

5 maggio 2016 0:00

Richiesta precisazione condominio

Buongiorno. Sono vostra sostenitrice da tempo e vi ringrazio del vostro impegno.

Per una casualità sono venuta solo recentemente in possesso della documentazione che vi allego relativa alla visura catastale dei 17 box del condominio in cui abito.

Da questa si evince che sono accatastati un box di 14 m2, cinque box di 11 m2, quattro box di 10 m2 e sette box di 9 m2.

Rilevo invece che le spese condominiali relative agli stessi box (documento B, che non ho potuto unire qui ma è a vostra disposizione) prevedono solo due categorie, in pratica i soli 3 box singoli mentre tutti gli altri sono box doppi e in condivisione con altro condomino conteggiati tutti come di identiche dimensioni mentre dalla visura catastale appaiono anch'essi di diversa superficie tra loro.

Feci presente il fatto all'ultima assemblea condominiale e mi venne risposto che nulla si poteva fare poichè a suo tempo l'assemblea aveva accettato all'unanimità i millesimi che vengono utilizzati per il conteggio spese. Feci presente che il conteggio a suo tempo non venne fatto sul luogo ma utilizzando evidentemente piantine non corrispondenti al reale e comunque in quel momento non era disponibile la visura catastale.

Questo errore incide in maniera lieve sulle spese annuali dei box che non sono particolarmente elevate ma diventerà di diversa incidenza nel caso di spese straordinarie per il rifacimento del manto erboso sovrastante i box che peraltro è già in previsione.

Mi chiedo: una nuova tabella millesimi dovrebbe essere necessariamente approntata da parte di un professionista autorizzato? In che ordine di spese si aggirano i costi per tale prestazione? L'eventuale nuova tabella dovrebbe essere approvata da tutti i condomini (25) o solo dai proprietari box (17)?

Come mi devo comportare? non è mia intenzione approvare un bilancio basato su tale errore e mi chiedo quali sono le possibilità a mia disposizione volendo escludere una causa legale in cui ripongo scarsa fiducia.

Vi ringrazio in anticipo della cortese attenzione e saluto cordialmente.

Alice, da Milano

Risposta:

difficile parlare di errore della metratura dei box, geometricamente ben definita nelle relative planimetrie. Siamo più propensi a ritenere la ripartizione delle spese relative alla conduzione degli stessi (presumiamo pulizie, illuminazione separata) frutto dell'applicazione di un criterio di una semplificazione contabile, liberamente deliberata dall'assemblea. Del resto lei stessa riconosce l'esiguità della differenza che potrebbe risultare dall'applicazione di un criterio alternativo, come da lei auspicato. Per l'imminente delibera circa il manto erboso sovrastante condominiale; se l'intervento ha lo scopo di eliminare difetti di impermeabilizzazione di tutte o parte delle strutture sottostanti dei box, i proprietari interessati sono tenuti a contribuire per almeno 1/3 della spesa per le opere, in rapporto alla superficie lesionata. In merito ai quesiti:

1) sì

2) se le nuove tabelle dovessero investire l'intera proprietà la spesa potrebbe essere non inferiore a 100€/ui oltre a 60€/ui per i soli box

3) dall'unanimità dei condomini proprietari