

8 febbraio 2004 0:00

spett.

aduc associazione per i diritti degli utenti e consumatori.

premessi e considerato quanto segue:

- condominio di circa n.50 condomini, costruito nel 1989, formato da n.8 scale;
- cambia amministratore all'inizio dell'anno scorso, 2003;
- il nuovo amministratore ha proposto, in assemblea del luglio 2003, nuovo metodo di ripartizione spese comuni delle scale, cioè non più come prima in base ai soli millesimi di proprietà generale;
- il nuovo metodo proposto viene applicato in proporzione alla posizione del piano da terra: coefficiente 1 per il p. t, coefficiente 2 per il p.1°, ecc;
- in sede della suddetta assemblea del luglio 2003, il nuovo metodo di ripartizione delle spese viene messo ai voti, con approvazione per maggioranza per singola scala;
- quindi, per alcune scale non è stato raggiunto un accordo, mentre per n.3 scale la maggioranza dei condomini di questa scala ha deciso, anche contro l'opposizione di un condomino che non era in accordo;
- risultato, per alcune scale viene applicato il vecchio metodo di ripartizione con le sole tabelle millesimali generali di proprietà, mentre per le n.3 scale che hanno approvato il nuovo metodo, le spese comuni delle scale vengono ripartite in base al coefficiente di posizione dei piani da terra;
- a fine gennaio c. a., 2004, il condomino che era dissenziente, durante l'assemblea condominiale riunitasi per l'approvazione del bilancio consuntivo, si è opposto nuovamente all'applicazione del nuovo metodo, chiedendo l'applicazione del metodo con millesimi di proprietà generale e infine non ha approvato il suddetto bilancio consuntivo;

tutto ciò premesso e considerato, chiedo:

- 1) il condomino che si è opposto, può ancora far valere le proprie ragioni in sede giudiziaria?
 - 2) ci sono le premesse perché tale condomino possa impugnare e far annullare la delibera dell'assemblea?
 - 3) in generale, ai fini di legge, è valida una delibera, per la ripartizione delle spese comuni, che viene messa ai voti non per maggioranza di tutti i condomini, bensì sulla base della maggioranza di ogni singola scala?
- anticipatamente e cortesemente, ringrazia.

Alessandro, da Livorno

Risposta:

è più giusto il nuovo: sarebbe quello che prevede la legge. C'è un articolo -il 1124- che è ben chiaro su questo. Accordi difformi sono consentiti, ma se la maggioranza decide nel rispetto della legge, quella è la posizione più corretta e quindi una contestazione in giudizio non sarebbe una buona idea.