

È VALIDO L'ATTUALE SISTEMA DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI COMUNIONE?

1. - Cosa prevede l'atto costitutivo originario della Comunione redatto dal notaio Porcile?

L'atto Porcile, premettendo che la quota di ognuno dei soci è composta dalla *“quantità dei metri cubi edificati o convenzionali o comunque edificabili posseduti nel comprensorio rapportata alla quantità totale dei metri cubi ... come risultanti, allo stato, dall'Elenco delle cubature”* (vedi l'elenco delle cubature “allegato V2”), a pag. 20 riga 15 e ss. prevede che la manutenzione e i servizi sono posti a carico dei soci secondo le cubature *“loro spettanti pro capite ben note ai cessionari in quanto da loro a suo tempo convenzionalmente stabilite”*. A pag. 24 è poi stabilito che *“le spese di manutenzione delle porzioni di reti e di quant'altro oggetto di questo atto, nonché tutte le altre spese per i servizi previsti e ogni altra spesa di gestione della cosa comune, saranno ripartite all'interno della comunione stessa ... in proporzione alle dette rispettive cubature”*.

2. - Cosa prevede il Regolamento di Comunione 14 febbraio 1982?

Il Regolamento di Comunione 14 febbraio 1982 all'**art. 58**, prevede che *“Con l'accettazione del regolamento il socio accetta senza riserve di concorrere, secondo le modalità di ripartizione indicate, alle spese di amministrazione e gestione ed in particolare: alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie alla buona conservazione della consistenza e della estetica dei beni gestiti, alle spese di esercizio di tutti gli impianti e di gestione di tutti i servizi comuni ed agli oneri per l'ammortamento e ripristino degli stessi, delle loro attrezzature e di quanto altro occorrente.*

Il socio non può, anche rinunciando ai suoi diritti o all'uso dei servizi o dei beni, sottrarsi agli obblighi previsti dal presente regolamento ed in particolare a quelli relativi alle spese”.

All'**art. 61** del Regolamento si legge poi che *“**Le spese di manutenzione, gestione ed esercizio sostenute dalla Comunione sono ripartite tra i soci in proporzione alle loro personali proprietà immobiliari e fondiari site nel Comprensorio della Pineta di Arenzano. Di conseguenza ogni socio è tenuto a notificare alla Comunione ogni eventuale variazione della cubatura posseduta per modifiche o nuove realizzazioni, con lettera raccomandata entro il termine perentorio di giorni 90 dall'avvenuta attuazione. In via transitoria e sino a quando l'Assemblea Generale dei soci non avrà provveduto secondo quanto in appresso, si applicherà il criterio sin qui adottato dalla Soc. CEMADIS S.p.A. per la ripartizione delle spese tra i “residenti” sulla base della misura dei mc. convenzionali da essa indicati, ma prescindendo dai canoni base da essa contrattualmente previsti. Allo scopo il socio è tenuto a consegnare all'Amministratore della Comunione copia proveniente dalla società CEMADIS comprovante entità, composizione e misura dei mc.***

attribuitigli ai fini delle spese. L'Assemblea Generale è sin d'ora obbligata, entro il termine di tre anni dalla data di costituzione della Comunità, a promuovere le opportune iniziative per la revisione delle attuali ripartizioni delle spese comuni applicando i criteri indicati nell'art. 62¹ che segue, essendo in facoltà dell'Assemblea stessa di deliberare sui mezzi ritenuti idonei a tale scopo, sulle modalità di esecuzione della revisione, con l'eventuale limitazione della revisione alle situazioni di fatto in essere che si trovano in evidente contrasto con le cubature convenzionali assegnate, tale da determinare differenze di contribuzioni superiori almeno al 10% avuto riguardo ai mc. convenzionali e quelli reali²".

La Comunità, dunque, ripartisce le spese sulla base di tabelle millesimali. Affinché le spese per la gestione della cosa comune possano essere imputate a un soggetto, è necessario che questi abbia ricevuto una quota indivisa di beni comuni, dunque, sia "comunista", "comproprietario" o "socio" che dir si voglia, rappresentando le tabelle millesimali frazioni del diritto di proprietà. Ne consegue che esse non possano trovare applicazione nei confronti di coloro che non hanno acquisito la titolarità di "socio".

3. - L'attuale sistema di ripartizione

In riferimento alle tabelle millesimali oggi adottate dalla Comunità, si rileva che la Cemadis s.p.a., con l'atto Porcile del 1982, ha ceduto la complessiva quota indivisa di comproprietà dei beni comuni (rete stradale, fognature, rete di illuminazione elettrica e telefonica, tubazione scarico a mare) pari a mc 707.750,83 e si è riservata di destinare successivamente agli altri proprietari di immobili non intervenuti all'atto Porcile mc 31.335,41, per un totale complessivo di mc 739.086,24 facenti parte della Comunità, pertanto, la somma delle cubature attribuite nelle tabelle ai singoli soci dovrebbe essere pari a mc 739.086,24.

Tuttavia, le tabelle millesimali attualmente utilizzate dalla Comunità per la ripartizione degli oneri, indicano, invece, la diversa cubatura totale di mc 780.468,76; tale differenza di mc 41.382,52

¹ Il criterio di determinazione della quota di ogni socio al fine della ripartizione delle spese in base all'adozione del valore in "metri cubi convenzionali" definito sulla base di: "1) fabbricati adibiti ad abitazione e aree di loro pertinenza, negozi, locali per l'esercizio di professioni, arti o mestieri, il volume effettivamente edificato, misurato al lordo, in metri cubi per coefficiente 1 (uno); 2) autorimesse, cantine, disimpegni, il volume effettivamente edificato, misurato al lordo, in metri cubi per coefficiente 0,5; 3) autorimesse di proprietà senza divisori, il volume effettivamente edificato, misurato al lordo, in metri cubi per coefficiente 0,20; 4) terreni per l'esercizio di attività sportive, campi da gioco, aree comunque non edificate non costituenti pertinenze di edifici, coefficiente 0,03 rispetto al costo per mc. indicato al n. 1 che precede, moltiplicato per la superficie in mq. delle aree dei terreni stessi".

Dalla lettura dei verbali del 25 luglio 1982, del 30 ottobre 1983, del 3 novembre 1984 e del 27 aprile 1985, emerge che i criteri di ripartizione delle spese non sono stati revisionati né ad opera dell'Assemblea né convenzionalmente dai soci e, dunque, che le tabelle millesimali non sono state modificate nel corso dei tre anni successivi all'approvazione del Regolamento.

² Si precisa che, il limite del 10%, sebbene conforme alla legge al momento della sua approvazione, presenta oggi dei profili d'incompatibilità a seguito della novellata disciplina del Condominio intervenuta con legge n. 220 del 2012 che, riformando l'art. 69 disp. att. c.c., ha sancito che le alterazioni idonee a integrare le ipotesi di revisione e modifica delle tabelle millesimali siano quelle maggiori di 1/5 del valore proporzionale delle singole unità immobiliari (nel caso della Comunità delle rispettive cubature). Ai sensi dell'art. 72 disp. att. c.c., l'art. 69 disp. att. c.c. è inderogabile; pertanto, il limite del 10% previsto dal Regolamento è automaticamente sostituito da quello di legge del 20%.

è dovuta all'ampliamento di cubature delle costruzioni già esistenti e alla realizzazione, dopo il 1982, di nuove costruzioni su terreni edificabili già facenti parte della Comunione.

FAQ - Redazione a cura del Presidente avv. Mauro Rotunno