

28 ottobre 2016 0:00

Spese condominiali straordinarie

Salve. Sono subentrato come proprietario di un appartamento mentre erano in corso lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni del condominio.

Mi è stato spiegato che, nel caso di interventi che comportano innovazioni, migliorie e aumentano il valore del complesso immobiliare, il pagamento spetta a chi è proprietario al momento della delibera assembleare che autorizza lo svolgimento delle opere. Ossia, per individuare l'obbligato al pagamento (se il vecchio o il nuovo inquilino) non si tiene conto né di quando i lavori sono stati iniziati, né di quando sono terminati, ma solo del momento in cui l'assemblea ha adottato la decisione di eseguirli.

Ora, nel nostro caso, un'Assemblea di febbraio 2016, allorché io ero già coproprietario, ha deliberato l'avvio dei lavori e scelto tra i tre preventivi pervenuti. Ma, già nei tre anni precedenti e con inizio in un'Assemblea del 2013, si erano accantonati tutti i fondi necessari e si era approntato il capitolato.

Secondo voi, a chi spetta pagare i lavori: al vecchio proprietario o a me?

Grazie

Walter, da Milano (MI)

Risposta:

la giurisprudenza sembra orientata sulla base della sentenza 2 maggio 2013, n. 10235 della corte di cassazione in merito ai lavori di manutenzione straordinaria il cui inizio sia deliberato in assemblea dopo l'atto di acquisto: in essa viene stabilito che le spese siano a carico dell'acquirente (vedasi Tribunale, Taranto, sez. II, sentenza 27/01/2015 n° 293), salvo diversamente stabilito nel rogito.