

Il solaio di divisione fra due unità abitative sovrapposte in condominio: proprietà e gestione

Aspetti normativi, ripartizione delle spese e risoluzione dei conflitti che riguardano il solaio che separa due unità abitative in condominio

di Giuseppe Bordoli – 11.12.24

Il **solaio che separa due unità abitative**, l'una sovrastante all'altra ed appartenenti a diversi proprietari, deve ritenersi, salvo prova contraria, di **proprietà comune ai due piani**; tale presunzione iuris tantum vale per tutte le strutture che hanno una funzione di sostegno e copertura, **in quanto svolgono una inscindibile funzione divisoria tra i due piani**, con utilità ed uso uguale per entrambi e correlativa inutilità per gli altri condomini, (Cass. civ., sez. VI, 04/10/2018, n. 24266).

Presunzione di proprietà comune del solaio, casi particolari

Se il soffitto è formato, oltre che dalla soletta, da **travi che sporgono nella parte sottostante**, queste ultime sono pure di proprietà comune, quando fanno **parte integrante della soletta e del soffitto** e svolgono la stessa funzione di costituire inscindibilmente le strutture divisorie dei due appartamenti; le travi sono invece di proprietà esclusiva del proprietario del piano sottostante, quando costituiscono solo una mera **decorazione del soffitto**.

In ogni caso è stato chiarito che, in tema di piani sovrapposti di un edificio appartenente a proprietari diversi, **gli spazi pieni o vuoti che accedono al soffitto o al pavimento e non sono essenziali alla struttura divisoria restano esclusi dalla comunione** e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale; ma, una volta che viene esclusa la natura condominiale dello spazio vuoto esistente fra il solaio e il controsoffitto, sussiste uno **spoglio in danno del possesso esercitato dal proprietario dell'immobile sottostante**, quando il proprietario dell'appartamento sovrastante colloca **tubi e condutture al di sotto degli assi di sostegno delle travi del suo pavimento** (Cass. civ., sez. II, 11/06/2018, n. 15048). Poiché la presunzione di condominalità riguarda il solaio e non anche lo spazio pieno o vuoto che occupa, non è consentito infatti al proprietario dell'appartamento sovrastante limitare o restringere la proprietà esclusiva di quello sottostante occupando gli spazi vuoti: il condomino "installatore" deve essere pertanto condannato alla **rimozione delle tubazioni installate**, nonché alla esecuzione di tutti i lavori necessari al **ripristino dello status quo ante**, non operando peraltro nel caso in esame alcuna ipotesi suscettibile di valutazione sotto il profilo della prescrizione; l'azione, con la quale il condominio di un edificio chiede la rimozione di opere che un condominio abbia effettuato nella propria unità immobiliare ha natura reale e, pertanto, non è suscettibile di prescrizione giacché estrinsecazione di facoltà insita nel diritto di proprietà (Trib. Roma 27 aprile 2022 n. 6256).

Uso e spese

Per quanto riguarda l'uso, il solaio di divisione fra le due unità abitative sovrapposte, formando una struttura comune, **può essere modificato dai proprietari delle due unità soltanto a condizione che non venga alterata la sua destinazione e che non sia impedito all'altro di farne pari uso secondo il suo diritto** (Cass. civ., sez. II, 22/08/1994, n. 7464). In considerazione della sua funzione l'**art. 1125 c.c.** prevede che le spese per la manutenzione dei soffitti siano sostenute **in parti uguali** dai proprietari dei due piani, restando **a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento ed a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto** (Trib. Torre Annunziata 3 maggio 2024 n. 1294).

Risarcimento danni

Il criterio di ripartizione delle spese per la manutenzione, ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai secondo i criteri dell'**art. 1125 c.c.**, riguarda le ipotesi in cui la necessità delle riparazioni non sia da attribuirsi ad alcuno dei condomini, mentre quando il danno sia ascrivibile a singoli condomini trova applicazione il **principio generale secondo cui il risarcimento dei danni è a carico di colui che li ha cagionati** (Cass. civ., sez. II, 08/09/2011, n. 18420).

Al fine di ottenere il risarcimento per un danno al solaio, occorre invece assolvere a un rigoroso **onere probatorio** che impone al titolare della porzione immobiliare sottostante di dimostrare, ai sensi dell'**art.**

2043 c.c., che i danni al solaio dipendono da fatti imputabili al condomino del piano di sopra. Così, ad esempio, nelle ipotesi in cui il solaio necessita di riparazioni perché le travi sono state ammalorate da ingenti infiltrazioni derivanti dall'appartamento posto al di sopra di esso, la ripartizione spese travi competono al proprietario dell'appartamento sovrastante, il quale dovrà farsi carico delle spese d'intervento, ivi inclusi non solo i costi di rifacimento del suo pavimento ma, se necessario (si pensi al caso i caso in cui le infiltrazioni abbiano rovinato la pittura del soffitto), anche le spese per intonacare il soffitto sottostante il solaio (Cass. civ., Sez. II, 08/09/2011, n. 18420).

Non si possono escludere poi **infiltrazioni provenienti dal tetto condominiale difettoso** che per il **cattivo stato di manutenzione della pavimentazione del solaio del sottotetto si propagano al piano sottostante**: in tal caso i danni sono ascrivibili **al condominio ed al condomino proprietario del sottotetto**.

Leggi anche

Risarcimento in forma specifica in condominio: responsabilità e procedura [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*