
Quesito:

ho venduto casa 3 mesi fa , adesso il nuovo proprietario mi dice che tocca a me sostenere le spese per dei lavori condominiali che faranno il mese prossimo ma deliberati quando io ancora ero proprietario, preciso che nella delibera vi era indicato solo che i lavori si sarebbero fatti senza avere ancora una data certa e costi dell'operazione, cosa ancora piu' importante nel compromesso redatto in fase di compravendita e' ben specificato che erano a carico del venditore opere la cui data di inizio lavori risultasse antecedente alla data del rogito, erano invece a carico del compratore tutte le opere anche se gia' deliberate in precedenza con data inizio lavori postuma alla data del rogito a mio parere visto che i lavori cominceranno tra un mese e che abbiamo rogitato a marzo , le spese non competono a me.

Risposta:

Lavori prima del rogito

Cass. Civ. n. 12013/2004 – Momento della nascita dell'obbligo a concorrere alle spese di conservazione.

L'obbligo dei singoli condomini di contribuire alle spese che si rendano necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, nasce al momento in cui si rende necessario provvedere all'esecuzione dei lavori e non quando il debito venga esattamente determinato.

Sulla medesima posizione si era espressa la Cass. n.6323/2004 confermando che l'obbligo per i condomini, di conservazione dei beni comuni nasce quando si renda necessario eseguire le relative opere : in forza di tal assunto, in caso di compravendita di immobile è tenuto al pagamento di dette spese colui che è condomino al momento in cui le opere si rendano necessarie e non chi lo è al momento in cui l'assemblea ne approva la spesa.

In conformità si confronti anche Cass. n.857/2000.

Quindi? E' molto importante, in fase di trattativa, farsi rilasciare dall'amministratore di condominio, e se non ve lo dà per privacy, fatelo richiedere dal venditore, il verbale delle ultime due assemblee, in modo da farsi un'idea chiara se c'è qualche spesa già deliberata; andrebbe scontata sul prezzo di vendita.

*

Leggete anche questo post: <http://studiorda.wordpress.com/2010/06/14/spese-deliberate-dopo-il-rogito/>

Rosario Rammairone
