

Condominio

Problemi con le tabelle millesimali e l'ascensore. Quali parametri vanno applicati?

Domanda: Abito in un condominio di 12 appartamenti che non ha mai avuto tabelle millesimali, ma che da 40 anni va avanti con le tabelle Incam o dividendo ogni spesa per 12. Quattro anni fa abbiamo accettato la costruzione di un ascensore, pagato e utilizzato solamente da quattro condomini. Abbiamo dato l'incarico a un geometra per redigere le tabelle millesimali considerando l'ascensore. Le tabelle millesimali sono state accettate da 10 condomini su 12, ma mancando l'unanimità (è avvenuto all'incirca due anni fa) non sono state approvate. La settimana scorsa l'amministratrice ha invitato il condominio a votare le tabelle millesimali dividendo tra: tabelle con ascensore, quelle senza ascensore (sarebbero quelle con l'ascensore revisionate) e quelle Incam. Naturalmente chi utilizza l'ascensore e altri due del piano terra hanno votato per la revisione delle tabelle (quindi tabelle millesimali senza ascensore), e "naturalmente" le spese per la revisione saranno a carico di tutti i condomini. Ma per legge quali tabelle millesimali dovrebbero essere applicate: con ascensore o senza?



Risponde Paolo Bellini: Ho l'impressione che ci sia molta confusione. Si dice che non ci sono tabelle e nello stesso tempo che sono 40 anni che le cose vanno avanti, utilizzando vari criteri di divisione delle spese. Premesso che le tabelle utilizzate devono considerarsi *de facto* tabelle approvate fino a delibera contraria o ad impugnazione. Le tabelle dell'ascensore sono diverse da quelle di proprietà. I condomini che hanno pagato l'installazione dell'ascensore sono i soli proprietari dello stesso e non possono impedire che gli altri condomini entrino nella proprietà rifondendo in quota i primi. Sarebbe stato opportuno approvare una tabella di ascensore (che comprendesse tutti gli appartamenti). Al momento dell'installazione (costruzione dello stesso) dell'ascensore da parte dei quattro proprietari facendo poi accettare i millesimi a coloro che successivamente chiedevano di entrare nella proprietà, rifondendo i primi. Quanto all'ultimo quesito è chiaro che per le spese di ascensore si devono utilizzare i millesimi dello stesso come per le spese di proprietà per le quali si utilizzeranno i millesimi che si sono sempre usati.