

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

Diritti reali

Proprietà- Condominio, oneri condominiali e trustee (13,4) Art. 1123

Cassazione Civile, n. 3190 del 02.02.2023, Sez. 2

Diritti reali- Proprietà- Condominio, oneri condominiali e trustee (13,4) Art. 1123

MASSIMA

È principio di diritto quello secondo cui, **in tema di proprietà di beni condominiali, l'amministratore debba riscuotere le spese condominiali direttamente nei confronti del trustee. Difatti, qualora un'unità immobiliare compresa in un Condominio edilizio sia stata conferita in un "trust" traslativo, il Trustee diventa titolare della proprietà dell'immobile ed è perciò tenuto, in quanto tale, a sostenerne le spese.**

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA	Felice	- Presidente	-
Dott. FALASCHI	Milena	- Consigliere	-
Dott. SCARPA	Antonio	- rel. Consigliere	-
Dott. BESSO MARCHEIS	Chiara	- Consigliere	-
Dott. OLIVA	Stefano	- Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5248/2022 R.G. proposto da:
 BRIANZA FIDUCIARIA S.R.L. SOCIETA' FIDUCIARIA E DI REVISIONE,
 elettivamente domiciliata in ROMA Via Timavo 12, presso lo studio
 dell'avvocato ROSSI MASSIMILIANO, rappresentata e difesa dagli
 avvocati DI MAIO FEDERICO, MAZZONI FABIO MARIO TULLIO MARCELLO;
 - ricorrente -
 contro
 CONDOMINIO DI VIA (Omissis) MILANO, elettivamente domiciliato in ROMA
 VIA CICERONE, 44, presso lo studio dell'avvocato CORBYONS GIOVANNI,
 rappresentato e difeso dagli avvocati FANTINI ELISABETTA, LORO MARCO
 MARIO ETTORE;
 -controricorrente-
 avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 3558 del 2021
 depositata il 13/12/2021.
 Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16/01/2023
 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTO E DIRITTO

1. Brianza Fiduciaria s.r.l. ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 3558 del 2021 della Corte d'appello di Milano, pubblicata il 13 dicembre 2021.

Resiste con controricorso il Condominio di Via (Omissis), Milano.

2. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c., nel testo

applicabile ratione temporis dal D.Lgs. n. 149 del 2022, art. 35.

Le parti hanno depositato memorie.

3. La Corte d'appello di Milano ha respinto l'appello proposto dalla Brianza Fiduciaria s.r.l. avverso la sentenza n. 3836 del 2020 del Tribunale di Milano, con la quale era stata rigettata l'opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dal Condominio di Via (Omissis) nei confronti della Brianza

Fiduciaria s.r.l. L'opponente aveva dedotto in via principale che gli immobili cui si riferiscono le spese condominiali intimate sono stati conferiti in un trust liquidatorio, denominato "GP Trust", del quale la medesima Brianza Fiduciaria s.r.l. ha la mera qualità di trustee, ed aveva perciò eccepito la carenza di legittimazione passiva rispetto alla pretesa di riscossione dei contributi azionata dal Condominio in assenza di spendita di detta qualità, ovvero comunque l'impignorabilità dei beni amministrati per conto del trust ed ancora l'inesistenza e l'indeterminabilità del credito ingiunto. La Corte d'appello di Milano, confermando la decisione di primo grado, ha affermato che il trustee è tenuto in proprio, quale proprietario dell'immobile sito nel Condominio, alle obbligazioni nascenti dalla titolarità dei beni conferiti nel trust; che il richiamo alla natura di società fiduciaria della debitrice ingiunta potrà, al più, acquisire rilievo in sede esecutiva;

che alcun rilievo spiega al riguardo l'art. 12 della Convenzione dell'Aja; che la spendita della qualità di trustee non incide sulla validità della costituzione del rapporto processuale; che comunque la Brianza Fiduciaria non aveva allegato né dimostrato di aver trascritto l'atto costitutivo del trust; che neppure rileva la pretesa dichiarazione di "impignorabilità dei beni" amministrati dalla Brianza Fiduciaria; che alcuna fondatezza ha la deduzione della funzione identificatrice del codice fiscale, essendo stato emesso il decreto ingiuntivo nei confronti della Brianza Fiduciaria identificata con il proprio codice fiscale anziché con il diverso codice fiscale di GP Trust; che apparivano inammissibili le circostanze riferite dalla appellante per la prima volta in comparsa conclusionale relative alle modalità di costituzione del trust e alle vicende attinenti la diversa fase esecutiva.

Il primo motivo del ricorso della Brianza Fiduciaria s.r.l. deduce la violazione e falsa applicazione della l. 1966 del 1939, art. 1, consistente "nel negare la differenza ontologica tra l'attività di amministrazione dei beni di terzi (Brianza Fiduciaria srl) e

l'attività di trustee (Brianza fiduciaria trustee di GP Trust), appartenente alle altre attività e conseguente erroneo riferimento alla l. 364 del 1989 come disciplina che regola il caso di cui è causa e nell'individuare il debitore del decreto ingiuntivo opposto". La ricorrente evidenzia di essere 'società fiduciaria e che, come società fiduciaria, è stata intimata a corrispondere le spese condominiali dell'unità immobiliare di via (Omissis). Si specifica che "la mancata identificazione del debitore del Condominio, se Brianza Fiduciaria s.r.l.... oppure Brianza Fiduciaria sottinteso Trustee... è stato il motivo dell'opposizione e "l'unica ragione sostanziale di questo ricorso, che si incentra dunque sull'esatta individuazione della natura del soggetto ricorrente". La censura sottolinea "sia la poliarticolata natura dell'ente 'società fiduciaria sia la ontologica differenza dell'attività del soggetto Brianza Fiduciaria s.r.l. da quella del soggetto Brianza Fiduciaria Trustee di GP Trust. L'attenzione della ricorrente si incentra sulla identità del trustee quando questo appartiene alla classe "società fiduciarie", sicché "il debitore del Condominio di Via (Omissis) è Brianza Fiduciaria Trustee di GP Trust".

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione della l. 1966 del 1939; artt. 1, comma 5, R.D. 239 del 1942 e del "principio di diritto delle Sezioni Unite nel negare la legittimazione passiva della società fiduciaria e nell'escludere l'eccezione di carenza di legittimazione passiva di Brianza fiduciaria S.r.l. C.F. 06770910153 quale debitrice del Condominio di via (Omissis), nonché in relazione agli artt. 182,492 e 492-bis c.p.c. per gli effetti dell'azione esecutiva". La tesi è sempre che "Brianza Fiduciaria è carente di legittimazione passiva nell'azione promossa dal creditore verso il fiduciante, titolare effettivo del bene amministrato, ma è parimenti carente di legittimazione passiva nella pretesa azione del Condominio per il debito di GP Trust quando non è convenuta in veste di trustee di siffatto trust". La sentenza impugnata, errando, non distinguerebbe tra Brianza Fiduciaria da Brianza Fiduciaria Trustee di GP Trust.

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

Il terzo motivo del ricorso allega la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 705 del 1973, art. 3, commi 1 e 2, nonché del D.P.R. n. 917 del 1986, artt. 73, e D.P.R. n. 600 del 1973, 13 e 20, nel disconoscere gli effetti della obbligatorietà del codice fiscale e della entificazione fiscale del trust, quanto alla autonoma identità di Brianza Fiduciaria Trustee del trust di cui è causa ed alla identificazione dei due soggetti di cui è causa".

4. I tre motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano non fondati.

5. Secondo costante orientamento di questa Corte, l'amministratore del condominio ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1118 e 1123 c.c. e 63, comma 1, disp. att. c.c. - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, e cioè di ciascuno dei titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, restando esclusa un'azione diretta anche nei confronti dei titolari di diritti personali di godimento della singola unità immobiliare, tant'è che si afferma risolutivamente che "di fronte al condominio esistono solo i condomini" (Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162; Cass. 9 dicembre 2009, n. 25781; Cass. 3 febbraio 1994, n. 1104).

Per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, e', quindi, passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale, poiché difettano, nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede (Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162; Cass. 9 ottobre 2017, n. 23621).

6. Per quanto accertato in fatto nei gradi del merito, con apprezzamento delle

risultanze probatorie che non è sindacabile in sede di legittimità, in assenza di vizi riconducibili all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'unità immobiliare compresa nel Condominio di Via (Omissis), alla quale si riferiscono i contributi oggetto del decreto ingiuntivo per cui è causa, è stata conferita in un "trust" traslativo, denominato "GP Trust", sicché la "trustee" Brianza Fiduciaria s.r.l. è divenuta titolare della proprietà della stessa ed è tenuta, in quanto tale, a sostenerne le spese, non assumendo rilevanza, a tali fini, i limiti ai relativi poteri e doveri imposti dal disponente nell'atto istitutivo e l'effetto segregativo proprio dell'istituto, in vista del successivo ed eventuale trasferimento della titolarità dei beni vincolati ai soggetti beneficiari. Pur conferendo l'operazione al "trustee" una proprietà limitata nell'esercizio alla realizzazione del programma stabilito dal disponente nell'atto istitutivo a vantaggio del o dei beneficiari, i tre centri di imputazione della vicenda sono il disponente, il "trustee" e il beneficiario, mentre il "trust" non rileva quale soggetto giuridico dotato di una distinta individualità. A ciò consegue altresì che il "trustee" è il titolare dei diritti conferiti nel patrimonio vincolato ed è l'unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi, operando non quale rappresentante del "trust" o del beneficiario, ma quale titolare della legittimazione dispositiva del diritto (ex multis, Cass. 26 maggio 2020, n. 9648; Cass. 20 giugno 2019, n. 16550; Cass. 30 maggio 2018, n. 13626; Cass. 19 maggio 2017, n. 12718; Cass. 27 gennaio 2017, n. 2043).

Questa interpretazione trae fondamento dall'art. 2 della Convenzione sulla legge applicabile ai trusts e sul loro riconoscimento, adottata a L'Aja il 1 luglio 1985 e ratificata dalla L. 16 ottobre 1989, n. 364, secondo la quale "per trust s'intendono i rapporti giuridici istituiti da una persona, il costituente - con atto tra vivi o mortis causa - qualora dei beni siano stati posti sotto il controllo di un trustee nell'interesse di un beneficiario o per un fine specifico. Il trust presenta le seguenti caratteristiche: a) i beni del trust costituiscono una massa distinta e

non fanno parte del patrimonio del trustee; b) i beni del trust sono intestati a nome del trustee o di un'altra persona per conto del trustee; c) il trustee è investito del potere e onerato dell'obbligo, di cui deve rendere conto, di amministrare, gestire o disporre beni secondo i termini del trust e le norme particolari impostegli dalla legge (...)"

Del tutto diversa dal trust, e dunque estranea alla fattispecie per cui è causa, per come in fatto ricostruita dai giudici del merito, è la disciplina posta dalla L. 23 novembre 1939, n. 1966, la quale riguarda la mera amministrazione di beni per conto di terzi, conferita a società fiduciarie mediante mandato, salva rimanendo la proprietà effettiva di questi in capo ai mandanti (cfr. Cass. Sez. Unite 27 aprile 2022, n. 13143).

7. Deve pertanto enunciarsi il seguente principio di diritto:

allorché una unità immobiliare compresa in un condominio edilizio sia stata conferita in un "trust" traslativo, l'amministratore condominiale, a norma degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., può riscuotere "pro quota" i contributi per la manutenzione delle cose comuni e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente dal "trustee", che è divenuto titolare della proprietà dell'immobile ed è perciò tenuto, in quanto tale, a sostenerne le spese, senza che rilevi che il medesimo

"trustee" venga o meno evocato in giudizio in tale qualità, non essendo questi un rappresentante del "trust".

7.1. Alcune conseguenze comportano ai fini dell'attribuzione della titolarità diretta dei rapporti a contenuto patrimoniale relativi a beni mobili o immobili le considerazioni svolte dalla ricorrente sui numeri di codice fiscale o sulla soggettività tributaria del "trust", riguardando tali ambiti la autonoma problematica della individuazione del soggetto al quale imputare l'obbligazione d'imposta per i redditi dei beni.

7.2. E' agevole, infine, negare nel presente giudizio, il quale attiene ad una opposizione a decreto ingiuntivo, ogni rilevanza delle questioni attinenti alla pignorabilità degli immobili, la quale riguarda le condizioni della distinta azione esecutiva.

8. Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 3.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 16 gennaio 2023.

Depositato in Cancelleria il 2 febbraio 2023