
Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

L'omessa convocazione all'assemblea condominiale può essere oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo?

In tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea, che può ottenersi solo con l'esperimento di un'azione ad hoc e nei termini di legge, mentre non può essere oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo chiesto per conseguire il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea.

Tribunale di Firenze, sezione seconda, sentenza del 4.2.2016, n. 444

...omissis...

*ffff*propone opposizione contro il decreto ingiuntivo *ffff* emesso da questo Tribunale l'8.11.2010 (dep. il 9/11/2010) a richiesta del Condominio di Via

omissis, avente ad oggetto oneri condominiali pari a € 11.129,06, risultanti dal bilancio consuntivo relativo all'anno 2009/2010 e dal bilancio preventivo relativo all'anno 2010/2011, approvati con delibera assembleare del 17 giugno 2010.

L'opponente sostiene di non avere la legittimazione passiva rispetto alla domanda di pagamento proposta dal condominio in quanto l'immobile a cui fanno riferimento gli oneri condominiali di cui al decreto ingiuntivo opposto risulterebbe conferito nel trust, denominato *ffffff* istituito il 14 gennaio 2010, con atto ai rogiti Notaio *fff*, lamenta l'assenza di qualsivoglia comunicazione della delibera approvativa.

L'opposto contesta in fatto ed in diritto le deduzioni avversarie; invoca in ogni caso la responsabilità personale del ffL., di cui chiede la condanna quantomeno in relazione ai contributi maturati fino al 14 gennaio 2010; chiama in causa il trustee spiegando nei suoi confronti domanda di condanna al pagamento dei contributi condominiali di cui al decreto ingiuntivo opposto per gli esercizi 2009 e 2010 ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. ovvero, in ipotesi, di quelli maturati a far data dal 14 gennaio 2010.

Il trustee *ffffff* cui è subentrato in corso di causa la *fff* aderisce alla prospettazione di parte opponente e chiede la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

All'udienza del 9 luglio 2015, la causa è pervenuta in decisione sulle conclusioni delle parti, come trascritte in epigrafe.

fff sostiene di non *ffffff*

La tesi dell'opponente si fonda sull'atto istitutivo di trust del 14 gennaio 2010 (cfr. all. 1 fascicolo parte opponente) e sull'effetto traslativo che sarebbe derivato dal conferimento nel trust, tra gli altri, anche dell'immobile de quo.

Il condominio, anche alla luce del tenore complessivo dell'atto istitutivo, contesta che si sia prodotto da esso un effetto traslativo della proprietà, che a suo modo di vedere apparterebbe ancora al *ffffff*

Il trust è un istituto di Common Law che ha trovato riconoscimento nel nostro ordinamento con la L. n. 365 del 16 ottobre 1989 (in vigore dal 1 gennaio 1992), di ratifica della convenzione dell'Aja sulla legge applicabile al trust dell'1 luglio 1985.

In linea generale, può affermarsi che il trust è un rapporto in virtù del quale un soggetto, chiamato trustee (o fiduciario), cui sono attribuiti i diritti ed i poteri di un vero proprietario, gestisce un patrimonio per uno scopo prestabilito, purché lecito e non contrario all'ordine pubblico.

Nel caso di specie, nell'"Atto istitutivo di trust e di sottoposizione, destinazione e vincolo in trust di beni" si rinviene una delle finalità tipiche del trust, che è quella di attribuire un certo patrimonio al trustee al fine di conservarlo per restituirlo a determinati destinatari finali (diversi dai disponenti) al termine del rapporto.

L'effetto traslativo che le parti intendono conseguire è esplicito nella premessa dell'atto istitutivo, dove si legge "che detti trasferimenti sono in piena, libera ed esclusiva proprietà e titolarità, con il vincolo per il Trustee di impiegare quanto gli viene trasferito e di disporne secondo le disposizioni del presente atto".

Di ciò si ricava implicita conferma dal fatto che nella parte relativa all'individuazione dei beni in trust, con riferimento all'immobile descritto al punto 4.4, diverso da quello oggetto del presente giudizio, il conferimento risulta espressamente limitato alla nuda proprietà, con riserva del diritto di abitazione in capo al disponente e alla sua famiglia (cfr. clausola n. 4 lett. a).

Con la clausola n. 9 dell'atto costitutivo viene inoltre precisato che "Per l'applicazione della legge italiana il Trustee è considerato quale gestore di beni che, sebbene di sua proprietà, sono destinati a soddisfare esclusivamente interessi altrui e ad essere trasferiti ai beneficiari finali".

Inoltre, come chiarito dalla clausola n. 10 del medesimo atto, i poteri del trustee sono quelli del proprietario: "Il Trustee dispone dei beni in trust senza alcuna limitazione che non risulti dal presente atto e senza dovere mai altrimenti giustificare i propri poteri, che coincidono con quelli che la legge riconosce al proprietario o titolare dei beni in trust".

Infine, l'acquisizione della proprietà in capo al trust è ulteriormente confermata dalla clausola n. 19, ove si legge: "Sopraggiunto il termine finale del trust, come innanzi determinato nell'art. 6, il Trustee individua il (o i) beneficiario (i) finale (i) secondo le disposizioni contenute nell'art. 5 e trasferisce loro i beni in trust".

L'effetto traslativo della proprietà dell'immobile de quo, che appare incontestabile in base a quanto sin qui rilevato, non può ritenersi contraddetto dal contenuto della clausola n. 22 con la quale le parti si limitano a formulare una richiesta, con rilevanza limitata agli effetti fiscali.

fffff le parti abbiano inteso trasferire la proprietà, poi procedendo alla relativa trascrizione (cfr. doc. 2 fascicolo parte opponente).

Ciò premesso, costituisce principio generale in tema di condominio che una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato. Ne consegue che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 63 disp. att. cod. proc. civ. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio" (cfr. Cass. Civ. Sez. 2^a sent. n. 23345 del 9/09/2008; Cass. Civ. Sez. 2^a sent. n. 23686 del 9/11/2009).

Nel caso di specie, risulta accertato che al momento della proposizione del ricorso per ingiunzione *ffffn* non fosse più condomino, in virtù di quanto risultante dall'atto istitutivo di trust, sopra menzionato.

Il condominio non può invocare il principio dell'affidamento dal momento che in base al condivisibile orientamento della giurisprudenza di legittimità "difettano, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i 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, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale" (cfr. Cass. SS.UU. sent. n. 5035 dell'8/04/2002; nello stesso senso, ex plurimis, Cass. Civ. Sez. 2 n. 12709 del 30/08/2002; Cass. Civ. Sez. 2 n. 1627 del 25/01/2007; Cass. Civ. Sez. 2 n. 17039 del 3/08/2007).

I pretesi comportamenti colpevoli che il condominio addebita al *ffffff* violazione del generale principio della buona fede non valgono a fondare una pretesa di natura obbligatoria, quale quella avente ad oggetto gli oneri derivanti dal rapporto di proprietà del singolo sul bene comune, proporzionalmente al diritto vantato sulla porzione di proprietà esclusiva.

Infine, non è rinvenibile nella lettera del 24 settembre 2010 l'assunzione di un'obbligazione in proprio da parte del L. nei confronti del condominio, dal momento che quanto in essa dichiarato riveste valore di mera manifestazione di intenti senza alcun contenuto vincolante.

Consegue dalle considerazioni fin qui svolte che il decreto ingiuntivo opposto, emesso nei confronti di *fffffffn* anche per oneri condominiali maturati successivamente al 14 gennaio 2010, debba essere revocato.

La domanda formulata in ipotesi dal condominio, di condanna del L. al pagamento degli oneri condominiali maturati fino al 14 gennaio 2010, deve trovare accoglimento.

Essa si fonda sulle risultanze del bilancio consuntivo relativo all'anno di gestione 2009/2010 prodotto in atti e regolarmente approvato da parte dell'assemblea dei condomini.

I rilievi di parte opponente, fondati su una pretesa invalidità della delibera approvativa, non trovano spazio in questa sede dal momento che - come noto - la verifica giudiziale deve limitarsi ad accertare la perdurante esistenza ed efficacia della delibera assembleare posta a fondamento della pretesa creditoria del condominio senza poter sindacare, in via incidentale, la sua validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano impugnate (cfr. ex plurimis Cass. Civ. SS.UU. n. 26629 del 18/12/2009).

Nel caso di specie, non solo non consta il venir meno dell'efficacia della delibera approvativa del 17 giugno 2010 ma risulta altresì che i bilanci, consuntivo anno 2009/2010 e preventivo anno 2010/2011 con relative ripartizioni, siano stati nuovamente approvati dal condominio con la delibera del 31 marzo 2011, preceduta da rituale convocazione inviata sia a *omissis* che

al fffffff (cfr. doc. 7 e 8 fascicolo parte opposta, con relative ricevute di spedizione). Infine, secondo quanto dichiarato dalla stessa difesa dell'opponente (cfr. note a verbale all. ud. 19.7.2011), il fffffff con la lettera del 24 settembre 2010 riconobbe di essere debitore delle spese condominiali a lui spettanti sino al 14 gennaio 2010.

Infine, nel quantum, trattandosi di gestione ordinaria, relativa a spese che possono presumersi avere avuto un andamento omogeneo in relazione al fabbisogno condominiale distribuito in tutto l'arco dell'anno solare, nella determinazione del dovuto, ben può trovare applicazione il criterio aritmetico dell'attribuzione al fffffff (da maggio 2010 a dicembre 2010) della somma risultante dal consuntivo approvato, pervenendosi all'importo di € 5.227,92 (€ 7.ffffff)

Parimenti, deve essere accolta la domanda proposta dal condominio nei confronti del terzo chiamato per l'intero importo di cui al decreto ingiuntivo opposto.

L'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. - oggi comma 4, dopo la modifica avvenuta con la L. n. 220 del 2012 - statuendo che "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", è norma chiaramente ispirata al favor creditoris e costituisce uno strumento a disposizione del condominio finalizzato ad una maggiore semplicità di recupero di oneri condominiali scaduti e non ancora versati, nel caso di trasferimento di proprietà dell'immobile condominiale.

La sua applicazione nei confronti di fffff. L'eccezione di nullità della delibera approvativa è infondata in quanto "In tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea, che può ottenersi solo con l'esperimento di un'azione ad hoc e nei termini di legge, mentre non può essere oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo chiesto per conseguire il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea" (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 17486 del 01/08/2006). Nel caso di specie, né la delibera del 17 giugno 2010 né quella successiva del 31 marzo 2011 risultano aver perso efficacia e quindi esse fondano compiutamente la pretesa creditoria vantata dal condominio. Ne consegue, la condanna di fffffff

In punto di spese del giudizio, valgono le seguenti considerazioni.

Dai documenti allegati alla comparsa di costituzione dell'opposto, emerge che il condominio ha sempre inviato la corrispondenza personalmente cccccc, il quale con la lettera del 24 settembre 2010 rispondeva alla richiesta di pagamento relativa alle somme di cui al decreto (cfr. doc. 3 e 4 all. comparsa); per altro verso, non risulta positivamente acquisita una comunicazione rivolta al condominio di trasferimento della proprietà al trust. Ciò può aver creato le condizioni per un ragionevole affidamento da parte del condominio circa l'esistenza della legittimazione passiva in capo al cccce giustifica una pronuncia di compensazione integrale delle spese di lite, relativamente alla presente fase di opposizione.

Nel rapporto processuale tra condominio e terzo chiamato, esse debbono invece gravare integralmente su quest'ultimo in base al principio della soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo.

p.q.m.

Il Tribunale di Firenze, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e/o assorbita, così provvede: accerta e dichiara ffff è debitore nei confronti del condominio offfs della somma di € 5.227,92, a titolo di oneri condominiali risultanti dal bilancio consuntivo relativo all'anno 2009/2010, maturati fino al 14 gennaio 2010 e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo opposto fffff condanna fffffr.l., quest'ultima in persona del legale rappresentante pro-tempore ed in qualità di trustee di ffffffff a pagare, in solido tra loro, al Condominio fffffs, la somma di € 5.227,92, per il titolo di cui al capo 1) che precede; fff in persona del legale rappresentante pro-tempore ed in qualità di trustee di ffffffff a pagare al Condominio ffffffff somma di € 5.901,14, a titolo di oneri condominiali risultanti dal bilancio consuntivo relativo all'anno 2009/2010 (successivi al 14 gennaio 2010) e dal bilancio preventivo relativo all'anno 2010/2011; dichiara integralmente compensate le spese di lite tra opponente ed opposto; condanna il terzo chiamato a rifondere al condominio ffffffff le spese di lite, che liquida in € 4.600,00 per compensi e in € 65,83 per esborsi, oltre rimborso forfettario al 15%, IVA e CAP di legge.

La Nuova **Procedura Civile**
Direttore Scientifico: Luigi Viola