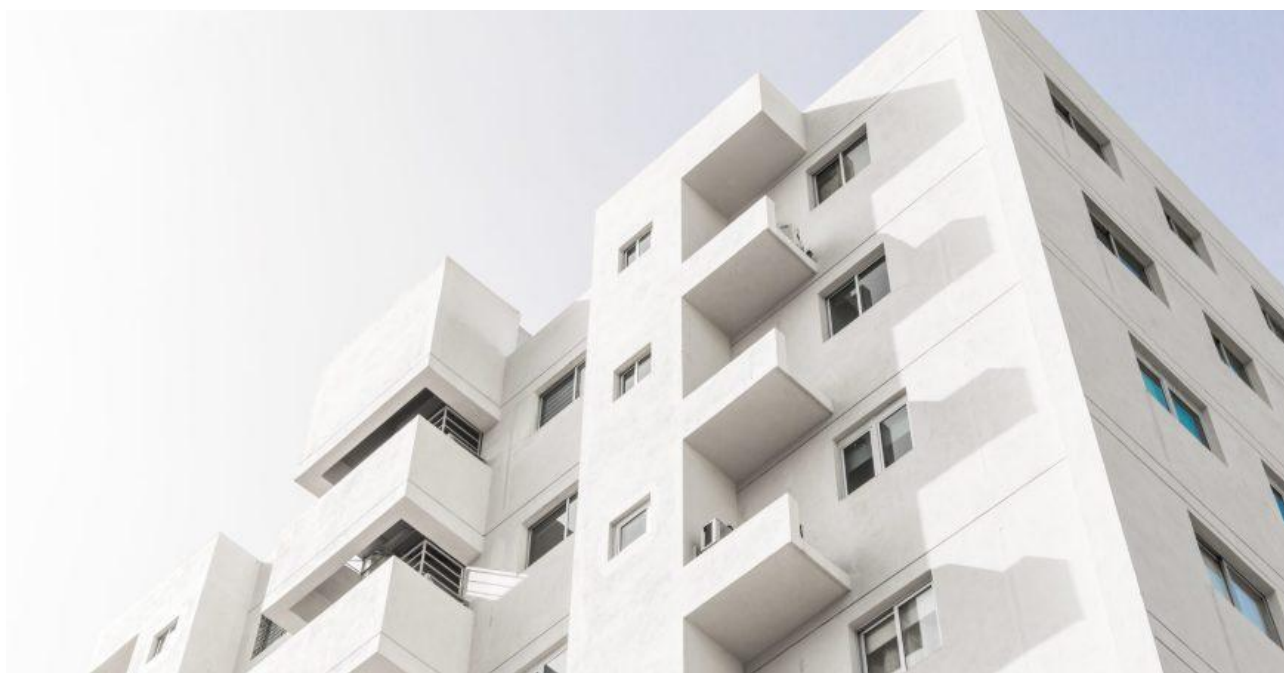


La gestione dei solai nei condomini



Interventi strutturali e ripartizione delle spese

- Gennaio 2026 -

Il testo analizza – in modo schematico e riassuntivo – alcuni casi di solai condominiali nei quali si sono verificati problemi strutturali o in cui vi è necessità di opere manutentive.

Ing. Cristian Angeli

Nota - Si precisa che il presente contributo è stato redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale e ha finalità esclusivamente informative. Non sostituisce la lettura dei provvedimenti e degli atti ufficiali richiamati e potrebbe contenere imprecisioni o errori interpretativi. In caso di dubbi o per utilizzi professionali, si raccomanda di fare esclusivo riferimento ai testi normativi e amministrativi originali o rivolgersi direttamente all'ing. Cristian Angeli.

Caso 1 - Rimozione dei tramezzi, stabilità dei solai e responsabilità civili

La modificazione dei tramezzi negli edifici esistenti: riflessioni tecniche e giurisprudenza

La questione della rimozione o dello spostamento di tramezzi negli edifici esistenti si è rivelata, negli ultimi anni, un terreno fertile di contenziosi. Ciò che in apparenza costituisce un semplice intervento edilizio interno può, in realtà, incidere sull'equilibrio statico del fabbricato e determinare rilevanti responsabilità. La recente ordinanza della Corte di Cassazione n. 4867 del 25 febbraio 2025 fissa un ulteriore punto fermo sul tema, chiarendo che un tramezzo, pur nato come elemento privo di funzione portante, può nel tempo assumere un ruolo strutturale di fatto e che la sua demolizione può essere considerata causa diretta dei danni arrecati agli appartamenti sovrastanti.

La vicenda decisa dalla Cassazione n. 4867/2025

Il giudizio trae origine dalla demolizione, da parte del proprietario di un locale al piano terra, di un tramezzo che, in quanto tale, non era originariamente un "elemento strutturale", ma che aveva progressivamente assunto funzione di sostegno per il solaio soprastante, costruito negli anni '50 con capacità portante ridotta e progressivamente deformato fino a gravare in parte su di esso.

La rimozione del tramezzo determinò un aggravamento delle deformazioni e la formazione di lesioni nelle murature e nelle finiture dell'appartamento soprastante.

- In primo grado, il Tribunale esclude la responsabilità, attribuendo i danni alla vetustà del solaio.
- In appello, la decisione fu ribaltata: la Corte accertò che la stabilità del solaio era stata garantita proprio dall'appoggio sul tramezzo e che la sua demolizione costituiva la causa diretta ed esclusiva delle lesioni.
- In Cassazione, il ricorrente sostenne che il degrado del solaio fosse di per sé sufficiente a causare i danni e che non fosse prevedibile che un tramezzo assumesse funzione portante. La Suprema Corte respinse l'argomento: applicando il criterio della causalità adeguata e la regola civilistica del "più probabile che non", stabilì che la demolizione era stata la *condicio sine qua non* dei danni, mentre la vetustà del solaio non ebbe incidenza causale autonoma.

La Cassazione ha inoltre confermato la condanna all'esecuzione di opere di consolidamento del solaio, ritenendola implicitamente compresa nella domanda di ripristino formulata dagli attori.

L'evoluzione giurisprudenziale sul tema dei tramezzi

Il principio espresso dalla Cassazione nel 2025 si inserisce in un filone giurisprudenziale già tracciato. Un precedente significativo è rappresentato da Cass. civ. n. 10644/2021, che ha affrontato il caso dello spostamento di tramezzi interni da parte di un condomino. In quell'occasione la Corte aveva sottolineato che non si trattava di un intervento neutro, ma di un'operazione idonea a incidere sulla stabilità delle

strutture portanti e che richiedeva pertanto idoneo titolo edilizio, corredato da autorizzazione sismica, non potendo essere ricondotta a mera attività manutentiva.

Il tema, tuttavia, non è privo di orientamenti diversi. Si segnala, ad esempio, Cass. civ. n. 32344 del 13 dicembre 2022, in cui la Corte stabilì che, nel caso concreto, il cedimento fosse imputabile esclusivamente allo stato di avanzato degrado del solaio, già vetusto. Quest'ultimo poteva aver trovato un sostegno precario nelle tramezze dell'appartamento sottostante, senza che tuttavia esse potessero essere qualificate come strutture portanti di proprietà comune.

Aspetti tecnici della trasformazione dei tramezzi

Dal punto di vista tecnico, la questione ruota attorno a due profili principali:

1. Mutamento di funzione statica nel tempo. Un tramezzo progettato come elemento non portante può, per effetto della deformazione dei solai o della vetustà delle strutture, trasformarsi in elemento di sostegno. Questo fenomeno, documentato nella letteratura tecnica, è stato espressamente riconosciuto in sede giudiziaria e, da ultimo, la Cass. 4867/2025 ha sancito che la funzione di fatto prevale sulla destinazione originaria.
2. Difficoltà di diagnosi preventiva. Stabilire se un tramezzo abbia assunto o meno un ruolo strutturale non è sempre agevole: possono essere necessari rilievi, indagini endoscopiche, prove di carico e analisi del quadro fessurativo. La giurisprudenza, tuttavia, non ammette ignoranza colpevole: laddove vi siano segnali di precarietà strutturale, la rimozione di un tramezzo senza adeguata verifica può comportare responsabilità piena.

Profili di diritto edilizio e condominiale

Sul piano edilizio-amministrativo, la rimozione o lo spostamento di tramezzi non rientra sempre tra le opere interne soggette a semplice CILA. Quando l'intervento incide sulla statica o sull'assetto delle strutture, si rende necessaria una SCIA o, in alcuni casi, persino un permesso di costruire, in applicazione degli artt. 3 e 6 del d.P.R. 380/2001.

Dal punto di vista condominiale, va ricordato che il singolo proprietario non può modificare la distribuzione interna del proprio immobile se ciò incide sulla stabilità o sulla sicurezza dell'edificio, trattandosi di interessi che oltrepassano la sfera individuale e coinvolgono le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Conclusioni

La Cassazione, con l'ordinanza n. 4867/2025, ha confermato un principio di rilievo: un tramezzo, anche se privo di funzione portante in origine, può assumere nel tempo un ruolo strutturale e la sua demolizione può configurarsi come causa unica dei danni conseguenti.

Questa pronuncia si colloca in un orientamento più ampio che valorizza l'analisi della funzione effettiva delle partizioni interne negli edifici datati, riconoscendo che la linea di confine tra murature portanti e non portanti non è immutabile nel tempo.

Ne derivano conseguenze tecniche, giuridiche e amministrative rilevanti: la rimozione dei tramezzi non può mai essere trattata come intervento di routine, ma va valutata in relazione alla concreta funzione statica assunta dall'elemento e alle possibili ricadute sulla stabilità e sulla sicurezza dell'intero edificio. Per questo è sempre necessario l'intervento di un tecnico specializzato che valuti le specifiche condizioni del caso.

Ing. Cristian Angeli

Caso 2 - Interventi strutturali nei solai condominiali: spese e decisioni ricadono su tutti

Il solaio contribuisce alla stabilità dell'edificio: per questo, anche se è all'interno di una stessa unità, è considerato parte comune.

In ambito condominiale, uno dei temi più complessi da affrontare riguarda la qualificazione del solaio di interpiano e la relativa ripartizione delle spese nel caso di interventi manutentivi o ricostruttivi. Se da un lato la giurisprudenza continua a richiamarsi all'art. 1125 del Codice civile, dall'altro le evidenze ingegneristiche oggi disponibili forniscono spunti interpretativi che potrebbero condurre a una diversa lettura, soprattutto quando l'intervento incide sulla stabilità strutturale dell'edificio.

Chi paga se il solaio interno a un appartamento è da rifare?

Non è raro che, in sede di assemblea, si sollevi il dubbio: perché, ad esempio, il proprietario dell'appartamento al piano terra dovrebbe partecipare alle spese per il rifacimento del solaio interno all'abitazione della signora del quinto piano, se tale solaio si trova fisicamente all'interno di una sola unità?

La risposta, tutt'altro che scontata, si trova all'incrocio tra normativa codicistica, principi di diritto condominiale, e conoscenze tecniche in ambito strutturale.

Il principio giuridico di partenza: l'art. 1125 c.c.

L'articolo 1125 del Codice civile stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione di solai, soffitti e volte 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,
- a carico di quello del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

La norma si fonda su un'idea di utilità diretta del solaio, intesa come beneficio per i due appartamenti interessati, e viene tradizionalmente intesa come ripartizione paritaria tra i due proprietari.

La visione tecnica moderna: il solaio come parte della struttura portante

L'evoluzione delle conoscenze ingegneristiche porta oggi a considerare il solaio di interpiano non solo come elemento di separazione tra unità, ma anche e soprattutto come componente essenziale del sistema strutturale dell'intero edificio.

I moderni solai di interpiano — siano essi in legno, acciaio, laterocemento o altro materiale — contribuiscono attivamente alla stabilità dell'edificio. Il loro peso e, soprattutto, la loro rigidità (ovvero la capacità di opporsi alla deformazione) svolgono un ruolo fondamentale nel mantenere l'equilibrio delle murature portanti o dei pilastri, garantendo così l'indeformabilità dell'intera struttura.

In altre parole, il solaio è parte integrante del sistema statico, e la sua alterazione, demolizione o sostituzione ha potenzialmente effetti sull'intero corpo di fabbrica.

L'art. 1117 c.c. e l'inclusione implicita dei solai nella categoria delle parti comuni

Una conferma indiretta di tale inquadramento si può ricavare dall'art. 1117 c.c., come modificato dalla legge di riforma del condominio n. 220/2012, che ricomprende tra le parti comuni "i pilastri e le travi portanti".

Posto che le travi del solaio sono parte della sua struttura portante, ne deriva che — laddove non sia possibile disaggregare le funzioni — anche il solaio di interpiano rientra tra le parti comuni, almeno sotto il profilo strutturale.

Differenze tra finiture e struttura: quando l'art. 1125 si applica e quando no

L'art. 1125 c.c. continua a trovare piena applicazione in tutti i casi in cui gli interventi si limitano alle finiture, ovvero al rifacimento:

- del pavimento del piano superiore,
- dell'intonaco o della decorazione del soffitto del piano inferiore.

In tali circostanze, il solaio è trattato come elemento condiviso solo tra due unità immobiliari, con spesa a carico esclusivo dei proprietari interessati.

Diversa è la situazione quando l'intervento riguarda la struttura portante del solaio, ossia la demolizione e successiva ricostruzione di travi, travetti o altri elementi statici. In questo caso, non si è più di fronte a un'opera che produce utilità individuale, bensì a un intervento che incide sulla stabilità dell'intero edificio, e come tale interessa la collettività condominiale.

La ricostruzione del solaio come opera di interesse collettivo

La sostituzione completa del solaio (o opere manutentive straordinarie di tipo strutturale), in quanto intervento su un elemento portante, comporta rischi e benefici per l'intero condominio. Pertanto:

- Tutti i condòmini sono chiamati a sostenere la spesa, in misura proporzionale ai millesimi;
- Le decisioni relative all'esecuzione delle opere devono essere approvate dall'assemblea, convocata nel rispetto delle formalità previste;
- L'assemblea può anche autorizzare accertamenti tecnici (CTU o perizie di parte) per valutare l'incidenza dell'intervento sulla sicurezza dell'edificio.

Il principio sottostante è chiaro: ogni modifica di un elemento strutturale è di interesse comune, non solo per una questione economica, ma soprattutto per un'esigenza di sicurezza.

Il contributo del solaio all'equilibrio strutturale di edifici "storici"

L'equilibrio strutturale delle costruzioni è affidato alla funzione collaborante di tutti gli elementi: murature, solai, fondazioni. In queste strutture, il solaio:

- contiene le spinte delle pareti,
- distribuisce i carichi,
- stabilizza i maschi murari.

La rimozione o modifica non controllata del solaio può compromettere tale equilibrio. Di conseguenza, il singolo condòmino non solo partecipa alla spesa, ma acquisisce anche il diritto di partecipare alle decisioni, tutelando il proprio interesse attraverso il voto in assemblea.

In definitiva, la natura del solaio di interpiano non può più essere valutata esclusivamente alla luce del criterio dell'utilità individuale, come previsto dall'art. 1125 c.c., ma deve essere integrata con le valutazioni tecniche che ne riconoscono la funzione strutturale.

È per questo che, quando si interviene sulla struttura del solaio, si attiva un interesse collettivo, che trasforma quel manufatto da bene "a due" a parte comune a tutti gli effetti. In quanto tale:

- la spesa si divide tra tutti i condòmini;
- l'autorizzazione ai lavori va deliberata in assemblea;
- e il principio di partecipazione garantisce non solo l'onere, ma anche la possibilità di controllo e tutela da parte di ciascun proprietario.

Ing. Cristian Angeli

Caso 3 - Condominio. Il solaio interno alla singola unità è "parte comune"

Di regola le spese di manutenzione del solaio si ripartiscono tra i proprietari dei due piani che divide. Tutto cambia, però, se questo svolge una funzione portante dell'intero edificio.

All'interno di un condominio, sono tutti i singoli condòmini a dover pagare per il rifacimento delle parti comuni, in ragione dei propri millesimi di proprietà. Si tratta di una procedura nota a tutti, più o meno esperti del settore.

Per quanto, però, tale principio possa sembrare ovvio e "assodato", esso porta con sé una serie di zone grigie, proprio in ragione del fatto che non sempre la distinzione tra una parte comune e una privata, di proprietà esclusiva del singolo, è limpida e mette tutti d'accordo.

Quello dei solai, in tal senso, è un caso emblematico.

Apparentemente, infatti, la soluzione è a portata di mano: è lo stesso Codice Civile, al suo art. 1125, a dirci che i solai (così come i soffitti e le volte) sono sì parti comuni, ma solo dei soggetti proprietari delle due unità immobiliari tra le quali si colloca la struttura. Siamo di fronte a una presunzione legale di comproprietà "parziale", che non investe cioè l'intera compagine condominiale. Alla norma richiamata, chiaramente, segue un lungo elenco di pronunce giudiziarie (moltissime di Cassazione) che impongono ai due proprietari (quello del piano di sopra e quello del piano di sotto) di pagare "a metà" le spese relative al solaio.

Eppure, anche di fronte a un quadro a prima vista "consolidato", rimane necessario verificare sul piano tecnico-edilizio la reale natura del solaio e dell'intervento da eseguire. La manutenzione delle strutture che, di fatto, "reggono" l'intero edificio, grava infatti sulle spalle dell'intero condominio e non è detto che il solaio svolga funzione portante solo di sé stesso. Se i lavori, poi, interessano l'intero elemento di separazione (si pensi a una sostituzione), essi non potranno che interessare anche le travi e ripercuotersi sulla stabilità del fabbricato, di interesse comune a tutti i condòmini.

Le parti comuni condominiali

Ciò che rende tale un condominio è la compresenza, al suo interno, di parti c.d. private la cui proprietà è esclusiva (nel senso di escludere tutti gli altri) e parti la cui proprietà è comune (perché servono a tutti, nessuno escluso). Sulle parti comuni, ogni singolo condòmino vanta un diritto di proprietà non esclusivo, vale a dire di "comunione", che sorge in relazione alle zone specificamente individuate dall'art. 1117 C.C.: *"1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti [...]; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune [...]; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne [...]"*.

Si tratta di un elenco non esaustivo, ma dichiaratamente "aperto". A questo, dunque, è possibile aggiungere tutti quegli elementi che svolgono le funzioni comuni richiamate dall'art. 1117. Ad esempio, per

lungo tempo la giurisprudenza ha considerato parti comuni i pilastri e le travi portanti, poi effettivamente inseriti nella lista del Codice Civile dal legislatore con la L. 220/2012. La legge, infatti, conosciuta come “riforma del condominio”, ha disposto con il suo art. 1 l’integrale sostituzione dell’art. 1117 c.c. con quello attualmente vigente, che fornisce una definizione più articolata di parti comuni, aggiungendo all’elenco, come detto, le travi e i pilastri portanti, ma anche le facciate, i parcheggi, i sottotetti e gli impianti di ricezione.

Il legislatore ha così, inequivocabilmente, posto l’accento sull’utilità statica di certi elementi: ciò che svolge una funzione portante dell’intero edificio (come appunto pilastri e travi portanti), è di tutti, e tutti devono concorrere a conservarlo, ripararlo o sostituirlo. In tal senso, la riforma del condominio risulta del tutto coerente con l’orientamento di Cassazione che individua come elemento determinante della comunione dei beni in condominio la loro relazione di accessorietà strumentale e funzionale a tutte le proprietà esclusive, tale per cui è bene comune ciò il cui godimento risulta funzionale al godimento dei beni di proprietà esclusiva, che in assenza del primo non risultano godibili (Cassazione, sentenza n. 4973/2007). Insomma, sarebbe arduo ritenere parte di proprietà esclusiva un solaio incorporato nella struttura portante dell’edificio, essenziale per l’esistenza stessa (e la sicurezza) della costruzione.

La proprietà dei solai

Come accennato, l’art. 1125 c.c. regola espressamente la manutenzione e la ricostruzione di soffitti, volte e solai, determinandone la ripartizione delle spese. In particolare, queste *“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”*.

Dunque, sembra indiscutibile che i lavori sul solaio non interessino la generalità dei condòmini. In tal senso, la giurisprudenza è un monolite: non si contano le pronunce che impongono la divisione delle spese sul solaio solo tra i condòmini proprietari dei due piani. Tra le altre, la Corte di Cassazione, con sentenza n. 24266/2018, ha ribadito che *“il solaio esistente, che separa il piano sottostante da quello sovrastante di un edificio appartenente a proprietari diversi, deve ritenersi, salvo prova contraria, di proprietà comune dei due piani perché ha la funzione di sostegno del piano superiore e di copertura del piano inferiore”*. Una tale argomentazione si è spinta al punto di considerare necessario, nel caso in cui uno dei due proprietari non ritenga di avere alcun dovere di contribuire alle spese, che quest’ultimo dimostri l’integrale responsabilità dell’altro. Con sentenza n. 6398/1999, infatti, la Cassazione ha spiegato che *“il condomino del piano sottostante che agisce nei confronti del condomino del piano di sopra per il risarcimento dei danni al suo solaio deve dimostrare, ai sensi dell’art. 2043 c.c., che essi dipendono da fatti imputabili a quest’ultimo, altrimenti dovendosi ripartire in parti uguali le spese per la riparazione di esso, ai sensi dell’art. 1125 c.c.”*.

La giurisprudenza sul contributo del solaio sulla stabilità

Dunque, del solaio rispondono i due comproprietari parziali. Tuttavia, come detto, tutto ciò che rende “stabile” l’edificio, dal punto di vista tecnico, è responsabilità dell’intera compagine condominiale ed è per questo che la stessa giurisprudenza (già prima dell’introduzione nell’art. 1117 c.c. di pilastri e travi portanti) ha fornito anche una risposta alternativa alla questione dei solai.

In generale, è necessario distinguere due casi: quello in cui il solaio sia una struttura che “regge” solo sé stessa (risolto nelle aule di giustizia come sopra illustrato) e quello in cui esso sia invece un elemento portante anche dell’intera costruzione. Quest’ultima non rappresenta un’ipotesi irrealistica, tanto che già nel lontano 1988 la Corte d’Appello di Milano aveva deciso per la partecipazione di tutti i condomini alle spese di manutenzione del solaio, spiegando, con la sentenza n. 457/1988, che *“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”*. Le strutture comuni cui fa riferimento il giudice, sono appunto quelle portanti, e se il solaio fa parte di queste, insomma, non avrebbe senso che ne rispondano solo due dei condòmini.

Nello stesso senso ha ragionato anche la Corte di Cassazione, emanando la più recente sentenza n. 10684/2011. Con questa pronuncia, la suprema corte ha in realtà rigettato la domanda circa l’affermazione della comproprietà del solaio a tutti i condòmini, optando per l’imporre ai due proprietari il pagamento delle relative spese, ma la motivazione su cui poggia tale soluzione è proprio che la struttura del solaio non “reggeva” l’edificio. Infatti, si legge nella sentenza che *“le riscontrate lesioni alle travi di sostegno del solaio dell’appartamento del detto condomino comportavano rischi limitatamente alla proprietà esclusiva dello stesso (ossia delle due unità immobiliari poste in comunicazione) senza interessare in alcun modo la staticità e la sicurezza dell’intero fabbricato”*. Ragionando “a contrario”, dunque, si può concludere che se invece il solaio interessa la staticità e la sicurezza dell’intero stabile, questo è una parte comune, il cui dovere di manutenzione grava su tutti i condòmini.

L’importanza di una valutazione tecnica

Alla luce di quanto sino a qui esposto, risulta evidente che non vi è una risposta univoca e sempre valida alla domanda sulla proprietà comune o meno dei solai in condominio. Di volta in volta, cioè, sarà necessario verificare il contributo di tale struttura alla stabilità dell’intero immobile, caso nel quale, lo abbiamo visto, tutti i condòmini devono pagare.

La verifica da mettere in atto risulta particolarmente delicata, in quanto l’equilibrio strutturale dipende da una molteplicità di fattori che si intrecciano tra loro. Se per le costruzioni più recenti la legge impone ai progettisti di effettuare valutazioni numeriche su materiali, dimensioni e carichi agenti, fino a pochi decenni fa la costruzione di un edificio – figurarsi la sua modificazione – non imponeva di interpellare un ingegnere calcolatore. A ciò consegue che molte strutture “datate” presentano un equilibrio stratificato nel tempo, in cui ogni parte ha una precisa funzione statica. E allora, la funzione portante delle murature è spesso

influenzata dalla presenza dei solai, che con il loro peso e la loro rigidità conservano gli equilibri tra terreno e fondazione.

In parole povere, intervenire su elementi strutturali spiega i suoi effetti sulle condizioni di stabilità complessiva del fabbricato, e per quanto sia gravoso che i singoli condòmini siano chiamati a un esborso economico anche importante in questi casi, c'è da dire che quanto illustrato rappresenta anche una garanzia. Solo sulle parti comuni, infatti, i singoli possono esprimere le proprie preferenze in assemblea, votando a favore o contro l'autorizzazione di lavori su parti portanti. Se il solaio, nel caso specifico, è una di queste parti, allora le decisioni a riguardo non possono essere rimesse alla volontà solo di quei due condòmini i cui appartamenti sono separati dal solaio.

Ing. Cristian Angeli

Per maggiori approfondimenti o per consulenze specifiche su questo argomento

info@cristianangeli.it



Cristian Angeli - Ingegnere libero professionista dal 2002, si occupa di progettazione, direzione lavori e consulenza tecnica. È specializzato nel settore degli incentivi edilizi — bonus fiscali, Superbonus e Conto Termico — seguendo sia la fase di applicazione e ottimizzazione progettuale, sia la gestione dei contenziosi civili e penali connessi. Un ambito che richiede competenze tecniche, normative e operative integrate. Parallelamente all'attività professionale svolge un'intensa attività di divulgazione tecnica e scientifica, scrivendo per quotidiani nazionali, portali web e riviste specializzate. Partecipa come relatore a convegni e seminari a livello nazionale, dove affronta temi legati all'edilizia agevolata e alle criticità applicative dei bonus. È autore di numerosi volumi dedicati ai bonus edilizi e alle relative implicazioni tecniche e giuridiche. Si occupa inoltre di tecnologie costruttive innovative ad alta efficienza energetica e antisismica, settore nel quale ha collaborato con università ed enti di ricerca italiani e internazionali. Svolge infine consulenze specialistiche e redige perizie tecniche in ambito edilizio e strutturale.