

Il Condominio preso in esame è di tipo "orizzontale/residenziale" (circa 170 nuclei familiari).

Le parti in comune sono: le strade interne della lottizzazione (al 100%) e l'area su cui è posizionata la torre dell'acqua (al 70% di nostra pertinenza e restante 30% di una seconda lottizzazione).

Il regolamento di condominio, redatto nel 1975, recita che le "spese condominiali sono ripartite in base ad una tabella millesimale" esistente da allora: specificamente lotto x condomino singolo (oppure intestazione a favore parentela diretta)/di certi mq/ da cui millesimi.

La costituzione del condominio era stata fatta, pertanto, tenuto conto di casa singola (uguale una famiglia) oppure bifamiliare (uguale due famiglie) a prescindere dal numero dei componenti dei rispettivi nuclei familiari.

I costi delle case in città, unitamente ai coefficienti di edificabilità (1mq di terreno uguale 1,30 metri cubi di edificabilità), hanno favorito il fenomeno dell'esodo e della speculazione edilizia in periferia a circa 20/25 km dalla città.

L'evoluzione numerica dei nuclei familiari avvenuta nel tempo ha creato una iniquità nella ripartizione delle spese, in particolare in quella attinente all'acqua condominiale e rispettiva struttura per la distribuzione (manutenzione tubi, torrino acqua, pompa sommersa di sollevamento, ecc ecc).

In questo contesto non consideriamo i problemi relativi alla viabilità delle auto dei residenti, alle aree per i parcheggi, l'ampiezza dei locali adibiti a civile abitazione (meno di 60mq per nucleo familiare/minimo 4 persone) e ciò che comporta la densità abitativa (esempio spazi inesistenti sin dall'origine da dedicare ai bambini e attività sociali).

Limitandoci alla spesa da imputare alla distribuzione dell'acqua condominiale, è risultato evidente che il contendere è diventato di notevole rilievo economico, dati i consumi (media giornaliera litri 250/persona), perché la presenza di uno o due nuclei familiari su un lotto non è paragonabile a quello di tre, quattro, cinque e persino sei nuclei familiari. L'alternativa sembrerebbe quella di modificare il Regolamento di Condominio da far approvare ai componenti 1000/millesimi.

La opposizione dei condomini interessati prevalenti, rispetto alle unità abitative unifamiliari e la presenza di inquilini non proprietari, in quanto quest'ultimi residenti altrove, ostacolano il riconoscimento di tale sperequazione, "pur limitandosi ad un differenziale aggiuntivo di circa 30/40 all'anno per nucleo familiare" (sic!).

La domanda, che si pone pertanto è la seguente:

considerata l'esiguità della somma aggiuntiva, esiste uno strumento lecito che fornisca la possibilità di far cambiare atteggiamento a coloro che avversano il cambiamento

Oppure dovremmo valutare di costituirci parte lesa davanti ad un giudice

Oppure se non troviamo un accordo tra di noi condomini (1000/millesimi) la situazione non è modificabile

La Vostra opinione in merito sarà apprezzata e considerata obiettiva.

In attesa, ringraziamo per la cortese attenzione mentre cogliamo l'occasione per porgere i nostri più cordiali saluti.

Sebastiano Sensi (un Condomino di minoranza)

Da quello che leggo nella sua missiva, è sorto un problema non preventivabile.

La prima cosa nella decisione del cambiamento delle tabelle millesimali non possono votare gli inquilini ma solo i proprietari delle singole unità immobiliari o chi da loro delegato a partecipare all'assemblea attinente questo argomento.

La seconda è che trattandosi da quello che posso evincere di un regolamento di condominio di tipo contrattuale ci vogliono 1000 millesimi per la sua modifica.

Quindi non vi resta che rivolgervi alle autorità competenti che penso non ostino nulla a far cambiare il regolamento nella parte inerente il consumo idrico in quanto bene di prima necessità e che va pagato in base ai consumi dei singoli mettendovi un contatore per ogni singola unità immobiliare ed oltremodo facendo una tabella idonea per il pagamento del consumo elettrico e dell'usura della pompa. Il magistrato nominerà un consulente tecnico d'ufficio e voi dovrete nominare un consulente tecnico di parte. Il consulente tecnico d'ufficio inizialmente dovrete pagarlo voi.

Distinti saluti

Umberto Testa