Fotovoltaico e lavori condominiali: quando è obbligatorio rimuovere i pannelli

Il Tribunale di Salerno chiarisce i limiti all'utilizzo individuale del tetto condominiale e il rapporto tra diritto di installare impianti fotovoltaici ed esigenze di manutenzione delle parti comuni

di Redazione tecnica – 29.10.2026

Installare un **impianto fotovoltaico sul tetto condominiale** è una possibilità espressamente riconosciuta dal Codice civile, ma il diritto del singolo proprietario di utilizzare la copertura per produrre energia deve necessariamente convivere con le esigenze di manutenzione dell'edificio. Una convivenza che può diventare problematica quando il condominio delibera lavori di rifacimento del tetto e la presenza dei pannelli impedisce di intervenire sulle strutture sottostanti, rendendone necessaria la rimozione temporanea.

In una situazione del genere, il proprietario dell'impianto può opporsi allo smontaggio invocando il proprio diritto individuale oppure deve consentire l'esecuzione dei lavori deliberati dall'assemblea?

A fornire chiarimenti sul rapporto tra gli artt. 1102 e 1122-bis c.c. è il **Tribunale di Salerno** con la **sentenza n. 4566 del 23 settembre 2026**, intervenendo in particolare sui limiti entro i quali l'utilizzo individuale di una parte comune può incidere sulla sua conservazione.

Rifacimento del tetto condominiale: perché viene contestata la rimozione dei pannelli

La vicenda nasce dalla decisione di un condominio di procedere al **rifacimento della copertura** a causa di problemi di infiltrazione, nonostante sul tetto comune fosse presente un impianto fotovoltaico installato da una condomina a servizio della propria unità immobiliare.

Poiché l'intervento richiedeva la **rimozione temporanea dei pannelli**, la proprietaria aveva impugnato la deliberazione assembleare sostenendo che la decisione interferisse illegittimamente con il suo diritto sull'impianto e che l'assemblea non potesse disporre lavori destinati a incidere su un bene di proprietà esclusiva.

L'impugnazione coinvolgeva anche la nomina dell'amministratore e alcune successive decisioni relative alla costituzione di un fondo spese e alla nomina del tecnico incaricato, ma il punto maggiormente significativo riguardava la possibilità di subordinare la permanenza dell'impianto alle esigenze manutentive del tetto.

Per affrontare la questione, il Tribunale ha dovuto considerare non soltanto le disposizioni che disciplinano l'utilizzo individuale delle parti comuni, ma anche gli effetti di un precedente giudizio nel quale era già stata esaminata la legittimità della rimozione dei pannelli.

Fotovoltaico sulle parti comuni: i limiti degli artt. 1102 e 1122-bis c.c.

La possibilità di installare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio delle singole unità immobiliari è prevista dall'**art. 1122-bis c.c.**, introdotto dalla Legge n. 220/2012, che consente di utilizzare il lastrico solare e le altre superfici comuni idonee senza subordinare l'installazione a una generalizzata autorizzazione assembleare.

La disposizione, tuttavia, non lascia il proprietario libero da qualsiasi vincolo, poiché quando l'intervento comporta modificazioni delle parti comuni è necessario comunicarne all'amministratore il contenuto e le modalità di esecuzione, mentre l'assemblea può prescrivere, con le maggioranze previste dalla legge, modalità alternative o cautele a tutela della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio.

A questa disciplina si affianca l'**art. 1102 c.c.**, secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, anche attraverso un'utilizzazione più intensa rispetto agli altri condomini, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Il coordinamento tra le due disposizioni è il punto centrale della controversia, perché il diritto di installare un impianto fotovoltaico non attribuisce al proprietario una **disponibilità esclusiva della superficie occupata**, né può sottrarre il tetto alle esigenze di manutenzione dell'edificio.

Proprio sull'interpretazione di queste norme si fonda il ragionamento del Tribunale, secondo cui l'art. 1122-bis c.c. non introduce una deroga ai limiti generali previsti per l'utilizzo delle parti comuni.

Rimozione dei pannelli fotovoltaici: il precedente giudizio e la posizione del Tribunale

Prima ancora di affrontare il merito dell'impugnazione, il giudice ha rilevato che la controversia sulla rimozione dei pannelli era già stata oggetto di un precedente procedimento tra le stesse parti e che era stato ordinato alla proprietaria di rimuovere temporaneamente l'impianto per consentire i lavori, decisione successivamente confermata dalla Corte d'Appello e passata in giudicato.

In quella sede era stato accertato che le infiltrazioni derivavano dal cattivo stato di conservazione dello **strato impermeabile** sottostante il manto di tegole e che il rifacimento della copertura era necessario e urgente. La Corte d'Appello aveva inoltre escluso che l'utilizzo individuale del tetto potesse impedire agli altri condomini di provvedere alla conservazione del bene comune, riconoscendo la legittimità della rimozione temporanea dei pannelli.

La contestazione della condomina risultava pertanto preclusa dal precedente accertamento giudiziario, ma il giudice ha comunque ritenuto di affrontare il merito della questione, precisando che la facoltà di installare un impianto fotovoltaico non può trasformarsi nel diritto di impedire la manutenzione della copertura.

Il proprietario che utilizza il tetto comune per produrre energia deve infatti rispettare il diritto degli altri condomini di conservarlo, con la conseguenza che, quando la presenza dei pannelli ostacola **lavori necessari**, può essere tenuto a rimuoverli temporaneamente per consentirne l'esecuzione.

Nel caso esaminato, questa conclusione trovava ulteriore fondamento nella necessità e nell'urgenza del rifacimento, già accertate nel precedente procedimento, e nel carattere temporaneo dello smontaggio. Non si tratta, quindi, di riconoscere all'assemblea un potere indiscriminato sugli impianti privati, quanto piuttosto di escludere che il diritto individuale possa essere esercitato fino al punto di impedire interventi necessari alla conservazione del tetto.

Chi paga la rimozione dei pannelli fotovoltaici? I limiti della pronuncia

Il Tribunale ha anche specificato che il condomino è tenuto a rimuovere le opere installate **«a propria cura»**, per il periodo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori.

L'espressione pone in capo al proprietario dell'impianto l'obbligo di provvedere alla rimozione, senza tuttavia risolvere ogni questione relativa ai costi dell'operazione. La pronuncia, infatti, non approfondisce autonomamente i criteri di imputazione delle **spese di smontaggio e reinstallazione**, né affronta gli eventuali oneri collegati alla temporanea interruzione della produzione energetica.

L'obbligo di consentire i lavori sulle parti comuni va quindi distinto dall'imputazione dei relativi oneri economici.

Lavori condominiali e impianti fotovoltaici: come gestire le interferenze

Il ricorso è stato respinto, confermando che il **diritto di mantenere un impianto fotovoltaico** sul tetto condominiale non è assoluto e che la presenza dei pannelli non può impedire la manutenzione della copertura, fermo restando che la loro eventuale rimozione deve rispondere alle effettive esigenze dell'intervento e non può essere considerata una conseguenza automatica di qualsiasi decisione assembleare.

La tutela riconosciuta dall'art. 1122-bis c.c. non viene quindi messa in discussione, ma l'utilizzo individuale di una parte comune deve rimanere compatibile con i diritti degli altri condomini, soprattutto quando si tratta di eseguire lavori necessari alla conservazione dell'edificio.

La presenza di un impianto fotovoltaico sulla copertura condominiale dovrebbe quindi essere considerata già nella fase di **programmazione dei lavori**, valutando le possibili interferenze con le lavorazioni, le modalità di rimozione temporanea dei pannelli e le condizioni per il successivo ripristino dell'impianto. Una valutazione che dovrebbe coinvolgere amministratore, tecnici e proprietario, anche per definire preventivamente gli aspetti economici che potrebbero diventare motivo di contestazione.

Il diritto di installare un impianto fotovoltaico sul tetto condominiale non attribuisce al proprietario una disponibilità esclusiva della superficie occupata, ma deve convivere con le esigenze di **manutenzione e conservazione dell'edificio**, senza impedire agli altri condomini di esercitare i propri diritti sulle parti comuni.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*