



alcune spese condominiali, in realtà dovute dai convenuti ██████ in quanto eredi del *de cuius*, trattandosi di debiti ereditari ed in ogni caso di spese contratte prima della morte del *de cuius*, rispetto ad opere parimenti realizzate prima dell'apertura della successione.

Hanno resistito in giudizi ██████ i quali, dopo aver eccepito il mancato esperimento della mediazione obbligatoria, hanno contestato nel merito la domanda avversaria, deducendo la natura "non definitiva" delle delibere di approvazione delle spese condominiali invocate dalla ricorrente nonché l'inerenza delle spese oggetto della domanda di rimborso alla cosa legata e l'applicabilità dell'art. 668, 1° co., c.c..

██████ dal canto suo, dopo aver eccepito la propria "carenza di legittimazione passiva", ha contestato la rilevanza nei suoi confronti della "*diatriba tra erede e legatario*", invocando l'obbligo solidale del proprietario che subentra al condomino sancito dall'art. 63, disp. att. c.c..

Ciò posto, la domanda di rimborso avanzata da ██████ è fondata e va accolta nei confronti di ██████ nei termini di seguito indicati.

Invero, oggetto della domanda della ricorrente è il rimborso delle seguenti spese:

- € 443,06 per rata conguaglio per la sistemazione della piscina condominiale;
- € 765,14 per le spese di impermeabilizzazione del blocco centrale dei box condominiali;
- € 3.009,10 per n. 2 quote fisse di investimento, pagate nell'ambito dei lavori di riqualificazione energetica del condominio, affidata ad ██████
- € 245,00 per l'intervento della dott.ssa ██████ consulente del lavoro alla quale la ricorrente si sarebbe rivolta in relazione alla controversia insorta con i convenuti.

Risultano approvati dall'assemblea condominiale del 18.4.2012 (doc. 4 ricorrente) i lavori di sistemazione della piscina ed i lavori di riqualificazione energetica, mentre risultano approvati dall'assemblea condominiale del 23.5.2012 (doc. 5 ricorrente) i lavori di impermeabilizzazione del blocco centrale dei box ed un'integrazione dell'intervento di riqualificazione della centrale termica.

Ebbene, con il più recente orientamento, la Suprema Corte ha stabilito che "*in relazione alle spese relative agli interventi di straordinaria amministrazione, l'insorgenza dell'obbligo in capo ai singoli condomini deve considerarsi quale conseguenza diretta della correlata delibera assembleare (avente valore costitutivo e, quindi, direttamente impegnativa per i condomini rivestenti tale qualità all'atto della sua adozione) con la quale siano disposti i predetti interventi, evidenziandosi che la delibera giuridicamente rilevante a tal fine è solo quella con la quale tali interventi siano effettivamente approvati in via definitiva, con la previsione della commissione*

*del relativo appalto e l'individuazione dell'inerte piano di riparto dei corrispondenti oneri ... Pertanto, qualora sia intervenuta la vendita di un immobile facente parte del complesso immobiliare antecedentemente all'approvazione della ... definitiva, l'obbligo di corrispondere i relativi oneri condominiali incomberà sull'acquirente, non producendo alcuna influenza al riguardo l'adozione di una delibera precedente, meramente programmatica e preparatoria di quella finale e definitiva, che risulti anteriore alla conclusione della predetta vendita" (Cass., 02/05/2013, n. 10235).*

Da tale pronuncia – che ha affermato un principio ben applicabile, per identità di *ratio* e in assenza di una diversa norma speciale, anche all'acquisto a titolo particolare *mortis causa* della proprietà –, si ricava che nel riparto delle spese condominiali tra il vecchio ed il nuovo proprietario, in caso di trasferimento a titolo particolare della proprietà, il *discrimen* per i lavori di straordinaria amministrazione va rinvenuto avendo riguardo all'epoca della delibera assembleare di approvazione definitiva della relativa voce di spesa.

Ebbene, nel caso di specie, le due delibere condominiali sopra citate, tutte anteriori alla morte del *de cuius*, devono considerarsi approvazioni definitive delle specifiche spese straordinarie di cui si discute, atteso che, anche attraverso i riferimenti ai singoli preventivi ed al condizioni di contratto proposte da ██████ individuano compiutamente la natura e l'entità dei lavori da eseguire nonché le conseguenti spese.

Ne consegue che le spese di cui si discute, del cui pagamento la ricorrente ha fornito prova documentale (docc. 6B, 7B, 8B E 9B), sono di pertinenza degli eredi di ██████ costituendo già un suo debito alla morte del medesimo. Venendo, infatti, in rilievo il momento genetico della spesa, rappresentato appunto dalla relativa delibera di approvazione, a nulla può rilevare, con precipuo riguardo alla spesa per riqualificazione energetica, la rateizzazione negli esercizi successivi concordata tra il condominio e la società di servizi, trattandosi di aspetto inerente soltanto alla successiva fase esecutiva.

Né vale in contrario il richiamo operato dai convenuti ██████ al disposto dell'art. 668, 1° co., c.c., non rientrando le spese condominiali nell'ambito di tale previsione e nel novero degli specifici pesi ivi previsti come a carico del legatario ovvero la qualificazione delle spese condominiali come obbligazioni *propter rem*, esplicando tale qualificazione rilevanza nei rapporti tra il debitore ed il terzo creditore e non anche tra il primo ed il suo avente causa.

Non può essere riconosciuto invece alla ricorrente il rimborso delle spese esposte per la consulenza della dott.ssa ██████, non trattandosi di debito ereditario né tanto meno di esborso

ad altro titolo imputabile ai convenuti, come emerge peraltro dalla relativa parcella (doc. 10 ricorrente).

Ne consegue che [redacted] vanno condannati, ciascuno in proporzione della propria quota ereditaria – stante il disposto dell'art. 754 c.c. – a pagare a [redacted] la somma di € 4.217,30. Su tale importo vanno riconosciuti gli interessi legali dalla domanda (3.4.2015) sino al soddisfo.

Invece, è infondata e va rigettata la domanda di [redacted] ti nei confronti di [redacted] s.p.a., domanda che, riportata tra quelle formulabili innanzi al Giudice civile – che non si occupa di “fatturazione” –, alla stregua del complessivo contenuto del ricorso, va qualificata come domanda di accertamento negativo del credito della convenuta nei suoi confronti per le residue rate di pagamento dei lavori di riqualificazione energetica del condominio.

Ebbene, in ragione del disposto dell'art. 63, 4°, disp. att. c.c., “*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*”.

Nei rapporti quindi con il Condominio [redacted] è direttamente obbligata in via solidale con gli eredi [redacted] benché, per quanto sopra osservato, nei rapporti con questi ultimi abbia diritto di regresso per l'intero.

Venendo alla regolamentazione delle spese di giudizio, nei rapporti tra [redacted] e [redacted] le spese di giudizio seguono la soccombenza di questi ultimi, mentre nei rapporti tra la ricorrente ed [redacted] seguono la soccombenza della prima e vanno tutte liquidate come in dispositivo, tenuto conto della somma riconosciuta.

Le spese liquidate in favore di [redacted] vanno distratte, ex art. 93 c.p.c., in favore dei suoi procuratori, Avv.ti Alice Arnoldi e Nadia Patrizi, che hanno dichiarato di averne fatto anticipo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella controversia come innanzi proposta tra le parti, ogni altra domanda rigettata, così provvede:

- 1) condanna [redacted], ciascuno in proporzione della propria quota ereditaria di [redacted] a pagare a [redacted] per i titoli indicati in parte motiva, la somma di € 4.217,30, oltre interessi legali dal 3.4.2015 sino al soddisfo;
- 2) condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] delle spese di giudizio che liquida in € 145,50 per anticipazioni ed € 2.200,00 per

compenso professionale, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% del compenso così liquidato, IVA e C.P.A. come per legge;

3) dispone la distrazione delle spese di cui al capo che precede in favore degli Avv.ti Alice Arnoldi e Nadia Patrizi;

4) condanna: [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t., delle spese di giudizio che liquida in € 2.200,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% del compenso così liquidato, IVA e C.P.A. come per legge.

Si comunichi.

Bergamo, 7.05.2016

IL GIUDICE

Dott.ssa Sara De Magistris