

» di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Superbonus e cappotto

Molte assemblee sono impegnate a discutere del Superbonus 110 e diverse si bloccano sulle spese per il cappotto termico. La Cassazione ha fatto chiarezza (ord. n. 10371/'21, Pres. Di Virgilio, Rel. Scarpa). Il cappotto termico da realizzare sulle facciate dell'edificio condominiale, per migliorarne l'efficienza energetica, non è opera - hanno detto i supremi giudici - destinata all'utilità o al servizio esclusivo dei condomini titolari di unità immobiliare site nella parte non interrata del fabbricato, come sostengono per solito i proprietari di locali interrati serviti da autonomo ingresso. Le opere, gli impianti o manufatti che, come il "cappotto" sovrapposto sui muri esterni dell'edificio, sono finalizzati alla coibentazione del fabbricato in funzione di protezione dagli agenti termici, vanno ricompresi tra quelli destinati al vantaggio comune e goduti dall'intera collettività condominiale, inclusi i proprietari dei locali terranei, e non sono perciò riconducibili fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condòmini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condòmini e non di altri (art. 1123 cod. civ).

Ne consegue che, ove la realizzazione del cappotto termico sia deliberata dall'assemblea, le spese sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. La Cassazione specifica che una delibera che disponga una innovazione diretta al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato, non deve essere volta necessariamente anche al «miglioramento del decoro architettonico» della facciata, essendo, al contrario, l'eventuale alterazio-

ne del decoro architettonico un limite imposto alla legittimità della innovazione (art. 1120).

La **Confedilizia** ha diffuso una tabella con tutte le maggioranze previste per ogni tipo di lavoro. La stessa è richiedibile in tutte le Associazioni dell'Organizzazione, presenti in più di 200 centri urbani.

**Presidente*

Centro studi **Confedilizia**

[@SforzaFogliani](#)

