



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Brescia, Sezione seconda civile, composta da:

Dott. Fernando Platania

Presidente

Dott. Carla Marina Lendaro

Consigliere rel.

Dott. Daniela Fedele

Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa promossa con atto di citazione notificato in data 13.6.2016 e  
posta in decisione all'udienza collegiale del 24.1. 2018

da

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e difesi

dall'avv. NOSARI CAMILLO del foro di Bergamo, giusta procura  
speciale alle liti in calce all'atto di citazione in appello

**APPELLANTE**

contro

Sent. N. 1725/18

Cron. N. 2735/18

Rep. N.

R.Gen.N. 1045/2016

Camp. Civ. N.

OGGETTO:

Altri istituti relativi

alle successioni

**[REDACTED]**, rappresentata e difesa dall'avv. ARNOLDI ALICE del foro di Bergamo, giusta procura speciale alle liti a margine della comparsa di costituzione in appello

**APPELLATA**

In punto: appello avverso l'ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. del Tribunale di Bergamo del 7-14.5.2016

**CONCLUSIONI**

**Dell'appellante**

*Piaccia alla Corte Ecc.ma, in parziale riforma della ordinanza ex art. 702 bis cpc emessa dal Giudice dr.ssa De Magistris del Tribunale di Bergamo 1<sup>a</sup> Sez. nel giudizio RG 1385/15, datata 7.5.16 e comunicata dalla cancelleria il 14.5.16, previ tutti gli accertamenti e declaratorie necessari ed opportuni, contrariis reiectis:*

*- rigettare le domande di **[REDACTED]** spiegate in primo grado nei confronti dei convenuti **[REDACTED]** come infondate in fatto e diritto;*

*- spese e competenze professionali dei giudizi sia di 1° grado che di 2° grado rifuse agli appellanti **[REDACTED]** da **[REDACTED]**, o in*

*subordine quantomeno compensate;*

*- condannare [redacted] restituire, con interessi dal dovuto al saldo, agli appellanti tutte le somme da questi versate in esecuzione della ordinanza provvisoriamente esecutiva impugnata che risultano non dovute in conseguenza della riforma della ordinanza stessa.*

*In via istruttoria, ordinare a [redacted] l'esibizione di tutti i verbali delle assemblee del condominio de quo, in particolare quelle tenutesi dopo il 15.9.12, che riguardino i lavori in questione, con preventivi e consuntivi e riparti, nonché con i pagamenti e gli attestati per la deducibilità fiscale delle spese in questione.*

**Dell'appellata**

*- Rigettare tutte le domande svolte dai sig.ri [redacted] [redacted] in quanto infondate in fatto e in diritto per i motivi di cui all'atto di costituzione;*

*In via istruttoria*

*- Rigettare le istanze formulate dagli appellanti in quanto tardive, inammissibili, ingiustificate o esplorative;*

*In ogni caso*



- condannare l'appellante al pagamento di spese, competenze ed onorari di causa, gravati dagli accessori di legge;

- emettere ogni altra statuizione o declaratoria del caso.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in appello **[redacted]** e **[redacted]** convenivano in giudizio **[redacted]** innanzi a questa Corte chiedendo in riforma dell'ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. del Tribunale di Bergamo del 7.5.2016 e l'accoglimento delle conclusioni in epigrafe trascritte.

**[redacted]** si costituiva concludendo come in epigrafe trascritto.

La causa veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni dei procuratori delle parti previa concessione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

A- **[redacted]** conveniva innanzi al Tribunale di Bergamo **[redacted]** **[redacted]**, premesso che con testamento olografo di **[redacted]** (deceduto in data 15.9.2012) aveva ricevuto in legato la



proprietà di taluni immobili ubicati nel condominio Residenza Riviera in [redacted] e aveva pagato spese condominiali dovute dagli eredi del 'de cuius', essendo state contratte prima della morte del defunto ed essendo inerenti ad opere realizzate e completate prima dell'apertura della successione, ne chiedeva la condanna al pagamento di quanto a tale titolo versato nonché per spese di assistenza oltre interessi legali, il tutto con vittoria di spese di lite.

B- [redacted] resistevano deducendo la natura 'non definitiva' delle delibere di approvazione delle spese condominiali, ed ancora assumendo l'inerenza delle spese alla 'cosa legata' e l'applicabilità alla fattispecie dell'art.668, primo comma, c.c. .

C- La causa, istruita documentalmente, veniva decisa con ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. che condannava i convenuti a pagare (in proporzione alla rispettiva quota ereditaria) all'attrice la somma di € 4.217,30, oltre interessi legali dal 3.4.2015 al saldo nonché alla rifusione delle spese di lite, con distrazione in favore del patrocinatore che dichiarava di averle anticipate. Affermava il Tribunale, richiamando giurisprudenza di legittimità (Cass. 2.5.2013 n. 10235), che il riparto delle 'spese condominiali' tra vecchio e nuovo proprietario deve essere effettuato sulla base delle intervenute delibere assembleari di approvazione

'definitiva' della voce di spesa. Dopo avere quindi accertato che le spese oggetto di causa riguardavano: a) €.443,06 - rata conguaglio per sistemazione piscina condominiale; b) €.765,14 - impermeabilizzazione blocco centrale box condominiali; c) €.3.009,10 - n. 2 quote lavori riqualificazione energetica condominiali; d) €. 245,00 spese dott. Giannetta consulente del lavoro. In particolare verificava che erano "definitive" le spese di 'sistemazione piscina' e di 'riqualificazione energetica', entrambe approvate prima del decesso del 'de cuius' in data 18 aprile 2012 (doc. 4 in atti) dall'assemblea condominiale, come parimenti poi in data 23 maggio 2012 quelle di 'impermeabilizzazione blocco centrale box' (doc. 5 in atti) e rilevava altresì che la loro entità globale trovava pieno riscontro nei preventivi dimessi e nelle condizioni di contratto allegate, che dimostravano inoltre la natura e l'entità dei detti lavori "straordinari" eseguiti. Riteneva il primo giudice che la loro imputazione dovesse quindi andare effettuata in base all'epoca in cui l'approvazione era materialmente intervenuta, senza che alcun rilievo avesse la loro 'rateizzazione' negli esercizi successivi concordata tra condominio e società di servizi (relativa soltanto alla fase esecutiva dei pagamenti, dopo l'intervenuta loro approvazione definitiva). Concludeva che le spese sub a), b) e c) erano di pertinenza dei convenuti-eredi



convenuti di ~~██████████~~ "...costituendo già un suo debito alla morte del medesimo", rigettando l'eccezione ex art. 668 c.c. posto che non rientravano nella previsione normativa, dunque nel novero dei pesi e delle obbligazioni 'propter rem' "...esplicando tale qualificazione rilevanza nei rapporti tra il debitore ed il terzo e non anche tra il primo ed il suo avente causa". Rigettava, infine, la domanda relativa al rimborso 'spese consulente-lavoro' non trattandosi in base alla dimessa parcella, né di un debito ereditario, né di esborso ad altro titolo imputabile agli eredi.

D- ~~██████████~~ proponevano appello con distinti motivi di gravame.

Con il **primo** motivo lamentavano l'erronea valutazione fatta dal Tribunale delle risultanze probatorie della documentazione allegata. Reputavano che una deliberazione assembleare per spese straordinarie condominiali potesse essere ritenuta definitiva solo qualora nella stessa fosse riportata la commissione d'appalto ed il piano di riparto degli oneri tra condomini, con indicazione degli importi globali di spesa, inesistenti nel caso delle deliberazioni condominiali in esame, con l'effetto che non potevano essere repute definitive.

Con il **secondo** motivo di gravame si dolevano della mancata

valutazione da parte del Tribunale della circostanza che tali spese erano inerenti al legato e l'onere di pagamento aveva natura di obbligazione 'propter rem' ex art. 668 c.c. . Deducavano che l'elencazione normativa non era tassativa e che l'onere in oggetto, per il carattere di realtà che lo contraddistingueva, gravava sulla legataria atteso anche che dette spese miravano ad incrementare il valore dei beni oggetto del legato.

Con il **terzo** motivo di gravame si dolevano per la condanna alla rifusione delle spese di lite e lamentavano la mancata valutazione del Tribunale dell'essere stata rigettata la domanda attorea di rimborso spese sostenute per la consulente del lavoro (€245,00). Chiedevano la compensazione delle spese di lite di primo grado.

\*\*\*\*\*

Osserva preliminarmente il collegio che non è stato proposto appello 'incidentale' con conseguente definitività delle statuizioni non oggetto di gravame.

Non è inoltre in contestazione la qualità di 'legataria' di ~~Clara Bonetti~~ che ha agito di regresso nei confronti degli eredi dopo avere pagato le controverse spese condominiali in esame (cfr. supra), allegando in atti documentazione di riscontro.





Non è neppure contestata in causa l'entità o la natura straordinaria delle dette spese condominiali (cfr. supra) e neppure la rateizzazione di pagamento operata.

L'intervenuta deliberazione di tali spese, tutte analiticamente descritte (cfr. doc. in atti) ad opera dell'assemblea dei condomini in epoca anteriore al decesso del 'de cuius' è documentale, come già rilevato dal primo giudice.

E' incontestata inoltre la mancata impugnazione di tutte le predette deliberazioni.

La doglianza degli appellanti della necessità, ai fini della 'definitiva approvazione', anche dell'indicazione del "riparto" delle spese da parte del condominio nelle deliberazioni, è priva di pregio.

Si osserva che, a prescindere dall'avvenuta allegazione in atti dei detti piani di riparto ad opera dell'appellata a fronte della censura degli appellanti, da tempo è stato autorevolmente invero affermato dalla S.C. che *"...In tema di riscossione degli oneri condominiali, non costituisce motivo di revoca dell'ingiunzione, ottenuta sulla base della delibera di approvazione di una spesa, la mancata approvazione del relativo stato di riparto, atteso che le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono*

*tra i condomini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., cosicchè ricorrono le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito che consentono al condominio di richiederne il pagamento con procedura monitoria nei confronti del singolo condomino.” (Cass. 23/2/2017 n. 4672, cfr. in argomento altresì Cass. n. 18072 del 2012, Cass. n. 1357 del 1977).*

Non coglie il segno il richiamo dei convenuti al disposto dell'art. 668, primo comma, c.c..

Va rammentato, in generale, che le spese condominiali straordinarie gravano su colui che è (od era) proprietario al momento dell'approvazione da parte dell'assemblea della spesa.

E' principio consolidato in giurisprudenza, che questa Corte condivide, che *“In tema di riparto delle spese condominiali concernenti lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni (nella specie, alla facciata), laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi dei lavori gravano .... su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione. Né rileva, in senso contrario, che la vendita sia*

*avvenuta prima dell'approvazione di tutti gli stati di ripartizione dei lavori, ovvero prima che il condomino che aveva approvato la suddetta delibera abbia assolto integralmente ai propri oneri verso il condominio, trattandosi di circostanze ostative unicamente all'emissione, nei confronti dell'alienante -che non è più condomino- di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., ma non estintiva del debito originario del cedente, che rimane azionabile nei sui confronti in sede di processo di cognizione o di ingiunzione ordinaria. (Fattispecie anteriore alla novella apportata dalla l. n. 220 del 11.12.2012)" (cfr. Cass. n. 15547 del 22/06/2017, vedasi in argomento Cass. n. 23689 del 2009 e Cass. n. 24654 del 2010).*

Nel caso in esame era applicabile la normativa anteriore alla novella di cui alla legge 11.12.12 n. 220 e vi era stata, non solo la 'definitiva' approvazione dei lavori straordinari mentre era in vita XXXXXXXXXX ma gli stessi erano già stati tutti effettuati ed ultimati dalla società appaltatrice al momento del suo decesso (15.10.2012).

Orbene il legatario non risponde dei debiti ereditari.

Il testatore a norma dell'art. 671 c.c. può imporre oneri o modi al legatario entro i limiti della cosa legata e mettere a suo carico il pagamento di debiti particolari, ipotesi pacificamente quivi non

ricorrente. Infine, nel caso soltanto che l'immobile 'legato' sia gravato da un onere reale, quale un canone enfiteutico od altro onere inerente al fondo (quali una rendita fondiaria o altro), dalla morte del testatore il legatario ne sopporta il relativo peso ex art. 668 c.c., diversamente dal caso in cui il bene sia gravato per una rendita semplice, un debito della eredità od altro, ipotesi in cui il relativo peso grava solamente sull'erede.

Va accolto parzialmente l'ultimo motivo di gravame e, valutata la pressochè totale loro soccombenza, sussistono giustificati motivi per compensare tra le parti per un sesto le spese di lite di primo grado e per porre a carico dei convenuti i residui cinque\sesti della somma che è stata già liquidata in dispositivo di primo grado .

L'impugnata ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. nel residuo va integralmente confermata.

Valutato l'esito del presente grado di giudizio, sussistono giustificati motivi per compensare tra le parti per un sesto le spese di lite del grado e per porre a carico degli appellanti i residui cinque\sesti liquidati come in dispositivo.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Brescia – Seconda Sezione Civile,

definitivamente pronunciando, così decide:

1) in parziale accoglimento dell'appello proposto, compensa tra le parti per un sesto le spese di lite di primo grado e pone a carico dei convenuti i residui cinque\sesti della somma già liquidata in dispositivo di primo grado;

b) conferma nel residuo l'impugnata ordinanza ex art. 702 bis c.p.c.;

c) compensa tra le parti per un sesto le spese di lite del presente grado e pone a carico degli appellanti i residui cinque\sesti che in tale misura liquida in complessivi euro 1.657,00, di cui euro 458,00 per la "fase di studio", euro 366,00 per la "fase introduttiva" ed euro 833,00 per la "fase decisionale", oltre rimborso forfettario ed accessori di legge.

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del 9.5.2018

**CONSIGLIERE EST.**

Carla Marina Lendaro



**PRÉSIDENTE**

Fernando Platania



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
ANGELA ONOLFO



Depositato il, ..... 8.11.18



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Angela Onolfo