

Il punto

IL MODERNO SOLAIO PORTANTE COSTITUISCE PARTE COMUNE

di **Francesco Burrelli*** e **Edoardo Riccio****

L'interpretazione tradizionale dell'articolo 1125 del Codice civile considera il solaio interpiano in comproprietà dei proprietari esclusivi delle due unità immobiliari l'un l'altra sovrapposte, sulla base del presupposto che il manufatto fornirebbe utilità soltanto a queste. Il centro studi nazionale Anaci però chiede venga tenuto in debito conto il fatto che il solaio interpiano moderno, inerendo alla struttura portante dell'edificio condominiale e contribuendo pertanto alla sua stessa esistenza sotto il profilo della staticità, fornisce utilità a tutte le unità immobiliari, soddisfacendo un interesse collettivo condominiale legato alla sicurezza.

La giurisprudenza, sia di legittimità sia di merito, è stata compatta nel ritenere che il solaio interpiano svolga una funzione limitata alle due unità l'una all'altra sovrapposte.

La dottrina condominiale, al contrario, si è mostrata più sensibile alla sua concreta funzione. Lungo il secolo scorso è infatti mutata la tecnica costruttiva degli edifici. Si è assistito al passaggio da un solaio interpiano costruito per servire soltanto da copertura del piano inferiore e da sostegno del piano superiore ad un solaio formato da travi e da elementi latero-cementizi (detti in gergo «pignatte»). In questo solaio, presente nella quasi totalità delle costruzioni moderne, le

travi svolgono funzione portante, mentre i laterizi, definiti dal punto di vista tecnico «elementi per l'alleggerimento dei solai», non hanno ruolo portante né contribuiscono alla elasticità della struttura in quanto non in grado di assorbire sollecitazioni e tensioni.

La legge di riforma del condominio 220/2012 ha inserito nell'articolo 1117 del Codice civile che si occupa delle parti comuni dell'edificio, «i pilastri e le travi portanti», nozione nella quale devono logicamente includersi le travi che costituiscono la struttura portante del moderno solaio interpiano.

Da quanto detto è possibile trarre le seguenti conclusioni: il solaio interpiano è composto da elementi differenti ovvero da travi e laterizi. Le travi, in quanto inerenti alla struttura portante dell'intero edificio, sono parti comuni e dunque rientranti nell'alveo applicativo dell'articolo 1117 del Codice civile, che oggi espressamente le contempla. I laterizi, in quanto aventi meramente funzione di dare corpo alla struttura di separazione orizzontale tra i piani, sono parti in comproprietà dei proprietari esclusivi delle due unità immobiliari l'un l'altra sovrapposte e dunque riconducibili all'articolo 1125 Codice civile.

**presidente nazionale Anaci*

*** direttore Centro studi Anaci*