

Solaio interpiano in condominio: come si ripartiscono le spese

Dal criterio dell'art. 1125 c.c. ai casi di responsabilità individuale: quando le spese sono divise tra i due proprietari e quando, invece, coinvolgono l'intero condominio.

di [Giuseppe Bordoli](#) – 30.03.26

Nel condominio il **solaio interpiano** è una delle strutture che più spesso genera **dubbi e conflitti**. Il codice civile non ne disciplina direttamente la proprietà, ma interviene sul piano del **riparto delle spese**, lasciando alla giurisprudenza il compito di **definire natura e limiti** di questo elemento fondamentale dell'edificio.

Cos'è il solaio interpiano e a chi appartiene

Il solaio è la **struttura che separa due unità immobiliari sovrapposte**. Non svolge solo una funzione divisoria: fa parte dell'ossatura dell'edificio e **garantisce sostegno al piano superiore e copertura a quello inferiore**. Per questo, salvo prova contraria, la legge presume che sia di **proprietà comune ai due proprietari dei piani**.

La **comunione riguarda la parte strutturale**: soletta, travi portanti e tutto ciò che è essenziale alla funzione di sostegno e copertura. Le travi decorative o gli **elementi non strutturali restano invece di proprietà esclusiva del singolo**.

Diverso è il caso degli **spazi "pieni o vuoti" che si trovano tra solaio e controsoffitto**: non essendo essenziali alla funzione strutturale, **non rientrano nella comunione** e appartengono al proprietario dell'unità cui accedono. L'installazione di tubazioni o condutture in questo spazio da parte del proprietario del piano superiore può costituire spoglio del possesso del vicino sottostante, con conseguente obbligo di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi.

Il solaio interpiano: le spese

Come detto, 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 (Trib. Latina 27 novembre 2025, n. 2032).

Coerentemente con questa 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).

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). 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 delle 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 in cui le infiltrazioni abbiano rovinato la pittura del soffitto), anche le spese per intonacare il soffitto sottostante il solaio.

In ogni caso si deve considerare che l'art. 1125 c.c., secondo il quale negli edifici condominiali le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, costituisce **norma derogabile dall'autonomia privata**. Conseguentemente solo in caso di mancanza di tale accordo trova applicazione il criterio previsto dall'articolo 1125 c.c.

Un caso particolare

Un condomino impugnava la delibera con cui l'assemblea aveva approvato una perizia di variante e il relativo riparto delle spese. La contestazione principale riguardava l'**attribuzione a tutti i condomini**, secondo la tabella millesimale A, **dei costi necessari al risanamento dei solai posti tra il terzo e il quinto piano**. A parere dell'attore,

quella scelta era errata perché quei solai svolgevano una funzione di sostegno e copertura esclusivamente per i locali direttamente sovrastanti e sottostanti; di conseguenza, la spesa avrebbe dovuto gravare solo sui proprietari delle unità interessate, secondo il criterio previsto dall'art. 1125 c.c.

Il condomino sosteneva quindi che non si trattava di un intervento riguardante parti comuni dell'edificio nel loro complesso, ma di opere relative a strutture che, pur avendo una funzione essenziale, servivano soltanto due specifiche unità immobiliari. Il Tribunale ha dato torto all'attore. Il CTU incaricato dal giudice infatti aveva evidenziato che i **lavori di risanamento dei solai si erano resi necessari a causa del dissesto dei maschi murari che costituivano le strutture portanti dell'edificio condominiale**. La decisione del Tribunale è stata confermata dalla Corte di Appello.

I giudici di secondo grado hanno ricordato che, **nel caso di difetti di manutenzione o di cedimenti delle strutture portanti comuni** che determinino **conseguenze dannose su parti di edificio di proprietà individuale, tocca a tutti i condomini sostenere le spese** del loro ripristino (App. Roma 27 gennaio 2026, n. n. 669).

Ti potrebbe interessare anche

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

Articolo tratto da *EdilTecnico*