

Lastrico solare in condominio: quando l'uso diventa abuso

Dall'installazione di impianti fotovoltaici alla trasformazione della copertura: due recenti decisioni chiariscono quando l'uso del lastrico solare viola i diritti degli altri condomini.

di [Giuseppe Bordoli](#) – 07.04.26

In condominio, il **lastrico solare** può essere di proprietà esclusiva se così attribuito dal titolo; se il titolo non dispone altrimenti, il bene in questione rientra tra le **parti condominiali dell'edificio**.

Tale copertura comune è una delle parti dell'edificio più ambite. Infatti la sua ampiezza, l'esposizione e la possibilità di trasformarlo in uno spazio aggiuntivo lo rendono **spesso oggetto di iniziative individuali**: c'è chi vorrebbe farne una terrazza, chi pensa di installare pannelli fotovoltaici, chi immagina di utilizzarlo per impianti tecnici o per usi privati più intensi.

Non sempre, però, il condomino può sfruttare il lastrico come desidera. L'articolo [1102 c.c.](#) consente a ciascun condomino di **servirsi della cosa comune anche per fini esclusivamente propri**, entro i limiti del **divieto di alterarne la destinazione** e dell'**obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri** comproprietari.

Impianto fotovoltaico e le diverse forme di utilizzazione in atto

Il singolo condomino che intende **installare un impianto fotovoltaico sul tetto o lastrico comune** dovrà comunque rispettare il principio stabilito dall'articolo 1102 c.c., per cui **non può alterare la destinazione** della cosa comune e **deve consentire un uso paritetico agli altri condomini** del bene comune. In via generale si ritiene che la posa di pannelli solari sul tetto di un edificio non possa essere considerata alterazione della cosa comune, in quanto la **funzione principale del tetto rimane invariata**.

L'applicazione sulla copertura del fabbricato di un **pannello solare**, come altresì di un'**antenna**, non viene minimamente a modificare la funzione primaria del tetto. Per il lastrico però l'installazione, da parte del singolo, dell'impianto deve comunque avvenire nel **rispetto delle clausole del regolamento** che hanno come oggetto le diverse **forme di utilizzo della copertura**.

Se, ad esempio il lastrico è destinato anche a **stenditoio**, non si può completamente compromettere tale destinazione ma può ritenersi ammissibile una ragionevole **riduzione di tale funzione**. Tale interpretazione si ricava direttamente dalla norma ([1122 bis c.c.](#)) che al terzo comma prevede che, **"a richiesta degli interessati"**, **l'assemblea può procedere a "ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzazione previste dal regolamento di condominio o comunque in atto"**. L'installazione dei pannelli fotovoltaici, dunque, non dev'essere incompatibile, per le modalità di realizzazione, con il diverso uso della copertura comune già eventualmente in atto.

A tale proposito merita di essere presa in considerazione una **vicenda analizzata dal Tribunale di Venezia** (sentenza n. 703 del 23 gennaio 2026). Nel caso di specie una condomina impugnava una delibera che aveva autorizzato un altro condomino a realizzare su un lastrico solare condominiale un impianto fotovoltaico. Secondo l'attrice tale decisione violava le disposizioni previste dagli artt. 1122-bis, 1102 e 1120 c.c. in quanto, da un lato **la facoltà riconosciuta al condomino di installare i pannelli fotovoltaici impediva alla condomina l'uso del lastrico fino ad ora esercitato e riconosciutole in una sentenza passata in giudicato** (la collocazione di uno stendino e dell'unità esterna dell'impianto di condizionamento, nonché lo svolgimento di pranzi o colazioni), dall'altro la collocazione dei pannelli fotovoltaici **eccedeva i limiti** previsti dall'art. 1122-bis c.c., rappresentando innovazione vietata.

Il Tribunale ha dato ragione all'attrice. Secondo lo stesso giudice **l'installazione dei pannelli fotovoltaici**, così come autorizzata dall'assemblea, **era incompatibile con l'uso del lastrico che la precedente sentenza aveva già riconosciuto al condomino**. Lo stesso giudice ha osservato che, sebbene in astratto lo spazio residuo potesse sembrare sufficiente a mantenere lo stendino o l'unità esterna del climatizzatore, la realtà dei fatti, confermata sia dalle ammissioni della difesa sia dalle fotografie prodotte, mostrava una situazione ben diversa. È emerso che **i pannelli avrebbero occupato quasi tutta la superficie utile**.

Modifica illecita del lastrico solare

Come è stato recentemente sottolineato, **non è lecita neppure la delibera che attribuisce a un singolo condomino la possibilità di modificare il lastrico solare, a proprie spese, trasformandolo in un tetto inclinato**. Nel

caso di specie è emerso che, al di là dell'apparente innocuità, la richiesta accolta dall'assemblea aveva un effetto ben preciso e tutt'altro che secondario: **impedire al vicino di continuare a utilizzare il lastrico solare, al quale accedeva direttamente dalla sua unità immobiliare.**

La trasformazione proposta **non era quindi un semplice intervento migliorativo o un'opera di manutenzione straordinaria, ma un vero e proprio mutamento della destinazione del bene comune**, tale da sottrarre al condomino confinante la possibilità di esercitare un diritto già riconosciuto. In altre parole, **l'opera non incideva solo sulla struttura, ma anche sull'equilibrio dei diritti tra i partecipanti al condominio**, privando uno di essi dell'uso del lastrico che gli spettava.

In tal caso l'autorizzazione alla trasformazione del lastrico solare in un coperto inclinato, oggetto della delibera impugnata, costituisce, pertanto, un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c. ultimo comma, in quanto **rende la parte comune in questione, il lastrico solare, inservibile all'uso o al godimento anche di un solo condomino** (Trib. Venezia 20 giugno 2023, n. 1086).

Ti potrebbe interessare anche

Sottobalconi in condominio: proprietà e limiti d'uso (tende da sole comprese) [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*