



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Soffitti e solai: come si dividono le spese di manutenzione?

Autore: Mariano Acquaviva | 23/08/2021



*Terrazzo che copre autorimessa: come si ripartiscono i costi di riparazione? Come si dividono le spese tra i proprietari di due piani l'uno all'altro sovrastanti?*

In condominio, le liti e le incomprensioni tra proprietari sono all'ordine del giorno, soprattutto quando si tratta di suddividere correttamente le spese di manutenzione. Nonostante la legge fornisca i criteri da utilizzare per ripartire gli

oneri condominiali, spesso può accadere di non interpretarli correttamente e di giungere a decisioni sbagliate. Ci sono poi alcune parti che si pongono a metà tra le proprietà di soggetti diversi. Ad esempio: **come si dividono le spese di manutenzione di soffitti e solai?**

Il problema si pone anche quando i lavori riguardano il terrazzo al pianterreno che sovrasta un'autorimessa o, comunque, locali posti al di sotto della superficie. Secondo la Corte di Cassazione, le spese per i lavori della terrazza carrabile a livello del parcheggio vanno suddivise seguendo i criteri stabiliti dal Codice civile per i soffitti e i solai.

Come vedremo, questo principio è differente rispetto a quello previsto per il lastrico solare di proprietà esclusiva. Insomma: quando si tratta di lavori che riguardano parti assimilabili a soffitti e solai, cioè parti che fungono da copertura e sostegno di altri piani, si adotta sempre lo stesso metodo di ripartizione. Se l'argomento t'interessa, prosegui nella lettura: vedremo insieme **come si dividono le spese di manutenzione di soffitti e solai.**

## **Soffitti e solai: cosa sono?**

Prima di vedere come si ripartiscono i **costi d'intervento su soffitti e solai**, è il caso di fornire una breve definizione degli stessi.

Per soffitto si intende comunemente la **superficie** che delimita la **parte superiore** di qualsiasi ambiente coperto.

Il solaio rappresenta invece la struttura piana orizzontale che forma la copertura e, soprattutto, il sostegno dei piani intermedi degli edifici. In pratica, il solaio è il piano che separa una stanza dalla corrispondente del piano inferiore.

## **Soffitto e solaio: sono parti comuni?**

Soffitti e solai non rientrano nelle parti comuni del condominio, salvo che il **regolamento contrattuale** non stabilisca il contrario. Ciò significa che l'inquilino che voglia effettuare dei lavori sul proprio soffitto non potrà coinvolgere anche tutti gli altri condòmini, salvo il proprietario del piano di sopra.

Fa eccezione a quanto appena detto il **lastrico solare**: quest'ultimo,

rappresentando la parte finale di copertura dell'intero edificio, si presume comune, salvo che il regolamento non stabilisca diversamente.

Anche se il lastrico solare è di **proprietà esclusiva**, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno **[1]**

## **Soffitti e solai in condominio: come si dividono le spese?**

Secondo la legge **[2]**, le spese per la **manutenzione** e la **ricostruzione** di soffitti, **volte** e solai sono suddivise in **parti uguali** tra i proprietari dei due piani interessati; in particolare, incombe sul proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e sul proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Il criterio dell'equa ripartizione delle spese deriva dal fatto che, per legge, vige una **presunzione assoluta di comunione** delle opere che servono a dividere orizzontalmente le proprietà.

Il criterio di suddivisione delle spese appena indicato è comunque derogabile: i condòmini interessati possono accordarsi in maniera differente per la ripartizione delle spese rispetto alla regola generale stabilita dalla legge.

Qualora il solaio, anziché separare due proprietà esclusive, divida invece una proprietà esclusiva da una copertura condominiale, le spese per il piano superiore saranno a carico del condominio, mentre quelle per il piano inferiore saranno a carico del proprietario esclusivo dell'immobile.

Nel caso in cui la manutenzione e ricostruzione del solaio si renda necessaria a causa di danni provocati da impianti o strutture di proprietà comune, il condominio deve **risarcire i danni** subiti ai singoli condòmini. Ciò si verifica, ad esempio, nei casi di danni dovuti a interventi sulle strutture portanti, alla rottura di tubazioni condominiali o a infiltrazioni di acqua dai muri perimetrali.

Secondo la Corte di Cassazione, il solaio esistente fra i piani sovrapposti di un

edificio è oggetto di comunione fra i rispettivi proprietari poiché esso assolve alla duplice funzione di **sostegno** del piano superiore e di **copertura** di quello inferiore.

Al contrario, gli spazi pieni o vuoti che accedono al soffitto o al pavimento, quando non sono essenziali alla struttura, rimangono esclusi dalla comunione e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto di proprietà **[3]**.

## **Terrazzo che copre garage: come si dividono le spese?**

Secondo una recente sentenza della Corte di Cassazione **[4]**, quanto appena detto sinora in tema di ripartizione delle spese di manutenzione di solai e soffitti vale anche nell'ipotesi in cui i lavori riguardino il **terrazzo** al piano terra che copre il garage.

Per la precisione, secondo i Supremi giudici, nel caso di terrazza a livello stradale che copre l'autorimessa o i capannoni, si deve applicare lo stesso criterio di suddivisione delle spese che vale per solai e soffitti.

La Corte di Cassazione ha dunque espresso il principio per cui, in materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del **cortile condominiale**, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di singoli condòmini, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti per il lastrico solare, ma si deve, invece, procedere all'applicazione del criterio secondo cui le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti.

Al contrario, vanno accollate per intero le spese relative alla manutenzione del piano superiore (pavimento) a chi, con l'**uso esclusivo** dello stesso, determina la necessità della manutenzione. Sono posti a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

## **Note**

**[1]** Art. 1126 cod. civ. **[2]** Art. 1125 cod. civ. **[3]** Cass., 2868/1978; Cass. 3715/1976; Cass. 3178/1991. **[4]** Cass., ord. n. 11462 del 30 aprile 2021.