

L'equo utilizzo del tetto condominiale ostacola l'installazione di impianti fotovoltaici

Alfonsina Capone

La produzione di energia pulita e risparmio energetico sono tra i principali vantaggi offerti dagli impianti fotovoltaici, che costituiscono una soluzione sostenibile e sempre più diffusa anche nei condomini. Tuttavia, l'installazione di questi sistemi su beni comuni, come le coperture condominiali, richiede attenzione. La sentenza del Tribunale di Trani n. 66/2025 ha imposto il ridimensionamento di un impianto realizzato da un condomino in misura sproporzionata rispetto alla propria quota di proprietà, limitando l'equo utilizzo del tetto da parte degli altri partecipanti.

Impianti fotovoltaici: funzionamento, vantaggi e regole condominiali

Un **impianto fotovoltaico** è un sistema che sfrutta la luce solare con lo scopo di produrre energia elettrica in modo sostenibile, ovvero senza l'utilizzo di combustibili fossili e senza l'emissione di inquinanti nell'atmosfera (CO₂, particolato, etc.). Esso è composto da una serie di pannelli che trasformano l'energia solare in corrente continua, successivamente convertita in corrente alternata da un dispositivo chiamato inverter. Tale energia può essere sfruttata in loco, ad esempio per azionare elettrodomestici e altri apparecchi elettrici, o immessa nella rete di distribuzione nazionale.

Un impianto fotovoltaico apporta vari benefici, tra cui:

- un risparmio economico, perché si produce in casa una parte dell'energia necessaria, evitando quindi di attingere l'intero fabbisogno elettrico dalla rete;
- una serie di benefici ambientali, poiché contribuisce alla riduzione dell'inquinamento essendo un sistema di produzione di energia derivante da fonti rinnovabili e con emissioni inquinanti locali.

Inoltre, richiedono poca manutenzione, poiché privi di parti meccaniche. In genere, nell'arco della vita utile è sufficiente sostituire l'inverter e svolgere piccoli interventi ordinari. Con riferimento alla vita utile i moderni impianti mantengono un'efficienza funzionale utile fino a circa 20-25 anni, inoltre la riduzione dell'efficienza renderebbe il sistema poco remunerativo se non inutile e richiederebbe una sostituzione in toto dei pannelli. Tuttavia l'installazione di un impianto fotovoltaico deve essere sempre ben pensata, in quanto bisogna valutare quanto sole riceve l'immobile (orientamento, esposizione durante tutto l'anno, presenza di ombreggiamenti, inclinazione, valutazione di problemi connessi al surriscaldamento nel periodo estivo, etc.) così come quali siano i modelli migliori in commercio per la specifica situazione.

Inoltre un altro aspetto da tener in considerazione riguarda l'installazione sul tetto, verificando che esso:

- sia **strutturalmente adatto** a supportare il peso dell'impianto (pannelli, attrezzature correlate, eventuali zavorre);
- abbia una **buona inclinazione e orientamento** alla luce solare durante l'intero anno;
- non vi siano ostacoli (es. alberi, viadotti o altri edifici limitrofi) atti a creare **ombreggiamento**.

Un'alternativa all'installazione a posteriori sul tetto è quella di integrare i pannelli direttamente nel manto di copertura, rendendoli parte integrante della stessa.

L'installazione di questi impianti può avvenire anche nei condomini, rappresentando una soluzione sempre più diffusa per produrre energia elettrica. Tuttavia la realizzazione di un impianto condiviso tra i condomini può riguardare sia l'uso **per le parti comuni**, sia **l'utilizzo individuale da parte dei singoli appartamenti**, a seconda delle scelte e degli accordi presi all'interno dell'assemblea condominiale.

Tuttavia, non bisogna trascurare le implicazioni legali legate all'uso del tetto condominiale.

Secondo l'art. 1102 del Codice Civile, *"Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso."*

Come visto, l'articolo dispone le regole di utilizzo di un bene in comproprietà, cioè posseduto da più persone, in particolare, stabilisce che:

- ogni comproprietario può usare il bene comune, ma senza cambiarne la destinazione d'uso e senza limitare il medesimo diritto agli altri coproprietari;
- è consentito fare a proprie spese modifiche utili per godere meglio del bene, fatto salvo il danneggiamento del bene o impedimento del godimento altrui;
- nessuno può appropriarsi in modo esclusivo del bene o estendere il proprio diritto a scapito degli altri comproprietari, a meno che non cambi legalmente la natura del suo possesso, acquisendone la titolarità mediante atto notarile.

A confermare tali limitazioni anche nell'installazione di impianti fotovoltaici è stata la sentenza del Tribunale di Trani n. 66/2025, la quale ha legittimato l'uso esclusivo di una parte del bene comune, imponendo però un ridimensionamento dell'impianto alla quota proporzionale spettante alla proprietà del condomino realizzatore dell'intervento.

Installazione abusiva su tetto condominiale: l'impianto fotovoltaico va ridimensionato

L'installazione di un impianto fotovoltaico su una copertura condominiale è stata oggetto di esame del Tribunale di Trani. Nella fattispecie, il giudice ha ritenuto in parte fondata la domanda avanzata da quattro condomini nei confronti di una comproprietaria, accusata di aver occupato abusivamente lo spazio comune. I ricorrenti chiedevano che venisse dichiarata l'illegittimità dell'impianto fotovoltaico realizzato dalla controparte sul tetto dell'edificio condominiale. In particolare, essi chiedevano la rimozione dello stesso a spese della controparte, oppure il suo ridimensionamento fino a occupare solo la porzione di tetto corrispondente alla quota spettante alla convenuta.

Analizzando il caso, i giudici hanno per l'appunto ritenuto che *"Nel merito la domanda volta ad accertare e dichiarare l'abusiva ed illegittima realizzazione da parte della convenuta *** dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica è fondata, nei limiti di seguito indicati. È noto che l'art. 1102 c.c. consente al comproprietario l'utilizzazione ed il godimento della cosa comune anche in modo particolare e più intenso, ovvero nella sua interezza, ponendo il divieto, piuttosto, di alterare la destinazione della cosa e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, così da negare che l'utilizzo*

del singolo possa risolversi in una compressione quantitativa o qualitativa di quello, **attuale o potenziale**, di tutti i comproprietari”.

Il giudice ha evidenziato l'uso corretto della cosa comune, ossia ha ricordato che, secondo l'art. 1102 del c.c., ogni comproprietario può usare anche in modo personale l'intero bene, ma senza impedire agli altri di farne un uso simile. Quindi se si limita o esclude l'utilizzo da parte degli altri si è di fronte ad un uso improprio del bene.

Inoltre la sentenza chiarisce che *“(...) dall'istruttoria svolta, è emerso che l'impianto fotovoltaico così come realizzato dalla convenuta sul tetto condominiale, impedisce il pari utilizzo agli altri condomini, tra cui gli odierni ricorrenti, non consentendo loro di effettuare impianti analoghi e, comunque, riservando a ciascuno di essi uno spazio eccessivamente limitato ed insufficiente per permettere un efficace utilizzo, in ogni caso nettamente inferiore a quello occupato dalla convenuta (...). In particolare, il consulente tecnico d'ufficio ha accertato che la presenza dell'impianto fotovoltaico realizzato dalla *** sul tetto del fabbricato condominiale, a servizio esclusivo della sua unità immobiliare, non consente a ciascuno dei rimanenti condomini di poter disporre di un'area di superficie utile pari a quella già occupata dall'impianto esistente e, in ogni caso, di un'area di superficie sufficiente a soddisfare le analoghe esigenze degli altri partecipanti al Condominio, residuando sulla copertura condominiale uno spazio troppo limitato.”*

L'impianto fotovoltaico installato sul tetto condominiale dalla controparte, al servizio esclusivo della propria abitazione, ha reso impossibile agli altri condomini disporre di una porzione equivalente di superficie utile per analoghe installazioni, violando di fatto il **principio di pari uso della cosa comune**. Ad aggravare la situazione sono state una serie di violazioni riguardanti non solo l'art. 1102 c.c., ma anche del regolamento condominiale, tra cui:

- l'obbligo di comunicare all'amministratore l'esecuzione di lavori sulla propria unità;
- il divieto di modificare il fabbricato senza autorizzazione dell'assemblea.

In base a tutte queste anomalie, il Tribunale ha accolto parzialmente la domanda dei condomini ricorrenti, ordinando il ridimensionamento dell'impianto fotovoltaico nella misura tale (ritenuta congrua dal consulente tecnico) da assicurare a ciascun condomino pari possibilità di utilizzo della copertura.

È quindi possibile la realizzazione da parte di un singolo condomino di un impianto fotovoltaico sulla copertura dello stabile?

Certamente, ma occupando una superficie tale da permettere un analogo utilizzo agli altri condomini e rispettando l'iter procedurale previsto nel regolamento condominiale.

L'uso individuale della cosa comune non può compromettere il diritto degli altri comproprietari, neppure in nome di esigenze tecnologiche o di efficientamento energetico.