

CONOSCERE IL CONDOMINIO: i criteri di ripartizione



I criteri di ripartizione, che devono seguire le disposizioni di legge, sono fissati nel regolamento condominiale e/o vengono stabiliti in assemblea e sono strettamente collegati alle tabelle di ripartizione (di solito sono le cosiddette tabelle millesimali), tanto che di solito queste tabelle sono sufficienti a esprimere in modo condensato eppure esaustivo tutti i criteri di ripartizione. Possono però darsi alcuni casi particolari, in cui determinate spese non sono attribuibili ad un'unica tabella, bensì devono essere ripartite secondo più tabelle. Un esempio chiarirà meglio la questione: supponiamo di avere delle tabelle millesimali distinte per il scala e per i garage, e che tuttavia vi siano un unico contatore ed un'unica bolletta dell'energia elettrica per entrambe le aree. Tale bolletta andrà suddivisa in parte su una tabella, in parte sull'altra secondo proporzioni previste dall'assemblea, facendo quindi entrare in gioco un ulteriore criterio di ripartizione rispetto alle tabelle.

È dunque chiaro che ciascuna voce di spesa del bilancio è associata ad una o più tabelle millesimali. Facciamo inoltre notare che i criteri di ripartizione non sono inviati ai condomini prima di ogni assemblea, perché, salvo nuove delibere dell'assemblea, essi rimangono invariati nel tempo e possono quindi essere individuati attraverso la lettura dei verbali in cui sono stati fissati. È tuttavia garantita a tutti i condomini la possibilità di conoscere in ogni momento gli attuali criteri di ripartizione, quindi anche le associazioni delle voci del bilancio alle differenti tabelle di ripartizione, facendone esplicita richiesta all'amministratore oppure consultando l'area riservata del nostro sito web.

Si può affermare, riassumendo, che i criteri di ripartizione sono il genere che racchiude in sé la specie, cioè le tabelle millesimali o altre tabelle di ripartizione (ad es. percentuale, o altri coefficienti).

Tutti i criteri di ripartizione, ivi comprese le tabelle millesimali, possono essere modificati dall'assemblea dei condomini, purché vi siano le maggioranze necessarie.