



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Supercondominio: chi paga la ristrutturazione di un solo edificio

Autore: Maria Monteleone | 06/11/2014



Nel supercondominio occorre distinguere le parti comuni a tutti i supercondomini da quelle comuni ai soli condomini del singolo edificio: la distinzione serve ai fini dell'individuazione del criterio di ripartizione delle spese.

Nel **supercondominio** le spese di rifacimento della **facciata** sono a carico dei soli condomini dell'edificio interessato e non anche di quelli delle altre palazzine.

È quanto affermato da una recente sentenza della **Cassazione [1]** secondo cui è **nulla** la delibera assembleare del supercondominio che estende le spese a coloro che non abitano nel palazzo interessato dalla ristrutturazione.

Si ricorda che per supercondominio si intende un **complesso di edifici** autonomi ma legati tra loro da parti comuni (per esempio giardini, piscina, atrio ecc.).

Nel supercondominio le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni e dei servizi nell'interesse comune (per esempio energia elettrica) sono disciplinate dalle regole stabilite per il condominio semplice **[2]**.

In particolare, in assenza di diverse convenzioni condominiali, le spese si ripartiscono fra i condomini in base al **valore della proprietà** di ciascuno (misurato in millesimi).

Se le cose comuni sono destinate a servire i condomini **in misura diversa**, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Nei super condomini occorre tenere distinte:

- le spese riguardanti le **parti comuni a tutti gli edifici** (per esempio spese per l'illuminazione del giardino comune) che sono a carico di tutti i supercondomini;
- le spese riguardanti le **parti comuni di un singolo edificio** (per esempio facciata o ascensore dei un singolo palazzo) che sono a carico dei soli condomini

dell'edificio interessato.

La facciata di un edificio costituisce una parte comune solo per i condomini che vi abitano e non per tutti i supercondomini.

Ne deriva che è illegittima, e quindi nulla, la delibera del supercondominio che accolla le spese di ristrutturazione di un solo palazzo anche ai condomini degli altri edifici.

La delibera non è valida neppure se si basa sulle disposizioni del **regolamento condominiale**.

Secondo la Cassazione, infatti, deve essere **disapplicato** il regolamento condominiale che, in violazione dei criteri legali, considera parti comuni di tutti i supercondomini beni che in realtà sono in comproprietà solo fra alcuni condomini.

Note

[1] Cass. sent. n. 23688 del 6.10.14. **[2]** Art. 1123 cod. civ.