

22 giugno 2012 0:00

Problemi condominiali

Con l'ultimo consuntivo condominiale risulta che un condomino (SPE=74,15) con più appartamenti e millesimi, superiori di poco alla mia villa (72,10) paghi di meno per il rifacimento degli scarichi fognari che il sottoscritto. Alla richiesta di chiarimenti ho ricevuto una risposta come sotto:

"Sig. ***

Io non sono in grado di dimostrare nulla !

Le tabelle millesimali sono contrattuali e pertanto allegate ai rogiti ed io non ho le modalità di calcolo e nessuna possibilità di modificarle, per la ripartizione della spesa della fognatura il principio di ripartizione approvato in assemblea (non ne erano possibili altri in quanto Residenza La Rocca e Lissoni non hanno millesimi generali) è il seguente :

Palazzina 1 mc 1.382,00

Palazzina 2 mc. 1.616,00

Palazzina 3 mc. 1.616,00

Palazzina 4 mc. 1.160,00

Residenza *** mc. 929,00

Proprietà *** mc. 1.540,00

Proprietà *** mc. 502,00

Il totale della spesa è suddiviso sul numero dei mc. e calcolata la quota per ogni blocco, quota poi suddivisa per la singola unità immobiliare in base ai millesimi degli appartamenti.

Chiaramente essendo la sua un'unica unità immobiliare l'importo le viene addebitato in toto, il calcolo lo ritrova sulla tabella di ripartizione nel preventivo 2012.2013 colonna – Aut. Scarico -.

Spero di essere stato il più esaustivo possibile, più di così non sono in grado di dirLe !

Cordiali saluti"

Trovo la cosa assurda. Siamo parte di un supercondominio ma credo che i mc facciano fede.

Cosa pensate io possa fare per capire come mai chi ha di più paga di meno?

Cordiali saluti

Baldo, da Milano (MI)

Risposta:

se effettivamente tali tabelle sono contenute in un regolamento contrattuale, esse possono derogare al principio legale di proporzionalità (art. 1123 cc).

In generale, le tabelle millesimali contrattuali sono modificabili dai condomini solo all'unanimità, oppure tramite ricorso al Tribunale ma solo in due casi (art. 69 delle disposizioni attuative del codice civile):

1. se sono conseguenza di un errore (per errore si intende, ad esempio, un calcolo chiaramente errato fatto dal perito all'epoca);
2. se nel frattempo si è significativamente alterato il rapporto originario tra i valori delle singole porzioni (es, vi è stato un intervento per cui una o più parti del condominio sono state aumentate o diminuite: sopraelevazione di un nuovo piano, espropriazione parziale etc.).

C'e' da dire, pero', che recentemente la Cassazione (a sezioni unite) ha aperto alla possibilità di modificare anche le tabelle millesimali contrattuali tramite delibera assembleare a maggioranza. Ma si tratta solo di una sentenza e di un orientamento, seppur autorevolissimo, ancora non radicatissimo.