

All'ex proprietario i lavori finiti

Chi acquista un'unità immobiliare sita in un condominio è obbligato, insieme con il proprio venditore, al pagamento delle spese condominiali relative alla gestione in corso al momento dell'acquisto e a quella precedente. Opere già eseguite. Per spese riguardanti la gestione precedente si intendono i pagamenti di opere già eseguite ma ancora da pagare oppure eventuali conguagli ancora dovuti dal venditore. Il nuovo condomino deve dunque corrispondere all'amministratore quanto dovuto per dette spese e poi richiedere il rimborso al venditore di quello che ha versato. Per evitare sorprese, non è sufficiente che il venditore dichiari nel rogito di farsi carico delle spese maturate sino alla vendita, ma è indispensabile ottenere dall'amministratore una dichiarazione con cui si conferma che tutte le spese relative al bene compravenduto sono state effettivamente pagate sino al momento della stipula del rogito.

Opere deliberate. Cosa succede per le spese che riguardano opere deliberate prima della vendita ma eseguite dopo? L'obbligo di provvedere alle spese per la conservazione delle cose comuni sorge nel momento in cui viene data concreta esecuzione alle opere stesse, senza che abbia importanza il fatto che tali opere siano state deliberate prima da parte dell'assemblea. Le spese per i lavori realizzati nel condominio dopo l'acquisto devono essere pagate dal nuovo condomino, essendo peraltro lui che va a trarre vantaggio e beneficio, anche sotto il profilo della maggiore valorizzazione del bene acquistato, dai lavori stessi. In caso di rate. E se è invece previsto un pagamento rateale? È il tipico caso di interventi manutentivi di rilevante entità eseguiti sull'edificio condominiale, per i quali il condominio ha stabilito con l'impresa un pagamento dilazionato, magari anche di anni. Fatti salvi possibili diversi accordi tra acquirente e venditore, anche le rate che maturano dopo il rogito devono restare a carico del venditore, quando però la miglioria apportata all'edificio sia stata tenuta in debita considerazione nella determinazione del prezzo della compravendita.