

Spese per lavori condominiali non deliberate: è possibile non pagarle se ritenute eccessive?

Spese per lavori condominiali non deliberate: il Tribunale di Bari si è pronunciato a favore di 2 comproprietari morosi che le ritenevano eccessive

I lavori condominiali devono sempre essere approvati con apposita delibera; in caso contrario, se un condomino ritiene le spese eccessive, può legittimamente non pagarle.

Il caso in esame riguarda un condominio che, nella persona dell'amministratore, ha presentato ricorso contro 2 comproprietari di un'unità immobiliare per la riscossione delle quote condominiali insolute.

A seguito del ricorso, il Tribunale di Bari ha emesso decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini per il pagamento delle seguenti spese:

- insoluti relativi ad anni precedenti
- lavori di manutenzione straordinaria su parti comuni
- lavori di manutenzione straordinaria su parti di proprietà esclusiva dei comproprietari (rifacimento balconi)

I 2 comproprietari hanno proposto opposizione al decreto ingiuntivo, contestando le spese relative al rifacimento dei balconi, in quanto non autorizzate da loro stessi, e ritenendo le spese relative alle parti comuni non deliberate dall'assemblea condominiale oltre che eccessive.

Il condominio non è riuscito a produrre alcun tipo di documentazione che comprovasse l'approvazione delle spese dall'assemblea e la scelta dell'impresa.

Il giudice si è pronunciato in favore della parte opponente, revocando il decreto ingiuntivo e accogliendo il ricorso.

Secondo il Tribunale, infatti, il proprietario non è tenuto a pagare le spese di manutenzione straordinaria, non essendoci alcuna documentazione comprovante l'accettazione con delibera condominiale.

Inoltre, relativamente alle spese di rifacimento del balcone di proprietà, i lavori dovevano essere preventivamente autorizzati dai proprietari.

Restano invece a carico degli opposenti le spese relative agli insoluti condominiali.