


APPROFONDIMENTI | Riviste

L'applicazione del trust nei rapporti condominiali

 Consulente Immobiliare | 15 aprile 2023 | n. 1157 | p. 607-611 | di Ettore Ditta

La Corte di Cassazione con una recente decisione ha esaminato l'applicazione del trust nei rapporti condominiali e ha deciso che l'amministratore condominiale può riscuotere, anche mediante procedimento di ingiunzione, in modo diretto e soltanto dal trustee le spese di amministrazione relative ad una unità immobiliare compresa nel condominio che sia stata conferita in un trust traslativo.

La Corte di Cassazione con una recente decisione ha esaminato l'applicazione del trust nei rapporti condominiali e ha deciso che l'amministratore condominiale può riscuotere, anche mediante procedimento di ingiunzione, in modo diretto e soltanto dal trustee le spese di amministrazione relative ad una unità immobiliare compresa nel condominio che sia stata conferita in un trust traslativo.

In passato più volte su questa pagine sono state esaminate le potenzialità del trust, istituto che ha origine nell'esperienza giuridica straniera, e il suo utilizzo nei rapporti di diritto interno, in applicazione della Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985 (E. Ditta, *Trust e multiproprietà*, 1998, n. 583, pag. 769; *Il trust "garante" nell'acquisto di un immobile pignorato*, 2001, n. 648, pag. 412; *La trascrizione dell'atto di trust*, 2003, n. 705, pag. 1615).

Si può ormai affermare che da tempo il trust ha ricevuto una notevole diffusione anche in Italia. E così, insieme a quelle relative ad altri settori, cominciano ad essere emesse anche decisioni giurisprudenziali che si riferiscono all'applicazione dei trust nei rapporti condominiali.

Di recente è toccato esaminare questi aspetti anche alla Corte di Cassazione con la sua **ord. 2 febbraio 2023, n. 3190**.

La Suprema Corte ha avuto infatti occasione di affermare che, se una unità immobiliare compresa in un condominio edilizio viene conferita in un trust traslativo, l'amministratore condominiale, a norma degli artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. cod. civ., può riscuotere, per la sua quota di competenza, 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 e che quindi è tenuto, in quanto tale, a sostenerne le spese, senza che rilevi che il trustee stesso venga o meno evocato in giudizio nella sua specifica qualità, perché non è un rappresentante del trust.

Nella vicenda che ha dato origine alla decisione era stata rigettata dal tribunale l'opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto da un condominio nei confronti di una società fiduciaria titolare del bene conferito in trust. E la decisione era stata confermata nel giudizio di appello.

L'opposizione era stata basata dalla società fiduciaria sulla considerazione che gli immobili ai quali si riferivano le spese condominiali intimate erano stati conferiti in un trust liquidatorio, di cui la società fiduciaria aveva la qualità soltanto di trustee e aveva eccepito quindi di essere priva di legittimazione passiva rispetto alla pretesa di riscossione dei contributi azionata dal condominio non avendo speso tale qualità; e inoltre si sosteneva pure l'impignorabilità dei beni amministrati per conto del trust.

I giudici di appello – con la sentenza **Corte di Appello di Milano 13 dicembre 2021, n. 3558** – avevano invece affermato che il trustee è tenuto in proprio, quale proprietario dell'immobile che fa parte del condominio, ad assolvere alle obbligazioni che nascono dalla titolarità dei beni conferiti nel trust; che non ha rilevanza l'art. 12 della Convenzione dell'Aia; che la spendita della qualità di trustee non incide sulla validità della costituzione del rapporto processuale; che comunque la società fiduciaria ingiunta non aveva allegato e neppure dimostrato di aver trascritto l'atto costitutivo del trust; che non aveva alcun rilievo neanche la pretesa dichiarazione di impignorabilità dei beni amministrati dalla società fiduciaria; e che infine non rilevava neppure la considerazione della funzione identificatrice del codice fiscale, dato che il decreto ingiuntivo era stato emesso nei confronti della società fiduciaria identificata con il proprio codice fiscale e non col diverso codice fiscale del trust.

Contro la decisione di appello la società fiduciaria aveva proposto ricorso per cassazione che però è stato respinto dalla Suprema Corte.

Nella sentenza della Cassazione è stato innanzitutto ricordato che l'amministratore del condominio ha diritto, per effetto del combinato disposto degli artt. 1118 e 1123 cod. civ. e 63, comma 1, disp. att. cod. civ., 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, mentre resta esclusa un'azione diretta anche nei confronti dei titolari di diritti personali di godimento della singola unità immobiliare (Cass., ord. 25 ottobre 2018, n. 27162; sent. 9 dicembre 2009, n. 25781 e sent. 3 febbraio 1994, n. 1104); e che di conseguenza, per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, legittimato passivo è il vero proprietario dell'unità in questione e non anche chi possa apparire tale, dato che mancano, nei rapporti fra il condominio e i suoi singoli partecipanti, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è invece diretto a tutelare essenzialmente esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede (Cass., ord. 25 ottobre 2018, n. 27162 e ord. 9 ottobre 2017, n. 23621).

Nel merito poi della controversia la Suprema Corte ha rilevato che l'unità immobiliare compresa nel condominio e alla quale si riferiscono i contributi oggetto del decreto ingiuntivo, era stata conferita in un trust traslativo in modo che la società fiduciaria (trustee) era divenuta titolare della proprietà della stessa ed era tenuta, in quanto tale, a sostenerne le relative spese, perché non avevano 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. In proposito nella sentenza si precisa che, nonostante l'operazione conferisca al trustee una proprietà "limitata" nell'esercizio della realizzazione del programma stabilito dal disponente nell'atto istitutivo a vantaggio dei beneficiari, i tre centri di imputazione del rapporto sono il disponente, il trustee e il beneficiario, mentre il trust non assume rilevanza come soggetto giuridico dotato di una individualità distinta; con la conseguenza che il trustee è il titolare dei diritti conferiti nel patrimonio vincolato ed è l'unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi, dal momento che opera non quale rappresentante del trust o del beneficiario, ma nella veste di titolare della legittimazione dispositiva del diritto. La decisione della Suprema Corte ha ricordato che impostazione è stata adottata nelle seguenti decisioni:

- Cass., ord. 26 maggio 2020, n. 9648, la quale ha deciso che, dal momento che l'estensione del litisconsorzio necessario è proiezione degli elementi costitutivi della fattispecie, nell'azione revocatoria ordinaria che ha per oggetto l'atto di dotazione patrimoniale del trust, il trustee è sempre litisconsorte necessario, in quanto titolare dei diritti conferiti nel patrimonio vincolato e unica persona di riferimento nei rapporti con i terzi, non già come legale rappresentante, bensì come soggetto che dispone del diritto, sia pure in funzione della realizzazione del programma stabilito nell'atto istitutivo dal disponente a vantaggio dei beneficiari; mentre il beneficiario è litisconsorte necessario soltanto se l'atto viene posto in essere a titolo oneroso;

- Cass., sent. 20 giugno 2019, n. 16550, con cui è stato deciso che nell'ipotesi in cui il proprietario istituisca un trust per la segregazione del proprio immobile, il soggetto passivo ai fini Imu è il trustee in quanto titolare del diritto di proprietà, pure se l'esercizio sia circoscritto alle volontà recate nell'atto istitutivo; l'Imu infatti è una imposta a carattere patrimoniale, il cui presupposto è costituito dal possesso dell'immobile inteso quale titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale, che nel trust traslativo è in capo al trustee, mentre il trust è un istituto privo di soggettività giuridica;

- Cass., sent. 30 maggio 2018, n. 13626, secondo cui l'atto istitutivo di trust mediante conferimento di quote di partecipazione in una società a responsabilità limitata, destinate all'alienazione per ripianare l'esposizione debitoria della disponente, determina un vincolo di destinazione idoneo a produrre un effetto traslativo funzionale al successivo ed eventuale trasferimento della proprietà dei medesimi beni in favore di soggetti beneficiari, con la conseguenza che resta assoggettato all'imposta che grava sui vincoli di destinazione a norma dell'art. 2, comma 47, D.L. 262/2006, convertito dalla legge 286/2006, da applicare in misura proporzionale con l'aliquota dell'otto per cento;

- Cass., sent. 19 maggio 2017, n. 12718, che ha stabilito come i soci di una società a responsabilità limitata i quali abbiano istituito un trust autodichiarato che ha per oggetto le loro quote nello stesso momento della messa in liquidazione di tale società, successivamente cancellata, siano legittimati passivi nel giudizio che si svolge ai sensi dell'art. 2495, comma 2, cod. civ. sia quali soci che nella qualità di trustee; e che è nullo - con nullità rilevabile d'ufficio dal giudice - il trust autodichiarato i cui disponenti-trustee siano anche beneficiari, in quanto tale coincidenza soggettiva fa sì che la proprietà del trustee non differisca per nulla dalla proprietà piena;

- Cass., sent. 27 gennaio 2017, n. 2043, con cui è stato stabilito che il pignoramento immobiliare eseguito nei confronti del trust, in persona del trustee invece che nei riguardi di quest'ultimo, è illegittimo perché diretto verso un debitore inesistente; e che quindi il giudice dell'esecuzione, dovendo verificare la sussistenza delle condizioni dell'azione esecutiva, può disporre d'ufficio la chiusura anticipata della procedura.

La Corte di Cassazione ha poi affermato che, sotto l'aspetto legislativo, questa interpretazione si basa sull'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 364 del 16 ottobre 1989, ai sensi della 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.

La Cassazione ha poi rilevato come completamente diversa dal trust sia la disciplina prevista dalla legge 1966 del 23 novembre 1939, che riguarda la mera amministrazione di beni per conto di terzi, conferita a società fiduciarie mediante mandato, salva restando la proprietà effettiva di questi in capo ai mandanti (Cass., Sez. Unite, sent. 27 aprile 2022, n. 13143).

Infine, la sent. n. 3190/2023 ha rilevato che non possono comportare alcuna conseguenza, ai fini dell'attribuzione della titolarità diretta dei rapporti a contenuto patrimoniale relativi a beni mobili o immobili, gli aspetti collegati al codice fiscale o alla soggettività tributaria del trust, che riguardano invece la problematica separata dell'individuazione del soggetto al quale deve essere imputata l'obbligazione d'imposta per i redditi dei beni.

È utile osservare che, oltre alla già citata sentenza **Corte di Appello di Milano 13 dicembre 2021, n. 3558** – oggetto del ricorso deciso dalla Corte di Cassazione con l'ord. n. 3190/2023 – è nota anche un'altra decisione di merito (**Tribunale Milano, 30 giugno 2021**), secondo cui deve essere

rigettata l'opposizione proposta dal trustee di un trust familiare avverso l'esecuzione promossa dal condominio per le spese condominiali inerenti l'immobile costituito nel trust e nel quale è intervenuta una banca creditrice della disponente la quale ha ottenuto la revoca, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., del conferimento in trust, quando il trustee non svolge deduzioni nei confronti del condominio e contesta l'intervento della banca deducendo l'irregolarità del titolo giudiziale (in relazione al fatto che i beneficiari non sono stati convenuti nel giudizio ai sensi dell'art. 2901 cod. civ.), che però non è ammissibile in sede di esecuzione.
