

L'Avvocato risponde

A cura di Diego Modesti



Sono proprietario di un appartamento in un condominio con annesso garage al piano interrato. Recentemente, a seguito della rottura e della sostituzione di una pompa sommersa, sono venuto a conoscenza che alcuni condomini, ancora in fase di costruzione, avevano fatto installare nei loro garage docce, lavelli, lavabi ed altro ancora, inserendo gli scarichi nella condotta delle acque filtrate. Il deflusso delle acque avveniva, ovviamente, attraverso le pompe e, visto il carico che queste dovevano sopportare, la loro precoce usura è stata inevitabile. I citati condomini partecipano alle spese di manutenzione e riparazione delle pompe sotterranee sulla base dei rispettivi millesimi di proprietà. Seppure discusso in assemblea, il problema non è mai stato riportato a verbale dall'amministratore e io trovo ingiusto che la sopportazione delle spese venga effettuata su base millesimale. Vorrei sapere qual è il regime corretto di ripartizione delle spese e che iniziative si possono adottare.

Il problema sollevato dal lettore attiene all'utilizzo, da parte di alcuni condomini, di beni comuni in misura superiore rispetto ad altri. Le pompe sommerse situate nel piano interrato costituiscono, infatti, un bene comune, giusta il disposto dell'art.1117, n.3), del codice civile. Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti e dei servizi comuni dell'edificio, recita l'art.1123 del codice civile, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in maniera diversa, prosegue il secondo comma dello stesso articolo, le spese sono ripartite in proporzione

dell'uso che ciascuno può farne. La fattispecie descritta rientra, a mio parere, in quest'ultima disposizione, con la conseguenza che non appare legittima la decisione assembleare di ripartire le relative spese sulla base dei millesimi di proprietà anziché in base all'utilizzo effettivo. Ciò premesso, è consigliabile far presente all'assemblea, meglio se in forma scritta con lettera a/r diretta all'amministratore, il dissenso rispetto alla situazione creatasi, in modo da discutere il punto, che verrà inserito all'ordine del giorno di una prossima riunione condominiale. Nell'ipotesi, poi, di conferma della decisione di ripartire le spese in base a millesimi, sarà senz'altro agevole presentare l'impugnazione della relativa delibera in giudizio.