CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL
Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, Bucureşti, cod poştal: 020027
Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34 Fax: 021.316.31.31
021.310.23.57, 021.316.31.33
Cod fiscal: 10464660 E-mail: ces@ces.ro www.ces.ro

**Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)**
**Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)**

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare." *(Art. 141 din Constituția României revizuită)*

*Nr. 7595/18.11.2026*

# AVIZ
## referitor la propunerea legislativă pentru completarea unor acte normative privind sistemele fotovoltaice de balcon (b618/04.11.2026)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative pentru completarea unor acte normative privind sistemele fotovoltaice de balcon (b618/04.11.2026).*

## CONSILIUL ECONOMIC ŞI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 18.11.2026, desfășurată online, conform prevederilor art. 30 alin. (1) din Regulamentul de organizare și funcționare, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarele **observații:**

**1. Neconcordanțe legislative și lipsa corelării regimului simplificat cu legislația în vigoare**

Propunerea legislativă introduce, prin art. I pct. 2, montarea sistemelor fotovoltaice de balcon în categoria lucrărilor prevăzute la art. 299 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor. Potrivit alin. (1) al aceluiași articol, aceste lucrări pot fi executate fără autorizație de construire și fără notificarea prealabilă a autorităților administrației publice locale. Cu toate acestea, noul pct. $13^1$ condiționează montarea sistemelor de înștiințarea prealabilă a autorității administrației

publice locale, menținând astfel o neconcordanță între regimul juridic general al lucrărilor executate fără formalități și obligațiile procedurale instituite pentru această categorie de instalații. Deși o cerință similară există și pentru sistemele fotovoltaice prevăzute la pct. 13, extinderea acestei soluții perpetuează incertitudinea privind natura juridică a înștiințării, caracterul său obligatoriu și consecințele nerespectării acesteia. Este necesară corelarea procedurii propuse cu regimul juridic al lucrărilor executate fără formalități și delimitarea expresă a obligațiilor administrative aplicabile;

Propunerea legislativă permite montarea sistemelor fotovoltaice de balcon în condițiile unui regim simplificat, prin introducerea unei noi categorii de lucrări la art. 299 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 169/2026. În același timp, art. 34[1] alin. (2), propus pentru completarea Legii nr. 196/2018, menține obligația respectării art. 32 alin. (2), potrivit căruia modificarea aspectului fațadei condominiilor colective multietajate se realizează în mod unitar, în baza unei documentații tehnice elaborate de arhitecți cu drept de semnătură și cu respectarea legislației privind autorizarea lucrărilor de construcții. Proiectul nu clarifică în ce condiții montarea unor panouri fotovoltaice pe fațada exterioară constituie o modificare a aspectului fațadei și nici dacă obligația elaborării documentației tehnice subzistă pentru toate instalațiile vizate. Această necorelare poate determina interpretări divergente privind obligațiile proprietarilor și poate transforma procedura pretins simplificată într-un mecanism administrativ și financiar dificil de aplicat.

**2. Drepturile coproprietarilor, condițiile de atribuire în folosință exclusivă și protecția proprietarilor direct afectați**

Proiectul nu soluționează suficient raportul dintre hotărârea asociației și drepturile individuale ale coproprietarilor afectați. Art. 650 alin. (1) Cod civil permite atribuirea părților comune în folosință exclusivă numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari, iar alin. (2) stabilește majoritatea de două treimi. Propunerea legislativă trimite numai la majoritatea de la alin. (2), deși premisa esențială rămâne cea de la alin. (1). Pentru evitarea impresiei că majoritatea de două treimi este suficientă indiferent de impactul asupra proprietarilor direct afectați, norma ar trebui să trimită la art. 650 în ansamblu sau să reitereze explicit condiția nelezării drepturilor celorlalți coproprietari;

Prin art. III pct. 1, propunerea legislativă introduce art. 34[1] alin. (2) în Legea nr. 196/2018, stabilind că montarea sistemelor fotovoltaice pe fața exterioară a parapetului balconului sau pe alte elemente de fațadă aflate în proprietate comună se realizează în baza unei hotărâri a adunării generale privind atribuirea în folosință exclusivă a părții comune, adoptată cu majoritatea prevăzută la art. 650 alin. (2) din Codul civil. Deși această dispoziție stabilește o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor și al cotelor-părți, art. 43 alin. (2) din Legea nr. 196/2018 impune acordul tuturor proprietarilor din condominiu pentru

atribuirea în folosință exclusivă a părților comune. Propunerea nu modifică art. 43 și nu instituie expres o derogare de la regimul special aplicabil asociațiilor de proprietari, ceea ce determină existența unor condiții legale diferite pentru aceeași operațiune juridică. În aceste condiții, aplicarea noii reglementări poate genera litigii privind legalitatea hotărârilor adunării generale și drepturile coproprietarilor care nu și-au exprimat acordul;

Art. 34[1] alin. (2), propus pentru completarea Legii nr. 196/2018, condiționează montarea sistemelor fotovoltaice pe elementele de fațadă aflate în proprietate comună de adoptarea unei hotărâri a adunării generale, fără instituirea expresă a acordului proprietarilor direct afectați de vecinătatea instalației. În condițiile în care amplasarea panourilor pe exteriorul parapetelor sau pe alte elemente de fațadă poate influența iluminarea naturală, accesul pentru întreținere, vizibilitatea, evacuarea în situații de urgență și utilizarea normală a unor proprietăți individuale, simpla întrunire a majorității necesare adoptării hotărârii nu garantează protecția drepturilor proprietarilor afectați. Reglementarea necesită corelare cu art. 39 din Legea nr. 196/2018, care prevede, pentru anumite intervenții asupra elementelor de construcție ale condominiului, acordul proprietarilor direct afectați. În lipsa unor garanții corespunzătoare, exercitarea dreptului de folosință exclusivă poate produce ingerințe disproporționate în drepturile celorlalți coproprietari și poate genera litigii privind folosirea și administrarea proprietății comune.

**3. Durata folosinței exclusive și condițiile de exercitare a dreptului asupra proprietății comune**

Propunerea legislativă permite atribuirea în folosință exclusivă a unor elemente de fațadă pentru montarea sistemelor fotovoltaice de balcon, fără stabilirea duratei acestui drept de folosință și a condițiilor contractuale în care poate fi exercitat. Potrivit art. 43 alin. (3) și (4) din Legea nr. 196/2018, atribuirea în folosință exclusivă a proprietății comune se realizează în baza unui contract încheiat între asociația de proprietari și proprietarul beneficiar, pentru o perioadă de maximum 12 luni, cu posibilitatea reînnoirii. Întrucât sistemele fotovoltaice sunt destinate unei utilizări de lungă durată, aplicarea mecanismului contractual existent poate genera obligații repetate de reînnoire, incertitudine asupra continuității exploatării instalației și riscul retragerii dreptului de folosință înainte de amortizarea investiției. Proiectul nu precizează dacă intenționează menținerea regimului contractual existent sau instituirea unui regim special, adaptat duratei de exploatare a echipamentelor. Lipsa acestei delimitări afectează previzibilitatea raporturilor juridice dintre proprietar și asociația de proprietari și poate genera conflicte privind menținerea, demontarea sau relocarea instalațiilor;

**4. Siguranța tehnică a sistemelor fotovoltaice, condițiile de instalare și prevenirea riscurilor**

Pentru aplicarea clară și unitară a noilor prevederi, cu respectarea cerințelor de siguranță, formulăm următoarele observații:

**a) Clarificarea cerințelor privind protecția antiinsularizare și conformitatea invertoarelor -** Prevedere vizată: art. II pct. 2 – art. 73² alin. (3).

Obligația ca invertorul să asigure deconectarea automată la pierderea tensiunii rețelei răspunde, în principiu, necesității protecției împotriva funcționării insularizate. Această protecție împiedică sistemul să continue alimentarea unei porțiuni de rețea după întreruperea alimentării acesteia din rețeaua de distribuție.

Pentru aplicarea unitară a cerinței, este necesară precizarea expresă a obligației de respectare a cerințelor tehnice aplicabile protecției antiinsularizare, inclusiv a condițiilor de deconectare și reconectare automată, precum și demonstrarea conformității invertoarelor prin documentele tehnice corespunzătoare.

**b) Precizarea cerințelor de siguranță electrică la conectarea la instalațiile existente -** Prevederi vizate: art. II pct. 1 și 2 – art. 3 pct. 115¹ și art. 73².

Sistemele fotovoltaice de balcon urmează să fie conectate la instalațiile de utilizare existente ale clienților casnici. Este, prin urmare, necesară clarificarea obligației de respectare a cerințelor tehnice privind protecția persoanelor și compatibilitatea instalației existente cu sursa de producere a energiei electrice.

Considerăm că este necesară introducerea unei prevederi exprese privind respectarea cerințelor de siguranță electrică aplicabile, inclusiv în ceea ce privește protecția împotriva electrocutării, legarea la pământ, după caz, și compatibilitatea sistemului fotovoltaic cu instalația de utilizare la care este conectat.

Apreciem că integrarea acestor clarificări va contribui la aplicarea unitară a regimului simplificat propus, prin delimitarea responsabilităților și precizarea cerințelor tehnice necesare utilizării în siguranță a sistemelor fotovoltaice de balcon.

Art. I pct. 2 și art. III pct. 1 din propunerea legislativă permit montarea sistemelor fotovoltaice de balcon prin prinderi reversibile, fără intervenții asupra structurii de rezistență, stabilind că elementele de fixare trebuie să suporte încărcările generate de greutatea proprie, acțiunea vântului și depunerile de zăpadă. Cu toate acestea, proiectul nu reglementează modalitatea de verificare a capacității portante a elementelor de construcție, cerințele privind dimensionarea și certificarea sistemelor de fixare, calificarea persoanelor care efectuează montajul și responsabilitatea pentru verificarea tehnică a instalațiilor. În cazul montării panourilor pe balcoane situate la etajele superioare ale imobilelor colective, deficiențele de fixare pot genera riscuri semnificative pentru integritatea fizică a persoanelor și pentru siguranța bunurilor. Existența unei obligații generale de respectare a cerințelor de rezistență nu asigură, în absența unor mecanisme verificabile de conformitate, prevenirea riscurilor

specifice instalării unor echipamente expuse permanent factorilor climatici. Este necesară fundamentarea cerințelor tehnice minime și a responsabilităților privind proiectarea, instalarea, verificarea și întreținerea sistemelor.

Propunerea legislativă definește sistemul fotovoltaic de balcon, prin noul art. 3 pct. $115^1$ din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, ca fiind o instalație formată din unul sau cel mult patru panouri fotovoltaice alăturate, un invertor cu puterea maximă continuă la ieșire de cel mult 800 VA și, opțional, o instalație de stocare a energiei electrice. Reglementarea limitează puterea de ieșire a invertorului, fără stabilirea unei limite distincte pentru puterea nominală cumulată a panourilor fotovoltaice și fără precizarea caracteristicilor instalațiilor de stocare care pot fi utilizate. Întrucât puterea instalată a panourilor, puterea invertorului și capacitatea de stocare reprezintă parametri tehnici diferiți, definirea categoriei exclusiv prin numărul panourilor și puterea de ieșire a invertorului poate permite configurații cu caracteristici electrice semnificativ diferite, supuse aceluiași regim simplificat. În lipsa unor limite tehnice clare, aplicarea reglementării poate genera dificultăți în verificarea conformității echipamentelor și în evaluarea riscurilor pentru instalațiile electrice interioare.

Art. $73^2$ alin. (2), propus pentru completarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, condiționează utilizarea sistemelor fotovoltaice de balcon de limitarea efectivă la zero a injecției de energie electrică în rețeaua de distribuție, prin soluții tehnice integrate în invertor sau externe acestuia. Cu toate acestea, proiectul nu stabilește modalitatea de certificare a funcționalității mecanismului de limitare a injecției, condițiile de verificare la punerea în funcțiune și responsabilitatea pentru eventualele defecțiuni ori modificări ulterioare ale configurației instalației. Întrucât limitarea injecției reprezintă condiția esențială care justifică exceptarea de la procedura obișnuită de racordare a prosumatorilor, absența unor cerințe clare de verificare poate determina utilizarea unor instalații care nu respectă permanent condiția prevăzută de lege;

**5. Procedura de conectare, punerea în funcțiune și relația cu operatorul de distribuție și furnizorul de energie electrică**

a) **Clarificarea responsabilității pentru punerea în funcțiune -** Prevederi vizate: art. II pct. 2 – art. $73^2$ alin. (1) și (4).

Proiectul permite utilizarea unui sistem fotovoltaic de balcon pe baza notificării prealabile a operatorului de distribuție, fără parcurgerea procedurii de racordare ca prosumator. Totodată, stabilește că pentru punerea în funcțiune nu se percep tarife sau taxe, fără a preciza expres cui îi revine efectuarea operațiunilor respective.

Este necesară precizarea entității responsabile pentru punerea în funcțiune, respectiv dacă această responsabilitate revine clientului casnic, prin intermediul unei persoane

autorizate, sau operatorului de distribuție. Clarificarea este necesară pentru delimitarea obligațiilor fiecărei părți, inclusiv în raport cu prevederea privind gratuitatea punerii în funcțiune.

**b) Clarificarea necesității emiterii sau actualizării certificatului de racordare -** Prevederi vizate: art. II pct. 1 și 2 – art. 3 pct. 115¹ și art. 73² alin. (1).

Potrivit proiectului, sistemul fotovoltaic de balcon se conectează la instalația de utilizare existentă a clientului casnic, fără modificarea instalației de racordare și fără parcurgerea procedurii de racordare ca prosumator.

Propunem precizarea expresă dacă instalarea sistemului implică obligația operatorului de distribuție de a emite sau actualiza certificatul de racordare aferent locului de consum ori dacă notificarea prealabilă este suficientă, fără emiterea sau actualizarea acestui document. Clarificarea este necesară pentru ca atât clientul, cât și operatorul de distribuție să cunoască formalitățile aplicabile

**c) Informarea furnizorului cu privire la utilizarea sistemelor fotovoltaice de balcon -** Prevedere vizată: art. II pct. 2 – art. 73² alin. (1).

Proiectul prevede notificarea prealabilă a operatorului de distribuție, fără a reglementa informarea furnizorului clientului casnic cu privire la utilizarea unui sistem fotovoltaic de balcon.

Această informație este necesară furnizorului pentru prognoza consumului, achiziția energiei electrice, echilibrare și verificarea facturării. Chiar dacă sistemul nu injectează energie în rețea, producția utilizată pentru consum propriu influențează cantitatea de energie pe care clientul o preia din rețea.

Apreciem că este necesară completarea art. 73² alin. (1) cu o prevedere potrivit căreia procedura aprobată de ANRE stabilește inclusiv modalitatea și termenul în care furnizorul clientului casnic este informat cu privire la locurile de consum la care se utilizează un sistem fotovoltaic de balcon.

Prin art. 73² alin. (1) și (4), propunerea legislativă permite utilizarea sistemelor fotovoltaice de balcon în baza unei notificări prealabile adresate operatorului de distribuție, fără aplicarea procedurii de racordare a prosumatorilor prevăzute la art. 73¹ alin. (6) și fără posibilitatea condiționării notificării de obținerea unui aviz tehnic individual, efectuarea unui studiu de soluție sau executarea unor lucrări de întărire a rețelei. Reglementarea nu diferențiază între situațiile în care instalația interioară a consumatorului îndeplinește condițiile tehnice necesare conectării în siguranță și cele în care caracteristicile instalației electrice existente pot genera riscuri de suprasarcină, defectare a echipamentelor ori afectare a calității alimentării cu energie electrică. Deși puterea redusă a instalațiilor justifică simplificarea procedurilor, eliminarea generală a posibilității efectuării unor verificări

tehnice individuale nu este însoțită de o fundamentare privind siguranța utilizării acestora în instalațiile electrice existente.

**6. Răspunderea pentru exploatarea, întreținerea și prejudiciile cauzate de instalații**

Art.34[1]alin. (5), propus pentru completarea Legii nr. 196/2018, stabilește răspunderea proprietarului pentru prejudiciile cauzate proprietății comune sau altor proprietăți individuale prin montarea ori exploatarea sistemului fotovoltaic, prin trimitere la art. 30 alin. (5) din aceeași lege. Cu toate acestea, norma nu reglementează obligațiile privind verificarea periodică, întreținerea, remedierea defecțiunilor și demontarea instalațiilor care prezintă riscuri pentru siguranța persoanelor sau a construcției. De asemenea, răspunderea reglementată prin trimiterea la art. 30 alin. (5) privește repararea prejudiciilor produse proprietății comune ori individuale, fără clarificarea mecanismelor de prevenire a riscurilor și a responsabilităților privind eventualele prejudicii suferite de terți. În cazul instalațiilor montate pe exteriorul fațadelor, consecințele defectării sau desprinderii echipamentelor pot depăși sfera raporturilor patrimoniale dintre proprietarii condominiului. Este necesară completarea reglementării cu obligații preventive privind întreținerea și siguranța instalațiilor, precum și cu delimitarea responsabilităților persoanelor implicate în montarea și exploatarea acestora;

**7. Competențele asociației de proprietari și ale autorităților administrației publice locale privind amplasarea sistemelor și protejarea aspectului clădirilor**

Propunerea legislativă completează art. 53 din Legea nr. 196/2018 prin introducerea competenței adunării generale de a stabili condițiile privind amplasarea, dimensiunile, culoarea și numărul panourilor fotovoltaice, cu obligația păstrării aspectului armonios și unitar al condominiului, fără posibilitatea împiedicării de fapt a montării acestora. Cu toate acestea, proiectul nu stabilește criteriile obiective pe baza cărora pot fi determinate limitele admisibile privind dimensiunile, numărul panourilor ori condițiile estetice și nici procedura de contestare a unor restricții disproporționate. Sintagma referitoare la imposibilitatea de a împiedica, în fapt, montarea sistemelor are un caracter general și poate genera interpretări diferite cu privire la limitele autonomiei decizionale a asociației de proprietari. În absența unor criterii verificabile, exercitarea competenței adunării generale poate conduce fie la restricții excesive asupra instalării sistemelor, fie la diminuarea posibilității asociației de a proteja caracteristicile arhitecturale și siguranța clădirii.

Considerăm că autoritățile publice locale ar trebui să aibă dreptul de a aproba sau de a respinge montarea sistemelor fotovoltaice pe balcon, având în vedere atât aspectul estetic al clădirilor, cât și eventualele daune ce pot fi cauzate de desprinderea sau defectarea unor astfel de sisteme.

**8. Impactul economic al gratuității punerii în funcțiune**

Art. 73² alin. (4), propus pentru completarea Legii nr. 123/2012, instituie gratuitatea punerii în funcțiune a sistemelor fotovoltaice de balcon și elimină posibilitatea perceperii unor tarife sau taxe aferente procedurii simplificate. Deși această soluție urmărește facilitarea accesului consumatorilor casnici la producerea energiei electrice din surse regenerabile, expunerea de motive nu prezintă o evaluare a costurilor administrative suportate de operatorii de distribuție pentru procesarea notificărilor, actualizarea evidențelor tehnice și gestionarea situațiilor de neconformitate. Documentația afirmă că măsura nu generează obligații financiare suplimentare pentru bugetele publice, fără analizarea distinctă a impactului asupra operatorilor economici care desfășoară activități reglementate și asupra mecanismelor de recuperare a costurilor justificate. Întrucât costurile aferente activităților reglementate pot influența structura tarifelor de distribuție, este necesară evaluarea consecințelor economice ale noilor obligații administrative, inclusiv a posibilității transferării indirecte a unor costuri către ceilalți utilizatori ai rețelelor.

**Președinte,**
**Sterică FUDULEA**