FOCUS

# Il solaio in condominio

In un organismo edilizio i solai rappresentano le chiusure orizzontali che dividono i vari piani. Insieme agli altri elementi di fabbrica contribuiscono a racchiudere lo spazio, garantendo condizioni climatiche e ambientali.
Per ogni tipologia di spesa, vediamo come si ripartiscono le spese in condominio per il rifacimento e la manutenzione del solaio.

Tipologie di solaio e ripartizione delle spese

La giurisprudenza più frequente

*Contributo a cura di*
Ivan Meo
e Maurizio Tarantino

RIPARTIZIONE SPESE

# Il solaio in condominio, come si ripartiscono le spese?

Per ogni tipologia di spesa, vediamo qual è la ripartizione delle spese in condominio per il rifacimento e la manutenzione del solaio e la giurisprudenza più frequente.

**Ivan Meo**
*Consulente giuridico*
**Maurizio Tarantino**
*Avvocato*

## Brevi cenni sull'evoluzione normativa

Il vecchio codice civile del 1865 si occupava dei solai all'art. 562, comma 3, dove stabiliva che «il proprietario di ciascun piano o porzione di esso fa e mantiene il pavimento su cui cammina, le volte, i solai e i soffitti che coprono i luoghi di sua proprietà».

La norma individuava la struttura di separazione dei piani in **due strati** ponendo il pavimento a carico del proprietario dell'unità soprastante; la volta, il solaio, il soffitto a carico del proprietario dell'unità sottostante.

La disposizione non fu trasfusa nel R.D.L 548 del 15 gennaio 1934, ma, con l'approvazione del codice civile del 1942[1], fu inserito l'art. 1125 cod. civ. che stabilisce: «le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto».

La norma, rispetto al precedente articolo, distingue la struttura di separazione dei piani in **tre strati**:

1. **il pavimento** (a carico del proprietario dell'unità soprastante);
2. **il soffitto, la volta, il solaio** (a carico dei due proprietari in egual misura);
3. **l'intonaco, la tinta, la decorazione del soffitto** (a carico del proprietario dell'unità sottostante).

Secondo la dottrina[2] l'art. 1125 cod. civ. statuisce il seguente principio: «le opere di separazione del fondo inferiore da quello sovrastante sono a carico, per quanto riguarda le relative spese, dei proprietari dei due piani. Solo la copertura del pavimento grava sul proprietario superiore, così come l'altro condomino si deve accollare le spese per l'intonaco, la tinta, la decorazione del soffitto». Per cui: «i soffitti, le volte dei solai sono comuni ai proprietari dei due piani sovrastanti, che il confine fra questi passa sulla linea mediana orizzontale del soffitto o volta o solaio, e che, infine, il pavimento appartiene al pro-

1. La cosiddetta Riforma del condominio (legge 220/2012) non ha apportato modifiche alla formulazione dell'articolo.
2. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Comm. Scialoja, Branca, sub* artt. 1100-1139, Bologna-Roma, 1982, pag. 496.

prietario del piano superiore e l'intonaco a quello del piano inferiore»[3] .

La struttura di separazione, prevista dall'art. 1125 cod. civ., è quella *compresa tra i due piani sovrapposti,* quindi l'esistenza del solaio presuppone che al di sopra e al di sotto di esso *esistano due porzioni di piano*.

## Derogabilità della norma

La norma in esame è caratterizzata dalla *naturale derogabilità* che concerne tutte le disposizioni riguardanti la ripartizione delle spese[4]. Detta derogabilità trova il suo fondamento nella manifestazione di una diversa volontà espressa dai soggetti interessati talché essi possono addivenire ad un accordo sul loro rispettivo diritto e determinare convenzionalmente, oltre ai lavori da eseguire, anche chi debba sostenere la spesa. Conseguentemente, solo in caso di mancanza di tale accordo trova applicazione il criterio indicato dall'art. 1125 cod. civ. Anche il regolamento condominiale, naturalmente, ove abbia carattere contrattuale e sia conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti al condominio più stabilire, con apposita clausola, una differente ripartizione delle spese. Tuttavia, si osserva[5] che raramente i regolamenti di cui sopra intervengono per una diversa disciplina della materia, mentre può essere molto più frequente che sopravvengono degli appositi accordi tra le parti interessate. Va ancora osservato che l'art. 1125 cod. civ. trova applicazione esclusivamente nell'ipotesi in cui le opere di manutenzione e ricostruzione siano state rese necessarie da un degrado naturale della struttura o comunque per riparare a eventuali danni non causati – come a momenti detto – da un comportamento colpevole ascrivibile a uno dei due proprietari interessati. A maggior ragione la norma non è invocabile quando i lavori siano stati eseguiti semplicemente per soddisfare l'esigenza di uno dei due condomini di migliorare lo stato della propria abitazione[6].

## Il solaio di copertura

Va innanzitutto puntualizzato che l'art. 1125 cod. civ., utilizzando la locuzione di *"volte, soffitti e solai"* non si riferisce specificamente solo a tali manufatti, ma ricomprende qualsiasi opera, in quanto stabilmente incorporata nell'edificio, sia destinata a dividere due proprietà in maniera orizzontale (Cass., sent. n. 1319/1969). Pertanto, sono del tutto indifferenti le relative modalità costruttive, tanto che, per quanto riguarda i "solai", è del pari irrilevante che siano realizzati "a volta" oppure "a travi"; difatti, con riferimento a tale aspetto, è stato specificamente precisato che la norma si riferisce a "tutte le strutture che hanno una funzione di **sostegno** e di **copertura**" (Cass., sent. n. 505/1969).

Premesso quanto esposto, dal punto di vista condominiale, dal disposto della norma, sembrerebbe che l'art. 1125 cod. civ. poco riguarda il condominio, e si riferisce, invece, a un bene *(volta, soffitto o solaio)* che è in comproprietà indivisa tra i pro-

---

3. Girino, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. Rescigno*, 8, Torino, 1982, pag. 377.
4. Cfr. De Renzis A., Ferrari A., Nicoletti A., Redivo R., *Trattato del Condominio*, Padova, 2004
5. Cfr. De Renzis A., Ferrari A., Nicoletti A., Redivo R., op.cit.
6. A tale proposito giova richiamare, se pur datata ma pur sempre attuale, una decisione emessa dalla Suprema Corte nella quale si affermava che "*allorché il crollo di un soffitto, di una volta o di un solaio trovi causa esclusiva nel difetto di manutenzione, l'onore della ricostruzione grava, in applicazione dell'art. 1125, in parti uguali sui proprietari dei due piani, l'uno sovrastante l'altro. Quando, invece, il difetto di manutenzione non sia causa del crollo o, quanto meno, non sia la causa esclusiva, la spesa della ricostruzione deve essere posta a carico di colui che ha determinato il crollo in modo totale o, a seconda dei casi, in proporzione all'efficacia causale della sua azione ad omissione diversa da quella di non aver provveduto tempestivamente alla manutenzione*" (Cass., sent. 13 ottobre 1956, n. 3569).

prietari dei due piani contrapposti. In tali condizioni, infatti, ogni decisione (e anche spesa) riguarda solo tali singoli condomini. Tuttavia può accadere, però, che **il condominio torni a essere interessato dalla fattispecie nel caso in cui, per esempio, *il solaio sia sovrastante a un locale*.** Nella generalità dei casi le spese che riguardano i beni comuni devono essere ripartite tra tutti i condomini sulla base della tabella millesimale relativa alla proprietà; ma, nella determinazione del criterio di riparto di tali spese, è necessario considerare anche l'utilità derivante dal bene comune. In forza di tale principio, ne consegue che le **spese per la riparazione del lastrico-giardino condominiale, *che funge anche da solaio a una sottostante autorimessa***, vanno ripartite secondo il criterio previsto dall'art. 1125 cod. civ., attribuendone, così, la metà al proprietario del suddetto locale. È innegabile, infatti, che in tale circostanza il giardino pensile è utilizzato da tutti i condomini quale area verde, ma esso riveste contemporaneamente anche l'importante funzione di riparo e copertura dell'autorimessa, funzione che non può considerarsi secondaria (Trib. Roma, sent. 19 febbraio 2006).

E ancora, conformemente al ragionamento esposto, in giurisprudenza di legittimità è stato evidenziato che nel caso in cui ***il solaio di copertura di autorimesse (o di altri locali interrati)*** in proprietà singola *svolga anche la funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale*, non si ha una utilizzazione particolare da parte di un condomino rispetto agli altri, ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i condomini. Ove, poi, il solaio funga da cortile e su di esso vengano consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, è evidente che a ciò è imputabile in maniera preponderante il degrado della pavimentazione, per cui sarebbe illogico accollare per un terzo le spese relative alle necessarie riparazioni, ai condomini dei locali sottostanti. Sussistono allora **le condizioni per una applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ.**, che stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute, in via generale, in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto: tale disposizione, infatti, accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa (il pavimento del piano superiore) a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione, per cui sì può dire che costituisce una applicazione particolare del principio dettato dall'art. 1123, comma 2, cod. civ. (Cass. civ., sent. 19 luglio 2011, n. 15841). Seguendo tale ragionamento, secondo altra pronuncia di merito, ***in caso di copertura dei box***, pagano i proprietari e il condominio. Per meglio dire, nel caso esaminato dal tribunale di Trento (Trib. Trento, 1 aprile 2014, n. 417), non si aveva **una utilizzazione particolare del solaio di copertura da parte di un condomino rispetto agli altri**, ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica, anche se non esclusiva, di tale manufatto da parte di tutti i condomini. L'area era infatti utilizzata da questi ultimi sia come parcheggio, sia per andare alle proprie unità immobiliari, *ma rivestiva contemporaneamente la funzione di riparo e copertura del l'autorimessa*. Di conseguenza è stato ribadito che «le spese necessarie per la manutenzione e il rifacimento dell'area condominiale adibita a parcheggio che svolge anche la funzione di copertura dei box sot-

tostanti vanno sostenute **in parti uguali** dal condominio e dai proprietari delle sottostanti proprietà esclusive».

## Il particolare caso di copertura di una sola unità immobiliare

In tema di copertura di un condominio, giova ricordare che in base all'art. 1117 cod. civ., il lastrico di copertura, se il contrario non risulta dal titolo, si presume di proprietà comune a tutti i condomini sottostanti; tuttavia, l'applicazione di tale norma presuppone che si abbia chiaro il concetto di copertura di un edificio: la copertura, infatti, sia essa in forma di lastrico, calpestabile o meno, **sia essa in forma di semplice solaio**, piano o inclinato, sia essa in forma di tetto, è essenzialmente quella opera non avente altra funzione che quella di proteggere l'edificio dagli agenti atmosferici (App. Firenze, 4 febbraio 2009). Premesso quanto esposto, nel caso di copertura di una sola unità immobiliare, in tale situazione, la consequenziale logica porterebbe a propendere verso una suddivisione della spesa, per metà a carico del proprietario della terrazza/lastrico, e per l'altra metà a carico del proprietario dell'immobile sottostante in virtù del principio di cui all'art. 1125 cod. civ. in materia di soffitti e solai divisori tra piani. Tuttavia, in questo ambito, **la giurisprudenza è di diverso avviso**; infatti, è irrilevante il numero dei condomini che usufruiscono dell'utilità di copertura fornita dal lastrico solare in quanto, la quantità delle porzioni di piano coperte è del tutto indifferente ai fini della partecipazione ai costi. Va da sé che tale impostazione comporta, ovviamente, l'attribuzione ai pochi condomini coperti di una quota di spesa assai rilevante. In particolare, la Cassazione, ha affermato che la norma dell'art. 1126 cod. civ. distingue il condomino che ha la proprietà o l'uso esclusivo dagli altri condomini, perché pone a suo carico un terzo della spesa e gli altri due terzi a carico dei condomini della parte di edificio a cui il lastrico (o terrazza) serve; e con tale espressione limitativa, il legislatore si è chiaramente riferito alla sola *funzione di copertura* e, quindi, ai soli condomini, proprietari di unità immobiliari sottostanti, che da esso unicamente questa utilità traggono (Cass., sent. 9 novembre 2001, n. 13858). Dalle considerazioni innanzi esposte, **si riviene che non si può applicare l'art. 1125 cod. civ.** *(applicabile solo alla manutenzione dei solai e delle volte)* in quanto non sarebbe estensibile alla riparazione o rifacimento della terrazza a livello, neanche se ad essa sia sottoposto un solo locale poiché la funzione di copertura, in questo caso, non viene meno (Cass., sent. 15 luglio 2003, n. 11029). Di conseguenza, con tale pronuncia, la giurisprudenza ha optato per l'ipotesi (*ex* art. 1126 cod. civ.), accollando al proprietario sottostante i 2/3 dei costi di manutenzione della struttura di copertura.

## Il solaio interpiano

La ragione per la quale il codice pone in capo al proprietario soprastante e a quello sottostante le spese inerenti il solaio tra le due unità immobiliari si rinviene nelle funzioni che questa struttura edilizia svolge, ovvero quella di:

a. ***separazione*** orizzontale dei piani del fabbricato[7]***;***
b. ***sostegno*** del piano superiore e di ***copertura*** del piano inferiore.

Per questi motivi le relative spese sono poste in capo ai beneficiari esclusivi, in quanto il manufatto esprime una utilità ad esclusivo beneficio dei due proprietari delle unità se-

7. Terzago, *Il condominio,* Milano, 2010, pag. 549

parate, ed è comune soltanto a questi che ne traggono l'utilità strumentali (separazione, copertura e sostegno) e consentono, a ciascuno dei due proprietari, il godimento della propria porzione in proprietà esclusiva.

Il solaio, che separa e divide il piano sovrastante da quello sottoastante, appartenente a diversi proprietari, deve ritenersi – salvo patto contrario – di proprietà comune tra i proprietari dei due piani in quanto costituisce una inscindibile struttura divisoria tra le due proprietà, con utilità uguale ed inseparabile per le medesime e correlative inultilità per gli al eventuali condomini (Cass., sent. n. 3178/1991).

Sulla tipologia di solaio interpiano è opportuno distinguere due ipotesi:

1. solaio che si compone di una struttura che svolge ***funzione portante del solaio medesimo***[8];
2. solaio che si compone di una struttura che, essendo inscindibilmente integrata nell'ossatura dell'edificio, svolge funzione portante del solaio medesimo e anche dell'***intero edificio sotto il profilo della staticità***[9].

Nel primo caso, salvo prova del contrario, il solaio sarà di proprietà comune dei proprietari dei due piani, in quanto costituisce una inscindibile struttura divisoria tra le due proprietà (Cass., Sez. II, sent. 12 ottobre 2000, n. 13606). Nella seconda ipotesi, si afferma: «le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei solai,inerenti ad interventi che concernano il corpo di fabbrica interessato nelle sue strutture comuni, non si ripartiscono in parti uguali fra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti» (App. Milano, Sez. I, sent. 13 dicembre 1988, n. 457).

Ma è pur vero che «nelle costruzioni moderne, il solaio è costituito da una struttura che può essere di cemento o di metallo e che serve non solo a separare orizzontalmente i piani di un fabbricato, ma assume funzione portante, essendo formato da laterizi disposti su travi di ferro o di cemento armato, sostenuti da travetti che si scaricano sui muri maestri. Esso non è necessario soltanto per dividere i due piani, ma forma parte integrante dell'ossatura dell'edificio e, sotto questo aspetto, si deve considerarlo come comune a tutti i condomini»[10]. Pertanto, si piò affermare che il solaio interpiano, composto da una struttura che svolge funzione portante del solaio medesimo e anche dell'intero edificio, sotto il profilo della staticità, sia oggetto di proprietà comune di tutti i proprietari esclusivi e che le spese per la manutenzione e la ricostruzione di quel solaio gravino in capo a tutti[11].

---

8. Il *solaio esistente fra i piani sovrapposti* di un edificio è oggetto di comunione fra i rispettivi proprietari per la parte strutturale che, incorporata ai muri perimetrali, assolve alla duplice funzione di sostegno del piano superiore e di copertura di quello inferiore, mentre gli spazi pieni o vuoti che accedano al soffitto od al pavimento, e non siano essenziali all'indicata struttura (nella specie, conglomerato cementizio per sottofondo di pavimentazione e protezione termica), rimangono esclusi dalla comunione e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale (nella specie, per la collocazione di tubi di raccordo di servizi). Cass. sent. 7 giugno 1978, n. 2868.
9. Negli edifici in condominio, a differenza del solaio divisorio tra due piani dell'edificio, in proprietà comune ai due rispettivi proprietari, il *solaio del piano terreno sottostante al relativo pavimento*, costruito a livello della superficie di campagna, in quanto parte integrante del sol piano terreno, appartiene in proprietà esclusiva al proprietario del piano, alla stessa stregua del pavimento. Ne consegue che in caso di vizio costruttivo del solaio, rivelatosi inidoneo a svolgere autonomamente la funzione di sostenere l'unità immobiliare, la responsabilità per i danni che ne siano derivati alle singole proprietà individuali deve ascriversi al proprietario del piano con esclusione di ogni responsabilità del condominio. Cass., sent. 26 marzo 1993, n. 3642.
10. G. Terzago, op. cit., pag. 549
11. Marostica, *Il regime giuridico del solaio interpiano*, Immobili & proprietà 1/2017, pagg. 27 e segg.

## TIPOLOGIE DI SOLAIO

| TIPO | FUNZIONE |
|---|---|
| ***Divisorio/ Interpiano*** | Il solaio "divisorio" o "interpiano", divide due unità abitative, l'una all'altra sovrapposta, formando una struttura comune delle due unità, l'uno sovrastante all'altro (*Cass., sent. 12 ottobre 2000, n. 13606*). Tale tipo di solaio, deve ritenersi, salva prova contraria, di proprietà comune, costituendo l'inscindibile struttura divisoria tra le due strutture immobiliari, con utilità ed uso eguale e inseparabile per le medesime, sì che la manutenzione e ricostruzione di tutte le sue parti - e, quindi, anche delle travi che ne costituiscono la struttura portante, e non siano meramente decorative del soffitto dell'appartamento sottostante - compete in parti eguali ai due proprietari. (*Cass., sent. n. 13606/2000*). Il solaio, assolve alla duplice funzione di sostegno del piano superiore e di copertura di quello inferiore, mentre gli spazi pieni o vuoti che accedano al soffitto od al pavimento, e non siano essenziali all'indicata struttura (nella specie, conglomerato cementizio per sottofondo di pavimentazione e protezione termica), rimangono esclusi dalla comunione e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale (nella specie, per la collocazione di tubi di raccordo di servizi).*(Cass., sent. n. 2868/1978)*. Lo spazio intercorrente tra le travi e la soletta non è comune perchè questo spazio non fa parte integrante del solaio e dunque non è in comunione tra i due appartamenti, l'uno sovrastante all'altro. (*Cass. sent. n. 3893/2017*). L'attribuzione del diritto sui solai divisori non scaturisce, dunque, dalla funzione di limite delle proprietà rispettive, ma si fonda sulla necessità strutturale e funzionale - nei confronti delle distinte unità immobiliari - di sostegno dell'appartamento sovrastante e di copertura del piano sottostante. Infatti, tale presunzione di carattere assoluto, vale solo per le strutture che hanno una funzione di sostegno e di copertura, contribuendo a costituire il solaio; non pure per quelle parti come le coperture applicate al di sotto del soffitto che adempiono a funzioni meramente estetiche e indipendenti dalle dette strutture, dovendosi esse ritenere appartenenti esclusivamente al proprietario del piano sottostante (*Cass., sent. n. 1868/1967*). |
| ***Solaio afferente al piano terreno/di base*** | Costruito al livello della superficie di campagna. Tale tipo di solaio non adempie alla funzione di copertura, in quanto il piano sottostante non esiste, e per tali motivi, il manufatto appartiene in proprietà esclusiva al proprietario del piano, alla stessa stregua del pavimento e svolge autonomamente la funzione di sostenere l'unità immobiliare, cui inerisce, poggiando sulle strutture portanti condominiali, costituite dai pilastri e da altri analoghi manufatti. Trattandosi di elemento strutturale del singolo appartamento non rientra tra le parti comuni *ex* art. 1117 cod. civ. perché costituisce parte integrante della proprietà solitaria e quindi il solaio appartiene esclusivamente al proprietario del piano terreno (*Cass., sent. n. 3642/1993*). |
| **Solai di passaggio** | Tale tipologia di solaio svolge una duplice funzione:<br>› ***di copertura di locali interrati*** (per esempio, autorimesse);<br>› ***di consentire il passaggio*** sull'area sovrastante.<br><br>Qualora, in ipotesi di edificio condominiale, i locali coperti dal solaio considerato siano di proprietà esclusiva, mentre l'area sovrastante sia bene comune - giacché destinata, per esempio, a cortile o viale di accesso all'edificio condominiale - dovendosi procedere alla riparazione del solaio di passaggio, ai fini della ripartizione delle relative spese, si ritiene debba procedersi ad un'applicazione analogica dell'**art. 1125 cod. civ.**, trattandosi di una situazione sostanzialmente analoga a quella disciplinata dalla disposizione richiamata. In tal senso, del resto, sembra orientata la più giurisprudenza, laddove quella più risalente optava per la ripartizione delle spese secondo il criterio fissato dall'**art. 1126 cod. civ.** - di cui si dirà nel paragrafo successivo - ponendole per due terzi a carico dei proprietari dei locali interrati e per un terzo a carico dei condomini comproprietari dell'area sovrastante (*Cass. civ., Sez. II, sent. 19.7.2011, n. 15841; sent. 5.5.2010, n. 10858; sent. 14.9.2005, n. 18194; Trib. Roma, 19.2.2006*). |

## RIPARTIZIONE DELLE SPESE

| RIPARTIZIONE | TIPOLOGIA DI SPESA | GIURISPRUDENZA |
|---|---|---|
| **Parti uguali** | Materiale antiacustico posto tra il soffitto e il pavimento | |
| | Elementi di riempimento fra le travi portanti, armatura di ferri, elemento per il livellamento, elementi per l'isolamento (acustico e/o termico), laterizio speciale, pignatta ecc. | |
| | Il corpo unico formato da elementi strutturali fusi stabilmente fra loro e incorporati in altre strutture comuni, cioè i muri maestri; ciò esclude che tra il soffitto del piano inferiore e il pavimento del piano superiore, possano esistere altre opere non facenti parte del solaio e per le quali andrebbe accertato di volta in volta la destinazione e l'appartenenza. | |
| | Solaio interposto fra i piani sovrapposti di un edificio relativamente alla parte strutturale che, incorporata ai muri perimetrali, assolve alla duplice funzione di sostegno del piano superiore e di copertura del piano inferiore | *Cass. civ., sent. n. 2868/1978* |
| | Crollo del soffitto o di una volta o di un solaio causato da difetto di manutenzione | *Cass.civ., sent. n. 2569/1056* |
| | Travi che costituiscono la struttura portante di un solaio e non siano meramente decorative del soffitto dell'appartamento sottostante | *Cass. civ., sent. n. 13606/2000* |
| | L'intera struttura del solaio è parte comune nel suo complesso e la linea di confine fra le proprietà esclusive è da ricercarsi non nella linea mediana dello stesso solaio, bensì nel suo intero volume | *Cass. civ., sent. n. 3178/1991* |
| | La soletta divisoria che separa e divide due piani sovrapposti, appartenenti a diversi proprietari, va considerata parte comune ad entrambi i proprietari costituendo l'inscindibile struttura divisoria tra le due proprietà con utilità ed uso uguale ed inseparabile per le medesime. Se il soffitto è formato, oltre che dalla soletta, anche da travi sporgenti nella parte sottostante, queste vanno considerate di proprietà comune se fanno parte integrante della soletta e del soffitto e rivestono la loro stessa funzione, cioè una inscindibile struttura divisoria dei due appartamenti sovrapposti. | Cass. civ., sent. n. 1406/1963 |
| **A carico del proprietario del piano superiore** | Tutte le opere per la ricostruzione o manutenzione del pavimento | |
| | Copertura (o pavimento) del solaio (costituita da mattonelle, ceramica o gres, ecc.) che appartiene esclusivamente al proprietario dell'abitazione sovrastante | Cass. civ., sent. n. 7464/1994 |
| | Sottofondo, costituito dallo strato di conglomerato cementizio per sottofondo di pavimentazione e protezione necessario al fissaggio del pavimento stesso | Cass. civ., sent. n. 2868/1978 |
| | Spazi pieni o vuoti che accedono al pavimento dell'appartamento (conglomerato cementizio per sottofondo di pavimentazione e protezione termica), non risultando essenziali per la parte strutturale del solaio, sono di esclusivo uso del proprietario nell'esercizio del suo pieno diritto dominicale (per la collocazione eventuale di tubi di raccordo di servizi) | Cass. civ., sent. n. 2868/1978 e sent. n. 3893/2017 |

| | | |
|---|---|---|
| **A carico del proprietario del piano inferiore** | Interventi sul soffitto, in particolare l'intonaco, la tinta e la decorazione. | |
| | Intonaci, plafonatura, coperture applicate ad di sotto del soffitto che adempiono a funzioni meramente estetiche quali stucchi o travi decorativi, dipinti, affreschi. | |
| | Il solaio del piano terreno, sottostante al relativo pavimento costruito a livello della superficie di campagna, essendo parte integrante del solo piano terreno appartiene in proprietà esclusiva al proprietario del piano, alla stessa stregua del pavimento. | Cass. civ., sent. n. 3642/1993 |
| | Gli spazi pieni e vuoti che accedono al soffitto, in particolare quelli interposti fra le travi a vista sul soffitto sottostante (travi di sostegno del solaio e dunque parte strutturale comune); i vuoti possono essere impiegati ad uso esclusivo dal proprietario per installare apparecchi illuminanti, collocare tubazioni di raccordo di servizi, strati decorativi, nel suo pieno diritto dominicale | Cass. civ., sent. n. 2868/1978 e sent. n. 3893/2017 |
| | Una intercapedine creata al di sotto del solaio di divisione fra due appartamenti sovrapposti, destinata ad occultare una tubazione di scarico posta all'interno del corpo del solaio, è di esclusiva competenza del proprietario del locale inferiore. | Cass. civ., sent.n. 3715/1976 |
| | Laddove il solaio divisorio di due appartamenti sovrapposti presenti, nel piano inferiore, delle travi a vista non facenti funzione strutturale, bensì mero apparato infrastrutturale non connesso alla struttura principale divisoria ma soltanto con funzione decorativa del soffitto del piano sottostante, queste sono di esclusiva competenza del proprietario dell'appartamento inferiore. | Cass. civ., sent. n. 1406/1963 |

## CASISTICA PARTICOLARE

| | | GIURISPRUDENZA |
|---|---|---|
| **Sostituzione da un altro tipo di minor spessore** | Nel caso in cui il soffitto debba essere sostituito da un altro tipo di minor spessore, il proprietario dell'appartamento sottostante (il quale in forza di tale sostituzione abbia beneficiato di un ampliamento ed un maggior utilizzazione dei suoi locali) non è tenuto a versare alcun compenso al proprietario di quello sovrastante, posto che l'esecuzione di un'opera nell'interesse comune esclude la configurabilità di un arricchimento senza causa, e ciò in particolare ove si abbia riguardo al fatto che la comunione ha per oggetto la soletta in sé per sé e non già lo spazio pieno o vuoto da essa occupato. | Cass., sent. n. 929/1982 e sent. n. 1512/1966 |
| **Installazione di nuovi tubi di scarico delle acque nere all'interno della soletta** | L'installazione di nuovi tubi di scarico delle acque nere all'interno della soletta configura legittimo uso della cosa comune, ove non ne alteri la destinazione e non impedisca analogo uso da parte dell'altro comproprietario, cui non è dovuta alcuna indennità. | Cass., sent. n. 1529/1977 |
| **Riduzione spessore soletta** | Il proprietario dell'immobile sottostante ha diritto alla rimessione in ripristino, quando la soletta tra i due appartamenti venga abbassata dal condomino sovrastante in occasione di opere di consolidamento. | Cass., sent. n. 36/1985 e sent. n. 3178/1991. |