistono nella suddivisione dello spazio interno ad un fabbricato esistente allorch, nessuna nuova struttura viene aggiunta.

Per le finalità di questa sezione, la locuzione "sistemi ad energia solare" è definita ai sensi della sezione 801.5 del codice civile.

Per le finalità di questa sezione, "fattibilità" ha lo stesso significato enunciato nella sezione 66473.1 per il termine "fattibile".

(Omissis)

CALIFORNIA

Solar Shade Control Act

(Ch. 1366 del 1978)

(Capitolo 12 della Divisione 15 del Public Resources Code)

25980. Questo capitolo sarà conosciuto e potrà essere citato come il Solar Shade Control Act. Costituisce direttiva politica dello Stato promuovere tutti i possibili strumenti di conservazione energetica e tutti i possibili usi di fonti alternative di approvvigionamento energetico. In particolare, lo Stato incoraggia la messa a dimora e il mantenimento di alberi e arbusti allo scopo di produrre ombra, moderare le temperature, e fornire diversi benefici economici ed estetici. In ogni caso, esistono determinate situazioni nelle quali la necessità di una diffusa utilizzazione di strumenti che sfruttano energia alternativa, come i collettori solari, impone specifici e limitati controlli su alberi e arbusti.

25981. In questo capitolo, il termine "collettore solare" indica uno strumento fisso, una struttura, o parte di uno strumento o di una struttura, che è usato fondamentalmente per trasformare l'energia solare in energia termica, chimica od elettrica. Il collettore solare deve essere usato come parte di un sistema che fa uso dell'energia solare per uno dei seguenti fini: (1) riscaldamento dell'acqua, (2) riscaldamento o raffreddamento degli ambienti, e (3) produzione di energia.

25982. Dopo il 1^o gennaio 1979, nessuna persona che possiede o ha il controllo di un immobile può permettere che un albero o un arbusto sia piantato o, se piantato, cresca su tale immobile, successivamente all'installazione di un collettore solare sulla proprietà di un terzo, così da proiettare un'ombra più ampia del 10% dell'area di assorbimento del collettore sulla superficie di quel collettore solare, in qualsiasi momento tra le 10 antimeridiane e le 2 pomeridiane, orario standard locale; questa sezione non si applica a quei particolari alberi e arbusti che al momento dell'installazione di un collettore solare o durante il periodo residuo di quel ciclo solare annuale proiettano un'ombra su quel collettore solare. Per le finalità di questo capitolo la localizzazione del collettore solare deve uniformarsi alle regolamentazioni locali di edilizia e di arretramento, deve essere arretrata non meno di cinque piedi dalla linea di confine e deve essere posta ad una altezza dal suolo non inferiore a dieci piedi. Un collettore solare può essere collocato ad una altezza inferiore a dieci piedi solo se, in aggiunta ai cinque piedi di arretramento, detto collettore è ulteriormente arretrato di una misura pari al triplo della minore altezza.

25983. Il proprietario o l'affittuario che tiene alberi o arbusti, o permette che alberi o arbusti siano tenuti sul fondo in violazione della sezione 25982, dopo che sia rimasta ineseguita una diffida scritta, notificatagli da parte di un district attorney o di un city attorney o di un prosecuting attorney, a rimuovere o potare l'albero in modo che non si verifichi più la menzionata violazione, è responsabile di un public nuisance come definito nelle sezioni 370 e 371 del codice penale e nella sezione 3480 del codice civile. Per le finalità di questo capitolo, una violazione viene considerata come infrazione. Il querelante deve dar prova dell'avvenuta violazione a richiesta del prosecutor perché nasca in capo a quest'ultimo il dovere di emettere l'avviso di abbattimento. Per la finalità di questa sezione, "diffida ineseguita" indica una diffida rimasta senza esito per un periodo di trenta giorni dal ricevimento della stessa. Una volta spirato il periodo di trenta giorni, il querelante, se intende procedere, deve presentare una dichiarazione giurata al prosecutor allegando che il nuisance non è stato eliminato. L'esistenza di tale violazione è ritenuta una infrazione distinta e separata per ognuno dei giorni successivi alla notificazione della diffida; con questo provvedimento viene creato l'obbligo del district attorney o del city attorney di ogni città il cui statuto impone al city attorney di perseguire le infrazioni alle leggi statali, di perseguire tutte le persone responsabili della violazione di questa sezione attraverso procedimenti continuati fino a che la violazione non viene rimossa. Ogni violazione di questa sezione è punibile con una multa non superiore a 500 dollari.

25984. Il presente capitolo non si applica agli alberi piantati, cresciuti o che abbiano prodotto frutti in zone destinate al rimboschimento come definite nella sezione 4526 o in zone deputate alla produzione di raccolti agricoli commerciali. Questo capitolo non si applica alla sostituzione di un albero o arbusto che era stato lasciato crescere prima dell'installazione di un collettore solare e che muore successivamente all'installazione di detto collettore.

25985. Ogni città, o per le aree extraurbane, ogni contea, può adottare, attraverso una deliberazione a maggioranza dell'organo decisionale, un'ordinanza che esenti il proprio territorio dalle previsioni di questo capitolo. L'adozione di tale ordinanza non è soggetta alle previsioni del California Environmental Quality Act (a partire dalla sezione 21000).

25986. Qualsiasi persona che progetta un sistema di riscaldamento, o un sistema di raffreddamento, o un sistema di riscaldamento e raffreddamento passivi o naturali che influirebbe su un sistema solare attivo adiacente può chiedere un rimedio in equity ad una corte di competente giurisdizione per esentare tale sistema dalle previsioni di questo capitolo. La corte può concedere un'esenzione se accerta che il sistema passivo o naturale fornirebbe risparmi energetici netti sensibilmente più consistenti di quelli del sistema attivo che sarebbe pregiudicato.

WISCONSIN

Solar Access Act

(Laws 1981, Ch. 354)

Sezione 1. Principi e finalità.

(1) Il legislatore ritiene che:

(a) La costante diminuzione delle riserve di fonti energetiche non rinnovabili minaccia il benessere fisico ed economico dei cittadini di questo stato che attualmente fanno affidamento su tali risorse per preservare le loro case, le industrie, gli affari e le istituzioni.

(b) I sistemi ad energia solare presentano una grande promessa per i bisogni energetici futuri di questo stato in quanto utilizzano una fonte energetica rinnovabile; perché essi richiedono meno capitale, terra, acqua e altre risorse necessarie per una produzione di elettricità centralizzata e perché essi non inquinano l'acqua e l'aria dello stato.

(c) L'incerto stato della legislazione riguardo al diritto di usare la luce del sole scoraggia l'investimento di capitali nei sistemi ad energia solare e impedisce la produzione di apparecchiature solari economicamente accessibili.

(d) L'uso dei sistemi ad energia solare rimarrà limitato se la disciplina dei diritti di accesso al sole non sarà chiarita.

(2) Il legislatore intende:

(a) Rimuovere gli impedimenti legali che scoraggiano l'uso dell'energia solare, provvedendo, allo stesso tempo, alla protezione dei property rights individuali, promuovendo con ciò il benessere, la salute e la sicurezza della collettività.

(b) Promuovere l'uso dei sistemi ad energia solare ed altri sistemi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili codificando il diritto degli individui a negoziare e creare easements di fonti energetiche rinnovabili; definendo le potestà dei poteri locali ed incoraggiandoli ad impiegare i poteri esistenti di governo del territorio per proteggere i diritti di accesso al vento e al sole; creando una procedura per il rilascio di permessi di accesso al sole ai proprietari e ai costruttori di sistemi ad energia solare attivi e passivi; e incoraggiando i governi locali a concedere speciali esenzioni e varianti per i sistemi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili.

Sezione 2. La sezione 59.97 (1) degli statutes è così emendata:

59.97 (1). Finalità.

Costituisce finalità di questa sezione promuovere la salute, la sicurezza, la comodità e il benessere della collettività; incoraggiare la valorizzazione pianificata e ordinata dell'uso del suolo; proteggere i valori della proprietà e la base dell'imposizione fondiaria; permettere l'attenta pianificazione e l'efficiente manutenzione della rete stradale; assicurare adeguata viabilità, utilità, salubrità, possibilità ricreative ed educative; riconoscere i bisogni dell'agricoltura, della silvicoltura, dell'industria e degli affari nella crescita futura; incoraggiare gli usi del suolo e di altre risorse nel rispetto delle loro caratteristiche e delle loro potenzialità; fornire luce ed aria adeguati, incluso l'accesso alla luce del sole per i collettori solari e al vento per i sistemi ad energia eolica; preservare le zone umide; conservare le risorse del suolo, dell'acqua e delle foreste; proteggere la bellezza e l'amenità del paesaggio e delle valorizzazioni apportate dall'uomo; fornire ambienti salubri per la vita familiare; e promuovere l'uso efficiente ed economico dei fondi pubblici. Per realizzare questa finalità il county board di ogni contea può pianificare lo sviluppo fisico e la zonizzazione del territorio

all'interno della contea come indicato in questa sezione incorporando all'interno il master plan adottato ai sensi della sezione 62.23 (2) o (3) e la official map di ogni città o villaggio della contea adottata ai sensi della sezione 62.23 (6).

Sezione 3. E' introdotta la sezione 59.99 (7) (d) degli statutes, che così recita:

59.99 (7) (d). Concedere speciali esenzioni e varianti per i sistemi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili. Se rigetta una domanda di esenzione speciale o di variante per un sistema che utilizza fonti energetiche rinnovabili, il board deve fornire una dichiarazione scritta delle ragioni del rigetto. In questo paragrafo, la locuzione "sistema che utilizza fonti energetiche rinnovabili" indica un sistema ad energia solare, un sistema energetico di conversione di rifiuti, un sistema ad energia eolica e qualsiasi altro sistema energetico alimentato da una fonte energetica rinnovabile.

Sezione 4. La sezione 62.23 (7) (c) degli statutes è così emendata:

62.23 (7) (c). Finalità.

Tali regolamentazioni devono essere fatte in conformità ad un comprehensive plan e destinate a diminuire la congestione delle strade; controllare i rischi di incendio, panico e altri pericoli; promuovere la salute e il benessere generale; fornire luce ed aria adeguati, incluso l'accesso al sole per i collettori solari e al vento per i sistemi ad energia eolica; prevenire il sovraffollamento del suolo; evitare l'eccessiva concentrazione della popolazione; facilitare la presenza adeguata di trasporti, acqua, fognature, scuole, parchi ed altre infrastrutture pubbliche. Tali regolamentazioni devono essere fatte tenendo in considerazione, tra le altre cose, il carattere del distretto e la sua idoneità per usi particolari, e nella prospettiva di conservare il valore dei fabbricati e di incoraggiare l'uso più appropriato del suolo in ogni parte della città.

Sezione 4 bis. E' introdotta la sezione 66.031 degli statutes, che così recita:

66.031. Regolamentazione dei sistemi ad energia solare.

Nessuna municipalità può imporre limitazioni, dirette o indirette, all'installazione o all'uso dei sistemi ad energia solare, quali definiti ai sensi della sezione 101.57 (8) (b), salvo che la limitazione soddisfi una delle seguenti condizioni:

(1) Serva a preservare la salute e la sicurezza della collettività.

(2) Non accresca significativamente il costo del sistema o diminuisca significativamente la sua efficienza.

(3) Tenga conto di un sistema alternativo di costo ed efficienza equivalenti.

Sezione 5. E' introdotta la sezione 66.032 degli statutes, che così recita:

66.032. Permessi di accesso al sole.

(1) Definizioni. In questa sezione:

(a) "Agenzia" indica l'organo decisionale di una municipalità che ha previsto la concessione del permesso o l'agenzia che il corpo decisionale della municipalità crea o designa ai sensi della sottosezione (2). Il termine "agenzia" include un ufficiale o un impiegato della municipalità.

(b) "Richiedente" indica il proprietario che fa richiesta di permesso ai sensi di questa sezione.

(c) "Domanda" indica la domanda volta ad ottenere un permesso ai sensi di questa sezione.

(d) "Superficie del collettore" indica qualsiasi parte di un collettore solare che assorbe l'energia solare per l'uso nel processo di trasformazione dell'energia ad opera del collettore. Il termine "superficie del collettore" non include le armature, i supporti e le strutture di montaggio.

(e) "Periodo di uso del collettore" indica un periodo standard giornaliero che va dalle 9 antimeridiane alle 3 pomeridiane.

(f) "Interferenza non permessa" indica l'impedimento frapposto ai raggi solari diretti, in periodo utile, alla superficie di un collettore installato o progettato previo permesso rilasciato ai sensi di questa sezione, sempre che la costruzione o vegetazione impeditiva si trovi su un suolo al cui titolare sia pervenuta la notifica di cui alla sottosezione (3) (b). Il termine "interferenza non permessa" non include:

1. L'impedimento derivante da una ristretta sporgenza, come un palo o un filo metallico, che non interferisce in maniera sostanziale con l'assorbimento di energia solare da parte di un collettore solare.

2. L'impedimento derivante da qualsiasi struttura costruita, in costruzione o per la quale un permesso di costruzione è stato chiesto prima della data in cui l'ultimo avviso è spedito o recapitato ai sensi della sottosezione (3) (b).

3. L'impedimento derivante da vegetazione piantata prima della data in cui l'ultimo avviso è spedito o recapitato ai sensi della sottosezione (3) (b), salvo che una municipalità, per mezzo dell'ordinanza prevista nella sottosezione (2), definisca l'interferenza non permessa in modo da comprendere tale vegetazione.

(g) "Municipalità" indica qualsiasi county dotata di una zoning ordinance ai sensi della sezione 59.97, qualsiasi town dotata di una zoning ordinance ai sensi della sezione 60.74, qualsiasi city dotata di una zoning ordinance ai sensi della sezione 62.23 (7), qualsiasi 1st class city o qualsiasi village dotati di una zoning ordinance ai sensi della sezione 61.35.

(h) "Titolare" indica almeno un titolare della proprietà, come definito nella sezione 66.021 (1) (a), o il rappresentante di almeno un titolare.

(i) "Permesso" indica un permesso di accesso al sole rilasciato ai sensi di questa sezione.

(j) "Collettore solare" indica uno strumento, una struttura o parte di uno strumento o di una struttura la cui finalità precipua sia trasformare l'energia solare in energia termica, meccanica, chimica od elettrica.

(k) "Energia solare" indica l'energia radiante diretta ricevuta dal sole.

(l) "Orario standard" indica l'orario solare del 9^o meridiano ad ovest di Greenwich.

(2) Procedura per il rilascio del permesso. Il corpo decisionale di ogni municipalità può emanare norme per la concessione del permesso. Un permesso non può interessare se non i suoli che, al momento in cui il permesso viene concesso, ricadono nei confini territoriali della municipalità o sono soggetti ad una ordinanza di zoning extraterritoriale adottata ai sensi della sezione 62.23 (7a); tuttavia un permesso rilasciato da una city o da un village non può avere effetto su suoli esterni soggetti ad una ordinanza di zoning adottata da una county o da una town. Il corpo decisionale può nominare se stesso come agenzia per istruire le domande o può creare o designare un'altra agenzia per concedere permessi. Il corpo decisionale può imporre, attraverso ordinanza, il pagamento di una tassa a copertura dei costi per l'istruzione delle domande. Il corpo decisionale può adottare con ordinanza le misure che ritenga necessarie per concedere un permesso ai sensi di questa sezione, tra cui:

(a) La specificazione degli standards per le determinazioni dell'agenzia ai sensi della sottosezione (5) (a).

(b) La definizione di interferenza non permessa in modo da includere la vegetazione piantata prima della data in cui l'ultimo avviso sia spedito o consegnato ai sensi della sottosezione (3) (b), con addebito al titolare del permesso delle spese di potatura.

(3) Domande di permesso.

(a) In una municipalità che provvede per la concessione di un permesso ai sensi di questa sezione, il proprietario che abbia installato o intenda installare un collettore solare può presentare domanda di permesso ad un'agenzia.

(b) L'agenzia determina se la domanda è esaurientemente compilata e notifica al richiedente le sue conclusioni. Se riceve notizia che la domanda è stata esaurientemente compilata, il richiedente deve recapitare, a mezzo raccomandata o a mano, un avviso al titolare di ogni proprietà che il richiedente propone sia limitata dal permesso di cui alla sottosezione (7). Il richiedente deve rimettere all'agenzia una copia della ricevuta firmata per ogni avviso recapitato ai sensi di questo paragrafo. L'agenzia deve fornire il modulo dell'avviso. Le informazioni nel modulo possono includere, tra l'altro:

1. Il nome e l'indirizzo del richiedente, e la localizzazione del suolo sopra il quale il collettore è o sarà collocato.

2. La dichiarazione attestante che una domanda è stata presentata dal richiedente.

3. L'avvertimento che il permesso, se concesso, può pregiudicare i diritti del proprietario, cui è fatta la notifica, a valorizzare il suolo e a piantare vegetazione.

4. Il numero di telefono, l'indirizzo e l'orario d'ufficio dell'agenzia.

5. L'avvertimento che qualsiasi persona può sollecitare un hearing ai sensi della sottosezione (4) entro 30 giorni dalla ricezione dell'avviso; e l'indirizzo e la procedura per presentare la richiesta.

(4) Hearing. Nei 30 giorni successivi alla ricezione dell'avviso ai sensi della sottosezione (3) (b), ogni persona che ha ricevuto un avviso può sollecitare un hearing sulla concessione del permesso. L'agenzia può determinare che un hearing sia necessario anche se nessuna richiesta di tal genere viene presentata. Se una richiesta viene presentata o se l'agenzia ritiene che un hearing sia necessario, l'agenzia tiene un hearing sulla domanda nei 90 giorni successivi a quello in cui l'ultimo avviso è consegnato. Almeno 30 giorni prima della data dell'hearing, l'agenzia notifica al richiedente, a tutti i destinatari della notifica di

cui alla sottosezione (3) (b) e a qualsiasi altra persona che ne fa domanda, il tempo e il luogo dell'hearing.

(5) Concessione del permesso.

(a) L'agenzia concede un permesso se constata che:

1. La concessione di un permesso non interferisce irragionevolmente con l'uso ordinario del suolo e con i progetti di valorizzazione della municipalità;

2. Nessuno ha dimostrato di avere progetti in corso per costruire una struttura che potrebbe creare un'interferenza non permessa dando prova di aver chiesto un permesso di costruzione prima che gli fosse notificato l'avviso previsto dalla sottosezione (3) (b) e di aver speso non meno di 500 dollari per progettare o modellare tale struttura, oppure allegando qualsiasi altra prova credibile dalla quale risulti uno stato avanzato di progettazione o costruzione della struttura; e

3. I vantaggi rivenienti al richiedente e al pubblico superano qualsiasi onere.

(b) Un'agenzia, nel concedere un permesso, può includervi le condizioni o esenzioni che essa reputi necessarie per minimizzare la possibilità che la futura valorizzazione della proprietà vicina crei un'interferenza non permessa, o per minimizzare ogni altro onere imposto ai soggetti pregiudicati dalla concessione del permesso. Tali esenzioni o condizioni possono includere, tra l'altro, limitazioni riguardo la localizzazione del collettore o misure per l'indennizzo di persone pregiudicate dalla concessione del permesso.

(6) Registrazione del permesso. Se un'agenzia concede un permesso:

(a) L'agenzia deve specificare i suoli onerati dal permesso ai sensi della sottosezione (7) e disporre l'avviso della concessione del permesso. L'avviso deve includere l'identificazione richiesta ai sensi della sezione 706.05 (2) relative al titolare e alla proprietà sulla quale il collettore solare è o sarà collocato, nonch, ai titolari e ai fondi onerati ai sensi della sottosezione (7); deve altresì indicare che la proprietà non può essere valorizzata e la vegetazione non può essere piantata in modo tale da creare un'interferenza non permessa con il collettore solare che è

oggetto del permesso a meno che il permesso si estingua ai sensi della sottosezione (9) o che un patto sia trascritto ai sensi della sottosezione (10).

(b) Il richiedente deve trascrivere, nei registri immobiliari della contea nella quale è sita la proprietà, l'avviso previsto nel paragrafo (a) per ogni proprietà ivi specificata e per la proprietà sopra la quale il collettore è o sarà collocato.

(7) Rimedi contro l'interferenza non permessa.

(a) Chiunque usa o permette che altri usi il proprio fondo in modo da creare un'interferenza in contrasto con un permesso rilasciato o richiesto, è responsabile, verso il titolare del permesso o verso il richiedente, dei danni, salvo quanto previsto nel paragrafo (b), per qualsiasi perdita dovuta all'interferenza non permessa, oltre che per i costi di giustizia e le spese di avvocato in misura ragionevole, a meno che:

1. Il permesso di costruzione fosse stato chiesto anteriormente al ricevimento dell'avviso di cui alla sottosezione (3) (b) o l'agenzia determini di non concedere un permesso dopo un'hearing svolto ai sensi della sottosezione (4).

2. Un permesso si sia estinto ai sensi della sottosezione (9).

3. Un accordo sia trascritto ai sensi della sottosezione (10).

(b) Il titolare di un permesso ha titolo ad ottenere un'ingiunzione per imporre la potatura della vegetazione che crea o potrebbe creare un'interferenza non permessa quale definita ai sensi della sottosezione (1) (f). Se lo ritiene opportuno nell'interesse del richiedente, la corte può concedere un'ingiunzione permanente, riconoscendo al richiedente anche i danni, i costi di giustizia e le spese di patrocinio legale in misura ragionevole.

(8) Impugnazioni. Ogni persona pregiudicata dalla determinazione di una municipalità adottata a norma di questa sezione può impugnare la determinazione stessa innanzi alla corte circoscrizionale per ottenerne la riforma.

(9) Estinzione dei diritti di accesso al sole.

(a) Ogni diritto protetto da un permesso alla luce di questa sezione si estingue se l'agenzia constata che il collettore oggetto del permesso:

1. E' permanentemente rimosso o non è usato per due anni consecutivi, escluso il tempo speso in riparazioni o perfezionamenti.

2. Non è installato e messo in funzione nei due anni successivi alla data di rilascio del permesso.

(b) L'agenzia deve dare al titolare del permesso avviso scritto e l'opportunità di un hearing sulla estinzione proposta ai sensi del paragrafo (a).

(c) Se estingue un permesso, l'agenzia può addebitare al suo titolare il costo di registrazione e registrare l'estinzione, presso il conservatore dei registri immobiliari il quale dovrà trascrivere l'estinzione sull'avviso registrato ai sensi della sottosezione (6) (b) oppure indicare, su ogni avviso registrato ai sensi della sottosezione (6) (b), che il permesso è stato estinto.

(10) Rinuncia. Il titolare di un permesso, per mezzo di un accordo scritto, può rinunciare in tutto o in parte a qualsiasi diritto protetto dal permesso. Una copia di tale accordo deve essere registrata presso il conservatore dei registri immobiliari, che trascriverà tale copia sull'avviso registrato ai sensi della sottosezione (6) (b).

(11) Salvaguardia di diritti. Il trasferimento della proprietà non muta i diritti e i doveri sorti per effetto di questa sezione o per effetto di una ordinanza adottata ai sensi della sottosezione (2).

(12) Interpretazione.

(a) Questa sezione non può essere interpretata nel senso che il titolare debba necessariamente ottenere un permesso prima di poter installare un collettore solare.

(b) Questa sezione non può essere interpretata nel senso che l'acquisizione di un easement di fonte energetica rinnovabile ai sensi della sezione 700.35 sia in qualche modo dipendente dalla concessione di un permesso ai sensi di questa sezione.

Sezione 6. E' introdotta la sezione 66.033 degli statutes, che così recita:

66.033. Controllo municipale della vegetazione che oscura i sistemi ad energia solare. Ogni municipalità può imporre, attraverso ordinanza, la potatura della vegetazione che impedisce all'energia solare, quale definita nella sezione 66.032 (1) (k), di raggiungere un collettore solare, quale definito della sezione 700.40 (2) (b). L'ordinanza può indicare il soggetto tenuto al pagamento delle spese di potatura.

Sezione 7. E' introdotta la sezione 236.13 (2) (d) degli statutes che così recita:

236.13 (2) (d). Come ulteriore condizione dell'approvazione, ogni municipalità può richiedere l'imposizione di easements da parte del lottizzatore per il fine di assicurare il flusso inostruito dell'energia solare attraverso i lotti adiacenti nella subdivision.

Sezione 8. La sezione 236.45 (1) degli statutes è così emendata:

236.45 (1). Dichiarazione dell'intento legislativo. Il fine di questa sezione è quello di promuovere la salute, la sicurezza e il benessere generale della comunità e le regolamentazioni la cui emanazione viene qui autorizzata sono destinate a diminuire la congestione delle strade e autostrade; incoraggiare l'ordinata organizzazione e uso del suolo; controllare i rischi di incendio, panico e altri pericoli; fornire luce ed aria adeguati, incluso l'accesso al sole per i collettori solari e al vento per l'energia eolica; prevenire il sovraffollamento del suolo; evitare la eccessiva concentrazione della popolazione; facilitare la presenza

adeguata di trasporti, acqua, fognature, scuole, parchi, luoghi di svago ed altre infrastrutture pubbliche; facilitare l'ulteriore suddivisione di aree estese in più piccole particelle di suolo. Le regolamentazioni previste da questa sezione devono essere concepite avendo riguardo, tra l'altro, alle caratteristiche della municipalità, con attenzione alla conservazione del valore dei fabbricati posti sul suolo, offrendo il miglior ambiente possibile per l'abitazione umana, e incoraggiando l'uso più appropriato del suolo in ogni parte della municipalità.

Sezione 9. E' introdotta la sezione 700.35 degli statutes, che così recita:

700.345 Easements di fonte energetica rinnovabile.

In questa sezione, "easement di fonte energetica rinnovabile" indica un easement che limita, in termini di struttura e/o vegetazione, l'altezza e/o la localizzazione della possibile valorizzazione del suolo gravato al fine di fornire accesso, per il fondo dominante, al vento o alla luce del sole che passano sul fondo gravato. Ogni easement di fonte energetica rinnovabile deve essere stipulato per iscritto ed è soggetto agli stessi requisiti di costituzione e registrazione degli altri easements. Gli easements di fonte energetica rinnovabile si trasferiscono con il fondo dominante e il fondo servente salvo che non sia diversamente e espressamente stabilito.

Sezione 10. E' introdotta la sezione 700.40 degli statutes, che così recita:

700.40. Accesso al sole.

(1) Finalità. La finalità di questa sezione è quella di promuovere l'uso dell'energia solare permettendo al titolare di un sistema ad energia solare attivo o passivo di ricevere un indennizzo, laddove una struttura collocata al di fuori del building envelope del vicino, quale definito dalle limitazioni di zoning in vigore al momento in cui il collettore solare è stato installato, determini un'ostruzione al flusso dell'energia solare.

(2) Definizioni. In questa sezione:

(a) "Building envelope" indica l'area tridimensionale di un lotto entro la quale la edificazione è permessa, nella misura definita dall'esistente livello del terreno e da qualsiasi norma applicabile in materia di altezza e di arretramento frontale e laterale, a prescindere da qualsiasi previsione di varianti, di esenzioni speciali o di usi speciali o condizionali in vigore nella municipalità nella quale il lotto è collocato.

(b) "Superficie del collettore" indica qualsiasi parte di un collettore solare che assorbe l'energia solare da usare nel processo di trasformazione dell'energia. Il termine "superficie del collettore" non include le armature, i supporti e le strutture di montaggio.

(c) "Ostruzione" indica la porzione di fabbricato o altra struttura che impedisce all'energia solare di raggiungere la superficie del collettore fra le 9 antimeridiane e le 3 pomeridiane, orario standard, se la porzione della costruzione o della struttura ricade fuori di un building envelope quale individuato alla data dell'installazione del collettore. Il termine "ostruzione" non include l'impedimento dovuto ad un palo, ad un filo, ad un'antenna radio o ad un'antenna televisiva.

(d) "Collettore solare" indica uno strumento, una struttura o una parte di strumento o di una struttura che annovera tra i suoi fini primari quello di trasformare l'energia solare in energia termica, meccanica, chimica od elettrica.

(e) La locuzione "energia solare" ha il significato enunciato nella sezione 66.032.

(f) La locuzione "sistema ad energia solare" ha il significato enunciato nella sezione 101.57 (8) (b).

(g) La locuzione "orario standard" ha il significato enunciato nella sezione 66.032.

(3) **Danni.** Salvo quanto previsto nella sezione (4), il titolare di un sistema ad energia solare ha titolo a pretendere il ristoro dei danni patiti, oltre ai costi di giustizia e alle spese di patrocinio legale in misura ragionevole, da parte di chiunque usa o permette che altri usi il proprio fondo in modo da creare

un'ostruzione alla superficie del collettore solare del titolare. Il titolare di un sistema ad energia solare ha l'onere di dimostrare l'ammontare dei danni.

(4) Ambito di applicabilità. Questa sezione non si applica alle ostruzioni:

(a) Esistenti al momento o prima della entrata in vigore di questa sezione.

(b) Per le quali un permesso di costruzione sia stato rilasciato prima della installazione del collettore solare interessato.

(c) Esistenti al momento o prima della installazione del collettore solare interessato.

Sezione 13. Previsioni amministrative.

(1) Modello di ordinanza di accesso al sole. Entro 365 giorni dalla data di entrata in vigore di questa legge il department of administration:

(a) Redigerà almeno un modello di ordinanza di accesso al sole idoneo all'uso da parte di una municipalità che esercita la potestà prevista dalla sezione 66.032 degli statutes, come introdotta da questa legge.

(b) Fornirà, su richiesta, una copia della ordinanza redatta ai sensi del paragrafo (a) ad ogni municipalità.

IOWA

(Laws 1981, Ch. 184. Iowa Code 564A- Accesso all'energia solare)

564A.1 Finalità.

E' scopo di questo capitolo facilitare lo sviluppo ordinato e l'uso dell'energia solare stabilendo e prevedendo determinate procedure per conseguire l'accesso all'energia solare.

564A.2 Definizioni.

In questo capitolo, salvo che dal contesto risulti altrimenti:

1. "Easement di accesso al sole" indica un easement registrato ai sensi della sezione 564A.7, il cui scopo sia fornire l'accesso continuato alla luce del sole incidente necessaria al funzionamento di un collettore solare.

2. "Energia solare" indica l'energia emessa dal sole e raccolta in forma di calore o luce da un collettore solare.

3. "Collettore solare" indica uno strumento o una caratteristica strutturale di un fabbricato che raccoglie l'energia solare e che è parte di un sistema per la raccolta, immagazzinamento e distribuzione dell'energia solare. Per le finalità di questo capitolo, una "serra" è un collettore solare.

4. "Valorizzazione della proprietà" indica l'edificazione, la modificazione del paesaggio, la crescita della vegetazione o altre alterazioni dei suoli che interferiscono con il funzionamento di un collettore solare.

5. "Fondo dominante" indica la particella di suolo che si avvantaggia dell'easement di accesso al sole.

6. "Fondo servente" indica il suolo, diverso dal fondo dominante, onerato da un easement di accesso al sole.

7. "Commissione per la disciplina dell'accesso al sole" indica la commissione nominata dal city council o dal county board of supervisors ai sensi della sezione 564A.3 per ricevere e valutare le domande di easement di accesso al sole o, in assenza di una nomina specifica, la corte distrettuale che ha giurisdizione nella zona in cui è collocato il fondo dominante. Nonostante quanto previsto nel capitolo 602, la giurisdizione della corte distrettuale stabilita in questa sottosezione può essere esercitata da parte dei giudici distrettuali associati.

564A.3 Nomina.

Il city council o il county board of supervisors può nominare una commissione per la disciplina dell'accesso al sole per ricevere e valutare le domande di easements di accesso al sole. La commissione nominata dal city council può essere un board of adjustment che ha giurisdizione nella città, il city council stesso, o qualsiasi consiglio con almeno tre membri. La commissione nominata dal county board of supervisors può essere un board of adjustment che ha giurisdizione nella contea, il board of supervisors stesso, o qualsiasi consiglio con almeno tre membri. La competenza della commissione nominata dal city council si estende alle domande riguardanti fondi dominanti localizzati nella città. La competenza della commissione nominata dal county board of supervisors si estende alle domande riguardanti fondi dominanti localizzati nella contea ma al di fuori dei confini di una città. In assenza della nomina di una specifica commissione ai sensi di questa sezione, la corte distrettuale che ha giurisdizione nell'area in cui è localizzato il fondo dominante riceve e valuta le domande proposte ai sensi della sezione 564A.4 e a quel fine opera come la commissione per la disciplina dell'accesso al sole secondo le finalità di questo capitolo. Nonostante quanto previsto nel capitolo 602, la giurisdizione della corte

distrettuale stabilita in questa sezione può essere esercitata dai giudici distrettuali associati.

564A.4 Domanda di easement di accesso al sole.

1. Il proprietario può domandare alla commissione per la disciplina dell'accesso al sole nominata ai sensi della sezione 564A.3 un provvedimento che conceda un easement di accesso al sole. La domanda deve essere presentata prima dell'installazione o della costruzione del collettore solare; e deve contenere quanto segue:

a. Una dichiarazione da parte del titolare del fondo dominante attestante la necessità dell'easement di accesso al sole.

b. La descrizione dei fondi dominante e servente.

c. Il nome e l'indirizzo dei titolari del fondo dominante e del fondo servente.

d. La descrizione del collettore solare che deve essere usato.

e. Il formato e la localizzazione del collettore, inclusi le altezze, il suo orientamento rispetto al sud e la sua inclinazione rispetto alla linea orizzontale, descritti anche attraverso disegni o parole.

f. Una esposizione illustrativa attestante che il richiedente ha fatto tutto quanto il possibile, prendendo in considerazione anche il costo e l'efficienza, per progettare e localizzare il collettore in modo da minimizzare l'impatto sulla valorizzazione dei fondi serventi.

g. Una descrizione dell'easement di accesso al sole che viene richiesto e un disegno che costituisca una rappresentazione spaziale dell'area del fondo servente onerata dall'easement, e che illustri i gradi degli angoli verticali e orizzontali entro

i quali l'easement si estende sulla proprietà onerata e i punti dai quali gli angoli sono misurati.

h. Una dichiarazione attestante che il richiedente ha tentato di negoziare un easement di accesso al sole con il titolare del fondo servente e non ha avuto successo nel conseguire l'easement negozialmente.

i. Una dichiarazione attestante che lo spazio che deve essere onerato dall'easement di accesso al sole non è ostruito, al tempo della presentazione della domanda, da qualsiasi cosa, diversa dalla vegetazione, che oscurerebbe il collettore solare.

2. Una volta ricevuta la domanda, la commissione per la disciplina dell'accesso al sole determina se la domanda è completa e contiene le informazioni richieste ai sensi della sottosezione 1. La commissione può restituire una domanda per eventuali integrazioni. A seguito dell'accettazione di una domanda la commissione programma un hearing. La commissione provvede a che una copia della domanda e un avviso dell'hearing siano notificati ai titolari dei fondi serventi, nei modi previsti dalla legge, almeno 20 giorni prima della data dell'hearing. L'avviso deve enunciare che la commissione per la disciplina dell'accesso al sole determinerà se e in quale misura un easement sarà concesso, che la commissione determinerà l'indennità che può essere riconosciuta al titolare del fondo servente se l'easement di accesso al sole è concesso e che il titolare del fondo servente ha il diritto di proporre opposizione alla domanda innanzi alla commissione.

3. Al richiedente vengono addebitati tutti i costi affrontati dalla commissione per la disciplina dell'accesso al sole per la copia e la notifica della domanda e dell'avviso.

4. Una domanda, volta ad ottenere un easement di accesso al sole e proposta ad una corte distrettuale che agisca come commissione per la disciplina dell'accesso al sole ai sensi di questo capitolo non è soggetta alle procedure previste nel capitolo 631.

564A.5 Decisione.

1. Dopo l'hearing sulla domanda, la commissione per la disciplina dell'accesso al sole determina se emettere un provvedimento che concede un easement di accesso al sole. La commissione concede un easement di accesso al sole se reputa che ne esiste la necessità, che lo spazio onerato dall'easement non è ostruito da alcunché, salva la vegetazione che oscurerebbe il collettore solare al momento della presentazione della domanda, che la localizzazione progettata del collettore minimizza l'impatto dell'easement sulla valorizzazione del fondo servente e che il richiedente ha tentato invano di negoziare un easement volontario. In ogni caso, la commissione può rifiutare di concedere un easement di accesso al sole se appura che l'easement richiederebbe la rimozione di alberi che forniscono ombra o fungono da frangivento rispetto ad una residenza collocata sul fondo servente. La commissione non concede un easement di accesso al sole se rileva che il titolare del fondo dominante, almeno sei mesi prima della presentazione della domanda, ha intrapreso un impegno finanziario considerevole per costruire una struttura che oscurerà il collettore solare. Nel concedere l'easement di accesso al sole, la commissione può modificare i termini della richiesta e imporre le condizioni sulla localizzazione del collettore solare che minimizzano l'impatto sul fondo servente.

2. La commissione per la disciplina dell'accesso al sole può concedere un easement di accesso al sole solo all'interno di un'area che è compresa entro 300 piedi dal centro del lato più a nord del collettore ed è a sud di una linea, tracciata da est ad ovest, tangente al lato più a nord del collettore.

3. La commissione per la disciplina dell'accesso al sole determina l'ammontare dell'indennità che deve essere corrisposta ai titolari del fondo servente per il pregiudizio del diritto a valorizzare la proprietà. L'indennità è basata sulla differenza tra il giusto valore di mercato della proprietà prima e dopo la concessione dell'easement di accesso al sole. La decisione della commissione deve essere notificata alle parti entro 30 giorni dalla data dell'hearing. Il titolare del fondo dominante ha 30 giorni dalla data della notificazione della decisione per depositare l'indennità alla commissione. Una volta ricevuta l'indennità, la commissione emette un provvedimento che concede l'easement di accesso al sole al titolare del fondo dominante e rimette l'indennità concessa ai titolari del fondo servente. Il titolare del fondo dominante può rifiutare di depositare l'indennizzo presso la commissione; in tal caso il provvedimento che concede l'easement non viene emanato.

4. Dopo essere stato emanato, il provvedimento che concede l'easement di accesso al sole deve essere registrato, a cura del titolare del fondo dominante, presso l'ufficio del county recorder; nell'indice dell'atto il titolare del fondo

dominante viene indicato come beneficiario e il titolare del fondo servente viene indicato come concedente. L'easement di accesso al sole, dopo essere stato registrato, viene considerato quale appartenenza del fondo servente.

564A.6 Rimozione dell'easement.

Il titolare del fondo servente può domandare alla commissione per la disciplina dell'accesso al sole o può presentare una petizione alla corte distrettuale perché venga emanato un provvedimento che rimuova l'easement di accesso al sole concesso da una commissione per la disciplina dell'accesso al sole ai sensi di questo capitolo, nei seguenti casi:

1. Se il collettore solare non è installato e reso operativo nei due anni dalla registrazione dell'easement ai sensi della sezione 564A.5.

2. Se il titolare del fondo dominante non usa il collettore solare per più di 1 anno.

3. Se il collettore solare è distrutto o rimosso e non reinstallato entro 1 anno.

Le procedure per presentare una domanda di rimozione alla commissione per la disciplina dell'accesso al sole, ai sensi di questa sezione, e le relative procedure di notifica e di hearing sono identiche a quelle prescritte per la domanda di concessione dell'easement di accesso al sole. Il provvedimento emanato dalla corte distrettuale o dalla commissione per la disciplina dell'accesso al sole che rimuova un easement può provvedere in ordine alla restituzione, da parte del titolare del fondo servente, dell'indennità pagata dal titolare del fondo dominante al momento della concessione, dedotte le spese, in misura ragionevole, sopportate dal titolare del fondo servente nei procedimenti per la concessione e la rimozione dell'easement.

564A.7 Easement di accesso al sole.

1. Chiunque, inclusi gli organismi pubblici, può volontariamente accordarsi per costituire un easement di accesso al sole. Un easement di accesso al sole, ottenuto sia pattiziamente sia per effetto di un provvedimento di una commissione per la disciplina dell'accesso al sole è soggetto agli stessi requisiti di registrazione e di trasferimento degli altri easements.

2. Un easement di accesso al sole deve essere costituito per iscritto e deve includere quanto segue:

a. La descrizione legale dei fondi dominante e servente.

b. La descrizione dello spazio che deve rimanere inostruito quale risulta dai gradi degli angoli verticali e orizzontali entro i quali l'easement di accesso al sole si estende sopra la proprietà onerata, nonch, dai punti dai quali questi angoli sono misurati.

3. In aggiunta agli elementi richiesti nella sottosezione 2, l'easement di accesso al sole può includere, quanto segue:

a. Qualsiasi limitazione alla crescita della vegetazione esistente e futura o all'altezza delle costruzioni o ad altre ostruzioni potenziali del collettore solare.

b. I termini o le condizioni per effetto dei quali l'easement di accesso al sole può essere abbandonato o estinguersi.

c. Le previsioni per l'indennizzo dovuto al beneficiario dell'easement di accesso al sole in caso di interferenza nel godimento dello stesso, o per l'indennizzo del titolare del fondo soggetto all'easement per la costituzione dello stesso.

564A.8 Restrictive covenants.

I city councils o i county boards of supervisors possono proibire, nelle ordinanze relative alle subdivisions, che gli accordi relativi alle proprietà collocate nelle nuove subdivisions contengano restrictive covenants aventi l'effetto di limitare irragionevolmente l'uso dei collettori solari.

564A.9 Assistenza ai corpi decisionali locali e al pubblico.

La commissione per la politica energetica rende disponibili informazioni e direttive per assistere i corpi decisionali locali e il pubblico nella comprensione e nell'uso delle norme di questo capitolo. Le informazioni e le direttive devono includere un modello di domanda di easement di accesso al sole, istruzioni e guide per preparare e registrare gli easements e modelli di ordinanze che promuovano l'accesso all'energia solare in misura ragionevole.

GIOVANNI PASCUZZI – *Energia solare e “property rights”*. *La tutela giuridica dell’accesso al sole*, Maggioli, Rimini, 1990. ISBN 88.387.9560.6

ORDINANZE LOCALI

LARAMIE

(Wyoming)

(Ordinanza n 862 del 5 luglio 1983)

Sezione 1. Finalità.

La finalità di questa ordinanza è proteggere la salute, la sicurezza e il benessere generale dei residenti della città promuovendo l'uso dei sistemi ad energia solare. E' scopo di questa ordinanza fornire mezzi di protezione per l'uso dei collettori solari senza imporre oneri ingiusti sui diritti dei titolari delle proprietà adiacenti.

Sezione 2. Principi e definizioni.

a. Collettore solare. Uno dei sistemi seguenti che sia idoneo a catturare, immagazzinare o trasmettere almeno 25000 BTU il giorno del solstizio d'inverno con tempo sereno:

(1) Un muro, una vetrata o un lucernario progettati per trasmettere energia solare in una struttura per fini di riscaldamento;

(2) Una serra attaccata ad un'altra struttura e progettata per fornire in parte o per intero il carico di riscaldamento per la struttura a cui è attaccata;

(3) Una parete di Trombe, un drum wall o altro elemento strutturale del tetto o del muro progettati per catturare e trasmettere l'energia solare in una struttura;

(4) Un collettore fotovoltaico progettato per convertire l'energia solare in energia elettrica;

(5) Un collettore di tipo piatto progettato per usare l'energia solare al fine di riscaldare aria, acqua o altri fluidi da usare per produrre acqua calda o per riscaldare lo spazio o per altre applicazioni;

(6) Un elemento strutturale massivo progettato per catturare l'energia solare e trasmetterla in ambienti interni da riscaldare; o

(7) Altri strumenti o combinazioni di strumenti che utilizzano la luce del sole come fonte energetica.

b. Solar right. Un property right avente ad oggetto un sentiero inostruito congiungente un collettore solare al sole che permette alla radiazione riveniente dal sole di colpire direttamente un collettore solare. L'estensione del solar right coincide con l'illuminazione fornita dal sentiero di luce nel giorno del solstizio d'inverno in quanto indirizzata ad un uso vantaggioso o altrimenti limitata dall'ordinanza della città o dal diritto statale.

c. Giorno del solstizio d'inverno. Corrisponde al solstizio del 21 dicembre che segna l'inizio dell'inverno nell'emisfero settentrionale ed è il momento in cui il sole raggiunge il suo punto più basso.

d. Titolare potenzialmente pregiudicato. Il titolare o l'acquirente di qualsiasi proprietà situata entro 300 piedi dal collettore solare.

e. Solar board of review. Il solar board of review è composto da 5 membri designati dal city council per un periodo di 3 anni. Dopo la designazione il council individua 2 membri che restano in carica per un periodo di un anno. Un membro viene designato per durare in carica 2 anni. I rimanenti 2 membri restano in carica per un periodo di 3 anni. Successivamente, ogni nuovo membro resta in carica per un periodo di 3 anni. Ogni membro del board può essere destituito a seguito di un voto assunto a maggioranza dal city council, ogni qualvolta tale destituzione appaia al city council opportuna nell’interesse della città. I posti resisi vacanti devono essere coperti dal city council per il periodo di tempo mancante alla scadenza naturale della carica. Il solar board of review esamina le domande tese ad ottenere varianti e i ricorsi avverso la decisione del city engineer di concedere o negare un permesso solare. Le riunioni del board vengono tenute su convocazione del Presidente, oltre che in tutte le occasioni che il board stesso può stabilire, e sono aperte al pubblico. Il board tiene verbali delle sue sedute sui quali vengono riportati il voto di ogni membro su ogni questione o le assenze e le astensioni. Il board tiene documentazione delle ispezioni e di ogni altra azione ufficiale; gli atti di documentazione devono essere presentati immediatamente al city clerk e costituiscono documento pubblico. Tutti gli hearings sono soggetti alla Legge sui Procedimenti Amministrativi del Wyoming.

Sezione 3. Permesso di accesso al sole.

a. Un permesso di accesso al sole deve essere rilasciato prima che un solar right possa essere costituito ai sensi di questa ordinanza.

b. Un permesso solare è concesso per ogni collettore solare progettato o esistente che si conforma al diritto statale e a questa o ad altre ordinanze della città.

c. I solar rights costituiti sulla base di domande presentate successivamente all' entrata in vigore di questa ordinanza si perfezionano nella data in cui il permesso solare è rilasciato. Tale data determina, altresì, la priorità del solar right. Il collettore solare deve essere indirizzato ad un uso vantaggioso entro due anni da quel momento; un periodo addizionale può essere concesso dal city engineer per una comprovata giusta causa. Il city engineer certifica il diritto e il suo uso vantaggioso entro due anni dal suo conferimento; nel caso in cui l'uso vantaggioso non sia stato constatato, egli revoca il permesso e registra la revoca presso l'Albany county clerk.

d. Gli utilizzatori di collettori solari già esistenti alla data di entrata in vigore di questa ordinanza, devono presentare domanda per ottenere il permesso entro cinque anni da detta data. La data di priorità per questi solar rights coincide con il giorno, determinato dal city engineer, in cui il collettore solare sia stato, per la prima volta, vantaggiosamente usato.

Sezione 4. Restrizioni sui solar rights.

a. I collettori solari devono essere localizzati sulla proprietà dell'utilizzatore in modo da non limitare irragionevolmente e senza necessità le utilizzazioni della proprietà confinante. "Limitazione irragionevole e non necessaria" comprende ogni restrizione agli usi consentiti dal codice della città.

b. Nessun solar right si imputa ad un collettore solare, o a una porzione di collettore solare, che sarebbe oscurato da un muro opaco alto 10 piedi collocato sulla linea di confine, nel giorno del solstizio d'inverno.

c. Il solar right sulla radiazione del sole prima delle 9 antimeridiane o dopo le 3 pomeridiane ha contenuto minimo e può essere violato senza che alcun indennizzo sia dovuto al titolare del collettore solare.

d. Un solar right che non è applicato ad un uso vantaggioso per un periodo non inferiore a 5 anni è considerato abbandonato e senza priorità.

e. La priorità di nuova costruzione in relazione all'interferenza con i solar rights è attribuita alla data in cui il permesso di costruzione viene domandato.

Sezione 5. Domanda e procedimento.

a. Ogni persona che desidera ottenere un solar right deve presentare al city engineer domanda per un permesso di accesso al sole. La domanda deve essere composta dai seguenti elementi:

1. L'originale e due copie di una domanda completa di permesso di accesso al sole redatta nelle forme previste dal city engineer;

2. Un versamento di 35 dollari a favore della città di Laramie;

3. I nomi e i recapiti postali di tutti i titolari potenzialmente interessati;

4. L'originale e due copie della pianta del sito redatta in scala che presenti almeno i seguenti elementi:

(a) L'intestazione contenente il nome del titolare, l'indicazione ufficiale e quella comunemente usata del sito, e l'uso della struttura o delle strutture;

(b) L'indicazione della direzione nord della pianta, della sua scala e della data in cui è stata redatta;

(c) I nomi di tutte le vie adiacenti;

(d) Le dimensioni della proprietà;

(e) Le dimensioni, le altezze e la localizzazione di tutte le strutture esistenti sul sito e sulla proprietà confinante come richiesto dal city engineer;

(f) La localizzazione, l'altezza e la tipologia (nomi comuni) di tutti gli alberi, cespugli e arbusti esistenti sul sito e sulla proprietà confinante come richiesto dal city engineer e l'altezza stimata a crescita completa;

(g) La localizzazione e le altezze di tutti i muri di cinta e gli steccati posti sul sito e sulla linea di confine con la proprietà confinante;

(h) Il progetto, la struttura e l'orientamento del collettore solare;

(i) Per i collettori solari esistenti, la prima data in cui il collettore solare è stato vantaggiosamente usato;

(j) Le informazioni topografiche e i calcoli ingegneristici necessari, a richiesta del city engineer, per documentare il solar right; e

(k) Lo spazio riservato alla firma di approvazione del city engineer

b. A seguito della presentazione di una domanda di permesso, il city engineer o il suo rappresentante designato esamina la domanda e la pianta del sito e ogni osservazione ricevuta in merito, ispeziona il sito del collettore solare progettato o esistente, e invita il richiedente ad operare tutte le integrazioni e le correzioni necessarie alla domanda di permesso e alla pianta del sito.

c. Il city engineer dà notizia per mezzo di lettera raccomandata a tutti i titolari di proprietà potenzialmente interessati. Nell'avviso il city engineer comunica a tali soggetti:

(1) Se egli ha concesso o negato il permesso solare;

(2) Il diritto di visionare la domanda, la pianta del sito e i documenti attinenti presso l'ufficio del city engineer; e

(3) Il diritto di impugnare la decisione del city engineer e la procedura per sollecitare un hearing davanti al solar board of review.

d. Il city engineer concede un permesso di accesso al sole per qualsiasi collettore che si uniforma alle previsioni di questa ordinanza e alle altre norme applicabili del Codice municipale di Laramie e del diritto statale. Il rilascio è comprovato dall'approvazione scritta e dalla firma del city engineer sulla domanda di permesso completa e sulla pianta del sito.

e. I titolari della proprietà potenzialmente interessati possono impugnare il rilascio o il diniego di un permesso presentando al city engineer la richiesta scritta

di un hearing nei 10 giorni seguenti la data della spedizione dell'avviso da parte del city engineer, e pagando una tassa di impugnazione pari a 35 dollari. Il solar board of review, ricevuta un'impugnazione scritta, convoca un hearing entro 20 giorni dalla ricezione dell'impugnazione, provvede a notificare la data, l'ora e il luogo di tale hearing, attraverso lettera raccomandata, al richiedente il permesso, al city engineer e ai titolari della proprietà potenzialmente interessati e pubblica almeno due avvisi in un giornale di diffusione generale nella città. All'hearing ogni soggetto può comparire personalmente, o attraverso un rappresentante o avvocato. Il solar board of review, a maggioranza, può confermare, revocare o modificare la decisione del city engineer. Il permesso di accesso al sole viene rilasciato, revocato o modificato in funzione della decisione del board.

f. La domanda di permesso approvata e la pianta del sito devono essere registrate presso l'ufficio dell'Albany county clerk entro 15 giorni dal rilascio del permesso di accesso al sole o, nel caso di impugnazione, entro 30 giorni dalla data in cui il rilascio viene confermato. Una tassa per la registrazione della domanda di permesso approvata e della pianta del sito, a favore dell' Albany county clerk deve essere versata dal richiedente al city engineer. Ricevuta la tassa di registrazione, il city engineer diviene responsabile per la registrazione della domanda di permesso e della pianta del sito. Dopo il rilascio di un permesso, una copia della domanda di permesso approvata e della pianta del sito viene restituita al richiedente, e una copia rimane nell'archivio del city engineer.

Sezione 6. Usi anteriormente esistenti.

a. La localizzazione legittima delle strutture preesistenti all'utilizzazione vantaggiosa di un sistema di raccolta di energia solare, o esistenti alla data di entrata in vigore di questa ordinanza, può rimanere immutata anche se non si conforma ai requisiti di questa ordinanza.

b. Il richiedente acquisisce il permesso con i limiti risultanti dalla crescita naturale di tutta la vegetazione esistente al momento della presentazione della domanda.

c. La struttura o la vegetazione che è stata danneggiata dal fuoco o da una calamità può essere restituita alla sua condizione originale, purché i lavori siano

iniziati entro un anno dalla calamità. Inoltre, la manutenzione normale e di routine di strutture può essere continuata.

d. Ogniqualvolta l'uso di una struttura o la vegetazione siano stati discontinui per un periodo di un anno, la struttura o la vegetazione non possono essere ristabilite, salvo che l'uso futuro sia conforme alle previsioni di questa ordinanza.

Sezione 7. Varianti.

Ogni persona che desidera erigere un collettore solare o altra struttura, o incrementare l'altezza di qualsiasi struttura, o permettere la crescita di qualsiasi nuova vegetazione, o altrimenti usare la sua proprietà, non in conformità con questa ordinanza, può chiedere una variante al solar board of review. Il solar board fissa un tempo ragionevole per l'hearing sulla variante, ne dà pubblica notizia in un giornale di diffusione generale nella città e provvede a fornire avviso scritto, inviato almeno 7 giorni prima attraverso lettera raccomandata, a tutti i titolari potenzialmente interessati. Gli avvisi devono contenere il nome del richiedente, la descrizione della proprietà interessata, una dichiarazione della natura della variante richiesta e il tempo e il luogo dell'hearing. L'omissione dell'invio dell'avviso a tutti i titolari potenzialmente interessati non pregiudica la validità dell'hearing o della decisione del solar board. Non devono essere concesse varianti dal board, a meno che, a seguito di un'hearing, esso ritenga:

a. Che l'applicazione letterale delle previsioni di questa ordinanza provocherebbe un'onere considerevole e non altrimenti evitabile;

b. Che tutte le misure possibili sono state, e saranno intraprese per minimizzare l'interferenza con i solar rights o con altri property rights; e

c. Che la variante costituisce la misura minima idonea a realizzare questo scopo.

(L'ordinanza è entrata in vigore il 5 luglio 1983).

ASHLAND

(Oregon)

Ordinanza sull'accesso al sole

(Ch. 18.70 del codice municipale).

18.70.010 Finalità e proposito.

La finalità del capitolo sull'accesso al sole è fornire la protezione di un ragionevole ammontare di luce del sole dall'ombra generata dalle strutture e dalla vegetazione ogniqualvolta sia possibile a tutte le aree della città in modo che il valore economico della radiazione solare che cade sulle strutture sia preservato, gli investimenti nei sistemi ad energia solare possano essere sicuri e siano salvaguardate le opzioni per gli usi futuri dell'energia solare.

18.70.020. Definizioni.

A. Vegetazione esente. Tutta la vegetazione che supera i 15 piedi d'altezza al momento in cui un permesso di accesso al sole è domandato.

B. Punto più alto che genera ombra. Il punto di una struttura che genera l'ombra più lunga al di là del confine settentrionale a mezzogiorno il 21 dicembre.

C. Confine nord del lotto. Ogni linea di confine del lotto posta a meno di 45 gradi sud-est o sud-ovest di una linea tracciata in direzione est-ovest e che interseca il punto più a nord del lotto. Se il confine nord del lotto tocca una qualsiasi area non edificabile (p. es. strade, vicoli, servitù di passaggio pubbliche, spazi di parcheggio o aree comuni) diversa da un'area destinata a cortile, il confine nord del lotto sarà quella porzione del margine a nord dell'area non edificabile in direzione nord rispetto all'effettivo margine nord della proprietà del richiedente.

D. Dimensione nord-sud del lotto. La distanza media tra i confini misurata dagli angoli del confine nord del lotto in direzione sud verso una linea tracciata in direzione est-ovest e che interseca il punto più a sud del lotto.

E. Sistema ad energia solare. Qualsiasi strumento o combinazione di strumenti o elementi che sfruttano la luce diretta del sole come fonte energetica, compreso qualsiasi sostanza o strumento che raccoglie la luce del sole per l'utilizzazione: nel riscaldamento o raffreddamento di una struttura o costruzione; nel riscaldamento o pompaggio dell'acqua o nella generazione di elettricità. Un sistema ad energia solare può essere utilizzato per finalità ulteriori rispetto alla raccolta dell'energia solare. Questi usi includono, senza esaurirsi in essi, l'utilizzazione come elemento strutturale o parte di un tetto di un fabbricato o struttura e l'utilizzazione come finestra o parete.

G. Solar envelope. L'altezza massima permessa di una struttura per qualsiasi punto dato di un lotto di terra che consente l'accesso al sole ai lotti a nord.

I. Ore di riscaldamento solare. Le ore e i giorni durante i quali l'accesso al sole è protetto da un permesso di accesso al sole, esclusi le ore e i giorni in cui il sole è al di sotto di 24 gradi di altitudine e si colloca a più di 70 gradi ad est o ad ovest rispetto al sud.

J. Limitazioni d'altezza del permesso di accesso al sole. Le limitazioni d'altezza sulle proprietà interessate imposte attraverso le clausole di un permesso di accesso al sole visualizzate come una serie di linee isometriche ad intervalli di 5 piedi che cominciano al margine inferiore del sistema ad energia solare protetto

dal permesso, si inclinano secondo un angolo a sud non inferiore a 24 gradi rispetto all'orizzonte, si estendono entro un angolo non più ampio di 70 gradi ad est e ad ovest rispetto al sud e corrono parallele al sistema ad energia solare.

K. Arretramento solare. La distanza minima a cui una struttura o qualsiasi parte di essa può essere situata rispetto al confine della proprietà.

L. Pendenza. Il rapporto tra il dislivello verticale e la proiezione sul piano della variazione verticale. La pendenza è misurata lungo linee che si estendono per 150 piedi in direzione nord con origine negli estremi di un segmento tracciato parallelamente al confine nord del lotto intersecante il punto mediano dell'asse nord-sud del lotto. Le pendenze esposte a nord hanno un valore negativo (-) e le pendenze esposte a sud hanno valori positivi (+).

M. Mappa solare. Fotografie o disegni realizzati in conformità alle direttive formulate dallo staff advisor, che visualizzano la posizione del sole durante le ore di riscaldamento solare. La mappa solare deve contenere l'orizzonte sud come visto attraverso una griglia che traccia l'altitudine solare per una latitudine nord di 42 gradi in incremento di 10 gradi e l'azimut del sole misurato dal sud in incremento di 15 gradi. Se il sistema ad energia solare è inferiore, per estensione, ai 20 piedi, si deve realizzare almeno una mappa solare dal margine inferiore del centro del sistema ad energia solare. Se il sistema ad energia solare è superiore, per estensione, ai 20 piedi devono essere realizzate almeno due mappe solari i cui punti inferiori devono coincidere con i margini inferiori di ogni estremo del sistema ad energia solare.

18.70.030 Arretramenti solari.

Proprietà interessate. Tutte le strutture devono rispettare le previsioni di questa sezione.

Classificazione del lotto. I lotti sono classificati in conformità alla formula e alla tavola che seguono:

STANDARD A

$$\begin{array}{r} \text{Minima dimensione N/S del lotto} \\ \text{per lo Standard A} \\ \text{---} \end{array} \qquad \begin{array}{r} 30' \\ =----- \\ 0.445 + S \end{array}$$

STANDARD B

$$\begin{array}{r} \text{Minima dimensione N/S del lotto} \\ \text{per lo standard B} \end{array} \qquad \begin{array}{r} 10' \\ = ----- \\ 0.445 + S \end{array}$$

Dove S è il valore decimale della pendenza, come definita in questo capitolo.

Tavola 1

Standards per la classificazione del lotto

Pendenza- .30 - .25 - .20 - .15 - .10 - .05 0.0 .05 .10
.15 .20

STD A	207	154	122	102	87	76	67	61	55
50 46									
STD B	69	51	41	34	29	25	22	20	18
17 15									

I lotti la cui dimensione nord-sud eccede lo standard A devono soddisfare l'arretramento indicato nella sezione (A), infra.

I lotti la cui dimensione di lotto nord-sud è inferiore allo standard A ma superiore allo standard B devono soddisfare l'arretramento indicato nella sezione (B), infra.

I lotti la cui dimensione di lotto nord-sud è inferiore allo standard B devono soddisfare l'arretramento indicato nella sezione (C), infra.

(A) Standard di arretramento A.

I fabbricati sui lotti che corrispondono allo standard A devono essere arretrati dal confine nord del lotto in conformità alla formula che segue:

$$SSB = \frac{H - 6'}{0.445 + S}$$

Dove:

SSB = la distanza minima espressa in piedi della quale il punto più alto che produce ombra (ovvero che crea l'ombra più lunga sulla proprietà a nord) deve essere arretrato dal confine nord della proprietà.

H = l'altezza espressa in piedi del punto più alto produttivo di ombra della struttura (ovvero che proietta l'ombra più lunga al di là del confine nord della proprietà).

S = La pendenza del lotto come definita in questo capitolo.

(B) Standard di arretramento B.

I fabbricati, per i lotti che corrispondono allo standard B o qualsiasi lotto classificato C-1, E-1 o M-1, o qualsiasi lotto non confinante a nord con una zona residenziale, devono essere arretrati dalla linea nord del lotto in conformità alla formula che segue:

$$SSB = \frac{H - 16'}{0.445 + S}$$

(C) Standard di arretramento C

I fabbricati, per i lotti la cui dimensione di lotto nord-sud è inferiore allo standard B, devono rispettare l'arretramento enunciato nella formula che segue:

$$\text{SSB} = \frac{\text{H} - 21'}{0.445 + S}$$

(D) Lotti esenti

Ogni lotto con una pendenza superiore a .30 in direzione nord, come definita in questa ordinanza, è esente dagli effetti della sezione sull'arretramento solare.

(E) Lotti interessati dai solar envelopes.

Tutte le strutture su un lotto interessato da un solar envelope devono osservare i requisiti d'altezza del solar envelope.

(F) Strutture esenti.

1. Condizioni d'ombra esistenti.

Se una struttura esistente o una conformazione topografica proietta un'ombra al confine nord del lotto a mezzogiorno il 21 dicembre più ampia dell'ombra permessa dalle previsioni di questa sezione, una struttura su quel lotto può proiettare un'ombra, il 21 dicembre a mezzogiorno, che non sia più alta n, più ampia, al confine nord del lotto, dell'ombra generata dalla struttura esistente o dalla configurazione topografica. Questa sezione non si applica all'ombra causata dalla vegetazione.

2. Altezza dell'ombra effettiva.

Se il richiedente dimostra che l'ombra effettiva che sarebbe generata, il 21 dicembre a mezzogiorno, dalla struttura progettata, non è più alta di quella

permessa per quel lotto dalle previsioni di questa sezione, la struttura sarà approvata. Rifarsi alla tavola D per le lunghezze delle ombre effettive.

18.70.040 Standard di esecuzione dell'accesso al sole.

A. Assegnazione del fattore solare. Tutti i frazionamenti di terreni che creano lotti di suolo contiguo dove gli usi principalmente permessi sono residenze unifamiliari o multifamiliari devono essere concepiti per permettere la localizzazione di una struttura alta 21 piedi con un arretramento che non eccede il 50% della dimensione nord-sud del lotto, come mostrato nella tavola 1. I lotti che hanno pendenze esposte a nord (negative) inferiori a .15 (p. es. .10) devono soddisfare lo standard di arretramento A. I lotti che hanno pendenze esposte a nord superiori a .15 (p. es. .20) devono soddisfare lo standard di arretramento B.

B. Solar envelope. Se il richiedente sceglie di non progettare un lotto in modo da soddisfare gli standards elencati in (A), supra, un solar envelope potrà essere usato per definire i requisiti d'altezza che proteggano lo standard di accesso al sole applicabile. Il solar envelope e la descrizione scritta dei suoi effetti, devono essere presentati unitamente al frazionamento del terreno o al progetto di suddivisione per il lotto.

18.70.050. Varianti.

A. Ogni variante a questo capitolo deve essere istruita come procedura di tipo I.

B. In aggiunta ai presupposti per la concessione di una variante contenuti nel capitolo 18.100, una variante può essere concessa sulla base dei seguenti presupposti che costituiscono i soli elementi che possono essere considerati dallo staff advisor:

1. Che il titolare o i titolari di tutta la proprietà che deve essere oscurata firmino e registrino presso il county clerk un modello di cessione, fornito dalla città, contenente gli elementi che seguono:

- a. Le firme di tutte le persone che vantano diritti sulla proprietà in questione.
- b. Una dichiarazione attestante che la rinuncia si applica solo alla costruzione specifica o alle costruzioni specifiche rispetto alle quali la rinuncia è concessa.
- c. Una dichiarazione attestante che la rinuncia all'accesso al sole garantito da questa sezione opera per quella particolare struttura e la città viene ritenuta indenne per qualsiasi danno che possa derivare dalla rinuncia.
- d. Una descrizione e rappresentazione grafica dell'ombra che si genererebbe, e

2. Lo staff advisor ritenga che:

- a. La variante non preclude l'uso ragionevole dell'energia solare sul sito da parte delle costruzioni future, e
- b. La variante non diminuisce in misura apprezzabile l'accesso al sole a favore di una struttura abitabile su un lotto adiacente.
- c. La variante non diminuisce in misura apprezzabile l'accesso al sole a favore di uno spazio all'aperto che necessita della luce del sole per essere produttivo, incluso piscine, piattaforme, appezzamenti di giardino, etc.

18.70.060. Permessi di accesso al sole.

A. Un permesso di accesso al sole può essere rilasciato nella città di Ashland solo per la protezione dall'ombra generata dalla vegetazione. L'ombra generata dalle costruzioni è protetta dalle previsioni sull'arretramento di questa ordinanza.

B. Il titolare della proprietà o l'affittuario o il rappresentante di entrambi, può richiedere un permesso di accesso al sole allo staff advisor. La domanda deve essere redatta nella forma che lo staff advisor può prescrivere ma deve includere come minimo ciò che segue:

1. Una tassa di 50 dollari, più 10 dollari per ogni lotto interessato dal permesso di accesso al sole.

2. Il nome del richiedente, il nome e l'indirizzo del titolare e il numero fiscale della proprietà dove il sistema ad energia solare progettato deve essere localizzato.

3. Una dichiarazione da parte del richiedente che il sistema ad energia solare è già installato o che sarà installato sulla proprietà entro l'anno successivo alla concessione del permesso.

4. Il sito e la localizzazione progettati per il sistema ad energia solare, il suo orientamento rispetto al vero sud, e la sua inclinazione rispetto al piano, mostrati chiaramente in forma grafica.

5. Una spiegazione di come il richiedente ha fatto tutto quanto è ragionevole, prendendo in considerazione il costo, nel progettare e localizzare il collettore in modo da minimizzare l'impatto che il permesso di accesso al sole avrà sulla valorizzazione delle proprietà confinanti. Laddove possibile, prendendo in considerazione il costo e le caratteristiche del sistema, i sistemi ad energia solare saranno localizzati secondo il seguente ordine di priorità: 1) sul tetto esposto a sud, 2) fissato al muro esposto a sud del fabbricato, 3) sulla struttura accessoria, o 4) all'interno dei richiesti arretramenti.

6. Una mappa solare.

7. I numeri fiscali di lotto di un massimo di 10 proprietà adiacenti proposte per essere soggette al permesso di accesso al sole. Una pianta della proprietà del titolare e di dette proprietà adiacenti con la localizzazione delle costruzioni e della vegetazione esistenti, con tutta la vegetazione esente definita come esente.

8. Le limitazioni d'altezza del permesso di accesso al sole, quali definite in questa ordinanza, sezione 18.70.040, per ogni proprietà interessata, che sono necessarie per proteggere il sistema ad energia solare dall'ombra durante le ore di riscaldamento solare. In nessun caso l'altezza prevista dal permesso di accesso al sole può essere più limitativa degli arretramenti di costruzione.

C. Se la domanda è completa e, giudicando dalla sua apparenza, si conforma a questa ordinanza, lo staff advisor accetta la domanda tesa ad ottenere il permesso di accesso al sole e notifica la cosa al richiedente. Il richiedente è responsabile per l'esattezza di tutte le informazioni fornite nella domanda.

D. Lo staff advisor invia avviso per mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ad ogni titolare ed affittuario registrato della proprietà proposta per essere soggetta al permesso di accesso al sole. La lettera deve contenere, quanto meno, gli elementi che seguono:

1. Il nome e l'indirizzo del richiedente.
2. Una dichiarazione attestante che una domanda volta ad ottenere un permesso di accesso al sole è stata presentata.
3. Copie del disegno della localizzazione del collettore, della mappa solare, e della pianta presentati dal richiedente.
4. Una dichiarazione che il permesso di accesso al sole, se concesso, imporrebbe loro l'obbligo di potare la vegetazione a loro spese.
5. L'opportunità di ottenere prova fotografica dell'esistenza di alberi e larghi arbusti.
6. I tempi e i luoghi in cui la domanda può essere visionata.
7. Il numero di telefono e l'indirizzo degli uffici cittadini ove è possibile attingere ulteriori informazioni.

8. Che ogni persona pregiudicata può opporsi al rilascio del permesso entro un tempo e una data determinata, e come e dove l'opposizione può essere formulata.

E. Se nessuna opposizione è presentata nei trenta giorni successivi alla data di spedizione dell'ultima lettera raccomandata, lo staff advisor accorda il permesso di accesso al sole.

F. Se una persona pregiudicata o un' unità governativa presenta un'opposizione scritta allo staff advisor nei tempi stabiliti, e se le opposizioni permangono dopo discussioni informali tra l'opponente, il city staff competente e il richiedente, viene stabilita la data di un hearing e un hearing viene tenuto in conformità della sezione 18.70.070.

18.70.070. Procedura per l'hearing.

A. Lo staff advisor invia avviso dell'hearing sulla domanda di permesso al richiedente e a tutte le persone che hanno presentato opposizione al rilascio del permesso, e osserva le procedure per un hearing di tipo I.

B. Lo staff advisor esamina gli elementi richiesti per le domande elencati nella sezione 18.70.060 (B) in relazione ai quali il richiedente sopporta l'onere della prova, e l'elemento che segue rispetto al quale è l'opponente a sopportare l'onere della prova: una dimostrazione da parte dell'opponente che il collettore progettato limiterebbe irragionevolmente la messa a dimora della vegetazione sulla proprietà al momento sottovalorizzata.

Se l'opponente non riesce a provare queste circostanze e il richiedente produce le prove richieste dalla sezione 18.70.060 (B), lo staff advisor accorda il permesso.

Se il richiedente ha ommesso di mostrare, nella sua domanda, tutte le strutture o la vegetazione che generano ombre sulla localizzazione del collettore progettata, lo staff advisor può rilasciare il permesso aggiungendo, al contempo, le strutture o la vegetazione omesse che creano ombra come esenzioni da questo capitolo.

Se l'opponente dimostra che un'approvazione senza riserve della domanda limiterebbe irragionevolmente la valorizzazione della proprietà dell'opponente al momento sottovalorizzata, lo staff advisor può rilasciare il permesso, aggiungendo quelle esenzioni che sono necessarie per consentire una valorizzazione ragionevole della proprietà dell'opponente.

Se lo staff advisor ritiene che la domanda contiene informazioni inesatte che pregiudicano sensibilmente l'esecuzione del permesso di accesso al sole, la domanda viene respinta.

C. Ogni decisione dello staff advisor può essere appellata alla planning commission e al city council, come azione urbanistica di tipo II, in conformità con le procedure usuali contenute in questo titolo.

18.70.080. Limiti sui permessi di accesso al sole.

A. Non può essere rilasciato nessun permesso di accesso al sole che imponga limitazioni su lotti che abbiano una pendenza media di .15 in direzione nord.

B. Un permesso di accesso al sole diviene inefficace se l'uso del collettore solare è sospeso per più di 12 mesi consecutivi, o se il collettore solare non è installato e funzionante nei 12 mesi successivi alla data di rilascio del permesso di accesso al sole.

18.70.090. Annotazione del permesso di accesso al sole nel registro.

A. Quando un permesso di accesso al sole è concesso, lo staff advisor deve:

1. Presentare il permesso di accesso al sole al county clerk, allegando il nome e l'indirizzo del titolare e il riferimento fiscale della proprietà dove il collettore registrato deve essere situato, unitamente a qualsiasi eccezione o esenzioni speciali dagli effetti usuali di un permesso di accesso al sole e i riferimenti fiscali delle dieci proprietà adiacenti soggette al permesso di accesso al sole.

2. Annotare su ognuno dei riferimenti fiscali interessati un avviso attestante che il permesso di accesso al sole esiste e può intaccare la possibilità per il titolare della proprietà di far crescere la vegetazione, e impone determinati obblighi sul titolare della proprietà di potare la vegetazione.

3. Inviare una lettera raccomandata, con ricevuta di ritorno, al richiedente e ad ognuno dei titolari ed affittuari della proprietà soggetta al permesso di accesso al sole per avvisarli che tale permesso è stato concesso.

B. Se un permesso di accesso al sole diviene inefficace ai sensi della sezione 18.70.080 (B), lo staff advisor notifica ciò al county clerk, al titolare del permesso e al titolare e affittuario attuali della proprietà anteriormente soggetta al permesso di accesso al sole.

18.70.100. Effetto ed esecuzione.

A. Nessun ufficio della città può emanare permessi di valorizzazione che tendano a consentire l'erezione di qualsiasi struttura in violazione delle previsioni sull'arretramento di questo capitolo.

B. Nessuno può mettere a dimora qualsiasi tipo di vegetazione che oscuri un collettore, o il sito di un collettore se questo non è stato ancora installato, dopo aver ricevuto l'avviso che una domanda di permesso di accesso al sole è pendente o dopo il rilascio di un permesso. Dopo aver ricevuto notizia di un permesso di accesso al sole o di una domanda di permesso di accesso al sole, nessuno può permettere che qualsiasi tipo di vegetazione sulla sua proprietà cresca in maniera tale da oscurare un collettore solare (o il sito di un collettore registrato se questo non è stato ancora installato), a meno che la vegetazione sia specificamente esentata dal permesso o da questa ordinanza.

C. Se la vegetazione non è potata come richiesto o è lasciata crescere in contrasto con la sezione 18.70.100 (B), il titolare del permesso o la città, su richiesta del titolare del permesso, dà avviso dell'oscuramento attraverso lettera raccomandata con ricevuta di ritorno al titolare o all'affittuario della proprietà su cui la vegetazione che genera ombra è situata. Se il titolare o l'affittuario della proprietà omette di rimuovere la vegetazione che genera ombra nei 30 giorni successivi al ricevimento di detto avviso, un'ingiunzione può essere emanata dalla corte distrettuale, su richiesta del titolare del permesso o della città. L'ingiunzione può ordinare al titolare o all'affittuario della proprietà di potare la vegetazione e la corte può ordinare ai trasgressori di risarcire al richiedente ogni danno, i costi processuali e, in misura ragionevole, le spese di patrocinio legale.

D. Se non può essere ottenuta una pronuncia nei confronti del proprietario o dell'affittuario, la città può pubblicare un avviso individuante la proprietà per mezzo del proprietario, indirizzo e descrizione legale una volta alla settimana per quattro settimane consecutive in un giornale di circolazione generale nella città, dando notizia che la vegetazione situata sulla proprietà viola questa ordinanza ed è soggetta a potatura obbligatoria. In seguito all'ordine della corte, la città ha il potere, di entrare nella proprietà, potare o fare in modo che siano potate le parti della vegetazione che proiettano ombra e di assommare i costi della potatura, i costi giudiziari ed altri costi correlati come credito garantito da quella proprietà.

E. In aggiunta ai rimedi sopra riportati, la vegetazione che proietta ombra è dichiarata public nuisance e può essere rimossa ai sensi del titolo 9 del codice municipale di Ashland.

F. Laddove il titolare della proprietà o l'affittuario sostengano che una vegetazione particolare è esente dai requisiti di potatura il titolare della proprietà o l'affittuario avranno l'onere di provare che un'esenzione si applica alla vegetazione particolare.

(Tavole allegate omesse).

BOULDER

(Colorado)

Ordinanza n. 4676 del 4/5/1982 e successive modificazioni

Sezione 1. Con questo provvedimento è adottato il capitolo 8, Accesso al Sole, del titolo 9 delle Norme sull'uso dei suoli, B.R.C. 1981:

9-8-1 Intento legislativo.

Il city council ritiene che la salute pubblica, la sicurezza e il benessere dei cittadini di questa città dipendono da fonti energetiche affidabili e di concreta fruibilità; che le fonti energetiche convenzionali della nazione stanno diminuendo, e la tendenza di lungo periodo è quella di un progressivo esaurimento delle risorse di idrocarburi mondiali e di un incremento prezzi dell'energia; che il riscaldamento e il raffreddamento solari dei fabbricati, l'acqua calda riscaldata attraverso il sole, e l'elettricità generata dal sole possono fornire un contributo significativo al fabbisogno energetico della città; che una barriera significativa all'uso dell'energia solare è costituita dalla preoccupazione dei cittadini che la radiazione solare necessaria per il funzionamento dei sistemi ad energia solare sia bloccata da strutture o da vegetazione localizzate su proprietà sotto il controllo altrui, inclusa la città; che le norme esistenti sono inadeguate a fornire il grado di protezione necessaria. E' perciò scopo di questo capitolo regolamentare la realizzazione di volumi edificati e la vegetazione sulla proprietà, inclusi i suoli in possesso o sotto il controllo della città, nella misura necessaria ad assicurare l'accesso all'energia solare attraverso il ragionevole contemperamento degli interessi dei titolari di proprietà finitime all'interno della città.

9-8-2 Definizioni.

In questo capitolo, i termini che seguono hanno i significati dappresso indicati, a meno che il contesto chiaramente indichi altrimenti:

(a) "Beneficiario" indica il titolare o il detentore di qualsiasi proprietà sulla quale, a norma di questo capitolo, venga ipotizzata l'esistenza di un muro solare; il titolare o il detentore di una proprietà per la quale un permesso di accesso al sole è stato rilasciato ai sensi di questo capitolo; e qualsiasi persona avente titolo all'uso vantaggioso dell'energia prodotta da un sistema ad energia solare per il quale l'accesso è protetto, in tutto o in parte, dalle clausole di questo capitolo.

(b) "Building envelope" indica quell'area di ogni lotto sulla quale una struttura può essere eretta conformemente con i requisiti di arretramento vigenti; essa è definita dalle linee di arretramento applicabili a quel lotto. Per i planned unit developments o per altra proprietà che non siano soggette ai requisiti di arretramento come prescritti nel capitolo 37 delle Norme sull'uso dei suoli del codice della città di Boulder, Colorado, 1965, e successive modificazioni, il building envelope è definito da una linea che corre intorno alle strutture protette sulla proprietà ad otto piedi dai loro muri esterni. In ogni caso nessuna di tali linee può correre ad una distanza inferiore a cinque piedi da qualsiasi confine del lotto e, nella misura richiesta per evitare che corrano ad una distanza inferiore a cinque piedi da qualsiasi confine del lotto, detta linea può correre ad una distanza inferiore ad otto piedi dal muro esterno di qualsiasi struttura protetta.

(c) "Permesso di valorizzazione" indica qualsiasi permesso o autorizzazione rilasciata dalla città come presupposto per intraprendere qualsiasi miglioramento della proprietà inclusi permessi di costruzione, planned unit developments, varianti, permessi speciali di sopraelevazione o di manutenzione straordinaria e permessi di uso non conforme.

(d) "Ostruzione dell'accesso al sole protetto dal permesso" indica ogni oggetto, struttura, fabbricato o vegetazione che proietta un'ombra sulla parte di collettore di ogni sistema ad energia solare esistente o progettato che è protetta da un permesso di accesso al sole durante le ore del giorno e la stagione dell'anno per i quali l'accesso è protetto dal permesso.

(e) "Detentore" indica una persona diversa dal titolare ma che è responsabile come affittuario, custode o altrimenti della cura e manutenzione della proprietà e che ne abbia il controllo.

(f) "Muro solare" indica una ostruzione ipotetica progettata come indicato nella sezione 9-8-5.

(g) "Mezzogiorno solare" indica il momento in cui la posizione del sole coincide con il sud ed è al suo punto più alto sopra l'orizzonte.

(h) "Sistema solare" o "sistema ad energia solare" indica qualsiasi sistema fatto dall'uomo che utilizza il sole come fonte energetica ed è idoneo, attraverso mezzi fisici, chimici, o biologici a raccogliere, distribuire, immagazzinare (se previsto), l'energia solare indirizzandola ad un uso vantaggioso.

9-8-3 Applicabilità del capitolo.

(a) Le istituzioni governative che non sono soggette alla giurisdizione della città possono scegliere di avvalersi dei vantaggi dell'accesso al sole ai sensi di questo capitolo se esse acconsentono anche ad essere obbligate alle sue limitazioni, sottoscrivendo un accordo con la città.

(b) La proprietà di cui è titolare la città e quella dalla stessa detenuta è soggetta a questo capitolo e si avvantaggia dei suoi benefici. In relazione alla sua proprietà, la città può presentare contestazioni e domande e può intraprendere le azioni che sono offerte a qualsiasi altra persona soggetta alle previsioni di questo capitolo.

(c) Tutta la proprietà privata è soggetta a questo capitolo.

9-8-4 Aree di Accesso al Sole.

(a) Con questo provvedimento sono istituite tre Aree di Accesso al Sole: Area SA I, Area SA II, e Area SA III. La divisione della città in aree di accesso al sole ha lo scopo di fornire la massima protezione dell'accesso al sole per ogni area della città in relazione alle densità pianificate, alla topografia, alle configurazioni e agli orientamenti dei lotti.

(1) L'area SA I è divisata per proteggere l'accesso al sole principalmente per i terreni e le pareti esposte a sud e i tetti, nelle aree dove, a causa della densità pianificata, della topografia, delle configurazioni o degli orientamenti dei suoli, la maggior parte dei lotti ivi situati gode attualmente di tale accesso e dove un accesso al sole di questa natura non limiterebbe ingiustamente la valorizzazione consentita. L'area SA I include inizialmente tutte le proprietà nei distretti di zoning RR-E, ER-E, e LR-E.

(2) L'area SA II è divisata per proteggere l'accesso al sole principalmente per i tetti nelle aree dove, a causa delle densità pianificate, della topografia, delle configurazioni o degli orientamenti dei lotti, la maggior parte dei lotti ivi situati gode attualmente di tale accesso e dove un accesso al sole di tale natura non limiterebbe ingiustamente la valorizzazione consentita. L'area SA II include inizialmente tutte le proprietà nei distretti di zoning LR-D, MR-E, MR-D, MR-X, HR-E, HR-D, R-X, I-E, e I-D.

(3) L'area SA III include le aree dove, a causa delle densità pianificate, della topografia, delle configurazioni o dell'orientamento dei lotti, la protezione uniforme dell'accesso al sole per i terreni e per i muri esposti a sud o per i tetti può ingiustificatamente limitare la valorizzazione consentita. La protezione dell'accesso al sole nell'area SA III è fornita attraverso permessi. L'area SA III include inizialmente le proprietà ricadenti in tutti gli altri distretti di zoning non specificati sopra.

(b) Il City Council con questo provvedimento approva la mappa qui allegata e incorporata come Documento I, mappa che mostra la divisione della città in Aree di Accesso al Sole. Detta mappa è a disposizione del pubblico negli uffici del planning department e sarà emendata di volta in volta in conformità alla istituzione o alla modifica delle Aree di Accesso al Sole.

9-8-5 Protezione di base dell'accesso al sole.

(a) Con questo provvedimento è ipotizzato un muro solare per ogni lotto situato nell'area SA I e nell'area SA II. Ogni muro solare circonda completamente il lotto in questione, e la sua base è contigua ai confini del lotto. Detto muro è perfettamente verticale, uniformemente opaco, e non ha alcun spessore.

(1) Area di Accesso al Sole I - Nessuna persona può erigere un oggetto o una struttura su qualsiasi altro suolo che oscuri un lotto protetto situato nell'area SA I in misura superiore all'oscuramento che deriverebbe da un muro solare alto 12 piedi tra le due ore precedenti e le due ore successive il mezzogiorno solare locale, il giorno del solstizio d'inverno con tempo sereno.

(2) Area di Accesso al Sole II - Nessuna persona può erigere un oggetto o una struttura su qualsiasi altro suolo che oscuri un lotto protetto nell'area SA II in misura superiore all'oscuramento che deriverebbe da un muro solare alto 25 piedi tra le due ore precedenti e le due ore successive il mezzogiorno solare locale il giorno del solstizio d'inverno con tempo sereno.

(3) Area di Accesso al Sole III - I muri solari non sono ipotizzati per i lotti situati nell'area SA III. La protezione dell'accesso al sole nell'area SA III è possibile, ai sensi di questo capitolo, solo attraverso permessi, come previsto più avanti.

(b) Nonostante le previsioni di questa sezione, una struttura nell'area SA III può essere eretta all'interno del building envelope fino a un'altezza di 35 piedi. In ogni caso, salvo che sia concessa una deroga in conformità alla sezione 9-8-13, nessuna struttura può eccedere 35 piedi in altezza se tale eccesso di altezza è all'origine della violazione, o incrementa l'entità della violazione, da parte della struttura, della protezione di base dell'accesso al sole prevista per i lotti ricadenti nell' area SA I o nell'area SA II.

(c) Nonostante le previsioni di questa sezione, essa non può essere interpretata in modo da impedire che il fabbricato principale su un lotto nell'area SA I o SA II sia eretto all'interno del building envelope fino all'altezza del muro solare nell'area nella quale la struttura è situata.

9-8-6 Modificazione delle Aree di Accesso al Sole.

(a) Il planning board può modificare le Aree di Accesso al Sole, di volta in volta, di propria iniziativa o su richiesta di chi sia titolare di diritti reali sui suoli dell'area presa in considerazione. Il richiedente deve sottoporre al planning board una lista dei nomi e degli indirizzi di tutti i titolari di proprietà comprese nell'area presa in considerazione, ed adiacenti ad essa, ed entro 100 piedi nord e 60 piedi est ed ovest di detta area.

(b) Prima di modificare un'Area di Accesso al Sole, il planning board deve tenere un hearing pubblico sulla proposta. Il board deve fornire avviso dell'ora, data e luogo dell'hearing ed un breve sommario del suo oggetto nei modi seguenti:

(1) Attraverso la pubblicazione, una volta, dell'avviso in un giornale di larga diffusione nella città almeno 10 giorni prima dell'hearing; e

(2) Affiggendo l'avviso, almeno 15 giorni prima dell'hearing, nell'area presa in considerazione lungo la parte di essa che si affaccia su una strada, ad intervalli di circa 500 piedi, includendo la precisazione che qualsiasi interrogazione circa l'oggetto può essere diretta al city manager; e

(3) Inviando, almeno 15 giorni prima dell'hearing, avviso scritto, per mezzo di lettera raccomandata, ai titolari di suoli ricadenti nell'area presa in considerazione e ai singoli titolari dei lotti adiacenti e/o situati entro 100 piedi a nord e 60 piedi ad est e ad ovest dell'area presa in considerazione. La finalità dell'avviso è di assicurare che i titolari di suoli ricadenti nell'area presa in considerazione, o adiacenti ad essa, siano informati della modifica proposta; tuttavia l'omissione di scarsa importanza o l'irregolarità nel recapito dell'avviso non sminuiscono in alcun modo la validità dei procedimenti. Se un'omissione o un'irregolarità nel recapito dell'avviso viene portata all'attenzione del planning board al momento o prima dell'hearing pubblico, questo deve esaminare l'irregolarità o l'omissione prima di procedere sulla proposta. Se ritiene che l'omissione o l'irregolarità ha pregiudicato o pregiudica la possibilità di un proprietario di partecipare all'hearing pubblico, il planning board deve rinviare l'hearing pubblico sulla proposta di modifica di almeno 10 giorni. L'omissione o l'irregolarità nell'avviso sopra menzionato che non sia portata all'attenzione del

planning board, o che sia da questi giudicata inidonea a pregiudicare la partecipazione di un proprietario confinante, non intacca in alcun modo la validità dei procedimenti per la modifica proposta.

(c) Un'Area di Accesso al Sole può essere modificata solo dopo che il planning board stabilisce, sulla base di prove evidenti e manifeste presentate all'hearing pubblico, che una o più delle condizioni seguenti si verificano in relazione all'area presa in considerazione:

(1) L'area presa in considerazione è stata erroneamente istituita come una particolare Area di Accesso al Sole ed è, in quanto tale, incompatibile con le finalità delle Aree di Accesso al Sole;

(2) Gli usi del suolo e le densità autorizzati nell'area presa in considerazione stanno cambiando o devono cambiare, sì che risulta di pubblico interesse modificare l'Area di Accesso al Sole per quella determinata area; o

(3) L'esperienza nell'applicazione di questa ordinanza ha dimostrato che:

(A) Il livello di protezione dell'accesso al sole possibile nell'area presa in considerazione può essere accresciuto senza un'interferenza significativa con la proprietà circostante; o

(B) L'applicazione dell'ordinanza ha irragionevolmente interferito con l'uso e il godimento della proprietà nell'area presa in considerazione.

(d) Quando un'area è modificata da area SA I ad un'altra Area di Accesso al Sole, o da area SA II ad area SA III, qualsiasi beneficiario dell'accesso al sole il cui accesso è pregiudicato da tale cambiamento può richiedere un permesso per fornire la protezione dell'accesso al sole a qualsiasi sistema ad energia solare installato ed in uso alla data in cui il cambiamento entra in vigore.

9-8-7 Permessi di accesso al sole.

(a) Allo scopo di fornire opportunità per l'uso vantaggioso dell'energia solare in circostanze nelle quali la protezione di base dell'accesso al sole stabilita da questo capitolo risulti inadeguata a proteggere gli utilizzatori potenziali dell'energia solare o ad assicurare la massima utilizzazione delle risorse energetiche solari, compatibilmente con l'uso ragionevole della proprietà circostante, i cittadini possono ottenere permessi ai sensi di questo capitolo. L'uso vantaggioso costituisce il limite e la misura di qualsiasi diritto conferito dal permesso. Nessun permesso può limitare l'uso di un'altra proprietà al di là della misura ragionevolmente idonea ad assicurare l'uso vantaggioso efficiente ed economico dell'energia solare da parte del titolare del permesso. Inoltre, nessun permesso può limitare l'uso ragionevole e il godimento delle proprietà adiacenti.

(b) Ogni titolare o detentore di proprietà che ha installato un sistema solare, o che intende installare tale sistema entro un anno dalla data della domanda, può chiedere un permesso se:

(1) Il lotto per il quale il permesso è richiesto è incluso nell'area SA III; o

(2) Il sistema che è stato o che sarà installato è idoneo ad indirizzare ad un uso vantaggioso quantità considerevoli di energia solare al di fuori delle ore del giorno durante le quali la protezione di base è fornita ai sensi di questo capitolo; o

(3) Un sistema ad energia solare è esistente sul lotto, o ne è progettata la costruzione entro un anno, e il lotto è mutato da area SA I ad un'altra Area di Accesso al Sole o è mutato da area SA II ad area SA III, determinando una diminuzione o l'eliminazione della protezione anteriormente offerta all'utilizzatore o potenziale utilizzatore del sistema ad energia solare; o

(4) Dopo la data di entrata in vigore di questo capitolo è costruita, su un lotto in area SA I o SA II, una nuova struttura la cui localizzazione rende inadeguata la protezione di base dell'accesso al sole e la struttura non sarebbe potuta essere costruita in un luogo dove avrebbe sostanzialmente beneficiato della protezione di base fornita da questo capitolo; o

(5) Il richiedente dimostra che sussistono importanti fattori tecnici, legali od economici che non rendono possibile, senza un permesso, raccogliere un ammontare ragionevole d'energia solare utilizzando la protezione di base dell'accesso al sole offerta ai sensi di questo capitolo. Tali fattori includono le caratteristiche strutturali della costruzione del richiedente che limitano le

possibilità di un retrofit economico di un sistema ad energia solare, o l'oscuramento da parte di oggetti, strutture o vegetazione che si trovano al di fuori del controllo del richiedente e che sono esenti dai requisiti di questo capitolo.

(c) La domanda tesa ad ottenere il permesso deve essere accompagnata dal pagamento della tassa prescritta nella sottosezione 4-20-33(a), B.R.C. 1981. La domanda deve essere redatta nella forma prescritta dal city manager e deve includere quanto meno le informazioni che seguono:

(1) Il nome e l'indirizzo del richiedente, il nome e l'indirizzo del titolare, e l'individuazione del lotto dove il sistema ad energia solare è situato o sarà situato;

(2) Una dichiarazione da parte del richiedente attestante che il sistema ad energia solare è già installato o che il richiedente intende installare tale sistema sul lotto entro un anno dal rilascio del permesso;

(3) Una descrizione della dimensione e della localizzazione del sistema esistente o progettato, il suo orientamento rispetto al sud, la sua elevazione e la sua inclinazione rispetto al piano orizzontale;

(4) Una dichiarazione che descriva l'uso vantaggioso al quale l'energia solare è o sarà indirizzata, e che certifichi il rendimento energetico del sistema in BTU o in BTU equivalenti, e la sua presumibile durata;

(5) Una dichiarazione e disegni accurati che descrivano la protezione dell'accesso al sole richiesta al di là della protezione di base offerta da questo capitolo, specificando le ore del giorno, le stagioni dell'anno e i siti sul lotto del richiedente per i quali la protezione è richiesta;

(6) Una descrizione della vegetazione, degli oggetti e delle strutture esistenti, ovunque localizzati, che oscurano o possono oscurare in futuro il sistema ad energia solare, insieme ad una mappa o ad un disegno che mostri, per quanto possibile, la loro localizzazione;

(7) Attestazioni comprovanti che il richiedente ha fatto ogni cosa ragionevole nel progettare e localizzare il sistema in modo da minimizzare l'impatto che esso avrà sull'uso e sulla valorizzazione della proprietà confinante;

(8) Mappe topografiche o altri disegni accurati che mostrino i confini, le dimensioni e la topografia del lotto sul quale il sistema ad energia solare è o sarà situato e tutte le proprietà circostanti che si propone siano soggette al permesso; e

(9) Una lista di tutti i lotti che possono essere pregiudicati dal permesso, comprendente i nomi e gli indirizzi di tutti i proprietari di tali lotti.

(d) Dopo aver stabilito che la domanda appare conforme ai requisiti previsti nelle sottosezioni (b) e (c) di questa sezione, il city manager accoglie la domanda e invia avviso a tutti i proprietari elencati in essa. Gli avvisi devono essere recapitati a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e devono informare i proprietari circa la natura del permesso richiesto e l'importanza di richiamare l'attenzione del city manager su qualsiasi irregolarità nelle informazioni che la domanda deve contenere. L'avviso deve includere un disegno preciso che mostri le limitazioni che sarebbero imposte sui lotti confinanti dal permesso richiesto. L'avviso deve descrivere anche le procedure e il termine per la presentazione di un'opposizione.

(e) Il richiedente deve affiggere in evidenza, sul lotto in questione, un cartello enunciatore che una richiesta di permesso di accesso al sole è pendente. Detto cartello deve essere fornito al richiedente dall'amministrazione, e il richiedente deve, sotto sua responsabilità, assicurare che il cartello sia affisso per 30 giorni successivi alla data in cui l'avviso fu inviato.

9-8-8 Standards del permesso e rilascio

(a) Trascorso il periodo di 30 giorni di affissione, il city manager può rilasciare un permesso di accesso al sole con quelle condizioni o limitazioni aggiuntive che egli ritiene appropriate ai sensi degli standards previsti nella sottosezione (c) di questa sezione, a meno che:

(1) Un'opposizione sia presentata entro i 30 giorni dall'affissione; o

(2) Il manager determini che gli standards della sottosezione (c) di questa sezione non sono rispettati.

(b) Se determina che gli standards della sottosezione (c) di questa sezione non sono rispettati o se un'opposizione è presentata nei 30 giorni, il city manager deve tenere un hearing, previa notifica al richiedente, dinanzi al board of zoning adjustment ai sensi delle procedure prescritte dal capitolo 1-3, B.R.C. 1981; in ogni caso l'avviso dell'hearing deve essere inviato al richiedente, alla persona che ha presentato opposizione ed ad ogni altra persona cui è necessario inviarlo almeno 15 giorni prima della data stabilita per lo svolgimento dell'hearing. Spetta al richiedente l'onere di provare che il rilascio del permesso è nel pubblico interesse e si conforma, o si può conformare, con appropriate condizioni, agli standards della sottosezione (c) di questa sezione.

(c) Prima di rilasciare un permesso, tanto il city manager, laddove nessuna opposizione sia stata presentata, quanto il board of zoning adjustment, laddove sia stata presentata una opposizione tempestiva o il city manager abbia assunto una determinazione contraria, devono constatare che ognuno dei requisiti che seguono sia stato rispettato:

(1) Il richiedente ha allegato almeno uno delle circostanze elencate nella sottosezione 9-8-7 (b);

(2) Nel progettare e localizzare il sistema ad energia solare il richiedente ha fatto tutto quanto è ragionevole per minimizzare l'impatto che esso avrà sull'uso e sulla valorizzazione del fondo confinante. Comunque, il fatto che un progetto o un sito alternativi possono essere più dispendiosi non implica necessariamente che la mancata scelta da parte del richiedente di quel progetto e/o sito alternativi sia ragionevole. Nel prendere questa decisione il board o il city manager possono considerare se il costo aggiuntivo di eventuali siti o sistemi alternativi, fonti di problemi minori per i confinanti, eccederebbe la differenza tra gli effetti avversi imposti su altri lotti dal sito e dal sistema solare progettati e gli effetti avversi che sarebbero imposti su altri lotti da siti o sistemi solari alternativi;

(3) Il rilascio del permesso è compatibile con l'uso ragionevole e il godimento del suolo confinante, escludendo considerazioni di natura paesaggistica. Il rilascio del permesso si presume non compatibile con l'uso ragionevole e il godimento del suolo confinante se il rilascio impedirebbe al titolare della proprietà interessata di erigere, conformemente ai requisiti legali,

una struttura di grandezza, tipologia e utilità omologhe a quelle esistenti su lotti simili soggetti alla stessa normativa di zoning situati nel raggio di un quinto di miglio dal lotto in questione. In ogni caso, ai sensi di questa sezione, un permesso non può essere negato per il solo fatto che imporrebbe al titolare del lotto confinante misure più restrittive delle limitazioni di altezza e di arretramento che sarebbero altrimenti applicabili, a condizione che l'uso ragionevole e il godimento di tale lotto siano preservati; e

(4) Il rilascio del permesso è compatibile con la messa a dimora di vegetazione sul suolo confinante. Nel valutare la compatibilità, il board deve considerare la necessità di accrescere la vegetazione in futuro, incluso il valore sotto il profilo del risparmio energetico che la messa a dimora di vegetazione può avere.

(d) Il board può concedere permessi soggetti a termini e condizioni che esso ritenga adeguati ed equi.

(e) Il city manager deve conservare documentazione completa di tutti i permessi che sono stati rilasciati e tenere la stessa costantemente a disposizione del pubblico.

9-8-9 Durata ed effetto del permesso.

(a) Un permesso di accesso al sole si estingue:

(1) Se un sistema funzionante non è installato entro un anno dal rilascio del permesso; o

(2) Se il sistema ad energia solare protetto non ha funzionato in modo da soddisfare il suo fine prefissato per un periodo ininterrotto di due o più anni; o

(3) Se scade il termine stabilito dalla sottosezione (b) di questa sezione.

(b) Il city manager o il board of zoning adjustment devono specificare la durata di ogni permesso di accesso al sole. La durata deve corrispondere al verosimile periodo di funzionamento del particolare sistema ad energia solare, quale determinato dal manager o dal board. Alla scadenza di un permesso, lo stesso può essere rinnovato con la medesima procedura prevista per il rilascio di permessi nuovi.

(c) Se nessun sistema ad energia solare viene attivato entro un anno dal rilascio del permesso, il city manager può concedere al titolare del permesso estinto un rinnovo dello stesso fino ad un anno aggiuntivo se questi dimostra di aver esercitato la dovuta diligenza nel cercare di installare il sistema.

(d) Un permesso di accesso al sole è coercibile da parte del beneficiario se, e solo se, questi ha correttamente registrato il permesso nei registri immobiliari della Contea di Boulder rispetto ad ogni lotto interessato in maniera tale che esso possa essere reperito attraverso una normale ricerca del titolo.

(e) In caso di vendita, affitto o trasferimento del lotto sul quale è situato il sistema solare protetto, il diritto di rendere coercibile il permesso si trasmette a colui che usa vantaggiosamente il sistema.

(f) A nessun proprietario può essere chiesto di porre rimedio all'oscuramento derivante dalla vegetazione a meno che un sistema ad energia solare sia installato e funzionante.

9-8-10 Realizzazione ed Esecuzione.

(a) Ogni domanda volta ad ottenere un provvedimento che autorizzi l'edificazione di un fabbricato di altezza superiore a quella consentita dalla sottosezione 9-8-5 (b) o (c) deve contenere una rappresentazione grafica che mostri le ombre che sarebbero proiettate dalla struttura progettata tra le due ore precedenti e le due ore successive al mezzogiorno solare locale il giorno del solstizio d'inverno con tempo sereno, i muri solari posti su tutti i lotti che le ombre raggiungerebbero, e tutte le possibili ostruzioni dell'accesso al sole protetto dal permesso.

(b) Nessun permesso di valorizzazione può essere accordato per qualsiasi struttura che violerebbe l'accesso al sole di base previsto da questo capitolo, a meno che la struttura sia oggetto di esenzione o il city manager o il board of zoning adjustment concedano, per tale fine, una deroga.

(c) Nessun permesso di valorizzazione può essere accordato per qualsiasi struttura che ostruirebbe l'accesso al sole protetto dal permesso, a meno che la struttura sia oggetto di esenzione.

(d) Su domanda del beneficiario al board of zoning adjustment, all'oscuramento provocato dalla vegetazione può essere posto rimedio nella misura necessaria a rispettare le clausole specificate in un permesso di accesso al sole. In ogni caso, non può essere ordinata la rimozione o la potatura di vegetazione piantata e in crescita al momento in cui il permesso è richiesto. Dopo aver inoltrato un avviso quanto meno al beneficiario e al titolare della vegetazione, il board tiene un hearing e, sulla base delle prove allegate da ogni parte interessata, emana tutti i provvedimenti necessari specificando il periodo di tempo entro il quale detti provvedimenti devono essere eseguiti. In assenza di circostanze inusuali, il costo derivante dal porre rimedio all'oscuramento provocato dalla vegetazione non piantata e non in crescita al momento della richiesta di permesso è sopportato dal titolare della vegetazione. Se il titolare o detentore della proprietà che riceve un ordine di porre rimedio all'oscuramento causato dalla vegetazione omette di eseguire l'ordine nel tempo assegnato, il city manager può ordinare l'esecuzione coattiva addebitando le spese relative alla stessa persona alla quale l'ordine è diretto. Se le spese non vengono pagate, esse vengono rimosse con la procedura prevista dalla sezione 6-26, BRC 1981.

9-8-11 Diritto di azione.

Ogni persona avente un interesse nelle materie soggette alle previsioni di questo capitolo può intentare un'azione dinanzi ad una corte di competente giurisdizione per far rispettare quelle previsioni. Se detta azione mette in discussione la validità di un comportamento o di una decisione di un'agenzia o di un ufficiale della città e annovera la città tra i convenuti, essa deve essere intentata in conformità alle previsioni del diritto statale applicabile.

9-8-12 Esenzioni.

(a) Le strutture esistenti alla data di istituzione di un'Area di Accesso al Sole o le strutture e la vegetazione esistenti alla data del rilascio di un permesso di accesso al sole sono esenti dall'applicazione di questa ordinanza. Per le finalità di questa sottosezione, le strutture si ritengono esistenti alla data del rilascio di un permesso che autorizza la loro costruzione. Tali strutture sono considerate come usi anteriori non conformi e sono disciplinate dalla sezione 37-801 e seguenti del Codice della Città di Boulder, Colorado 1965.

(b) Violazioni non significative della protezione di base dell'accesso al sole o della protezione fornita da un permesso di accesso al sole sono esenti dall'applicazione di questo capitolo. Le violazioni sono non significative se, in relazione a tutti i punti protetti, sia nel periodo previsto dalla protezione di base, sia nel tempo coperto dalla tutela offerta dal permesso, esse, insieme considerate, riducono l'ammontare totale dell'energia solare disponibile in misura non superiore al 10%. Violazioni non significative possono essere provocate da pali elettrici, comignoli, fili metallici, aste di bandiere, antenne sottili, o tronchi e rami d'albero.

(c) Nessun provvedimento può essere emanato e nessun comportamento può essere imposto ai sensi di questo capitolo se, a causa delle caratteristiche naturali del terreno, delle ostruzioni sotto il controllo del beneficiario, delle ostruzioni consentite da questo capitolo o fatte esenti dalla sua applicazione, l'emanazione di tale ordine o l'esecuzione di tale comportamento non porterebbe ad un sensibile incremento dell'accesso del beneficiario alla luce solare diretta e fruibile.

(d) Nessun provvedimento può essere emanato e nessun comportamento può essere imposto a chiunque richieda un permesso di valorizzazione ai sensi di questo capitolo se l'ombra proiettata da una struttura progettata tra le due ore precedenti e le due ore successive al mezzogiorno solare locale nel giorno del solstizio d'inverno cade interamente all'esterno del building envelope di un lotto protetto.

(e) Le ostruzioni temporanee non evitabili di un accesso al sole protetto rese indispensabili da attività di costruzione o da altri fini necessari e leciti sono esenti nella misura in cui non eccedono i 10 giorni in un periodo di 3 mesi e i 30 giorni in un anno.

9-8-13 Deroghe.

(a) Ogni persona che desidera erigere un oggetto o una struttura o desidera ingrandire o sopraelevare un oggetto o una struttura in maniera tale da interferire con la protezione di base dell'accesso al sole può richiedere una deroga.

(b) Il richiedente può chiedere una deroga presentando domanda nelle forme fissate dal city manager e pagando la tassa prescritta dalla sottosezione 4-20-23 (b), B.R.C. 1981. La domanda deve includere quanto meno :

(1) Il nome e l'indirizzo del richiedente, il nome e l'indirizzo del titolare, e una descrizione del lotto in relazione al quale la deroga è richiesta;

(2) Mappe topografiche o altri disegni accurati che mostrino i confini del lotto, le strutture, i sistemi solari, le dimensioni e la topografia nella misura necessaria a stabilire la prevedibile diminuzione della protezione di base dell'accesso al sole su ogni lotto che sarebbe interessato dalla deroga, insieme ad una rappresentazione grafica delle ombre che sarebbero proiettate dalla struttura progettata durante il periodo che va dalle due ore procedendo alle due ore successive al mezzogiorno solare locale il giorno del solstizio d'inverno con tempo sereno. I requisiti di questo paragrafo possono essere modificati dal city manager in funzione della natura della deroga richiesta;

(3) Una lista di tutti i lotti che possono essere interessati dalla deroga, inclusi i nomi e gli indirizzi di tutti i titolari di detti lotti;

(4) Una dichiarazione e relativo supporto di informazioni che descrivano le ragioni per cui eventuali deroghe alternative, fonti di minori problemi per i confinanti, non possono essere poste in essere o appaiono inopportune; e

(5) Una dichiarazione attestante che la struttura progettata non ostruirebbe l'accesso al sole protetto da permesso.

(c) Dopo aver rilevato che una domanda appare conformarsi ai requisiti previsti nella sottosezione (b) di questa sezione, il city manager accoglie la domanda e invia avviso a tutti i titolari di proprietà elencati in essa. Gli avvisi devono essere recapitati attraverso lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, e informare i proprietari della natura della deroga richiesta e dell'importanza di richiamare l'attenzione del city manager su qualsiasi irregolarità nelle informazioni che la domanda deve contenere. L'avviso deve includere un accurato disegno che visualizzi l'ombra che sarebbe proiettata dalla struttura progettata. L'avviso deve includere una descrizione della procedura per presentare un'opposizione e una dichiarazione che opposizioni scritte devono essere presentate entro tre settimane dalla notificazione.

9-8-14 Standards e rilascio della deroga.

(a) Trascorso il periodo di tre settimane dalla notificazione, il city manager può concedere una deroga con quelle condizioni o limitazioni aggiuntive che egli ritiene appropriate ai sensi degli standards previsti nella sottosezione (c) di questa sezione, a meno che:

(1) Un'opposizione sia presentata nel periodo di tre settimane, o

(2) Il manager determini che gli standards della sottosezione (c) di questa sezione non sono rispettati.

(b) Invece delle procedure previste nella sottosezione (a) di questa sezione e nella sottosezione 9-8-13 (c), il city manager può concedere una deroga con quelle condizioni o limitazioni aggiuntive che egli ritiene appropriate ai sensi degli standards previsti nella sottosezione (d) di questa sezione se:

(1) Il richiedente presenta al manager una dichiarazione rilasciata da ognuno dei titolari di ogni lotto interessato attestante che lo stesso titolare è a conoscenza della domanda e dell'effetto che la deroga avrebbe sul suo lotto, e che il titolare non ha nessuna opposizione da fare alla concessione della deroga, e

(2) il manager constata che la domanda si uniforma ai requisiti della sottosezione 9-8-13 (b), e

(3) il manager ritiene che ognuno dei requisiti della sottosezione (d) di questa sezione è stato rispettato.

(c) Se il city manager assume una decisione contraria nel merito, o se un'opposizione è presentata entro tre settimane, il richiedente può sollecitare un hearing davanti al board of zoning adjustment. IL board tiene un hearing ai sensi delle procedure prescritte dal capitolo 1-3 B.R.C. 1981; in ogni caso l'avviso dell'hearing deve essere spedito al richiedente e a tutti i proprietari elencati nella domanda per mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 10 giorni prima dell'hearing. Il richiedente deve affiggere un cartello, fornito dall'amministrazione, enunciate che una domanda di deroga all'accesso al sole è pendente. Il segnale deve essere affisso in evidenza sul lotto del richiedente per 15 giorni antecedenti l'hearing.

(d) Per concedere una deroga il city manager, laddove non sia stata presentata nessuna opposizione, o il board of zoning adjustment, laddove sia stata presentata un'opposizione tempestiva o laddove il city manager abbia assunto una determinazione contraria, devono constatare che ognuno dei requisiti che seguono sia stato rispettato:

(1) Per effetto dei requisiti di protezione dell'accesso al sole e delle norme sull'uso dei suoli, un uso ragionevole del lotto per il quale si richiede la deroga non può essere altrimenti conseguito, la parte del lotto o dei lotti confinanti che la struttura progettata oscurerebbe risulta inidonea come sito per un sistema ad energia solare, o qualsiasi oscuramento non ridurrebbe significativamente il potenziale solare del lotto protetto, e tali situazioni non sono state create dal richiedente;

(2) La deroga sarebbe il rimedio più agevole, realizzabile in una maniera economicamente possibile e che causerebbe la minima interferenza con la protezione di base dell'accesso al sole per altri lotti;

(3) Se un sistema solare esistente fosse oscurato come risultato della deroga, il beneficiario di quel sistema potrebbe, non di meno, fare un uso ragionevole di esso per il suo fine prefissato;

(4) La deroga causerebbe violazioni non significative dell'accesso al sole protetto dal permesso quali definite nella sottosezione 9-8-12 (b), B.R.C. 1981; e

(5) Tutti gli altri requisiti per il rilascio di una deroga sono stati rispettati. L'onere della prova incombe sul richiedente per tutte le questioni di fatto.

(e) Il board può concedere deroghe soggette a quei termini e condizioni che esso ritiene adeguati ed equi per salvaguardare i soggetti il cui accesso al sole è ridotto dalle deroghe. Tali termini e condizioni possono includere la necessità che chi richiede una deroga si adoperi al fine di rimuovere ostruzioni o altrimenti accresca l'accesso al sole per ogni persona il cui accesso al sole protetto è pregiudicato dalla concessione della deroga.

(f) Nonostante qualsiasi altra previsione di questa sezione, se il richiedente ha presentato una domanda di valorizzazione che deve essere esaminata dal planning board e che richiederebbe una deroga, il planning board si pronuncerà in vece del board of zoning adjustment, con la potestà di concedere deroghe concorrenti con altre statuizioni sulla domanda, in conformità alle procedure e ai criteri di questo capitolo.

9-8-15 Potestà di emanare regolamentazioni.

Il city manager e il board of zoning adjustment sono autorizzati ad adottare norme e regolamentazioni necessarie al fine di interpretare o dare attuazione alle previsioni di questo capitolo secondo le rispettive competenze.

Sezione 2. Con questo provvedimento si aggiunge l'articolo 14 al capitolo 37 del Codice della città di Boulder, Colorado 1965:

37-1401 Requisiti solari delle nuove valorizzazioni.

(a) Al fine di assicurare le prerogative per la futura utilizzazione dell'energia solare nella città, tutti i nuovi planned unit developments e le nuove subdivisions approvati successivamente alla data di entrata in vigore di questa ordinanza devono essere progettati e realizzati in modo da rispettare i seguenti standards di orientamento solare:

(1) Tutti gli edifici residenziali in ogni nuova valorizzazione devono essere orientati secondo l'eventuale asse più lungo che si estenda entro trenta gradi nella direzione est-ovest.

(2) Tutti gli edifici residenziali in ogni nuova subdivision o nei nuovi planned unit developments devono avere una superficie del tetto:

(A) inclinata fino a 30 gradi rispetto al sud;

(B) fisicamente e strutturalmente idonea a sopportare almeno 75 metri quadrati di collettori solari per ogni unità abitativa individuale dell'edificio; e

(C) che goda di un accesso al sole inostruito ai sensi delle previsioni del capitolo 9-8, B.R.C 1981, o di easements, covenants, o altri accordi privati tra i titolari interessati che il city manager ritiene essere adeguati per proteggere l'accesso al sole continuato per tale area del tetto.

(3) Tutti gli edifici non residenziali in ogni nuova subdivision o nei nuovi planned unit developments devono essere orientati secondo l'eventuale asse più lungo che si estenda entro 30 gradi nella direzione est-ovest.

(4) Su ciascun edificio non residenziale in ogni nuova subdivision o nei nuovi planned unit developments deve esistere un tetto di superficie sufficiente ad ospitare uno o più collettori solari idonei a far fronte almeno alla metà del fabbisogno previsto di acqua calda dell'edificio, e detta superficie deve:

(A) essere piatta o orientata fino a 30 gradi a sud;

(B) godere di un accesso al sole inostruito ai sensi delle previsioni del capitolo 9-8, B.R.C. 1981, o di easements, covenants, o altri accordi privati tra i

titolari interessati che il city manager ritiene essere adeguati per proteggere lo stesso.

(b) Quando una subdivision o un planned unit development confina con un'area che è o può essere occupata da edifici di considerevole o media altezza, lo spazio aperto in tale subdivision o planned unit development deve, ove possibile, essere localizzato in modo da proteggere gli edifici situati nella subdivision o nel planned unit development dalle ombre generate dagli edifici situati su detti suoli confinanti.

(c) Su domanda di qualsiasi richiedente di un permesso di costruzione, o di approvazione di una subdivision o di un planned unit development che sono soggetti a questo articolo, l'organo competente per l'approvazione può derogare i requisiti di questo articolo nella maniera più appropriata se:

(1) Una o più strutture soggette ai requisiti di questo articolo sono destinate a non essere riscaldate; o

(2) Le caratteristiche topografiche, la pendenza del suolo, l'oscuramento da parte di vegetazione, oggetti o strutture al di fuori del controllo del richiedente, la natura della urbanizzazione circostante o i modelli di circolazione:

(A) rendono impossibile l'uso dell'energia solare in alcune o in tutte le strutture che devono essere erette; o

(B) porterebbero ad un significativo decremento nella densità dell'uso del suolo nella subdivision o nel planned unit development; o

(C) porterebbero ad un incremento nell'uso dei mezzi di trasporto o nell'uso di altra fonte di energia che oltrepassa in misura significativa il potenziale per un uso accresciuto di energia solare propiziato dal rispetto di questi requisiti; o

(3) Spese significative per pianificazione, progettazione, o altri preliminari sono state sopportate dal richiedente prima della data di emanazione di questa sezione, e il rispetto degli standard di questa sezione causerebbe un onere ingiusto per il richiedente; o

(4) Il progetto del richiedente incorpora l'utilizzazione, in misura significativa, di energia geotermica, eolica, solare, o di altre fonti energetiche rinnovabili (diverse dalla combustione del legno) o avanzate misure di conservazione di energia notevolmente in eccesso rispetto ai requisiti del building code e il city manager rileva (A) che i vantaggi derivanti dall'utilizzazione di tali fonti energetiche sono superiori ai vantaggi potenziali derivanti dall'uso dell'energia solare reso possibile dal rispetto dei requisiti di questo articolo, e (B) che la protezione adeguata per qualsiasi sistema ad energia solare che deve essere installato è prevista o per effetto delle clausole del capitolo 9-8, B.R.C. 1981 o attraverso covenants, easements, o altri accordi tra i proprietari interessati.

(d) I requisiti del paragrafo (a)(4) possono essere derogati per ogni struttura non residenziale nella quale nessun uso di acqua calda è progettato o previsto.

(e) Le deroghe vengono limitate in ampiezza affinché, esse si applichino solo nella misura necessaria a soddisfare i requisiti di questo articolo.

(f) Se il city manager rigetta, in tutto o in parte, una richiesta di deroga, il richiedente può sollecitare un hearing davanti al planning board che può rigettare la richiesta, concedere la deroga in tutto o in parte, o concederla assoggettandola alle condizioni destinate a soddisfare in misura ragionevole le finalità di questa sezione.

Sezione 3. Con questo provvedimento la sottosezione 37-603 del Codice della Città di Boulder, Colorado 1965 e successive modificazioni viene riformulata come segue:

37-603 Poteri del Board.

(omissis)

Sezione 4. Con questo provvedimento il capitolo 20, Tasse, del titolo 4, Licenze e Permessi, B.R.C. 1981 e successive modificazioni, viene emendato con l'aggiunta della sezione che segue:

4-20-33 Tasse per il permesso di accesso al sole e per le domande di deroga.

(a) La tassa di domanda per un permesso di accesso al sole in conformità alla sezione 9-8-7, B.R.C. 1981, è pari a 150 dollari più una somma sufficiente a pagare le spese postali per tutti gli avvisi richiesti.

(b) La tassa di domanda per una deroga in conformità alla sezione 9-8-13, B.R.C. 1981, è pari a 75 dollari più una somma sufficiente a pagare le spese postali per tutti gli avvisi richiesti.

Sezione 5. La protezione adeguata dell'accesso al sole per i proprietari nella città e i requisiti adeguati di localizzazione solare per una nuova costruzione nella città sono tutti argomenti di interesse locale. La potestà della città di adottare questa ordinanza è confermata dalla sezione 31-23-301 (1), C.R.S. 1973.

Sezione 6. Questa ordinanza è necessaria per proteggere la salute, la sicurezza e il benessere dei residenti di Boulder.

GIOVANNI PASCUZZI – *Energia solare e “property rights”*. *La tutela giuridica dell’accesso al sole*, Maggioli, Rimini, 1990. ISBN 88.387.9560.6

Sezione 7. Questa ordinanza entrerà in vigore il 1^o luglio 1982.

(Omissis).

GIOVANNI PASCUZZI – *Energia solare e “property rights”. La tutela giuridica dell’accesso al sole*, Maggioli, Rimini, 1990. ISBN 88.387.9560.6

PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI

CORTE SUPREMA DEL WISCONSIN; sentenza 2 luglio 1982; Est. ABRAHAMSON, Diss. CALLOW; Prah v. Maretti.

PROPRIETA' - STATI UNITI D'AMERICA - COLLETTORI SOLARI - OSCURAMENTO AD OPERA DI EDIFICIO COSTRUITO NEL FONDO FINITIMO - “PRIVATE NUISANCE” - CONFIGURABILITA'

Negli Stati Uniti l'edificazione di un fabbricato, ancorché, effettuata nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche, può costituire un private nuisance (interferenza illecita nel godimento della proprietà) laddove, a causa della sua localizzazione e conformazione, provochi l'oscuramento di collettori solari installati su un fondo confinante.

Giudice ABRAHAMMSON

Questo ricorso avverso la pronuncia della corte circoscrizionale della contea di Waukesha, giudice circoscrizionale Max Raskin, è stato autorizzato dalla corte d'appello ai sensi della sec. (Rule) 809.61, Stats. 1979-80, in quanto presenta un problema di prima impressione, vale a dire, quale rimedio può essere concesso se il proprietario di un'abitazione riscaldata ad energia solare fa una citazione asserendo che il fabbricato che ha in mente di costruire il suo confinante (conformemente alle esistenti limitazioni convenzionali e alle ordinanze locali) interferisce con il suo accesso ad un inostruito corridoio per la luce del sole attraverso la proprietà del vicino. Questo caso riguarda, così, un conflitto tra un proprietario di un suolo (Glenn Prah, l'attore) interessato ad un accesso inostruito al sole come fonte naturale di energia attraverso la proprietà adiacente, e un proprietario confinante (Richard D. Maretti, il convenuto) interessato allo sfruttamento economico del suolo.

La corte circoscrizionale ha ritenuto che l'attore avesse presentato una domanda per la quale non poteva essere concesso alcun rimedio e ha reso una pronuncia sommaria (summary judgement) per il convenuto. Noi riformiamo la pronuncia della corte circoscrizionale e rimandiamo alla stessa la causa per ulteriore istruzione.

I

Secondo il ricorso, l'attore è proprietario di un'abitazione che fu costruita durante gli anni 1978-79. Il ricorso allega che la residenza è munita di un sistema ad energia solare che comprende dei collettori solari posti sul tetto per produrre calore e acqua calda e che, successivamente alla costruzione da parte dell'attore della sua casa riscaldata ad energia solare, il convenuto ha comprato l'area confinante immediatamente a sud con quella dell'attore cominciando la progettazione per la costruzione di una casa. Il ricorso afferma, inoltre, che l'attore, una volta venuto a conoscenza dei progetti del convenuto di costruire la casa, aveva avvisato quest'ultimo che se la casa fosse stata costruita nel luogo prefissato, la stessa avrebbe notevolmente e negativamente intaccato l'integrità del suo sistema ad energia solare e avrebbe potuto causargli altro danno. Ciononostante, il convenuto ha dato inizio alla costruzione. Il ricorso, inoltre, asserisce che l'attore ha titolo “a un uso non limitato del sole e della sua energia” e chiede l'inibitoria e i danni.

Dopo aver presentato il ricorso, l'attore ha avanzato domanda per un'inibitoria provvisoria (temporary injunction) per arrestare e interdire la costruzione da parte del convenuto. Nel decidere su tale domanda la corte circoscrizionale ha ascoltato testimoni, ha ricevuto deposizioni e ha compiuto un sopralluogo.

La documentazione raccolta in merito alla domanda rivela i seguenti fatti addizionali: la casa dell'attore era la prima residenza costruita nella subdivision, e, sebbene l'attore non avesse costruito la sua casa al centro del lotto, essa era stata costruita in conformità con le norme vigenti. L'attore aveva avvisato il convenuto che se la sua casa fosse stata costruita nel sito preventivato essa avrebbe causato un effetto-oscuramento sui collettori solari che avrebbe ridotto l'efficienza del sistema e, in potenza, avrebbe potuto danneggiarlo. Per evitare questi effetti negativi, l'attore aveva chiesto al convenuto di situare la sua casa parecchi piedi - il numero esatto è controverso- più lontano della linea di confine del lotto. L'attore e il convenuto non hanno raggiunto un accordo sul sito prima che il convenuto cominciasse la costruzione. L'Architectural Control Committee della

subdivision e la Planning Commission della città di Muskego avevano approvato i progetti del convenuto relativi alla sua casa, inclusa la sua localizzazione sul lotto. Dopo tale approvazione, il convenuto ha apparentemente cambiato la pendenza della proprietà senza darne preventiva notizia all'Architectural Control Committee. Il problema creato dalla progettata costruzione del convenuto, per quanto ne sono toccati gli interessi dell'attore, deriva da una combinazione della pendenza e della distanza tra la casa del convenuto e la linea di confine del lotto stesso.

La corte circoscrizionale ha rigettato la domanda dell'attore per l'inibitoria (injunctive relief), ha dichiarato che avrebbe preso in considerazione un'istanza per summary judgement e quindi ha dato ingresso a una sentenza a favore del convenuto.

II

Il convenuto sostiene che, poichè la corte circoscrizionale ha tenuto un'udienza e ha considerato tutte le questioni materiali di fatto, noi dovremmo considerare questa causa come un appello avverso un judgement dopo processo e non come un appello avverso un summary judgement. Noi non accettiamo la qualificazione che il convenuto fa del procedimento innanzi alla corte circoscrizionale.

La corte circoscrizionale ha tenuto un'udienza per considerare la domanda attrice di inibitoria provvisoria. Una prima valutazione in ordine a tale domanda è se la parte attrice ha una ragionevole possibilità di successo finale; la decisione sulla domanda non risolve il problema se la parte attrice avrà alla fine ragione nel processo. *Werner v. Grootemaat*, 80 Wis. 2d 513, 520, 259 N.W. 2d 310 (1977). La corte circoscrizionale ha rigettato la domanda per un'inibitoria provvisoria ritenendo che non c'era nessuna ragionevole probabilità che l'attore avrebbe alla fine visto riconosciute le proprie ragioni e che l'attore non aveva presentato una domanda per la quale poteva essere concesso un rimedio. La corte circoscrizionale ha terminato la sua decisione sulla domanda per un'inibitoria provvisoria con il seguente commento:

“Fin tanto che la corte è dell'opinione che l'attore ha mancato di presentare una domanda per la quale può essere concesso un equo rimedio e avendo le parti discusso la questione, la corte darà ingresso all'istanza del convenuto per un summary judgement”.

Questa asserzione indica chiaramente l'intenzione e l'aspettativa della corte circoscrizionale di trattare questo giudizio come un'istanza per un summary judgement. Noi perciò consideriamo questo come un appello avverso un judgement intrapreso su un'istanza per summary judgement.

Nel decidere un'istanza per summary judgement la questione iniziale è identica a quella prevista nella sec. 802.06(2), Stats. 1979-80, istanza di rigetto del ricorso per mancata proposizione di una domanda per la quale un rimedio possa essere concesso, vale a dire se il ricorso proponga domanda per la quale un rimedio possa essere concesso. *Kanack v. Kremiski*, 96 Wis.2d 426, 435, 291 N.W. 2d 864 (1980) (Abrahamson, J, concurring). Se il ricorso propone una domanda e le dichiarazioni delle parti mostrano l'esistenza di problemi effettivi, la corte allora esamina le dichiarazioni e altri mezzi di prova e determina se ci sono fatti materiali controversi che legittimano al processo la parte non istante. In un summary judgement la corte non decide quei problemi di fatto; ma decide semplicemente se quegli autentici problemi di fatto esistono. *Coleman v. Outboard Marine Corp.*, 92 Wis. 2d 565, 570-71, 285 N.W. 2d 631 (1979).

In questo caso è in qualche modo ambiguo se la sentenza fu basata sul ricorso o su questioni di fatto estranei alle dichiarazioni che erano state presentate alla corte circoscrizionale in connessione con la domanda per un'inibitoria provvisoria. Di conseguenza, noi dobbiamo innanzitutto esaminare la qualificazione del ricorso e successivamente determinare se le questioni estranee alle dichiarazioni presentino fatti materiali controversi sufficienti a giustificare un processo.

III

2. Nell'esaminare la qualificazione del ricorso i fatti allegati dall'attore e tutte le implicazioni che ne derivano sono accettati come veri. *Hartridge v. State Farm Mutual Auto Ins. Co.*, 86 Wis. 2d 1, 4-5, 271 N.W. 2d 598 (1978). Le allegazioni devono essere liberamente interpretate avendo riguardo alla giustizia sostanziale per le parti, sec. 802.02(6), Stats. 1979-80, e il ricorso deve essere rigettato perché legalmente insufficiente solo se “è abbastanza chiaro che in nessun caso l'attore può ottenere un giudizio a proprio favore”. CLAUSEN & LOWE, *The New Wisconsin Rules of Civil Procedure*, Chapters 801-803, 59 Marq. L. Rev. 1, 54 (1976), citato con approvazione in *Morgan v. Pennsylvania General Ins. Co.*, 87 Wis. 2d 723, 731, 275 N.W. 2d 660 (1979).

L'attore presenta tre teorie legali a supporto della sua domanda per cui la mancata interruzione della costruzione di una casa da parte del convenuto giustifica la concessione di un rimedio: (1) la costruzione costituisce un private nuisance di common law; (2) la costruzione è proibita dalla sec. 844.01, Stats. 1979-80; e (3) la costruzione interferisce con il solar easement che l'attore ha acquistato in virt— della dottrina della prior appropriation.

Per quel che riguarda la domanda di private nuisance la corte circoscrizionale ha ritenuto che il diritto del private nuisance impone alla corte di fare una “valutazione comparativa degli interessi confliggenti e di soppesare la gravità del danno dell'attore rispetto all'utilità della condotta tenuta dal convenuto”. La corte circoscrizionale ha affermato: “Una valutazione comparativa degli interessi confliggenti, tenendo presenti le omissioni e le azioni sia di Prah che di Maretti, indica che la condotta del convenuto non causa la gravità del danno che l'attore stesso avrebbe ben potuto evitare attraverso una corretta progettazione”. La corte circoscrizionale ha ritenuto che la sec. 844.01 non si applica ad una casa costruita in conformità ai requisiti dell'atto convenzionale e dell'ordinanza municipale. Inoltre la corte circoscrizionale ha rigettato la dottrina della prior appropriation ritenendola “un'intrusione di egoismo giudiziale sull'inerzia del legislatore”.

3.4. - Noi esaminiamo in primo luogo se il ricorso enuncia una domanda per un rimedio basato sul private nuisance di common law. Questo Stato ha a lungo riconosciuto che il proprietario di un suolo non ha un diritto assoluto o illimitato di usare il suolo in modo da ledere i diritti degli altri. I diritti dei proprietari vicini sono in rapporto tra loro; gli usi che uno ne fa non devono irragionevolmente danneggiare gli usi o il godimento di un altro. VI-A American Law of Property sec. 28.22, pp. 64-65 (1954). Quando l'uso che un proprietario fa della sua proprietà interferisce irragionevolmente con il godimento della proprietà di un altro, questo uso si dice sia private nuisance. *Hoene v. Milwaukee*, 17 Wis. 2d 209, 214, 116 N.W. 2d 112 (1962); *Metzger v. Hochrein* 107 Wis. 2d 267, 269, 83 N.W. 308 (1900). Vedi anche PROSSER, *Law of Torts* sec. 89, p.591 (2d ed. 1971).

La dottrina del private nuisance è stata tradizionalmente impiegata in questo Stato per bilanciare i diritti confliggenti dei proprietari, e questa corte ha recentemente adottato l'analisi di private nuisance esposta nel Restatement (Second) of Torts. *CEW Mgtm. Corp. v. Forst Federal Savings & Loan Association*, 88 Wis. 2d 631, 633, 277 N.W. 2d 766 (1979). Il Restatement definisce il private nuisance come una “violazione dell'interesse di un altro all'uso e al godimento privati del suolo”. Restatement (Second) of Torts, sec. 821 D (1977). L'espressione “interesse all'uso e al godimento privati del suolo”, come

usata nella sec. 821 D, è definita in maniera ampia fino ad includere qualsiasi disturbo del godimento della proprietà. Il commento nel Restatement descrive l'interesse del proprietario del suolo protetto dal diritto del private nuisance come segue:

“L'espressione 'interesse all'uso e al godimento del suolo' è usata in questo Restatement in senso ampio. Essa comprende non solo gli interessi che una persona può avere all'uso presente effettivo del suo suolo per fini residenziali, agricoli, commerciali, industriali o di altro genere, ma anche i suoi interessi a che il valore d'uso presente del suolo non sia danneggiato da alterazioni nelle sue condizioni fisiche. Così , la distruzione alberi in un terreno non sfruttato costituisce una lesione dell'interesse del proprietario al suo uso e godimento quanto lo è la distruzione di raccolti o fiori che egli stia coltivando sul suolo per il suo uso presente. 'Interesse all'uso e godimento' comprende anche il diletto, il comfort e il godimento che una persona normalmente deriva dall'occupazione del suolo. La libertà dal disagio e fastidio mentre si usa un suolo è spesso tanto importante per una persona quanto la libertà dall'interruzione fisica del suo uso o la libertà da alterazioni pregiudizievoli nella condizione fisica del suolo stesso”. Restatement (Second) of Torts, sec. 821 D, Comment b, p. 101 (1977).

Sebbene l'ostruzione dell'accesso dell'attore alla luce del sole da parte del convenuto sembri ricadere nell'ampio concetto del Restatement di private nuisance come una lesione dell'altrui interesse all'uso e al godimento privati di un suolo, il convenuto asserisce di aver diritto a valorizzare la sua proprietà in conformità alle leggi, alle ordinanze e agli accordi privati senza tener conto degli effetti di tale valorizzazione sull'accesso dell'attore alla luce del sole. Questo punto di vista si è espresso nella massima “cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos”, cioè a dire, il proprietario del suolo possiede in superficie fino al cielo e sotto la superficie fino al centro della terra. I diritti del titolare della superficie non sono, comunque, illimitati. U.S. v. Causby, 328 U.S. 256, 260-1, 66 S. Ct. 1062, 1065, 90 L.Ed. 1206 (1946). Vedi anche 114.03 Stats. 1979-80.

Il convenuto non è del tutto nel vero quando afferma che la common law non ha protetto l'accesso al sole del proprietario di un suolo attraverso la proprietà confinante. Per la common law inglese il proprietario di un suolo poteva acquistare un diritto a ricevere la luce del sole attraverso la proprietà confinante sia attraverso un accordo espresso sia attraverso la dottrina giurisprudenziale delle ancient lights. Per la dottrina delle ancient lights, se il proprietario del suolo aveva ricevuto la luce del sole attraverso la proprietà confinante per un determinato periodo di tempo, il proprietario aveva ottenuto il titolo per continuare a ricevere l'accesso inostruito alla luce del sole attraverso la proprietà confinante. Ai sensi di

tale dottrina il proprietario del suolo usucapiva un easement negativo e poteva impedire al proprietario confinante di ostruire l'accesso alla luce.

Sebbene le corti americane non siano state così recettive come le corti inglesi nel proteggere l'accesso del proprietario del suolo alla luce del sole, esse hanno fornito una qualche protezione all'interesse del proprietario del suolo ad accedere alla luce del sole. Le corti americane riconoscono gli easements espressi di accesso alla luce del sole. Le corti americane inizialmente fecero osservare la dottrina inglese di common law delle ancient lights, ma più tardi ogni Stato che aveva contemplato la dottrina l'ha ripudiata perché incompatibile con i bisogni di un paese in via di sviluppo. Invero, proprio per tale ragione questa corte ha ritenuto che un easement di luce ed aria attraverso la proprietà adiacente non potrebbe essere creata o acquistata per usucapione ed è stata riluttante a riconoscere la costituzione implicita di un tale easement. *Depner v. United States National Bank*, 202 Wis. 405, 408, 232 N.W. 851 (1930); *Miller v. Hoeschler*, 126 263, 268-69, 105 N.W. 790 (1905).

Molte giurisdizioni in questo paese hanno protetto il proprietario del suolo dalla dolosa ostruzione dell'accesso alla luce del sole (i casi di muri eretti per emulazione) con la dottrina di common law del private nuisance. Se una attività è motivata da livore, essa manca di utilità e il danno che essa causa agli altri supera per importanza qualsiasi valore sociale. VI-A Law of Property sec. 28.28, p. 79 (1954). Il fatto che questa corte non fosse incline a proteggere l'interesse alla luce del sole di un proprietario del suolo anche contro un muro eretto per emulazione, ha provocato l'intervento correttivo del legislatore. Poco dopo l'emanazione da parte di questa corte di una sentenza che riconosceva il diritto del proprietario del suolo di erigere per emulazione un muro di 16 piedi brutto e inutile a distanza di 4 piedi dalle finestre del suo vicino, *Metzger v. Hochrein*, 107 Wis. 267, 83 N. W. 308 (1900), il corpo legislativo ha emanato una legge che specificamente definisce un muro eretto per emulazione come un private nuisance azionabile giudizialmente. Così l'interesse di un proprietario del suolo alla luce del sole è stato protetto in questo paese dal private nuisance di common law almeno nel limitato contesto della moderna regola americana che invalida i muri costruiti per emulazione. Vedi, ad es., *Sundowner, Inc. v. King*, 95 Idaho 367, 509 P. 2d 785 (1973); *Restatement (Second) of Torts*, sec. 829 (1977).

La riluttanza di questa corte nel diciannovesimo secolo e nella prima parte del ventesimo a fornire una più ampia protezione per l'accesso al sole da parte del proprietario di un suolo era basata su tre considerazioni politiche. Primo, il diritto dei proprietari di usare la loro proprietà come volevano, purché non causassero danni materiali ai vicini, era difeso gelosamente. *Metzger v. Hochrein*, 107 Wis. 267, 272, 83 N. W. 308 (1900).

Secondo, la luce del sole era valutata solo per godimento estetico o come illuminazione. Poichè la luce artificiale poteva essere usata per l’illuminazione, la perdita della luce del sole era al massimo un fastidio personale al quale era dato, se del caso, poco peso dalla società.

Terzo, la società aveva un interesse significativo a non restringere o impedire lo sviluppo immobiliare. *Dillman v. Hoffman*, 38 Wis. 559 574 (1875). Questa corte sottolineò ripetutamente che nel periodo di crescita del diciannovesimo secolo e della prima parte del ventesimo ci si doveva attendere il cambiamento e che esso era essenziale alla proprietà e che il riconoscimento di un diritto alla luce del sole avrebbe potuto impedire la valorizzazione della proprietà. La corte espresse questo concetto come segue:

“Poichè la città cresce, larghe superfici appartenenti alle abitazioni devono essere lottizzate per fornire più abitazioni... La cisterna, la rimessa, il pozzo nero e il canale di scolo privato devono scomparire per lasciare il posto all’acquedotto e alla fogna pubblici; la terrazza e il giardino, al bisogno per una più completa occupazione... La rigida limitazione [al riconoscimento di easements di luce ed aria sugli edifici adiacenti è] in sintonia con la concezione popolare per la quale la proprietà immobiliare è stata ed è giornalmente trasferita nel Wisconsin e questo è fondamentale per una facile e rapida valorizzazione almeno delle nostre municipalità”. *Miller v. Hoeschler*, supra, 126 Wis. at 268, 270, 105 N. W. 790; citata con approvazione in *Depner*, supra, 202 Wis. at 409, 232 N.W. 851.

Considerando queste tre direttive politiche, questa corte concluse che in assenza di un accordo espresso che garantisse l’accesso alla luce del sole, l’ostruzione da parte di un proprietario dell’accesso alla luce del sole da parte di un altro proprietario non era azionabile. *Miller v. Hoeschler*, supra, 126 Wis. at 271, 105 N. W. 790; *Depner v. United States National Bank*, supra, 202 Wis. at 410, 232 N. W. 851. Queste tre direttive politiche non sono più pienamente accettate o applicabili. Esse riflettono circostanze reali e priorità sociali che sono ora obsolete.

Primo, la società ha sempre più regolato l’uso del suolo da parte del proprietario per il benessere generale. *Euclid v. Ambler Realty Co.*, 272 U.S. 365, S. Ct. 114, 71 L. Ed. 303 (1926); *Just v. Marinette*, 56 Wis. 2d 7, 201 N.W. 2d 761 (1972).

Secondo, l'accesso al sole ha assunto un nuovo significato negli anni recenti. In questo caso l'attore domanda di proteggere l'accesso alla luce del sole non per ragioni estetiche o come fonte di illuminazione, ma come fonte di energia. L'accesso alla luce del sole come fonte di energia è importante sia per il proprietario del suolo che investe nei collettori solari sia per la società che ha interesse allo sviluppo delle fonti di energia alternative.

Terzo, la politica di favorire lo sviluppo privato senza impedimento in una economia in espansione non è più in armonia con la realtà della nostra società. *State v. Deetz*, 66 Wis. 2d 1, 224, N.W. 2d 407 (1974). Il bisogno di un facile e rapido sviluppo non è così grande oggi come lo era un tempo mentre la nostra percezione del valore della luce del sole come fonte di energia è cresciuta significativamente.

Le corti non devono uniformarsi a politiche obsolete che hanno perso il loro vigore nel corso degli anni. Il diritto del private nuisance è più adatto a risolvere i conflitti tra i proprietari del suolo circa lo sviluppo della proprietà negli anni 80 di quanto lo sia una rigida regola che non riconosce l'interesse del proprietario di un suolo ad accedere alla luce del sole. Come abbiamo detto in *Ballstadt v. Pagel*, 202 Wis. 484, 489, 232 N. W. 862 (1930), “Ciò che nel diritto è considerato come atto a costituire nuisance in tempi moderni indubitabilmente sarebbe stato in precedenza tollerato senza problemi”. Noi leggiamo *State v. Deetz*, 66 Wis.2d 1, 224, N.W. 2d 407 (1974), come un avallo dell'applicazione del nuisance di common law a situazioni che coinvolgono interessi confliggenti dei proprietari del suolo e come rigetto di esclusioni per se nei confronti della dottrina di nuisance dell'uso ragionevole.

In *Deetz* la corte ha abbandonato la rigida regola di common law di common enemy con riguardo all'acqua di superficie e ha adottato la regola dell'uso ragionevole di private nuisance, vale a dire che il proprietario del suolo è responsabile se la sua interferenza con il flusso delle acque di superficie viola irragionevolmente l'interesse di un vicino all'uso e al godimento del suolo. *Restatement (Second) of Torts*, sec. 822, 826, 829 (1977). Questa corte ha ritenuto che la regola di common enemy, che ha servito la società “bene nei giorni del germoglio dell'espansione nazionale della metà del secolo diciannovesimo e della prima metà del ventesimo” doveva essere abbandonata perché essa non è più “in armonia con la realtà della nostra società”. *Deetz*, supra 66 Wis.2d at 14-15, 224 N.W.2d 407. Noi abbiamo riconosciuto in *Deetz* che le regole di common law si adattano ai valori e alle condizioni sociali che mutano.

Malgrado ciò il convenuto vorrebbe che noi ignorassimo il flessibile diritto del private nuisance come mezzo per risolvere la disputa tra i proprietari in questo caso e vorrebbe che noi adottassimo l’approccio, già abbandonato in Deetz, inteso a favorire un non limitato sviluppo del suolo e ad applicare una regola rigida e inflessibile che protegga il suo diritto a costruire sul suo suolo e ignori qualsiasi interesse dell’attore all’uso e al godimento del proprio suolo. Noi rifiutiamo di fare ciò.

Il diritto del private nuisance, il diritto tradizionalmente usato per giudicare i conflitti tra privati proprietari del suolo, ha la flessibilità per tutelare sia il diritto del proprietario del suolo ad accedere alla luce del sole sia il diritto di un altro proprietario a valorizzare il suolo. Il diritto del private nuisance è più adatto a regolare l’accesso alla luce del sole nella società moderna ed è più in armonia con l’indirizzo legislativo e le precedenti decisioni di questa corte di quanto lo sia una dottrina rigida di non riconoscimento di alcun interesse all’accesso alla luce del sole attraverso la proprietà confinante.

5. Noi perciò riteniamo che il diritto del private nuisance, cioè la dottrina dell’uso ragionevole come esposta nel Restatement, è applicabile al caso di specie. L’accoglimento di una domanda di nuisance per irragionevole ostruzione dell’accesso alla luce del sole non impedirà la valorizzazione del suolo n, ostacolerà ingiustamente l’uso del suolo confinante. Esso promuoverà l’uso e il godimento ragionevole del suolo in modo conveniente agli anni '80. Che l’ostruzione dell’accesso al sole possa essere ritenuta nuisance in determinate circostanze non significa che essa sarà o debba essere ritenuta nuisance in tutte le circostanze. Il risultato in ogni caso dipende dalla irragionevolezza della condotta di cui ci si lamenta.

6. Di conseguenza noi riteniamo che l’attore abbia in questo caso proposto una domanda per la quale un rimedio può essere concesso. Ciò nonostante noi non determiniamo se l’attore in questo caso ha titolo ad ottenere il rimedio. Per avere titolo ad ottenere il rimedio l’attore deve provare gli elementi richiesti per fondare un nuisance azionabile, e la condotta del convenuto in questo caso deve essere giudicata alla luce della dottrina dell’uso ragionevole.

IV

Il convenuto asserisce che anche se noi riteniamo che la dottrina del private nuisance si applichi all’ostruzione dell’accesso al sole attraverso il suolo

confinante, la concessione da parte della corte circoscrizionale del summary judgement dovrebbe essere confermata.

Sebbene il dispositivo della decisione della corte circoscrizionale nel caso di specie non sia chiaro, sembra che la corte circoscrizionale abbia riconosciuto che la dottrina di common law del private nuisance fosse applicabile ma abbia concluso che la condotta del convenuto non fosse irragionevole. La corte circoscrizionale apparentemente ha tentato di bilanciare l'utilità della condotta del convenuto con la gravità del danno. Restatement (Second) of Torts (1977). Il convenuto ci esorta ad accettare il bilanciamento della corte circoscrizionale come adeguato. Noi rifiutiamo di fare così .

7.8. La corte circoscrizionale ha ritenuto che, poichè la casa progettata dal convenuto era conforme alla regolamentazione di zoning, ai codici delle costruzioni e alle limitazioni degli atti convenzionali, l'uso del suolo da parte del convenuto era ragionevole. Questa corte ha ritenuto che il rispetto, da parte del proprietario del suolo, della normativa urbanistica non esclude automaticamente una domanda di nuisance. La rispondenza al diritto “non è il fattore decisivo quantunque esso, naturalmente, abbia qualche peso”. *Bie v. Ingersoll*, 27 Wis. 2d 490, 495, 153 N. W. 2d 250 (1965). La corte circoscrizionale ha anche ritenuto che l'attore avrebbe potuto evitare qualsiasi danno localizzando la sua casa in un posto migliore. Di nuovo, la capacità dell'attore di evitare il danno è un fattore rilevante ma non decisivo. Vedi secs. 826, 827, 828, Restatement (Second) of Torts (1977).

9.10. Inoltre, il nostro esame della documentazione ci porta a concludere ch'essa non fornisce alla corte circoscrizionale una base adeguata per applicare gli appropriati principi legali sul summary judgement. L'applicazione dello standard dell'uso ragionevole nei casi di nuisance normalmente richiede una esposizione piena di tutti i fatti e le circostanze che sono sottesi. Troppo poco si sa in questo caso di fatti quali l'ammontare del danno patito dall'attore, la convenienza del riscaldamento solare in quei paraggi, la disponibilità di rimedi per l'attore, e i costi per il convenuto per evitare il danno. Il summary judgement non è un mezzo procedurale appropriato ai casi come questo in cui la corte circoscrizionale deve valutare le prove che non sono state presentate al processo. 6 (Pt. 2) Moore's Federal Practice, 56.15[7], pp. 56-638 (1982); 10 WRIGHT and MILLER, Federal Practice and Procedure-Civil, secs. 2729, 2731 (1973).

Poichè l'attore ha proposto una domanda di private nuisance di common law per la quale un rimedio può essere concesso, il judgement della corte circoscrizionale deve essere riformato. Noi non abbiamo bisogno, e non lo

facciamo, di toccare la questione se il ricorso proponga una domanda ai sensi della sec. 844.01, Stats., 1979-80, o ai sensi della dottrina della prior appropriation. *Attoe v. Madison Professional Policemen's Assoc.*, 79 Wis. 2d 199, 205, 255 N. W. 489 (1977).

Per le ragioni esposte, noi riformiamo il judgement della corte circoscrizionale che rigettava le doglianze dell'attore e rimandiamo la questione alla corte circoscrizionale per ulteriore istruttoria non incompatibile con questa opinion.

La sentenza della corte circoscrizionale è riformata e la causa rimandata per istruttoria non in contrasto con questa opinion.

Giudice CALLOW, dissenziente.

La maggioranza ha scelto la dottrina dell'uso ragionevole del Restatement per concedere al proprietario di una casa riscaldata ad energia solare un'azione contro il suo vicino il quale, agendo interamente in conformità con le ordinanze e le leggi vigenti, cerca di progettare e costruire la sua casa in un sito dove potrebbe, in vari momenti della giornata, oscurare il collettore solare dell'attore e perciò impedire l'efficienza del sistema di riscaldamento durante parecchi mesi dell'anno. Poichè io ritengo che i fatti di questo caso chiaramente dimostrano che non c'è spazio per una azione per private nuisance, io dissento.

La maggioranza arriva alla sua conclusione che la dottrina di common law di private nuisance è applicabile tracciando un'analogia tra questa situazione e i casi di muri eretti per emulazione che proteggono il proprietario del suolo dalla dolosa ostruzione dell'accesso alla luce. *Supra*. Vedi *Piccirilli v. Groccia*, 114 R.I. 36, 39, 327 A. 2d 834, 837 (1974) (l'attore deve provare che il muro controverso era stato eretto solo per il dichiarato scopo di danneggiare il vicino e non per il vantaggio della persona che ha costruito il muro); *Schorck v. Epperson*, 74 Wyo. 826, 287-88, 287, P. 2d 467 (1955) (la dottrina del private nuisance si fonda sulla

massima per la quale nessuno deve avere un diritto a fare un uso pregiudizievole della sua proprietà senza alcun beneficio per se stesso ma al solo scopo di danneggiare un altro). Conf. *Daniel v. Birmingham Dental Mfg. Co.*, 207 Ala. 659, 661, 93 So. 652 (1922); *Green v. Schick*, 194 Okl. 491, 492, 153 p. 2d 821 (1944). Vedi anche Comment, *Obstruction of Sunlight as a Private Nuisance*, 65 Calif. L. Rev. 94, 99-102 (1977) (“la regola consolidata è stata che l'ostruzione della luce ed aria del vicino non costituisce nuisance se essa serve a un qualsivoglia scopo utile”) Id., at 101 (corsivo nell'originale). Le corti hanno nello stesso modo rifiutato di limitare l'interferenza con la ricezione televisiva e altri segnali trasmessi. *The People ex rel. Hoogasian v. Sears, Roebuck and Co.*, 52, Ill. 2d 301, 305, 87 N. E. 2d 677 (1972), cert. denied, 409 U.S. 1001, 93 S. Ct. 323, 34 L. Ed. 2d 262. Chiaramente, i casi dei muri costruiti per emulazione, come la loro denominazione indica, richiedono un dolo che non è asserito in questo caso.

La maggioranza inoltre ha ritenuto che la pregressa ritrosia di questa corte ad estendere la protezione dell'accesso alla luce del sole del proprietario di un suolo al di là dei casi di muri costruiti per emulazione è basata su politiche obsolete che hanno perso il loro vigore nel corso degli anni. *Supra*. Le tre direttive politiche obsolete citate dalla maggioranza sono: (1) il diritto dei proprietari del suolo ad usare la loro proprietà come essi desiderano, purché nessun danno materiale sia arrecato al vicino; (2) in passato, la luce del sole era valutata solo per il suo valore estetico, non come fonte di energia; e (3) la società ha un interesse rilevante a non impedire la valorizzazione del suolo. *Supra*. Vedi Comment, *Obstruction of Sunlight as a Private Nuisance*, *supra*, at 105-12. La maggioranza non è riuscita a convincermi che queste direttive politiche sono obsolete.

E' un principio fondamentale del diritto che il “proprietario del suolo possiede tanto spazio al di sopra del suolo quanto egli può occupare o usare in connessione con il terreno”. *United States v. Causby*, 328 U.S. 256, 264, 66 S. Ct. 1062, 1067, 90 L. Ed. 1206 (1946); *In re Honolulu Rapid Transit Co.*, 54 Hawaii 402, 408, 507 P. 2d 755 (1973); *Granberry v. Jones et al.*, 188 Tenn. 51, 54-55, 216 S.W.Ed. 721 (1949). Come affermato nel caso sovente citato, *Fontainebleau Hotel Corp. v. Forty-five Twenty-five, Inc.*, 114, So. 2d 357 (Fla. Dist. Ct. App. 1959), cert. denied, 117 So. 2d 842 (Fla. 1960):

“Non essendoci, allora, alcun diritto legale al libero flusso della luce e dell'aria attraverso il fondo confinante, si è universalmente sostenuto che laddove una costruzione serve a un fine utile e benefico, essa non da origine a una azione sia per danno sia per ingiunzione ai sensi della massima *sic utere tuo ut alienum non laedas*, anche se essa causa danno ad un altro perché ostruisce la luce e l'aria

e impedisce la veduta che sarebbe altrimenti godibile dal suolo confinante nel suo stato naturale, senza riguardo al fatto che la costruzione possa essere stata eretta in parte per emulazione”. Id. at 359 (virgolette nell'originale).

Vedi *Venuto v. Owens-Corning Fiberglas Corp.*, 22 Cal. App. 3d 116, 127, 99 Cal. Rptr. 350, 357 (1971). Io credo fermamente che il diritto del proprietario del suolo ad usare la sua proprietà nei limiti imposti dalle ordinanze, dalle leggi e dagli atti convenzionali, laddove tale uso è necessario a servire i suoi bisogni legittimi, sia un precetto fondamentale di una società libera che questa corte dovrebbe sforzarsi di sostenere.

Come ha sostenuto un commentatore:

“E’ di moda respingere questi valori come derivanti da un'era passata nella quale la gente valutava lo sviluppo come una 'meta in se stessa' ma i correnti prezzi per la proprietà immobiliare, e più in particolare i corrispettivi pagati per il suolo del quale lo zoning permette un uso intensivo, suggeriscono che le persone ripongono ancora un alto valore su tali diritti”.

WILLIAMS, *Solar Access and Property Rights: A Maverick Analysis*, 11 Conn. L. Rev. 430, 433 (1979) (note omesse); GOBLE, *Solar Access and Property Rights: Reply to “Maverick” Analysis*, 12 Conn. L. Rev. 270 (1980).

La maggioranza cita due casi relativi allo zoning, *Village of Euclid v. Ambler Realty Company*, 272 U.S. 365, 47 S. Ct. 114, 71 L. Ed. 303 (1926), e *Just v. Marianette County*, 56 Wis. 2d 7, 201 N. W. Ed. 761 (1972), per sostenere la conclusione che la società ha sempre più regolato l'uso del suolo privato in nome del pubblico benessere. *Supra*. I casi riguardanti l'uso del potere di polizia e il dominio eminente sono chiaramente distinguibili dalla situazione presente poich, essi riguardano la compressione di un diritto solo in vista di esigenze di salute pubblica, sicurezza, morale o benessere. Nel caso di specie noi ci stiamo occupando di un'azione che cerca di limitare il diritto del convenuto di usare la sua proprietà a dispetto del fatto che egli non abbia ricevuto notificazione alcuna della restrizione e si sia attenuto alle ordinanze e alle leggi vigenti. L'attore, che conosceva il problema potenziale prima che il convenuto acquistasse il suolo, chiede di imporre tale limitazione dell'uso per favorire il suo personale e privato beneficio: un beneficio che avrebbe potuto far salvo localizzando la sua casa in un punto diverso del suo suolo o acquistando il terreno in questione quando esso era in vendita prima della sua acquisizione da parte del convenuto. Io non conosco casi di ripudio delle politiche in favore del diritto del proprietario di un suolo di

usare la sua proprietà come egli legittimamente desidera o che dichiarino che tali politiche “non sono più pienamente accettate o applicabili” in questo contesto. *Supra*. Il diritto del proprietario al legittimo godimento della sua proprietà dovrebbe essere vigorosamente protetto, particolarmente nei casi in cui il titolare della proprietà confinante avrebbe potuto mettersi al riparo dal problema addotto acquistando il suolo come difesa al suo profilarsi o attraverso un uso previdente della proprietà.

La maggioranza ha ritenuto che alla luce del sole non è stata concesso prima d'ora lo status di fonte di energia, sì che essa ha assunto un nuovo significato negli anni recenti. L'energia solare per il riscaldamento delle case è, di questi tempi, usata limitatamente e il suo valore economico è discutibile perché i collettori solari non sono prodotti su larga scala, e, di conseguenza, sono molto costosi. La loro limitata efficienza può spiegare la mancata produzione.

Riguardo la terza direttiva politica che la maggioranza apparentemente ritiene obsoleta (quella secondo cui la società ha un rilevante interesse a non limitare la valorizzazione del suolo) viene citato *State v. Deetz*, 66 Wis. 2d 1, 224 N. W. 2d 407 (1974). Io ammetto che la legge possa avere la tendenza a privilegiare il valore estetico rispetto all'accresciuto sviluppo volumetrico e che un individuo non può usare il suo suolo in modo tale da danneggiare la collettività. Il caso di specie, comunque, riguarda un vantaggio privato. Io noto che questa corte in *Deetz* ha affermato: “La regola dell'uso ragionevole fissa ... una politica di favore per la valorizzazione e lo sviluppo del suolo”. *Id.* at 20, 224 N. W. 2d 407. Vedi anche *Id.*, at 15, 224 N. W. 2d 407. *Conf. Moritz v. Buglewitz*, 187 Neb. 819, 194 N. W. 2d 215 (1972).

Io trovo significativo che i pianificatori della società si stiano occupando della continua crescita della popolazione del paese e del recupero degli edifici laddove “ci si aspetta che il numero delle famiglie raggiunga almeno i 100 milioni entro la fine del decennio; che sarebbe il 34% più alto del numero nel 1970”. F. STROM, 1981 *Zoning and Planning Law Handbook*, sec. 22.02[3], 396 (1981). E' chiaro che i pianificatori della società sono profondamente consapevoli dell'attuale carenza di case, particolarmente nei due gruppi con limitate risorse economiche, i giovani e gli anziani. *Id.* Mentre gli argomenti politici della maggioranza possono essere diretti a una azione per public nuisance, noi siamo in presenza di un caso di private nuisance che io credo vada, a questo proposito, trattato diversamente.

Sarei dell'avviso che in questo campo è meglio che qualsiasi decisione politica sia lasciata al corpo legislativo. “Ciò che è 'desiderabile' o 'opportuno' o

'potrebbe essere' è una questione politica, non una questione di fatto. Ciò che è 'necessario' o ciò che è 'nel migliore interesse' non è un fatto e la sua determinazione da parte della magistratura è un esercizio di potere legislativo ogniqualvolta comporta considerazioni politiche”. In *Re City of Beloit*, 37 Wis. 2d 637, 644, 155 N. W. 2d 633 (1968). Vedi in generale *Holifield v. Secto Industries, Inc.*, 42 Wis. 2d 750, 758, 168 N. W. 2d 177 (1969); Comment, *Solar Rights: Guaranteeing a Place in the Sun*, 57 Or. L. Rev. 94, 126-27 (1977) (la lite è un lento, costoso e incerto metodo di riforma). Io sarei d'accordo con queste osservazioni del giudice del processo: “Mentre per la corte si protrae la tentazione di dichiarare con sentenza ciò che è giusto e ciò che dovrebbe essere fatto, alla luce dei fatti di questo caso, tale azione, alla luce della nostra forma di governo costituzionale nella quale i tre poteri hanno ognuno definite le proprie attribuzioni e competenze, sarebbe un'intrusione dell'egoismo giudiziale sull'inerzia del legislatore”.

Il legislatore si è recentemente attivato in questo campo. Il Chapter 354, Laws of 1981 (in vigore dal maggio 1982) è stato emanato per fornire la base legislativa atta a permettere ai poteri locali di emanare ordinanze che stabiliscano procedure per garantire l'accesso alla luce del sole. L'intrusione di questa corte in un'area dove è stata intrapresa un'azione legislativa è ingiustificata, e può sconvolgere uno schema legislativo teso ad un ordinato sviluppo ma non ancora pienamente operativo.

La sec. 66.032 del Chapter 354, Laws of 1981, detta condizioni specifiche per i permessi di accesso al sole. Detta norma prevede interferenze non permesse con i collettori solari entro specifiche limitazioni:

“66.032. Permessi di accesso al sole.

“(f) "Interferenza non permessa" indica l'impedimento frapposto ai raggi solari diretti, in periodo utile, alla superficie di un collettore installato o progettato previo permesso rilasciato ai sensi di questa sezione, sempre che la costruzione o vegetazione impeditiva si trovi su un suolo al cui titolare sia pervenuta la notifica di cui alla sottosezione (3) (b). Il termine "interferenza non permessa" non include:

“1. L'impedimento derivante da una ristretta sporgenza, come un palo o un filo metallico, che non interferisce in maniera sostanziale con l'assorbimento di energia solare da parte di un collettore solare.

“2. L'impedimento derivante da qualsiasi struttura costruita, in costruzione o per la quale un permesso di costruzione è stato chiesto prima della data in cui l'ultimo avviso è spedito o recapitato ai sensi della sottosezione (3) (b).

“3. L'impedimento derivante da vegetazione piantata prima della data in cui l'ultimo avviso è spedito o recapitato ai sensi della sottosezione (3) (b), salvo che una municipalità, per mezzo dell'ordinanza prevista nella sottosezione (2), definisca l'interferenza non permessa in modo da comprendere tale vegetazione.”

La sec. 66.032 (3) (b) regola l'avviso:

“(3) Domande di permesso.

“(b) L'agenzia determina se la domanda è esaurientemente compilata e notifica al richiedente le sue conclusioni. Se riceve notizia che la domanda è stata esaurientemente compilata, il richiedente deve recapitare, a mezzo raccomandata o a mano, un avviso al titolare di ogni proprietà che il richiedente propone sia limitata dal permesso di cui alla sottosezione (7). Il richiedente deve rimettere all'agenzia una copia della ricevuta firmata per ogni avviso recapitato ai sensi di questo paragrafo. L'agenzia deve fornire il modulo dell'avviso. Le informazioni nel modulo possono includere, tra l'altro:

“1. Il nome e l'indirizzo del richiedente, e la localizzazione del suolo sopra il quale il collettore è o sarà collocato.

“2. La dichiarazione attestante che una domanda è stata presentata dal richiedente.

“3. L'avvertimento che il permesso, se concesso, può pregiudicare i diritti del proprietario, cui è fatta la notifica, a valorizzare il suolo e a piantare vegetazione.

“4. Il numero di telefono, l'indirizzo e l'orario d'ufficio dell'agenzia.

“5. L'avvertimento che qualsiasi persona può sollecitare un hearing ai sensi della sottosezione (4) entro 30 giorni dalla ricezione dell'avviso; e l'indirizzo e la procedura per presentare la richiesta.”

Posto che questo schema legislativo darebbe carico del tipo di problema presentato nel caso di specie, resta escluso il bisogno di attivismo giudiziale in questa area.

Io esamino con interesse la definizione di nuisance come esposta nel Restatement (Second) of Torts e adottata nell'opinione di maggioranza:

“Private nuisance è una violazione dell'interesse altrui all'uso e al godimento privati del suolo”. Restatement (Second) of Torts sec. 821 D (1977). La maggioranza ritiene che l'ostruzione da parte del convenuto dell'accesso

dell'attore alla luce del sole rientri nella definizione di “violazione” come essa si applica all'uso e al godimento privati del suolo. Violazione è tipicamente sinonimo di “ingresso”, “assalto”, “penetrazione”, “accesso ostile”, “ingresso o diffusione di qualcosa insolitamente dannosa”. Webster's Third International Dictionary, 1188 (1966). Molti dei casi di nuisance presentatisi alla luce di questa definizione riguardano odori malsani, fumo, brillature di mine, inondazioni, o la luce eccessiva in violazione del diritto dell'attore ad usare e godere della sua proprietà. Vedi PROSSER, *Law of Torts*, sec. 89, 591-92 (4th ed. 1971); e WILLIAMS, *Solar Access and Property Rights: A “Maverick” Analysis*, 11 Conn. L. Rev. at 441 (ci sono rilevanti differenze pratiche tra polvere e rumore, da una parte, e il blocco dell'accesso al sole dall'altra). Chiaramente, un proprietario che meramente costruisce la sua casa nel rispetto del codice delle costruzioni e dei regolamenti municipali non “viola” il diritto di un altro ad usare e godere della sua proprietà. Dire così significa ammettere che tutte le costruzioni possono costituire una “violazione” perché tutte le costruzioni hanno un qualche effetto restrittivo sul suolo confinante. Una “veduta”, ad esempio, è mutata da una qualsiasi costruzione semplicemente perché si trova lì.

Perché si possa agire in nuisance nel caso di specie, la condotta del convenuto deve essere “intenzionale e irragionevole”. E' impossibile per me accettare la conclusione della maggioranza secondo cui Mr. Maretti, cercando di costruire la sua casa nel rispetto della legge, potrebbe intenzionalmente e irragionevolmente interferire con l'accesso dell'attore alla luce del sole. Nel volgersi alla componente di “irragionevolezza” nella condotta dell'attore è importante notare che “sussiste responsabilità per nuisance solo per quelli cui essa causa un danno rilevante, del tipo che potrebbe essere sofferto da una persona normale della collettività o dalla proprietà in condizioni normali e usata per un fine normale”. Restatement (Second) of Torts sec. 821 F (1977). I commenti al Restatement, inoltre, rivelano che se “le persone normali in quella località non sarebbero realmente infastidite o disturbate dalla situazione allora l'invasione non è rilevante, anche se le idiosincrasie del singolo attore possono rendergliela intollerabile”. Id. Comment d. Vedi *Bie v. Ingersoll*, 27 Wis. 2d 490, 493, 135 N. W. 2d 250 (1965); *Belmar Drive-in Theatre Co. v. The Illinois State Toll Highway Commission et al.*, 34 Ill. 2d 544, 547-49, 216 N. E. 2d 788 (1966).

Io ritengo che il sistema di riscaldamento ad energia solare dell'attore è un uso insolitamente delicato. In altre parole, la costruzione della casa progettata dal convenuto, in circostanze ordinarie, non avrebbe interferito con l'uso e il godimento della proprietà della persona media. Vedi PROSSER, *supra*, sec., 87 at 578-79. “L'attore non può, dedicando il proprio suolo ad un suo insolitamente delicato, quale può essere un cinema per automobili facilmente colpito dalla luce, ravvisare un nuisance nella condotta del convenuto confinante che sarebbe altrimenti innocua”. Id. at 579 (note omesse).

Guardando solamente alla condotta del convenuto, la corte circoscrizionale ha ritenuto che la costruzione di una casa da parte sua non dava luogo ad un'azione per nuisance perché la casa da lui progettata era conforme ai regolamenti urbanistici, ai codici delle costruzioni, alle limitazioni convenzionali, e perché l'uso del suolo per costruire la sua casa era ragionevole. La maggioranza, comunque, cita *Bie v. Ingersoll*, supra, per l'affermazione secondo la quale la conformità alla legge non è il fattore decisivo nel valutare una domanda di nuisance. Io noto che *Bie* riguardava l'attività di una fabbrica di asfalto dalla quale polveri e odori penetravano nella residenza confinante dell'attore. I convenuti avevano affermato che la fabbrica non poteva costituire nuisance, perché l'area occupata dalla fabbrica d'asfalto rientrava in una zona destinata ad uso industriale. Questa corte ritenne che la destinazione prevista nello zoning non era il fattore decisivo. “E' piuttosto 'la peculiare natura e la localizzazione dell'azienda, non il fatto che sia un'azienda, che costituisce un private nuisance’”. 27 Wis. 2d 495, 135 N. W. 2d 250. Il caso *Bie* è chiaramente distinguibile dal caso in discussione. Qui il convenuto chiede di costruire la sua casa osservando il diritto vigente ed essa non avrà alcuna “natura peculiare”. Secondo la mia lettura del caso *Bie*, l'implicazione negativa che si ricava dai suoi presupposti di fatto è che un'azienda che non emette polveri od odori (i. e., che non ha nessuna natura peculiare) e che è in conformità con la regolamentazione di zoning non costituisce un private nuisance. Io sosterei alla luce dei fatti del caso di specie che la condotta del convenuto non è irragionevole di per sé e che, di conseguenza, non si può dare ingresso ad un'azione per nuisance.

Io, inoltre, credo che la conclusione della maggioranza, secondo la quale sussiste possibilità di agire in giudizio in questo caso, contrasta con i fondamenti del diritto di proprietà. Il diritto di proprietà racchiude un sistema di pubblicità per fornire agli eventuali acquirenti informazioni circa le limitazioni riguardanti il loro uso della proprietà. Tale pubblicità non è allegata dall'attore. Solo come risultato della decisione della maggioranza *Mr. Maretti* scopre che esiste un'azione legale che potrebbe imporgli di difendere la progettazione e la localizzazione della sua casa in una causa di nuisance, nonostante il fatto che egli abbia localizzato e cominciato a costruire la sua casa rispettando le regole di costruzione, municipali e convenzionali.

Ovviamente il legislatore era consapevole dell'importanza della pubblicità. Nelle secs. 66.032 (5) e (6), chapter 354, Laws of 1981 ci si occupa dell'avviso al proprietario del suolo confinante:

“(5) Concessione del permesso.

“(a) L'agenzia concede un permesso se constata che:

“1. La concessione di un permesso non interferisce irragionevolmente con l'uso ordinario del suolo e con i progetti di valorizzazione della municipalità;

“2. Nessuno ha dimostrato di avere progetti in corso per costruire una struttura che potrebbe creare un'interferenza non permessa dando prova di aver chiesto un permesso di costruzione prima che gli fosse notificato l'avviso previsto dalla sottosezione (3) (b) e di aver speso non meno di 500 dollari per progettare o modellare tale struttura, oppure allegando qualsiasi altra prova credibile dalla quale risulti uno stato avanzato di progettazione o costruzione della struttura; e

“3. I vantaggi rivenienti al richiedente e al pubblico superano qualsiasi onere.

“(b) Un'agenzia, nel concedere un permesso, può includervi le condizioni o esenzioni che essa reputi necessarie per minimizzare la possibilità che la futura valorizzazione della proprietà vicina crei un'interferenza non permessa, o per minimizzare ogni altro onere imposto ai soggetti pregiudicati dalla concessione del permesso. Tali esenzioni o condizioni possono includere, tra l'altro, limitazioni riguardo la localizzazione del collettore o misure per l'indennizzo di persone pregiudicate dalla concessione del permesso.

“(6) Registrazione del permesso. Se un'agenzia concede un permesso:

“(a) L'agenzia deve specificare i suoli onerati dal permesso ai sensi della sottosezione (7) e disporre l'avviso della concessione del permesso. L'avviso deve includere l'identificazione richiesta ai sensi della sezione 706.05 (2) relative al titolare e alla proprietà sulla quale il collettore solare è o sarà collocato, nonché, ai titolari e ai fondi onerati ai sensi della sottosezione (7); deve altresì indicare che la proprietà non può essere valorizzata e la vegetazione non può essere piantata in modo tale da creare un'interferenza non permessa con il collettore solare che è oggetto del permesso a meno che il permesso si estingua ai sensi della sottosezione (9) o che un patto sia trascritto ai sensi della sottosezione (10).

“(b) Il richiedente deve trascrivere, nei registri immobiliari della contea nella quale è sita la proprietà, l'avviso previsto nel paragrafo (a) per ogni proprietà ivi specificata e per la proprietà sopra la quale il collettore è o sarà collocato”.

Nel riconoscere questa azione di common law, la decisione della corte è in diretto conflitto con le previsioni legislative del 1981 per la concessione dei permessi di accesso al sole. In una municipalità dove viene emanata un'ordinanza in esecuzione della legge, i vicini conoscono i loro rispettivi diritti. Alla luce della decisione della maggioranza, in una municipalità dove non è emanata l'ordinanza, esiste un'azione di common law per nuisance senza nessun diritto definito.

Io credo che i fatti della presente controversia prospettino il classico caso del proprietario di un collettore solare che omette di prendere qualsiasi iniziativa per proteggere il suo investimento. Non c'è niente nella documentazione che indichi che Mr. Prah abbia svelato la sua situazione a Mr. Maretti prima che quest'ultimo acquistasse il lotto o abbia tentato di assicurarsi protezione per il suo collettore prima che Maretti presentasse il suo progetto di costruzione all'Architectural Commission. Tale omissione sarebbe considerata un fattore rilevante se esistesse un'azione.

Il mancato riconoscimento, da parte della maggioranza, della necessità dell'avviso può perpetuare un circolo vizioso. Maretti può sentirsi obbligato a vendere il suo lotto a causa dell'interferenza del collettore solare di Prah con i suoi progetti di costruzione della casa familiare. Se ciò accadesse, Maretti non sarebbe obbligato ad informare l'eventuale acquirente del problema. Certamente, tale informazione ridurrebbe il valore del suo suolo. Se la presenza dei collettori è avviso sufficiente, non può essere affermato che il venditore del lotto ha un dovere di rivelare informazioni che rientrino in modo particolare nella sua conoscenza. Io non credo che il proprietario di un lotto confinante debba essere obbligato a sperimentare la rilevante perdita economica risultante dal fatto che il lotto è stato reso inedificabile dal contorno del lotto per quanto esso si rapporta alla localizzazione e al disegno della casa confinante che usa collettori solari.

Io sono preoccupato per la evidente applicazione retroattiva che la maggioranza fa della sua decisione. Io noto che la corte in Deetz avvertì la saggezza e l'equità di rendere una decisione per il futuro 66 Wis. 2d at 24, 224 N. W. 2d 407. Sicuramente ad una decisione come questa bisognerebbe accordare validità solo per il futuro. Creare l'azione dopo il fatto comporta in tali casi una sorpresa sleale e un aggravio per i proprietari come Maretti.

Siccome io non credo che i fatti del presente caso diano luogo ad un'azione di private nuisance, io dissento.

GIOVANNI PASCUZZI – *Energia solare e “property rights”*. *La tutela giuridica dell’accesso al sole*, Maggioli, Rimini, 1990. ISBN 88.387.9560.6

CORTE D'APPELLO DELLA CALIFORNIA; Sesto distretto; sentenza 29 maggio 1986; Giudice Brauer; Sher v. Leiderman

PROPRIETA'- USA - CALIFORNIA - SISTEMI SOLARI PASSIVI - OSCURAMENTO AD OPERA DI ALBERI POSTI SU FONDO FINITIMO - “PRIVATE NUISANCE” - INCONFIGURABILITA'

PROPRIETA'- USA - CALIFORNIA - “SOLAR SHADE CONTROL ACT” - SISTEMI SOLARI PASSIVI - APPLICABILITA' - ESCLUSIONE

Nel diritto della California, il private nuisance (interferenza illecita nel godimento della proprietà) non fornisce rimedio per l'oscuramento di sistemi ad energia solare c.d. passivi, derivante dall'ombra proiettata da alberi collocati su un fondo finitimo.

Il California Solar Shade Control Act -che sancisce, in determinate circostanze, la responsabilità per public nuisance (condotta in danno della collettività penalmente rilevante) del titolare del fondo allorché, alberi piantati su quest'ultimo provochino l'oscuramento di apparecchiature solari poste su fondi adiacenti- non è applicabile alle case che impiegano esclusivamente sistemi ad energia solare c.d. passivi.

Rudolph e Bonnie Sher impugnano una sentenza a loro contraria e favorevole a P. Herbert e Gloria Leiderman. Il loro appello presenta un problema di prima impressione in questo Stato, vale a dire, se il titolare di una costruzione progettata per fare uso di energia solare può intentare un'azione per private nuisance quando alberi collocati sulla proprietà del suo vicino interferiscono con il suo accesso al sole. Noi stabiliamo che il diritto del nuisance della California non fornisce rimedio per il blocco del passaggio della luce del sole e, per le ragioni discusse più oltre, rifiutiamo di dilatare il diritto esistente.

L'appello degli Sher sostiene altresì che essi hanno azione contro i Leiderman alla luce del Solar Shade Control Act e che sussistono anche gli estremi dello stress emotivo inflitto colposamente. Inoltre, essi asseriscono che la corte ha erroneamente accolto un'eccezione alla loro azione basata sulle reciproche servitù di equity. Noi riteniamo che l'eccezione sia stata correttamente accolta e che le altre tesi degli Sher sono senza fondamento. Di conseguenza, noi confermiamo la sentenza nella sua totalità.

I FATTI

Le ampie deduzioni in fatto esposte nella narrativa della decisione della corte di primo grado non sono in discussione e formano la base per la nostra ricostruzione dei fatti.

Nel 1962 gli Sher stipularono un contratto di affitto di un suolo a lungo termine con la Università di Stanford. Il lotto che essi presero in affitto era localizzato in un'area di incipiente sviluppo residenziale nel campus di dell'Università di Stanford conosciuta come Pine Hill 2, una delle cinque subdivisions realizzate dall'Università di Stanford per l'uso da parte della stessa e del suo personale. La realizzazione di fabbricati e di giardini sui lotti della subdivision era soggetta all'esame e all'approvazione preventivi dell'Università di Stanford. Subito dopo l'approvazione dei progetti degli Sher, i Leiderman affittarono un lotto adiacente. Essi a loro volta ottennero l'approvazione del progetto per la loro casa e procedettero con la costruzione. Entrambe le famiglie traslocarono nelle loro nuove case nel 1963 e da allora hanno sempre vissuto lì.

Il lotto degli Sher si affaccia su Mayfield Avenue ed situato sul declivio a nordest di una collina. Il lotto dei Leiderman è a sudest degli Sher e occupa la parte più elevata del declivio e la cima della collina, affacciandosi su Lathrop Drive. I due lotti condividono un limite comune lungo il confine sud degli Sher che corrisponde al confine nord dei Leiderman.

La casa degli Sher è stata progettata e costruita per avvantaggiarsi del sole invernale per la luce e il calore. La casa è orientata sul lotto in modo da distendersi in lunghezza verso sud. Le finestre che si affacciano a sud sono relativamente più larghe di altre nella casa. La facciata a sud della casa è anche "seghettata" al fine di esporre la massima area possibile al sole. Un largo patio di cemento ha la funzione di irradiare la luce del sole all'interno della casa. Alcuni skylights aggiungono luce all'interno della casa e una struttura aperta dei piani nelle aree comuni accresce la generale circolazione di luce e aria. Gli oggetti del tetto sono progettati con un angolo e una lunghezza tali da bloccare il caldo sole estivo mentre permettono al sole invernale di entrare nella casa. Il tetto e i muri sono ben isolati. Alberi decidui e arbusti lungo la parte a sud della casa aiutano ad ombreggiare e rinfrescare la casa d'estate, ma permettono che essa sia raggiunta dalla luce del sole invernale.

La corte di primo grado ha ritenuto che la casa degli Sher sia una casa "solare passiva". Le caratteristiche architettoniche e le strutture sopra specificate formano un sistema destinato a trasformare l'energia solare in energia termica. La corte ha anche ritenuto che un obiettivo concorrente del progetto era quello di creare un ambiente di vita luminoso e sereno. Sebbene la casa includa molte configurazioni solari passive, essa non si avvale di nessun collettore solare "attivo" o di pannelli. N, essa impiega alcuna "massa termica" per l'immagazzinamento e la distribuzione del calore. Tutti i materiali di costruzione usati erano tipici e comuni per quell'epoca; la casa non contiene alcun materiale speciale essenzialmente selezionato per un'efficace conservazione termica.

Al momento in cui gli Sher e i Leiderman progettarono e costruirono le loro case, non c'erano alberi n, sull'uno n, sull'altro lotto. Sotto questo profilo, ciò era vero per tutta Pine Hill 2. Nel corso degli anni entrambe le parti, come pure i loro vicini, piantarono alberi sulle loro proprietà. Come notato dianzi, la messa a dimora di alberi da parte degli Sher era destinata a migliorare e completare l'efficienza della loro casa come sistema solare. Il piano di messa a dimora di alberi dei Leiderman non venne approvato in parte dall'housing office dell'Università di Stanford, specificamente in relazione a un certo numero di alberi che essi progettavano di piantare ad una distanza inferiore a 10 piedi da una servitù di fogna che correva lungo il limite nord della loro proprietà al confine con il lotto degli Sher. Malgrado il difetto di approvazione, i Leiderman

procedettero a dare esecuzione al loro progetto. Tra il 1963 e approssimativamente il 1976 essi piantarono un gran numero di alberi, inclusi pini di Monterey, eucalipti, sequoie, cedri e acacie. La corte di primo grado ha ritenuto che questi alberi erano piantati per rendere più piacevole l'aspetto della proprietà dei Leiderman, per attirare gli uccelli e altre piccole creature, e per fornire ombra e privacy. La corte non ha ravvisato nei Leiderman nessuna volontà di privare gli Sher della luce del sole.

Nel 1972, gli Sher scoprirono che alcuni alberi collocati sulla proprietà dei Leiderman proiettavano ombre sulla loro casa nel periodo invernale. Gli alberi che recavano nocimento furono scorciati la primavera seguente e il costo fu sopportato dagli Sher. Nel 1977 molti altri alberi dei Leiderman furono rimossi perché la loro continua crescita sulla servitù di fogna poneva una minaccia alle condotte. Il costo di questa rimozione fu condiviso dagli Sher e dall'Università di Stanford. Un ulteriore lavoro di potatura fu eseguito a spese degli Sher nell'inverno del 1979. Anche i Leiderman dal canto loro si adoperarono negli anni in lavori di potatura e di rimozione degli alberi ad un costo, per loro, di circa \$4.000. Dal 1979, comunque, i Leiderman hanno rifiutato sia di assicurare ogni ulteriore potatura da parte loro, sia di cooperare con gli Sher a questo proposito.

Al momento del processo gli alberi collocati sulla proprietà dei Leiderman ostruivano il passaggio della luce solare su molta parte della casa degli Sher nei mesi invernali. Dal 21 dicembre al 10 febbraio, la porzione centrale della casa degli Sher era messa in ombra tra le 10:00 del mattino e le 2:00 del pomeriggio. Gli Sher aggiunsero uno skylight in corrispondenza della loro cucina per concorrere ad alleviare il problema, ma ora anche questo è largamente oscurato durante l'inverno.

Il problema dell'oscuramento ha trasformato l'ambiente un tempo sereno e soleggiato della casa degli Sher; l'interno è ora oscuro e triste nei mesi invernali. L'oscuramento ha anche avuto un impatto avverso sull'impiego termico della casa. L'esperto degli Sher ha testimoniato che la perdita di calore durante i mesi invernali è stata pari ad un equivalente di circa 60 calorie di gas naturale. Questo si traduce in un costo per riscaldamento a stagione tra 30 e 60 dollari. Due esperti hanno testimoniato che la perdita di luce per la casa degli Sher si è tradotta in una diminuzione del valore di mercato tra i 15.000 e i 45.000 dollari. Sembra, comunque, che questa perdita di valore sia attribuibile più alla cupa atmosfera della casa che alla sua diminuita efficienza come sistema solare. La corte ha anche ritenuto che gli Sher hanno sofferto un effettivo e serio stress emotivo come risultato del blocco della luce del sole per la loro casa.

Al fine di restituire la luce del sole alla casa degli Sher durante i mesi invernali sarebbe necessario potare alcuni alberi sulla proprietà dei Leiderman, tagliare la cima ad altri e rimuovere quelli per i quali il taglio della cima distruggerebbe il carattere dell'albero o lo ucciderebbe del tutto. Sarebbe necessaria anche una potatura annuale.

Gli Sher hanno agito in giudizio proponendo tre domande: 1) private nuisance; 2) public nuisance ai sensi del California Solar Shade Control Act (Pub. Resources Code 25980, et seq.); e 3) stress emotivo inflitto colposamente. Dopo un processo di sei giorni, che ha incluso un sopralluogo sul fondo, la sentenza ha rigettato le tre domande proposte. Noi le discuteremo a nostra volta, dopo di che esamineremo la domanda degli Sher secondo la quale il loro primo ricorso, come emendato, proponeva un'azione per violazione di obbligazioni di equity.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Private nuisance

La corte di primo grado ha ritenuto che il rimedio richiesto dagli Sher equivarrebbe ad onerare la proprietà dei Leiderman di un easement permanente per il passaggio della luce verso la proprietà degli Sher. E' pacificamente riconosciuto in California che il proprietario non ha alcun easement di luce ed aria sul fondo confinante, in assenza di una concessione o di un accordo espressi. (Katcher v. Home S. & L. Assn. (1966) 245 Cal. App. 3d 425,429; Pacifica Homeowners' Assn. v. Wesley Palms Retirement Community (1986) 178 Cal. App. 3d 1147, 1152). Il diritto del nuisance si muove nella stessa direzione: il blocco della luce che raggiunge la proprietà vicina, tranne nei casi in cui l'emulazione sia il motivo principale, non costituisce nuisance azionabile, senza riguardo all'impatto sulla proprietà e l'integrità fisica della parte danneggiata. (Haehlen v. Wilson (1936) 11 Cal. App.2d 437,441).

Solo una corte nel paese, la Suprema corte del Wisconsin, si è discostata dal diritto consolidato in questo campo. (Prah v. Maretti (1982) 108 Wis. 2d 223,321 N.W.2d 182). Nel caso Prah il fabbricato dell'attore era fornito di collettori solari collocati sul tetto che fornivano energia per produrre calore e acqua calda. Il convenuto acquistò un lotto adiacente a sud a quello dell'attore e progettò la costruzione della sua casa in una posizione nella quale avrebbe oscurato in misura considerevole i collettori dell'attore. L'attore richiese un'ingiunzione e la vicenda raggiunse la Suprema corte del Wisconsin a seguito di una pronuncia sommaria a favore del convenuto.

La corte aprì la sua disamina osservando che gli interessi protetti dal diritto del nuisance sono definiti in maniera ampia, fino a ricomprendere praticamente ogni interferenza con il godimento della proprietà. "L'espressione 'interesse all'uso e al godimento del suolo' è usata (nel Rest. 2d Torts) in senso ampio. Essa comprende non solo gli interessi che una persona può avere all'uso presente effettivo del suo suolo per fini residenziali, agricoli, commerciali industriali o di altro genere, ma anche il suo interesse a che il valore d'uso presente del suolo non sia danneggiato da alterazioni nelle sue condizioni fisiche... 'Interesse all'uso e al godimento' comprende anche il diletto, il comfort e il godimento che una persona normalmente deriva dall'occupazione del suolo. La libertà dal disagio e fastidio mentre si usa un suolo è spesso tanto importante per una persona quanto la libertà dall'interruzione fisica del suo uso o la libertà da alterazioni pregiudizievoli nella condizione fisica del suolo stesso" (Prah v. Maretti, supra 108 Wis.2d. 223, 321 N.W. 2d at p. 187, citando Rest. 2d Torts (1977), 821 D, Comment b, p. 101).

Sebbene l'ostruzione dell'accesso alla luce del sole sembri rientrare all'interno di questo concetto di private nuisance come "lesione dell'altrui interesse all'uso e godimento del suolo" (Rest. 2d Torts, 821), le corti hanno tradizionalmente rifiutato di considerare l'accesso alla luce del sole di un proprietario come interesse protetto. Questo orientamento giurisprudenziale deriva, nell'opinione della corte del Wisconsin, dal risalente ripudio da parte delle corti americane della "dottrina delle Ancient Lights" della common law inglese, per effetto della quale un proprietario poteva acquisire per usucapione un easement che gli avrebbe consentito di ricevere la luce del sole attraverso la proprietà confinante. Detta dottrina mal si adattava alle condizioni esistenti nei primi anni di questo secolo in un paese nuovo e in rapida crescita. A quel tempo la società aveva un significativo interesse ad incoraggiare una valorizzazione del suolo senza restrizioni. Inoltre, i diritti del proprietario di utilizzare il suo suolo erano praticamente illimitati; si pensava che egli possedesse dal centro della terra fino al cielo. Al contrario, la luce aveva una ridotta importanza sociale al di là del suo valore per il godimento estetico o l'illuminazione.

I casi di "easement di luce ed aria", che costituiscono ancora oggi il diritto vigente in California, sono emersi da questo background e, si argomenta, riflettono priorità e direttive politiche ormai obsolete. Al giorno d'oggi la valorizzazione sfrenata del suolo non è più favorita. Inoltre, è divenuta opinione accettata quella secondo cui il diritto del proprietario di usare il proprio suolo come meglio gli aggrada è soggetto a regolamentazione. Più significativo, comunque, come evidenziato alla fine dell'atto introduttivo del giudizio degli Sher, è il recente riconoscimento pubblico della luce del sole, non solo per il suo valore estetico ma anche come importante fonte energetica alternativa, con impatto economico a lungo termine. Si deve solo guardare alla proliferazione, negli anni ultimi, della legislazione emanata a tutti i livelli di governo per rendersi conto che la promozione dell'uso dell'energia solare è un interesse pubblico dominante al giorno d'oggi.

A causa di questa inversione delle priorità sociali nel corso degli anni, si adduce che l'interferenza con l'accesso al sole non dovrebbe più essere considerata come "mera" ostruzione della luce, come era una volta; oggi infatti può corrispondere a un danno considerevole e percettibile, certamente non meno considerevole del danno causato da altri nuisances riconosciuti quali cattivi odori, rumore, fumo, vibrazioni o polvere. La corte del caso Prah ha ribadito l'opinione secondo la quale le regole di common law rimangono vitali solo se si possono adattare ai valori e alle condizioni sociali che cambiano: "il diritto del private nuisance è più adatto a risolvere i conflitti tra proprietari del suolo circa lo sviluppo della proprietà negli anni '80 di quanto lo sia una rigida regola che non riconosce l'interesse del proprietario di un suolo ad accedere alla luce del sole". (Prah v. Maretti, supra, 108 Wis.2d 223, 321 N.W.2d at p.190). Detta corte ha temperato la sua statuizione mettendo in chiaro che non ogni ostruzione dell'accesso alla luce del sole costituisce necessariamente un nuisance. L'attore deve ancora provare che l'azione di cui si duole era irragionevole sotto tutte le circostanze. Ci si accorda con il diritto come enunciato nel Restatement Second of Torts. Nella loro disamina del diritto del private nuisance, gli autori di quel trattato non propongono nessun trattamento speciale per i casi che involgono l'ostruzione della luce e dell'aria. La regola generale è che, nel determinare se una qualsiasi interferenza con l'uso e il godimento del suolo sia irragionevole, una corte deve mettere a confronto la gravità del danno prodottosi e l'utilità della condotta che lo ha provocato. (Rest. 2d Torts, 826).

Gli Sher pongono altresì in rilievo che la definizione legislativa di nuisance nel codice civile della California, section 3479, in termini di "qualsiasi cosa" che costituisca "un impedimento al libero uso della proprietà" in modo da "interferire con il godimento confortevole della vita o della proprietà", è ampia

quanto basta per racchiudere un'azione basata su una irragionevole ostruzione della luce. Essi, comunque, non possono richiamarci nessun caso giurisprudenziale della California che abbia applicato la section 3479 in questo modo.

Si è fatto affidamento sul caso *Venuto v. Owens-Corning Fiberglas Corp.*, (1971) 22 Cal.App.3d 116, per l'asserzione secondo la quale l'ostruzione della luce può costituire nuisance laddove sia allegato un danno considerevole. Quel caso riguardava l'inquinamento dell'aria ad opera del fumo emesso dalla fabbrica del convenuto. L'attore lamentava un danno per il fatto che il fumo ostruiva la sua veduta. Nel discutere se sussistevano gli estremi del private nuisance, la corte distinse i casi dove il danno di cui ci si lamenta è la "mera" ostruzione della veduta o della luce dai casi dove il godimento confortevole della proprietà da parte dell'attore era in altro modo danneggiato dal nuisance asserito. (Id. at pp. 126-127). La corte concluse che l'attore nel caso *Venuto* non aveva tentato un'azione per la quale un rimedio poteva essere concesso poichè egli aveva allegato solo che le emissioni provenienti dalla fabbrica del convenuto interferivano con la sua veduta. "Egli non ha allegato alcun danno percettibile alla sua proprietà n, ha allegato che queste emissioni inquinano l'aria in modo da danneggiare in maniera sensibile il godimento della sua proprietà". Gli Sher sostengono che siffatto modo di esprimersi comporta che, ove un attore possa allegare un danno percettibile alla sua proprietà derivante dall'ostruzione della luce, come essi hanno fatto, sussiste un'azione per la quale un rimedio può essere concesso. Noi non siamo d'accordo. Il caso *Venuto* riguardava emissioni di fumo che interessavano la proprietà dell'attore, un'evenienza per la quale il diritto del nuisance ha tradizionalmente fornito protezione. (*Eaton v. Klimm* (1933) 217 Cal. 362, 368; *Snow v. Marian Realty Co.* (1931) 212 Cal. 622, 625). La corte concentrò la propria attenzione sul ristretto problema se l'attore poteva affermare un danno percepibile alla sua proprietà come risultato del fumo emesso dal convenuto, e concluse che l'ostruzione della luce e della veduta non integra detto danno. Al contrario, la lagnanza degli Sher, ovvero l'oscuramento della loro casa da parte degli alberi di un vicino, non è mai rientrata nell'ambito di protezione offerto dal diritto del nuisance, quale che sia il danno patito dall'attore. (*Haelen v. Wilson*, supra, 11 Cal.App. 2d 437, 441). Le allegazioni degli Sher di un danno percettibile non possono creare una possibilità d'azione dove non esiste.

Riferendoci agli argomenti di politica del diritto a favore di un cambiamento nel diritto del private nuisance avanzati dagli Sher, e dalla corte del Wisconsin, noi riteniamo che è solo competenza del legislatore misurare l'importanza relativa delle politiche sociali e decidere se effettuare un cambiamento nel diritto. (*Bodison Mfg. Co. v. California E. Com.* (1941) 17 Cal. 2d 321). Il legislatore della California ha già ritenuto opportuno introdurre un'eccezione al diritto del nuisance attraverso il California Solar Shade Control

Act. Per effetto di questa legge, dopo il 1^o gennaio 1979, il titolare di un fondo non può piantare, o lasciare che cresca, un albero che oscuri più del 10% di un collettore solare del vicino tra le 10 antimeridiane e le 2 del pomeriggio. Al titolare della proprietà deve essere inoltrato un preavviso di 30 giorni, dopo il quale, se ha ommesso di rimuovere l'albero che reca nocumento, o di correggerne altrimenti gli effetti dannosi, egli è responsabile di public nuisance, e passibile di una multa non superiore a \$ 500 al giorno per ogni giorno in cui continua la violazione.

Noi siamo poco propensi ad intrromperci nell'area specifica del diritto dove l'azione legislativa è stata intrapresa. Se il legislatore ha inteso limitare la sua protezione dell'accesso al sole alle situazioni circoscritte dal Solar Shade Control Act, la dilatazione, da parte nostra, del diritto del nuisance al di là di questi limiti sarebbe ingiustificata. D'altro canto, il Solar Shade Control Act può ben rappresentare la fase iniziale di un più comprensivo piano legislativo volto a garantire l'accesso al sole; in tal caso, l'interferenza giurisprudenziale potrebbe minare l'ordinato sviluppo di detto piano.

In aggiunta a queste ansie, noi siamo preoccupati da taluni aspetti della tesi degli Sher. Ammesso pure che siamo nell'Era Solare, non si può concludere facilmente che i property rights individuali non costituiscono più importanti considerazioni di politica del diritto. Gli Sher sostengono che i casi giurisprudenziali relativi all'uso del suolo (*Village of Euclid, Ohio v. Amber Realty Co.* (1926) 272 U.S. 365, e casi discendenti) e il successivo ampio uso dello zoning e di altre regolamentazioni locali, hanno eroso la vitalità di queste direttive. Comunque, come il giudice dissenziente in *Prah v. Maretti*, supra, 108 Wis. 2d. 223,321 N.W.2d at p. 194, ha posto in rilievo, l'uso allargato del police power e dell'eminent domain incoraggia solo la conclusione che la società ha ritenuto sempre più opportuno regolare l'uso privato del suolo per la salute, la sicurezza, la moralità o il benessere pubblici. Il caso portato alla nostra attenzione riguarda l'imposizione di restrizioni sull'uso del suolo per un vantaggio privato, un'asserzione di gran lunga differente secondo il nostro punto di vista. Il diritto di un proprietario di usare la propria proprietà secondo la legge per soddisfare i suoi legittimi bisogni è un precetto fondamentale di una società libera. Anche se il suo uso può essere soggetto a limitazioni a beneficio del bene pubblico, non si può dire che i suoi diritti sono per ciò stesso indeboliti di fronte ai proprietari confinanti.

Inoltre, i principi stabiliti del due process e del diritto dominicale sembrerebbero imporre che il titolare di una proprietà, o l'eventuale acquirente, abbia notizia di limitazioni all'uso della sua proprietà. Lo zoning o altre ordinanze locali forniscono tale notizia, come pure le leggi sulla registrazione, mentre la

compressione delle facoltà dominicali attraverso l'azione per nuisance non la fornirebbe. Si avanza la tesi che i piani di regolamentazione locali non fornirebbero un rimedio effettivo tra proprietari vicini. Al contrario, noi riteniamo che un piano conforme alla legge attentamente costruito, come quello previsto nella legislazione approvata nel Wisconsin, proteggerebbe il titolare di una proprietà che utilizza l'energia solare e fornirebbe anche notizia al proprietario confinante delle restrizioni al suo diritto a valorizzare il proprio suolo. Per effetto della legislazione del Wisconsin, il proprietario che sta pianificando o progettando un sistema ad energia solare può richiedere ad una locale agency un permesso di accesso al sole. Quando la domanda è presentata, il richiedente deve recapitare un avviso al titolare di qualsiasi proprietà il cui uso il richiedente si prefigge di restringere. L'avviso informa il proprietario che il permesso, se concesso, potrebbe intaccare il suo diritto a valorizzare il proprio suolo. Qualsiasi persona così messa al corrente può richiedere un hearing. Se l'agency locale, dopo aver considerato tutte le circostanze, concede detto permesso, esso viene allora registrato nei pubblici registri come restrizione su tutte le proprietà interessate.

Secondo noi, uno schema come questo presenta una soluzione saggia ed equa al problema degli interessi in conflitto che derivano dall'accresciuto uso dell'energia solare. Siccome sono possibili soluzioni legislative e poichè crediamo che le decisioni politiche sono riservate al corpo legislativo alla luce della Costituzione, le rimandiamo ad esso e confermiamo la sentenza della corte di primo grado con riguardo a questa domanda.

2. Il Solar Shade Control Act

Il Solar Shade Control Act ("l'Act"), esaminato succintamente nella sezione precedente, fornisce ai titolari di pannelli solari una protezione limitata dall'oscuramento causato da alberi collocati su proprietà adiacenti. Se un albero è lasciato crescere fino a un punto in cui esso oscura più del 10% di un collettore del vicino durante certe ore del giorno, il proprietario del collettore ha la possibilità di ricorrere al locale city attorney o al district attorney. Il querelante deve dimostrare al prosecutor che la violazione si sta verificando. Se detta prova viene fornita, il prosecutor notifica al titolare dell'albero che reca nocumento un avviso di rimuovere la violazione. In caso di mancata esecuzione nel termine di

trenta giorni dalla ricezione dell'avviso, il querelante può intentare un'azione presentando una dichiarazione giurata (affidavit) al prosecutor. (Pub. Resources Code 25983).

Gli Sher hanno presentato istanza all'ufficio del District Attorney della contea di Santa Clara in conformità alla sezione sopra richiamata. Il Deputy District Attorney, comunque, dopo aver investigato la faccenda, ha stabilito che l'Act non si applicava alla situazione degli Sher e ha rifiutato di emettere un avviso di abbattimento.

Il problema d'esordio è se la definizione di collettore solare contenuta nella section 25981 dell'Act si applica ad una casa come quella degli Sher. In via di prima approssimazione noi osserviamo che l'interpretazione e l'applicabilità di una legge è chiaramente una questione di diritto (Dean W. Knight & Sons, Inc. v. State of California ex rel. Dept. of Transportation (1984) 115 Cal.App. 3d 300), che richiede una deliberazione autonoma da parte della corte giudicatrice (Parsons v. Bristol Development Co. (1965) 62 Cal.2d 861). Nel fare ciò noi impieghiamo le regole tradizionali dell'ermeneutica al fine di "constatare l'intento dei legislatori ... così da concretizzare la finalità della legge". (Select Base Materials v. Board of Equal. (1959) 51 Cal. 2d 640, 645). Il testo della legge va inteso "secondo il significato usuale e ordinario dell'idioma" (In re Alpine (1928) 203 Cal. 731, 737) e interpretato "nel contesto, tenendo in mente la natura e l'ovvia finalità della legge dove esse sono manifeste" (Johnstone v. Richardson (1951) 103 Cal.App. 2d 41,46). Inoltre, bisogna tentare di armonizzare le varie parti del testo "considerando la clausola o la sezione particolari nel contesto della intera struttura legislativa". (Moyer v. Workmen's Comp. Appeals Board. (1973) 10 Cal. 3d 222, 230). Infine noi rileviamo che nessuna giurisprudenza si è sviluppata relativamente al Solar Shade Control Act; la questione della sua applicabilità alle case solari passive è di prima impressione.

Tenendo in mente le regole precedenti, noi ci rivolgiamo alla definizione di collettore solare contenuta nella section 25981. Detta section recita: "In questo capitolo, il termine "collettore solare" indica uno strumento fisso, una struttura, o parte di uno strumento o di una struttura, che è usato fondamentalmente per trasformare l'energia solare in energia termica, chimica od elettrica. Il collettore solare deve essere usato come parte di un sistema che fa uso dell'energia solare per uno o per tutti i seguenti fini: (1) acqua calda, (2) riscaldamento o raffreddamento degli ambienti, e (3) produzione di energia". La corte di primo grado ha ritenuto che, non includendo la casa degli Sher alcun "collettore solare", l'Act non si applicava. Gli Sher sostengono che l'Act era finalizzato a fornire ampia protezione tanto alle case solari attive quanto a quelle passive e che le parti

della struttura della loro casa erano qualificabili come collettori solari alla luce della definizione enunciata dianzi.

L'argomentazione degli Sher è basata sulle parole "struttura, o parte di ... una struttura ... usata come parte di un sistema che fa uso dell'energia solare". Essi pongono in rilievo come la corte di primo grado abbia specificatamente rilevato che le caratteristiche architettoniche della loro casa "erano finalizzate a trasformare l'energia solare in energia termica, e sono usate come parte di un sistema che fa uso dell'energia solare per il riscaldamento e il raffreddamento degli ambienti". Le loro finestre a sud e gli skylights sono chiaramente "parti di una struttura" e formano una parte integrale del loro sistema ad energia solare.

Questa interpretazione del modo di esprimersi della legge comunque, trascura di tener conto della modifica apportata dalla parola "fondamentalmente". Anche se può essere vero che le finestre a sud degli Sher erano finalizzate a catturare i raggi del sole invernale e fornire calore all'interno della casa, non si può dire che la funzione fondamentale di una finestra sia convertire l'energia solare in energia termica.

Inoltre, l'interpretazione suggerita dagli Sher, se portata alle sue logiche conclusioni, darebbe origine ad una moltitudine di ulteriori problemi definitivi. Una qualsiasi finestra esposta a sud in una qualsiasi casa si qualificerebbe come collettore solare? Che cos'è, nella realtà, una finestra esposta a sud? La casa degli Sher, ad esempio, è orientata approssimativamente a 45 gradi rispetto all'asse est-ovest; le loro finestre effettivamente si affacciano a sud-est. Il coefficiente di oscuramento del 10% deve essere calcolato su tutte le finestre e su tutti gli skylights o su ognuno separatamente? Gli Sher hanno installato un patio di cemento nella parte a sud della loro casa al fine di irradiare il calore e la luce all'interno della casa. Anche questo è un collettore? Il tetto e i muri ben isolati sono elencati nella narrativa della decisione della corte di primo grado come parti integrali del sistema solare passivo degli Sher. Se anche queste sono "parti di una struttura" che fa uso di energia solare, allora ogni centimetro quadrato della casa degli Sher, e altre come questa, sarebbe reso immune dall'oscuramento per effetto dell'Act. Questo chiaramente estende la finalità dell'Act a proporzioni assurde. Inoltre, noi non crediamo che il legislatore possa aver inteso imporre alle agenzie locali, preposte all'applicazione della legge, il compito enorme di accertare queste determinazioni di fatto ogniqualvolta un collettore non è prontamente identificabile come tale.

Gli Sher hanno messo in rilievo che il fine legislativo dichiarato dell'Act indica un intento di dare la più ampia protezione possibile ai sistemi energetici

alternativi. La sezione 25980 recita in parte qua: "E' direttiva politica dello Stato promuovere tutti i possibili strumenti di conservazione energetica e tutti i possibili usi di fonti di approvvigionamento energetico alternative". Questa stessa sezione, comunque, si esprime nel senso di imporre solo "specifici e limitati controlli su alberi e arbusti".

Gli Sher sostengono inoltre che l'intento legislativo di includere le case solari passive all'interno della protezione accordata dall'Act è dimostrato dalla decisione del legislatore di aggiungere le parole "struttura o parte di una struttura" alla definizione di collettore. Le stesure iniziali del progetto di legge (A.B. 2321) facevano riferimento solo a uno "strumento fisso". Anche se concordiamo sul fatto che il linguaggio finale è più ampio, ciononostante esso è ancora soggetto all'effetto delimitante della parola "fondamentalmente".

Un'altra sezione dell'Act, la sezione 25982, presta supporto alla nostra interpretazione. Detta sezione impone determinate restrizioni sui collettori solari. Essi devono essere arretrati di non meno di cinque piedi dalla linea di confine, ad una altezza non inferiore a dieci piedi dal suolo, e in aggiunta devono uniformarsi a tutte le norme locali sull'arretramento. Logicamente queste restrizioni si riferiscono a una struttura o a uno strumento diversi dalla casa in sé, poiché la casa dovrebbe presumibilmente già uniformarsi alle norme locali sull'arretramento.

Infine, noi rileviamo che il legislatore era consapevole che i sistemi solari possono essere attivi o passivi. La sezione 25986 dell'Act recita: "Qualsiasi persona che progetta un sistema di riscaldamento, o un sistema di raffreddamento o un sistema di riscaldamento e raffreddamento passivi o naturali che influirebbe su un sistema solare attivo adiacente può chiedere un rimedio in equity ad una corte di competente giurisdizione per esentare tale sistema dalle previsioni di questo capitolo. La corte può concedere un'esenzione se accerta che il sistema passivo o naturale fornirebbe risparmi energetici netti sensibilmente più consistenti di quelli del sistema attivo che sarebbe pregiudicato". Questa sezione mostra una volontà di proteggere un "sistema passivo o naturale" in una specifica circostanza in cui il suo funzionamento concorre con un sistema attivo confinante. Se i legislatori avessero inteso accordare ai sistemi passivi la più ampia protezione fornita ai "collettori solari" ai sensi dell'Act, essi avrebbero facilmente potuto farlo attraverso una specifica inclusione nelle definizioni legislative.

In sintesi, noi riteniamo che il Solar Shade Control Act non si prefiggeva di fornire protezione alle case solari esclusivamente passive. Siccome decidiamo

GIOVANNI PASCUZZI – *Energia solare e “property rights”. La tutela giuridica dell’accesso al sole*, Maggioli, Rimini, 1990. ISBN 88.387.9560.6

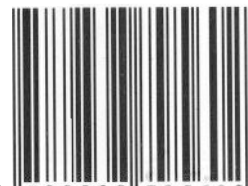
della domanda degli Sher su questa base, noi non riteniamo necessario esaminare gli altri problemi sollevati nei motivi di ricorso riguardanti l'Act.

(Omissis)

**Finito di stampare
nel mese di marzo 1990
dalla litografia Titanedi s.a.
di Dogana - Repubblica di San Marino
per conto di
Maggioli Editore - Rimini**

L. 38.000

ISBN 88.387.9560.6



9 788838 795602
