

TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. ALESSANDRA ARCERI Presidente relatore

dott. PIETRO IOVINO Giudice

dott. CINZIA GAMBERINI Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA NON DEFINITIVA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. ... /2018 promossa da:

TIZIA

CAIA,

con il patrocinio dell'avv. ...e dell'avv.(***) elettivamente domiciliato in VIA ...BOLOGNA presso i predetti difensori

Attrici

contro

SEMPRONIA con il patrocinio degli avv.ti ...elettivamente domiciliato in ...BOLOGNA presso i difensori

Convenuto

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come segue:

per parte attrice;

"Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*, premesse le opportune declaratorie:

i) accertare e dichiarare che le signore TIZIA, CAIA e SEMPRONIA sono eredi testamentarie. che hanno accettato l'eredità, del compianto sig. *** per la quota di 1/3 ciascuna sull'asse ereditario costituito, all'oggi e per quanto noto alle attrici, dai cespiti e dai beni coi numeri da 1 a 7 alle pagg. 4-5 della memoria ex art. 183 co. 6 n. 1 c.p.c.. da cui detrarre le passività ereditarie;

ii) accertare e dichiarare, per l'effetto. che anche la quota del 50% pro indiviso del compendio immobiliare sito in *** BO via *** n. ***, censito al catasto fabbricati al foglio 16, particella 742 sub 39 (graffato con il 40 e il 41; cat. A/2 R.C. € 2.163.50), e sub 15 (relativa autorimessa - cat. C/6 R.C. € 260,29), al momento dell'apertura della successione in morte di FILANO era parte dell'asse

ereditario sicché è caduto in successione in quote uguali tra gli eredi testamentari TIZIA, CAIA e SEMPRONIA;

iii) condannare conseguentemente la sig.ra SEMPRONIA alla restituzione in favore della massa ereditaria del predetto compendio immobiliare nonché della somma di € 6.500.00 versata dal *de cuius* in eccedenza in occasione dell'acquisto di tale compendio sito in *** con ogni consequenziale provvedimento:

iv) ordinare per l'effetto al Sig. Conservatore dei registri immobiliari di Bologna ogni consequenziale trascrizione nei pubblici registri in rettifica rispetto alle risultanze attuali con riferimento alla quota del 50% del compendio immobiliare sito in *** (BO) via *** n, ***, censito al catasto fabbricati al foglio 16, particella 742 sub 39 (graffato con il 40 e il 41; cat. A/2), e sub 15 (relativa autorimessa - cat. C/6):

v) disporre conseguentemente lo scioglimento della comunione ereditaria in morte di FILANO secondo le quote di 1/3 per ciascun erede sulla scorta del progetto di divisione elaborato nella CTU del Geom. Casoni a pag. 10. tenendo conto nella formazione delle quote dei conguagli in denaro. considerando altresì le spese conservative; in prededuzione sostenute dalle sigg.re Tizia e Caia:

vi) dichiarare tenuta e condannare la signora SEMPRONIA al risarcimento del danno/indennità di occupazione per il godimento esclusivo degli immobili, da liquidarsi in favore delle attrici secondo equità ovvero nella misura di euro 345,00 mensili dal dovuto al saldo.

Con vittoria di spese. anche per C.U., e compensi professionali del presente giudizio"

per parte convenuta:

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Bologna, *contrariis rejectis* e premessa ogni più opportuna declaratoria di legge e del caso,

nel merito in via principale:

- *accertare e dichiarare* che il sig. Filano con testamento olografo del 19.03.2015 ha disposto in favore dell'erede Sempronia un prelegato ex art. 661 c.c. consistente nella proprietà della quota pari al 50% del compendio immobiliare sito in S. Lazzaro di Savena (BO9 via *** n. 48, censito al fabbricato al foglio 16, particella 742 sub. 39 (graffato con il 40 e il 41; cat. A/2) e sub 15 (cat. C/6);

- *accertare e dichiarare* che le sig.re Sempronia, Tizia e Caia sono eredi testamentarie del sig.Filano per la quota di 1/3 ciascuna dell'asse ereditario costituito da: quota 100% del compendio immobiliare esito in *** via *** *** censita al catasto fabbricati foglio 119, particella 258 sub 31 cat. A/4 ; saldo attivo del conto corrente n. 732032 acceso presso Unicredit filiale Via Stalingrado (BO); fondo comune di investimento Pioneer Euro Gov. Br., residui per emolumenti da lavoro dipendente nei confronti della Fratelli Rinaldi Importatori s.p.a. ; consistenza attiva presso il Fondo di Previdenza Mario Negri da cui andranno detratti i debiti a carico della massa come indicati al punti II. Paragrafo B1 integralmente sostenute dalla sig.ra Sempronia alla quale, quindi, andranno rimborsate pro quota;

- *respingere* in quanto infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate le richieste *ex adverso* formulate di risarcimento del danno a carico della sig.ra Sempronia per i motivi esposti in narrativa.

Nel merito in via subordinata:

- nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ill.mo Tribunale adito non riconosca il prelegato in favore della erede sig.ra Sempronia *accertare e dichiarare* che le sig.re Sempronia, Tizia e Caia sono eredi testamentarie del sig. Filano per la quota di 1/3 ciascuna dell'asse ereditario costituito da: quota pari al 50% del compendio immobiliare sito in *** (BO) via *** n. ***, censito al fabbricato al foglio 16, particella 742 sub. 39 (graffato con il 40 e il 41; cat. A/2) e sub 15 (cat. C/6); quota 100% del compendio immobiliare esito in *** via *** *** censita al catasto fabbricati foglio 119, particella 258 sub 31 cat. A/4 ; saldo attivo del conto corrente n. 732032 acceso presso Unicredit filiale Via Stalingrado (BO); fondo comune di investimento Pioneer Euro Gov. Br., residui per emolumenti da lavoro dipendente nei confronti della Fratelli Rinaldi Importatori s.p.a. ; consistenza attiva presso il Fondo di Previdenza Mario Negri da cui andranno detratti i debiti a carico della massa come indicati al punti II. Paragrafo B1) e B2) e nella misura che risulterà a seguito dell'istruttoria integralmente sostenute dalla sig.ra Sempronia alla quale, quindi, andranno rimborsate pro quota.

- *respingere* in quanto infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate le richieste *ex adverso* formulate di risarcimento del danno a carico della sig.ra Sempronia per i motivi esposti in narrativa.

In via istruttoria: con ogni e più ampia riserva nei termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c.

In ogni caso con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, oltre rimborso forfettario, CPA e IVA come per legge.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato, TIZIA e CAIA convenivano in giudizio Sempronia, premettendo che, in data 6 gennaio 2017, era deceduto Filano, fratello delle attrici e compagno della convenuta, e che pertanto, a quella data, si era aperta la successione del medesimo, sul coacervo ereditario descritto, per quanto a conoscenza delle attrici, in atto di citazione,

Le attrici esponevano indi che in data 28 febbraio 2017 era stato pubblicato, a rogito notaio dr. ..., il testamento olografo del defunto, datato 19 marzo 2015, con il quale egli testualmente aveva disposto:

*"a titolo di legato lascio alla mia compagna Sempronia, nata a *** il 12 marzo 1956, la posizione contrattuale derivante dal contratto preliminare di vendita autenticato dal Notaio di Bologna in data 7 agosto 2014 repertorio.... Allo scopo le lascio la somma di denaro di euro 212.500 corrispondente alla quota da me dovuta a titolo di saldo prezzo. Mie eredi sono le mie sorelle Tizia e Caia, e Sempronia medesima in parti uguali".*

Era dunque insorto contrasto interpretativo, tra le parti, in merito al suddetto legato di posizione contrattuale.

Ad avviso delle attrici, infatti, il suddetto legato era venuto meno, gli effetti di cui all'art. 686 comma secondo c.c., per effetto della stipula, in data 4 agosto 2015, prima dell'apertura della successione,

del contratto definitivo relativo all'immobile; a detta di parte convenuta, invece, la stipula del contratto definitivo di acquisto aveva determinato l'attribuzione alla Sempronia del compendio immobiliare oggetto di contratto preliminare, a titolo di prelegato.

Chiedevano pertanto le attrici di accertare che l'eredità di FILANO si era devoluta, per un terzo ciascuna, alle eredi testamentarie CAIA, TIZIA e Sempronia e che la quota del 50% pro indiviso dell'immobile sito in San Lazzaro di Savena, via *** n. 48, oggetto del ridetto contratto preliminare, era caduta nella successione in parti uguali tra le predette eredi, come il restante compendio. Chiedevano altresì la condanna della Sempronia a restituire alla massa ereditaria l'immobile di cui sopra, ed a corrispondere e restituire alla massa ereditaria la somma di € 6.500, versata dal *de cuius* in eccedenza, in occasione dell'acquisto del cespite. All'esito, chiedevano disporsi lo scioglimento della comunione ereditaria. Con vittoria di spese.

Nel giudizio così radicato, si costituiva Sempronia, contestando in fatto e diritto la domanda attorea, di cui chiedeva il rigetto, e chiedeva, in via principale, di accertare e dichiarare che FILANO, con il testamento olografo in data 19 marzo 2015, aveva inteso disporre a favore dell'erede Sempronia un prelegato *ex art. 661 c.c.* avente ad oggetto la quota del 50% del compendio immobiliare in San Lazzaro, via *** n. 48.

La convenuta sottolineava altresì di aver sostenuto, per parte sua, spese afferenti il compendio ereditario assai superiori ai 6.500 euro richiesti dalle attrici.

In particolare, la convenuta affermava di aver sostenuto tutte spese funerarie e cimiteriali per € 8.884,33, quelle successorie per € 3.257,66, le spese condominiali per via ...per € 1.063,69, alle quali dovevano aggiungersi tutte le bollette per luce e gas relative all'immobile di via ...Chiedeva altresì tenersi conto, nell'ipotesi di ricaduta nella successione, delle spese straordinarie sostenute per l'immobile di via ***.

La causa veniva istruita con ammissione ed espletamento di CTU, affidata alla geom...., cui veniva demandato il seguente quesito:

"Il CTU, esaminati gli atti, la documentazione prodotta dalle parti, esperiti i necessari sopralluoghi, verifichi fa consistenza patrimoniale dell'asse ereditario di Filano al momento dell'apertura della successione; ed in particolare:

1. *Individui e descriva i beni mobili e immobili oggetto della massa da dividere;*
2. *Determini il valore della massa così formata al momento dell'apertura della successione, calcolando il valore delle singole quote;*
3. *Verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa dei beni da dividere, anche con riferimento ai titoli di provenienza;*
4. *Tenga conto, con riferimento all'immobile di ***, Via *** n.***, che la quota rientrante nell'asse ereditario è pari al 50%;*
5. *Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli di denaro;*

6. *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini li loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
7. *Verifichi se gli immobili presentano i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2,85 n.47 e succ. modif;*
8. *Tenti la conciliazione tra le parti;*
9. *Valuti quale fosse Il canone di locazione per l'immobile di Via Rigori 30 nel periodo dall'apertura della successione all'attualità;"*

Veniva inoltre sentito, come teste, il notaio dr., escusso all'udienza del 28 novembre 2019.

Indi, precisate le conclusioni come in epigrafe ritrascritte, la causa veniva rimessa in decisione.

E' contrastata in principalità, tra le parti, l'interpretazione del tenore del testamento olografo stilato da Filano.

Invero, sulla scorta del tenore letterale dell'atto, dell'istruttoria espletata, e valutate le circostanze sopravvenute, ritiene questo Tribunale che debba privilegiarsi l'interpretazione che del tenore della scheda testamentaria ha sostenuto in lite la parte attrice, con conseguente accertamento della qualità di eredi in parti uguali, sull'intero compendio, comprensivo della quota del 50% dell'immobile posto in ***, via ***, delle attrici e della convenuta, nella misura di un terzo per ciascuna.

Soccorrono, in tal senso, plurimi elementi, testuali e logici.

Vero è, indubbiamente, che il defunto – nel redigere il proprio testamento – aveva inteso legare alla compagna Sempronia la propria posizione contrattuale, allora costituita dalla posizione di promittente acquirente dell'immobile posto in ***, via *** n. ***.

Ed aggiungeva che, a tal fine, legava alla compagna la somma necessaria per concludere, per la sua quota, il contratto definitivo relativo al cespite.

Si verificava, tuttavia, in occasione del successivo rogito, stipulato in data 4 agosto 2015, che il Filano anziché devolvere l'importo individuato nel testamento (212.500 €) a favore della compagna, per renderla acquirente della quota di sua spettanza secondo la posizione contrattuale di cui aveva disposto *mortis causa*, procedeva ad effettuare l'acquisto personalmente, per la quota della metà.

Occorre, all'evidenza, interpretare la *ratio* e gli effetti di tale condotta, alla luce, altresì, delle significative dichiarazioni rese dal notaio, il quale, escusso all'udienza del 28 novembre 2019, dichiarava: "*successivamente alla stipula del preliminare il de cuius mi manifestò l'esigenza di tutelare la sua compagna Da Silva; all'esito di questi suggerimenti che io gli detti, lui arrivò a formulare il testamento olografo che mi consegnò personalmente. Il testamento fu fatto allo scopo specifico di tutelare l'interesse della sua compagna nelle more della stipulazione del definitivo, nella parte conclusiva del testamento istituiva eredi le sorelle e la dott.ssa in parti uguali*", specificando poi che una volta stipulato il definitivo, la questione della tutela della compagna dovesse ritenersi oramai *superata*(cap. 7: "*preliminarmente al rogito e anche in prossimità dello stesso lui mi manifestò l'intenzione di pensare più specificatamente a come esprimere eventualmente una diversa volontà testamentaria. E' vero che rispetto*

alle disposizioni di cui al testamento il problema era superato, però intendeva pensare ad una diversa volontà testamentaria che tuttavia non ha mai trovato espressione”), ovvero "travolta" da ciò che le parti avevano poi concretamente attuato in sede di rogito.

Il senso da attribuirsi a tali dichiarazioni, illuminanti per ulteriormente lumeggiare quelle che erano le reali intenzioni del testatore, è evidente: il defunto, ben consapevole che, laddove il suo decesso fosse avvenuto dopo la stipulazione del contratto preliminare, ma prima della conclusione del contratto definitivo, la compagna non avrebbe potuto, da sola, sostenere l'onere economico occorrente per perfezionare l'acquisto della totalità del bene, intendeva, con la disposizione testamentaria, "tutelarla", ovvero scongiurare l'eventualità che il contratto definitivo non potesse perfezionarsi, a causa dell'impossibilità per la sola Sempronia di onorare il prezzo per intero.

Giunta la data della conclusione del definitivo senza che alla Sempronia si prospettasse la necessità di far fronte all'intero prezzo di acquisto, il defunto ritenne che il problema fosse "superato" e che si potesse procedere alla stipulazione in conformità alle obbligazioni assunte in sede di contratto preliminare, acquistando, vale a dire, l'immobile per quote uguali.

Infatti, se così non fosse stato, il Filano si sarebbe astenuto dall'intestare a sé la quota parte dell'immobile, ed avrebbe invece semmai fornito alla compagna i mezzi per intestarsi il 50% di sua pertinenza, perfezionando, a vantaggio della stessa, una donazione indiretta inattaccabile da parte delle sorelle, che, per legge, non rivestendo la qualità di legittimarie, nulla avrebbero potuto lamentare al proposito.

La volontà espressa nella scheda testamentaria, pertanto, è certamente venuta meno in occasione del successivo rogito, con il quale la originaria disposizione a titolo particolare veniva implicitamente revocata, ai sensi dell'art. 686 c.c.

Di ciò si era perfettamente reso conto il testatore, tanto che, discorrendone con il notaio di fiducia, aveva espresso l'intenzione, poi effettivamente mai concretizzatasi, nonostante il tempo trascorso tra la stipulazione del contratto definitivo e la morte, di regolare diversamente la propria successione testamentaria.

Non è dato sapere, alla luce di tale generica intenzione, poi mai attuata, che cosa avesse in animo di disporre il Filano. Pare di potersi escludere, tuttavia, che lo stesso intendesse beneficiare la compagna, con il nuovo testamento poi mai stilato, nonostante vi fosse ampia possibilità di farlo, dell'intera quota a sé intestata con il contratto definitivo.

Proprio per questo, il notaio dr., significativamente soggiungeva:

cap. 5: *"aveva manifestato molte intenzioni ma non aveva mai espresso esplicitamente la volontà di intestare l'immobile alla compagna".*

Nel senso qui ritenuto, del resto, è sicuramente invocabile autorevole giurisprudenza di legittimità, che indica quale comportamento di revoca implicita **l'avvenuta manifestazione di volontà negoziale incompatibile con l'attuazione del legato o la irreversibile trasformazione dell'oggetto di esso** (cfr. Cass. **Ordinanza n. 27377 del 08/10/2021 est. TEDESCO**, a mente della quale: *Le norme date dal testatore per formare le porzioni, ai sensi dell'art. 733 c.c., devono inquadrarsi nella categoria dei legati obbligatori, i quali impongono agli altri coeredi di lasciare che il bene, o la categoria di beni, indicati dal*

testatore siano inclusi nella porzione ereditaria dell'onorato, anziché ripartiti tra tutti i condividenti o assegnati a sorte. Tuttavia, nel caso in cui la cosa legata sia trasformata in modo tale da aver perso la sua individualità, si applica la presunzione di revoca, ex art. 686 c.c.), con la sola esclusione dell'atto negoziale affetto da nullità assoluta (Cfr. Cass. 9 ottobre 2006 n. 21695, in Riv, Not. 2007, pag. 1473 e ss.).

Deve quindi essere accolta la prospettazione di parte attrice, circa l'interpretazione della volontà testamentaria, alla luce degli accadimenti successivi.

Venendo, quindi, alla concreta attuazione della divisione, va rilevato che la consulenza tecnica espletata dalla geom...., così conclude, a pagina 10, sulle concrete modalità di attuazione della divisione:

Ipotesi di comoda divisione:

Assegnazione del compendio di Via ***, *** — *** (BO) alla parte convenuta Sempronia (che già ivi risiede assieme al figlio già intestatario del 50% dell'immobile) e conguaglio di € 130.000,00/cari alla Parte Attrice Tizia e Caia.

Assegnazione dell'immobile in *** — Via *** n.*** alla Parte Attrice (come proposto dal CTP) sorelle Tizia e Caia con conguaglio da parte delle stesse di € 25.000,00 alla Parte Convenuta Sig.ra Sempronia.

Svincolo con divisione dei Beni Mobili pari ad € 490.788,04 (fatte salve eventuali variazioni delle quotazioni del fondo e consistenza intervenute nelle more) 1/3 agli eredi legittimi nelle figure di Sempronia, Tizia e Caia (€ 164.000,04/cad circa)

Il canone di locazione a canone concordato nel periodo dall'apertura della successione (2017) e riferito all'immobile in *** — Via *** n.*** è commisurabile ad una media (così come calcolata dal CTP di Parte Attrice) in € 345,00/mensili

Bologna li 1 ottobre 2021

Tuttavia, deve osservarsi che a pagina 6 dell'elaborato peritale, al punto 4.5, il CTU esprime una valutazione di "probabile difformità edilizia" per il solo immobile posto in via..., in quanto risulterebbe una difformità tra lo stato licenziato e lo stato di fatto, non sanato nell'ambito del condono edilizio del 1986.

Ciò potrebbe importare, a norma di quanto statuito dalla fondamentale pronuncia a Sezioni Unite, n. 25021 del 7 ottobre 2019 (secondo la quale, si rammenta: *Quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 c.c., sotto il profilo della "possibilità giuridica", e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia*

dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio), la nullità del provvedimento di assegnazione che riguardi bene affetto da irregolarità.

E' necessario pertanto rimettere la causa in istruttoria, con separata ordinanza, al fine di individuare le eventuali difformità, gli interventi anche di ripristino atti alla regolarizzazione urbanistica e catastale, il loro costo, provvedendovi eventualmente il CTU a ciò espressamente autorizzato, con oneri a carico dei condividenti.

E' altresì necessario che il CTU provveda ad indicare gli eventuali miglioramenti ed addizioni apportati dalla Sempronia all'immobile di via ***, affinché costei possa ricevere le indennità previste dalla legge (cfr. art. 1110 e 1150 c.c.).

A ciò si provvede con separata ordinanza.

Nel prosieguo di causa, potranno essere anche meglio approfonditi i restanti rapporti di debito credito, con particolare riferimento:

all'importo di € 6.500 che le attrici lamentano essere stato versato in eccedenza in fase di rogito 4 agosto 2015 da parte del fratello defunto;

al credito per l'occupazione in via esclusiva dell'immobile posto in via...;

ai rapporti di credito e debito relativi alle spese ereditarie e nell'interesse della comunione.

Alla luce di tali approfondimenti, ed altresì della quantificazione delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile di via Bigari, sarà indi possibile effettuare un più puntuale progetto di divisione, con determinazione dei conguagli definitivi tra condividenti.

P.Q.M.

Il Tribunale, non definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- Accerta e dichiara che l'eredità di Filano, nato a *** il 15 settembre 1957 e deceduto in *** (BO) il 6 gennaio 2017, si è devoluta, per un terzo ciascuna, alle eredi testamentarie Sempronia, CAIA, TIZIA, dovendosi intendere revocato ai sensi dell'art. 686 c.c. il legato di posizione contrattuale disposto da Filano in favore di Sempronia con il testamento olografo in data 19 marzo 2015;
- Rimette la causa in istruttoria come da separata ordinanza;
- Spese al definitivo.

Bologna, 05/04/2022

Il Presidente rel. est.

dott. Alessandra Arceri

Pubblicazione il 07/04/2022