

Lo spazio vuoto del solaio

Sotto l'aspetto strettamente tecnico-giuridico ci si è spesso chiesti se il controsoffitto rientrasse tra la parti comuni. A tal proposito è intervenuta recentemente la Corte di Cassazione che, con ord. n. 15048/2018, ha precisato che "Il solaio, salvo prova contraria, è di proprietà comune dei due piani (superiore e inferiore) dell'edificio appartenenti a proprietari distinti, ma la presunzione di condominialità non riguarda anche lo spazio pieno o vuoto che esso occupa, con la conseguenza che non è consentito al proprietario di una degli appartamenti limitare o restringere la proprietà esclusiva dell'atro appartamento occupando gli spazi vuoti".

Aspetti tecnici

Presunzione
di condominialità

Contributi a cura di

**Angelo Pesce
Maurizio Tarantino**

PARTI COMUNI

Il solaio, il controsoffitto e l'interspazio vuoto: privato o condominiale?

Aspetti tecnici e presunzione di condominialità.

Angelo Pesce

consulente tecnico

Maurizio Tarantino

avvocato

Il solaio

Il solaio assurge a una duplice funzione che è quella di sostegno del piano superiore e di copertura del piano inferiore; nel caso di specie, come per tutti gli edifici condominiali, essendo il solaio un elemento strutturale che divide il piano sottostante da quello sovrastante di un edificio e appartenente a proprietari diversi, esso va ritenuto di proprietà comune ai due piani; il solaio costituisce l'inscindibile struttura divisoria tra le due proprietà, con utilità ed uso uguale per entrambe le parti. In tal senso, infatti, le spese di manutenzione di un solaio in sé (inteso come elemento strutturale), sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, mentre restano a carico del piano superiore il rivestimento (pavimento) e a carico del proprietario inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Ma entriamo nello specifico.

Il solaio è un elemento strutturale fondamentale la cui principale funzione è quella di

trasferire i carichi e i sovraccarichi verticali alla struttura portante. Secondo le regole di buona progettazione, nonché le disposizioni normative, un solaio deve essere realizzato in maniera tale da rispondere ai seguenti requisiti:

- › resistenza meccanica ai carichi cui è sottoposto;
- › sufficiente resistenza al fuoco;
- › limitata deformabilità;
- › facilità di posa in opera;
- › possibilità di collegamento monolitico con la restante struttura;
- › buone caratteristiche di isolamento termico;
- › buone caratteristiche di isolamento acustico.

I materiali utili alla realizzazione di un solaio sono molteplici così come le tipologie costruttive. Grazie all'avvento del cemento armato e alle nuove tecnologie, le prime versioni dei solai realizzati in legno o in acciaio (facili da realizzare, ma soggetti ad alta deformabilità meccanica, usura dovuta agli agenti esterni, scarso isolamento termico e acustico), sono state sostituite da solai in latero-cemento, costituiti da travetti prefabbricati in cemento armato precompresso e materiale leggero quale laterizio o addirittura lastre pronte alla pavimentazione e alla tinteggiatura dell'intradosso. La normativa prevede tre tipologie di solai in cemento armato: solai in getto pieno, solai misti in c.a. e c.a.p. con elementi di alleggerimento e solai con elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p.

I *solai in getto pieno* possono essere a so-

letta piena (i primi ad essere realizzati in c.a., ma particolarmente pesanti) o a soletta nervata, alleggeriti con l'impiego di graticci di travi in c.a. (utilizzati per particolari esigenze architettoniche).

I solai con travetti prefabbricati in c.a. o c.a.p. (cemento armato precompresso) sono quelli attualmente più comuni. I travetti in c.a. o in c.a.p. (figura 1), a seconda delle loro caratteristiche hanno capacità portanti più o meno elevate e sono in grado di sostenere da soli il peso dei laterizi e del getto di completamento in calcestruzzo, grazie ad elementi rompitratta situati ad intervalli regolari. Rispetto al solaio gettato in opera, questi conservano una discreta flessibilità di adattamento anche a fabbricati di pianta comples-

sa. Il travetto in c.a. a traliccio, presenta una piccola struttura reticolare spaziale con discrete capacità autoportanti. L'armatura destinata ad assorbire i momenti flettenti negativi, deve essere posizionata in opera poco prima del getto finale.

I travetti in c.a.p. invece, vengono impiegati soprattutto in presenza di grandi luci o carichi elevati possedendo maggiori capacità autoportanti. Le dimensioni e l'armatura di precompressione, realizzata con acciai ad alta resistenza, variano a seconda del campo di utilizzazione, mentre l'armatura destinata ad assorbire i momenti flettenti negativi, anche in questo caso, deve essere posizionata in opera prima del getto di completamento finale.

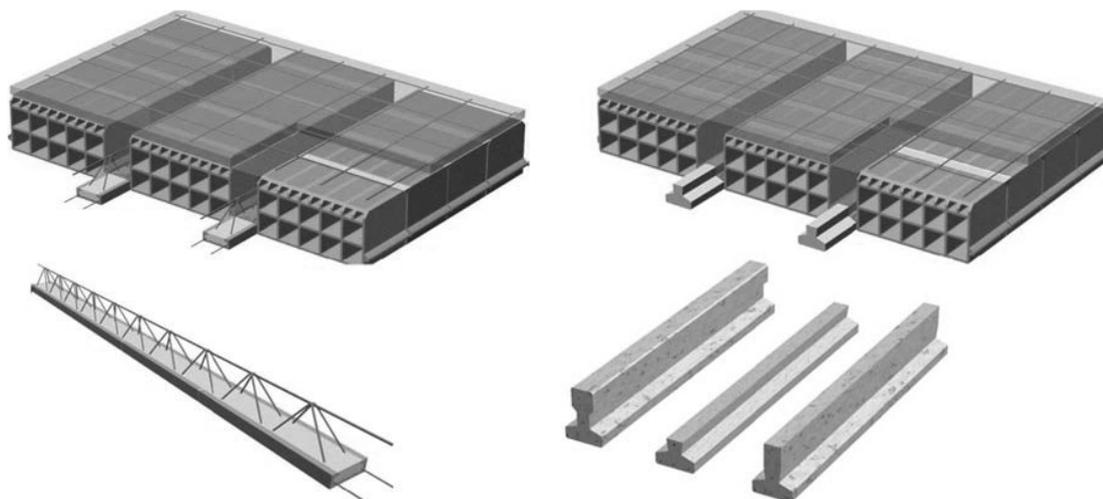


Figura 1 - A sx un solaio con travetti prefabbricati in c.a. a traliccio (sotto il dettaglio con struttura reticolare spaziale); a dx, invece, schema di un solaio con travetti prefabbricati in cemento armato precompresso (sotto il dettaglio del travetto). Tratte da Paolacci F. Sgueri L., *Progetto di strutture in c.a.. Il solaio: tipologie e modellazione*, Università degli Studi Roma Tre, Facoltà di Architettura

I solai realizzati con elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. (figura 2) vedono l'impiego di lastre prefabbricate (dette anche *predalles*), o di pannelli in latero-cemento costituiti dall'assemblaggio in fabbrica di due o tre file di blocchi in laterizio con interposte le nervature portanti di calcestruzzo armato.

Le lastre prefabbricate (che presentano spessore minimo di 4 cm e che vengono impiegati principalmente per coprire luci di grandi dimensioni) hanno i travetti a traliccio o prefabbricati direttamente incorporati nel pannello, così come gli elementi di alleggerimento in polistirolo o in laterizio. La po-

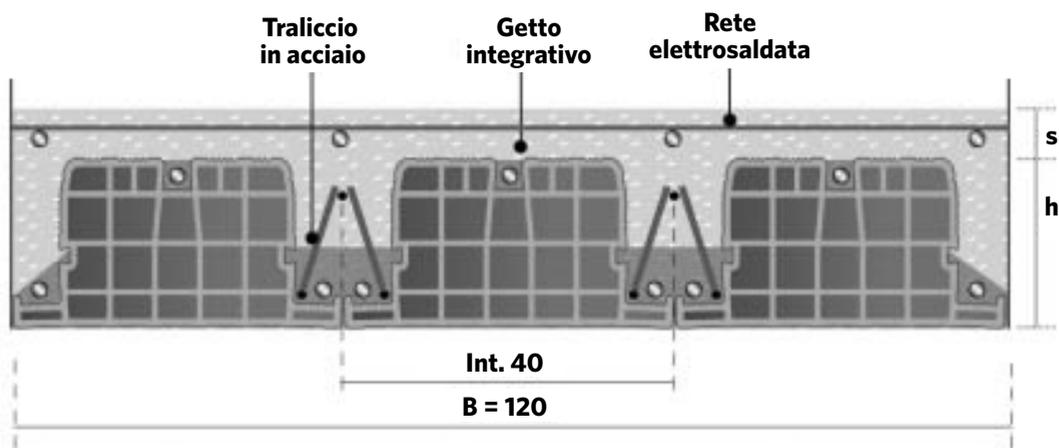


Figura 2 - I pannelli presentano blocchi in laterizio a formare nervature portanti (poste, in questo caso, ad interasse di cm. 40), in grado di resistere meglio alle sollecitazioni da taglio; tralicci reticolari spaziali in acciaio che garantiscono un miglior collegamento tra le file di laterizi rispetto ai pannelli tradizionali e una perfetta aderenza tra il calcestruzzo del prefabbricato ed il getto di completamento a garanzia di un solaio monolitico. Immagine tratta da www.netconcrete.info

sa in opera delle lastre vede il successivo posizionamento di armature aggiuntive eventualmente previste a progetto e il getto di calcestruzzo di completamento.

Il controsoffitto e l'interspazio con il solaio

In prossimità degli elementi divisori orizzontali, si possono realizzare dei manufatti con sistema a secco versatili, semplici e veloci da montare e che rispondono a precise funzioni:

- > occultare impianti tecnici (climatizzazione, idraulico, elettrico ecc.);
- > migliorare la finitura e dunque l'estetica;
- > aumentare l'isolamento termico o acustico o di resistenza al fuoco.

Questi controsoffitti (*figura 3*) possono essere realizzati su qualsiasi tipo di supporto previo montaggio di un'adeguata orditura metallica (in aderenza al solaio, oppure sospesa mediante pendinature fissate con ancoraggi al solaio stesso) e poi fissando le lastre all'orditura, inserendo nell'intercapedine

del materiale isolante. L'orditura può essere di due tipi:

- > *semplice*, nella quale la struttura metallica è costituita da una singola orditura di profili posati parallelamente l'uno all'altro;
- > *doppia*, ove la struttura metallica si compone di due orditure di profili posate ortogonalmente fra loro e poi unite mediante appositi ganci; alla seconda orditura (il cui interasse varia in base allo spessore e al numero dei pannelli, nonché al senso di posa degli stessi), verranno successivamente fissati i pannelli mediante viti, posizionati parallelamente o perpendicolarmente all'orditura. La doppia orditura consente di ottenere una maggiore stabilità dell'intero sistema del controsoffitto che viene fissato perimetralmente alle pareti mediante profili metallici a L oppure a U.

Tutto il peso del controsoffitto (orditura metallica e pannelli) è sorretto dagli ancoraggi meccanici che verranno fissati al solaio; la loro tipologia e il passo della pendi-

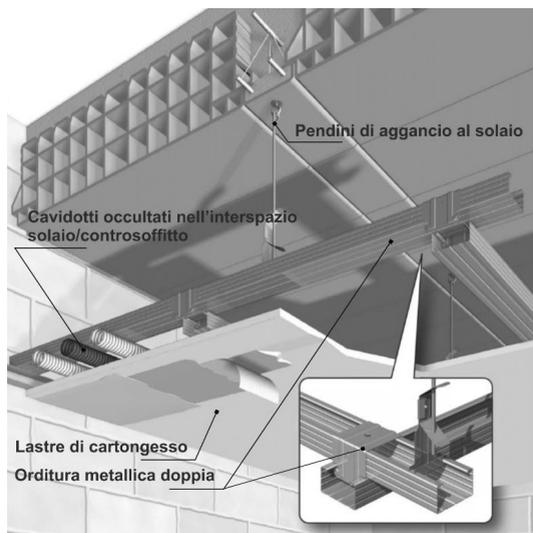


Figura 3 - Esempio di controsoffittatura su struttura metallica ad orditura doppia; i pannelli vengono avvitati alla struttura con posa parallela o perpendicolare; visibili anche i cavidotti inseriti nel vuoto fra solaio e controsoffitto (Immagine tratta da www.leroymerlin.it)

natura variano in funzione delle caratteristiche del solaio (soletta in cls, latero-cemento ecc.) e del peso complessivo della controsoffittatura. Come rappresentato in *figura 3*, i controsoffitti garantiscono una elevata integrabilità impiantistica in quanto permettono il passaggio di impianti elettrici, idrici e di condizionamento, nelle intercapedini che si creano fra la struttura e il solaio. È quanto riportato nel caso in esame, che vede l'occultamento di impianti a servizio dell'appartamento situato al piano superiore, nell'interspazio fra solaio e controsoffitto; occultamento, tuttavia, non consentito perché quell'interspazio, così come l'intero controsoffitto, sono di proprietà dell'inquilino del piano sottostante.

La ristrutturazione della controsoffittatura e i limiti alla presunzione di condominialità

Sotto l'aspetto strettamente tecnico-giuridico

ci si è spesso chiesti se il controsoffitto rientrasse tra la parti comuni. A tal proposito è intervenuta recentemente la Corte di Cassazione che, con l'ord. n. 15048 dell'11 giugno 2018, ha precisato che «Il solaio, salvo prova contraria, è di proprietà comune dei due piani (superiore e inferiore) dell'edificio appartenenti a proprietari distinti, ma la **presunzione di condominialità** non riguarda anche lo spazio pieno o vuoto che esso occupa, con la conseguenza che non è consentito al proprietario di una degli appartamenti limitare o restringere la proprietà esclusiva dell'altro appartamento occupando gli spazi vuoti».

Ma analizziamo la vicenda. Il Tribunale di Venezia rigettava la domanda con cui Tizio chiedeva di essere reintegrato nel possesso dello spazio di sua proprietà, per aver il convenuto Caio invaso il suo controsoffitto installando tubi e condutture a servizio dell'appartamento vicino. La decisione veniva confermata anche in appello, la quale riteneva che lo spazio vuoto tra il solaio e il controsoffitto costituiva bene condominiale. Avverso tale pronuncia Tizio ha proposto ricorso per cassazione lamentando il suo diritto all'esercizio del possesso nell'area di controsoffitta. Invero, con il ricorso, Tizio ha eccepito la violazione degli artt. 1102, 1117 e 1125 cod. civ. per avere la corte territoriale ritenuto che lo spazio vuoto posto tra il solaio ed il controsoffitto costituiva bene condominiale; inoltre, è stato anche eccepita la violazione di legge in relazione agli artt. 1140 e 1125 cod. civ. per avere la corte territoriale escluso che Tizio non aveva dedotto e provato l'esercizio del possesso nell'area controsoffittata.

Il ragionamento della Corte di Cassazione

Nel caso di specie il convenuto Caio aveva fatto passare dei tubi nella controsoffitta

dell'attore e, così lo aveva spogliato nel possesso dello spazio vuoto sovrastante il suo appartamento. A tal proposito, i giudici di merito avevano negato la tutela possessoria a Tizio in relazione allo spoglio subito attraverso l'allocazione da parte di Caio ritenendo che il solaio fosse nel compossesso dei due appartamenti e che, in ogni caso, Tizio non aveva né dedotto né provato l'esercizio del possesso dell'area assertivamente occupata dai tubi. Premesso quanto innanzi esposto, secondo i giudici di legittimità la corte territoriale non aveva fatto corretta applicazione dei principi giurisprudenziale in materia.

In merito alla **proprietà del solaio**, in ambito condominiale, la Corte di Cassazione ha evidenziato che è pacificamente accettato che il solaio, che separa il piano sottostante da quello sovrastante di un edificio appartenente a proprietari distinti, salvo prova contraria, è *di proprietà comune dei due piani, in quanto ha funzione di sostegno del piano superiore e di copertura del piano inferiore*. Esso infatti costituisce l'inscindibile struttura divisoria tra le due proprietà, con utilità ed uso uguale per entrambe e correlativa inutilità per altri condomini. Coerentemente con questa funzione, l'art. 1125 cod. civ. disciplina il regime delle spese prevedendo che le spese per la manutenzione dei soffitti siano sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, restando a carico del piano superiore la copertura del pavimento ed a carico del proprietario inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Quanto allo **spazio tra soffitto e pavimento del piano superiore**, gli ermellini hanno precisato che la comunione descritta riguarda solo la parte strutturale; per questo, le opere «che accedono al soffitto o al pavimento e che apportano dei benefici solo ad uno dei due proprietari, così come

tutto ciò che non ha il carattere dell'essenzialità per la struttura, restano esclusi dalla comunione e possono essere utilizzati dal condomino nell'esercizio del diritto dominicale». La presunzione *ius tantum* di proprietà comune di solai divisori tra un piano e l'altro vale, quindi, per tutte le strutture che hanno una funzione di sostegno e copertura. Per meglio dire, la **presunzione di condominialità** riguarda il solaio in se stesso considerato e non anche lo spazio pieno o vuoto che esso occupa, con la conseguenza che non è consentito al proprietario di uno degli appartamenti limitare o restringere la proprietà esclusiva dell'altro appartamento occupando gli spazi vuoti (Cass., sent. 23 marzo 1991, n. 3178 e sent. 23 marzo 1995, n. 2286).

Di conseguenza, in applicazione di tali principi, **deve essere escluso che tra il soffitto del piano inferiore e il pavimento del piano superiore «possano esistere altre opere le quali non facciano parte del solaio e delle quali bisogna accertare di volta in volta la destinazione, al fine di verificare a chi appartengano»** (Cass. civ., sent. 21 ottobre 1976, n. 3715). Dunque l'affermazione del giudice d'appello, secondo cui il soffitto dell'appartamento sottostante era rappresentato dal controsoffitto in canniccato contrastava con il principio pacificamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, (Cass. civ., Sez. II, sent. 7 giugno 1978, n. 2868) secondo cui, quando gli spazi pieni o vuoti, che accedano al soffitto o al pavimento, non siano essenziali alla struttura divisoria, *rimangono esclusi dalla comunione e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale*.

La tutela possessoria. Per i motivi esposti, secondo il ragionamento espresso dalla Corte di Cassazione, facendo

passare i tubi nella controsoffittatura realizzata da Tizio, il convenuto Caio lo aveva spogliato nel possesso dello spazio vuoto sovrastante il suo appartamento, poiché la controsoffittatura non ha una funzione portante o divisoria dei due appartamenti ma una funzione meramente decorativa. Difatti, di essa Tizio aveva il possesso solo animo, contrariamente a quanto sostenuto dalla corte territoriale che non aveva ravvisato la presenza di atti di esercizio del possesso. A tal riguardo è pacifico che per la conservazione del possesso, non occorre la materiale continuità dell'uso né l'esplicazione di conti-

nui e concreti atti di godimento, essendo sufficiente che la cosa, anche in relazione alla sua natura e destinazione economico sociale, possa ritenersi rimasta nella virtuale disponibilità del possessore. **Il possesso può essere mantenuto anche solo animo, purché il soggetto abbia la possibilità di ripristinare il corpus quando lo voglia** (Cass., Sez. II, sent. 11 novembre 1997, n. 11119).

In conclusione, alla luce di tutto quanto innanzi esposto il Supreme Collegio ha ritenuto fondato il ricorso e, per l'effetto, ha cassato la decisione impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello.