

OSSERVATORIO SUI TRUST

a cura dell'Associazione Il trust in Italia

Legittimazione passiva per spese condominiali di immobili conferiti in trust

MARTA BUFFONI

Condominio negli edifici - Contributi e spese condominiali - Ripartizione delle spese di gestione - Conferimento di proprietà individuale in "trust" - Spese per le quote comuni - Riscossione dell'amministratore di condominio direttamente nei confronti del "trustee" - Fondamento.

L'amministratore di un condominio una delle cui unità immobiliari sia in trust, può riscuotere gli oneri condominiali direttamente ed esclusivamente nei confronti del trustee, che, in quanto titolare della proprietà dell'immobile, è tenuto a sostenerne le spese, senza che rilevi che il medesimo trustee venga o meno evocato in giudizio in tale qualità.

Cassazione civile, sez. 2, ordinanza del 2 febbraio 2023, n. 3190

Il tema giuridico

Chiamata a pronunciarsi sull'individuazione del soggetto tenuto al pagamento delle spese condominiali in caso di immobili condominiali conferiti in *trust*, la Suprema Corte afferma che il soggetto obbligato è il *trustee* (sentenza 2 febbraio 2023, n. 3190).

I fatti

Un amministratore di condominio ottiene decreto ingiuntivo contro la società BF S.r.l., *trustee* del *trust* in cui è stato conferito un immobile condominiale.

La BF S.r.l. propone opposizione al decreto deducendo che le spese condominiali oggetto del procedimento monitorio si riferivano ad immobili conferiti in un *trust* liquidatorio, di cui l'opponente era stata nominata *trustee*. Eccepisce la carenza di legittimazione passiva in capo a sé in ragione della mancata indicazione, nel ricorso del condominio, della qualifica di *trustee*.

Il Tribunale rigetta l'opposizione ritenendo che l'omessa indicazione della qualifica di *trustee* in capo al destinatario del decreto ingiuntivo non sia rilevante ai fini di escludere la legittimazione passiva della società ingiunta, sia perché l'opponente è effettivamente il *trustee* nominato nell'atto dai proprietari dei beni a cui gli oneri condominiali si riferiscono, sia perché, come si evince dall'atto istitutivo, il decreto ingiuntivo si riferisce ad oneri condominiali relativi ad unità immobiliari conferite nel

trust, con impossibilità di qualsivoglia confusione rispetto al patrimonio personale dei disponenti e della società stessa.

La decisione viene confermata in appello¹.

La *trustee* affida il ricorso in cassazione a tre motivi. Con il primo e secondo motivo deduce che la legittimazione passiva avrebbe dovuto essere valutata in applicazione della L. 23 novembre 1939, n. 1966, avendo il Condominio omesso di specificare che agiva contro il *trustee*. Secondo la tesi difensiva della ricorrente, tale specificazione era necessaria posto che, per oggetto sociale, la ricorrente società esercita sia la funzione di *trustee*, sia quella di società fiduciaria. Con il terzo motivo censura la sentenza nella parte in cui la Corte d'appello non avrebbe considerato la funzione identificatrice del codice fiscale, ritenendo validamente emesso il decreto ingiuntivo nei confronti di BF identificata con il proprio codice fiscale anziché con il diverso codice fiscale del *trust*.

La decisione

La Suprema Corte richiama, in prima battuta, il proprio costante orientamento secondo cui l'amministratore del condominio ha diritto 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, da ciascuno dei titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari.

Per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è, quindi, passivamente legittimato il vero proprietario. Nel caso di immobile conferito in *trust*, il vero proprietario è il *trustee*, che in tale veste compare menzionato nei registri di Conservatoria a cui l'amministratore dovrà attingere per le opportune verifiche.

Evidenzia, poi, che nelle fasi di merito è stato accertato che l'unità immobiliare compresa nel Condominio resistente, alla quale si riferiscono i contributi oggetto del decreto ingiuntivo, è stata conferita in un trust traslativo, sicché la società *trustee* ricorrente è divenuta titolare della proprietà della stessa ed è tenuta, in quanto tale, a sostenerne le spese.

Ne segue che la disciplina posta dalla L. 1966/1939, relativa all'amministrazione di beni per conto di terzi conferita a società

1. App. Milano, 13 dicembre 2021, n. 3558 su cui v. anche M. Patrone, «Il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del trustee e la sua

responsabilità patrimoniale» (App. Milano, 13 dicembre 2021, n. 3558), in *Trusts e attività fiduciarie*, 2022, p. 496.

fiduciarie mediante mandato, è estranea alla fattispecie perché, in caso di amministrazione fiduciaria, la proprietà dei beni permane in capo ai mandanti (cfr. Cass., sez. un., 27 aprile 2022, n. 13143). Diversamente, nel *trust* traslativo – come quello qui esaminato, il disponente perde la proprietà in favore del *trustee*.

Il fatto, poi, che il *trustee* possa esercitare, sul bene conferito, poteri non equiparabili a quelli del proprietario originario perché limitati alla realizzazione del programma stabilito dal disponente nell'atto istitutivo del *trust*, è circostanza ininfluenza ai fini dell'individuazione del legittimato passivo nella domanda di pagamento delle spese condominiali. Afferma la Corte 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.

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 legge 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”».

D'altro canto, il *trust* non costituisce un autonomo centro di imputazione di interessi, cioè un soggetto giuridico dotato di una distinta individualità. Né l'attribuzione del codice fiscale vale a qualificarlo come tale. Tale attribuzione rileva, piuttosto, al solo fine impositivo, diverso e distinto da quello oggetto di indagine.

Ne segue l'affermazione del 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 dell'art. 1123 Codice civile e dell'art. 63 disp. att. cod. civ., 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*”».

Confronto con i precedenti

La pronuncia è conforme ai precedenti di legittimità e di merito secondo cui sussiste la responsabilità patrimoniale del *trustee* nei confronti dei terzi creditori per le obbligazioni nascenti dalla proprietà dei beni conferiti nel *trust*.

Il *trustee*, disponendo in via esclusiva dei diritti conferiti nel patrimonio vincolato, è l'unico soggetto legittimato a farli valere nei rapporti con i terzi, anche in giudizio, ovvero, dal lato passivo, a essere chiamato in giudizio per rispondere delle obbligazioni contratte nell'interesse del *trust*².

**L'autore
di questo articolo**

MARTA BUFFONI
Avvocato Cassazionista in
Novara e Savona. Componente
della Redazione di "Trusts e
Attività Fiduciarie"

2. Cass., sent., 22 dicembre 2015, n. 25800 e, nel merito, App. Genova, 8 maggio 2017, n. 520.