

IL LEGALE



Spese straordinarie decide l'assemblea

CHI SUBENTRA DEVE PAGARE

Va sempre tenuto conto che secondo l'articolo 63 delle disposizioni di attuazione al Codice civile «chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente». Questo significa che l'amministratore può chiedere il pagamento anche al nuovo proprietario, il quale ha poi rivalsa su colui che gli ha venduto la casa.

La Corte di cassazione (sentenza 15309 del 2011) si è recentemente pronunciata su un tema di notevole interesse per chi acquista o vende un appartamento all'interno di un condominio: la ripartizione delle spese condominiali fra venditore e acquirente.

Nel caso affrontato dai supremi giudici si trattava di spese straordinarie per il rifacimento del lastrico solare e per la riparazione dei danni cagionati dalle infiltrazioni d'acqua. **I venditori sostenevano che tali costi dovessero essere sostenuti dagli acquirenti** dal momento che la ripartizione delle spese fra i condomini era stata approvata dopo la compravendita e i lavori erano stati eseguiti in un momento ancora successivo. **I compratori erano convinti, viceversa, che spettasse ai venditori pagare** perché l'assemblea aveva deliberato i lavori prima che l'appartamento passasse di proprietà.

La suprema Corte ha accolto quest'ultima tesi sottolineando che l'obbligo di far fronte alle spese straordinarie sorge, in capo ai condomini, nel momento in cui l'assemblea decide di effettuare i lavori anche se i costi non sono stati né approvati né ripartiti fra i singoli proprietari e anche se le opere verranno realizzate solo successivamente. In questo caso, infatti, la verifica e la divisione dei costi

**SENTENZA
INTERESSANTE SULLA
RIPARTIZIONE DELLE
SPESE CONDOMINIALI
TRA VENDITORE
E ACQUIRENTE**

ha natura meramente esecutiva di una decisione già presa.

Per le spese di manutenzione ordinaria e per quelle relative alla erogazione dei servizi comuni vale, invece, la regola opposta: è tenuto a pagare chi era proprietario nel momento in cui è stata effettivamente compiuta l'attività di gestione.