

23 giugno 2016 0:00

art. 1126 cc: rifacimento lastrico

Buongiorno,

nel mio condominio devono essere eseguiti dei lavori di rifacimento dell'impermeabilizzazione e pavimentazione del lastrico solare di uso esclusivo, l'amministratore asserisce che non si può suddividere la spesa secondo l'art. 1126, per mancanza di una tabella millesimale specifica per il caso di intervento su lastrico di proprietà privata.

Ho verificato che il calcolo della suddivisione delle spese si può tranquillamente realizzare con valori percentuali di superficie coperta.

Però nel piano interrato è presente una superficie di 4,7 mq comune che corrisponde ad una percentuale irrisoria rispetto alla totalità della superficie privata che concorre alle spese dei 2/3 che è di circa 900 mq dal piano terra al secondo.

Vorrei sapere se mi conviene impugnare il verbale e andare dal giudice di pace oppure rischio di non vedere la mia richiesta soddisfatta.

Grazie

Annamaria, da Venezia (VE)

Risposta:

se non esiste una tabella specifica, è compito dell'amministratore adoperarsi affinché venga redatta, o comunque dovrà fare i calcoli affinché l'art. 1126 venga rispettato nella sostanza. Solo un regolamento condominiale di natura contrattuale può derogare l'art. 1126. Ogni ripartizione che non rispetti i criteri di quell'articolo (con o senza tabelle) è illegittima e potrà essere impugnata.

Sta a lei decidere se vale la pena impugnare per 4,7 mq su 900 (probabilmente non ne vale la pena economicamente, anche perché prima dovrà esperire una mediazione con l'assistenza di un avvocato).