

23 marzo 2010 0:00

Ripartizione spese ascensore e scale

Buongiorno,

nel gennaio 2008 ho acquistato un appartamento al piano terra di un edificio di 2 piani (piu' piano terra) finito di costruire nel gennaio 2007 e con 3 appartamenti per ogni piano (9 in tutto).

La prima assemblea condominiale (ottobre 2007) era costituita per il 90% da appartamenti proprieta' dell'impresa costruttrice. Questa ha deliberato tra le altre cose la divisione delle spese relative all'ascensore e manutenzione scale solo in base ai millesimi di proprieta'. Per cui non tenendo conto della divisione in base al piano (art. 1123,1124,1126,1136 cc e varie decisioni

della cassazione). Nel frattempo altre persone hanno comprato dall'impresa alcuni appartamenti. Io e gli altri proprietari del piano terra praticamente non usufruiamo dell'ascensore e paghiamo il doppio di quello che dovremmo pagare: le disposizioni dicono che il 50% delle spese sono ripartite in base ai millesimi e il 50% in base ai piani (piano terra=coefficiente 0). Come possiamo opporci? anche considerando il fatto che l'unanimita' non l'avremo mai, visto che

i proprietari dei piani 1 e 2 non saranno favorevoli, in quanto andrebbero a pagare di piu'. PS L'impresa proprietaria degli appartamenti al secondo piano (non ancora considerati "abitabili") nella stessa assemblea aveva messo la clausola che questi avrebbero ridotto le loro spese al 50% finche' non fosse stata concessa l'abitabilita'.

Mi potete dare un consiglio fare in modo che la ripartizione segua il cc oltre che il buon senso?

Grazie

Massimiliano, da Cologno Al Serio (BG)

Risposta:

l'unico modo è quello d'impugnare la deliberazione con la quale si è deciso di derogare ai criteri previsti per legge. Se per quello che si dice la decisione di ripartire le spese sulla base dei soli millesimi di proprietà non fu adottata all'unanimità la deliberazione deve essere considerata nulla. Prima di agire per le vie legali, come ultimo tentativo, faccia presente questa cosa alla prossima assemblea per provare a riportare le cose nell'ambito della legalità in modo bonario.

Ha risposto Alessandro Gallucci: <http://sosonline.aduc.it/info/gallucci.php>