

Consorti - volontari – Corte di Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 7427 del 14/05/2012

Consorti urbanistici - Natura - Associazioni non riconosciute con profili di realtà - Disciplina applicabile - Individuazione - Prioritario riferimento allo statuto - Necessità - Disciplina delle associazioni o della comunione - Rilevanza sussidiaria - Conseguenze in tema di subentro nell'obbligazione reale per le quote consortili.

I consorti di urbanizzazione - consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche, preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi - sono figure atipiche, nelle quali i connotati delle associazioni non riconosciute si coniugano con un forte profilo di realtà, sicché il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile, deve avere riguardo, in primo luogo, alla volontà manifestata nello statuto e, solo ove questo non disponga, alla normativa delle associazioni o della comunione; ne consegue che, qualora lo statuto preveda la cessazione dell'appartenenza al consorzio per l'intervenuta alienazione del diritto reale e il subingresso dell'acquirente nei diritti e negli obblighi dell'alienante, il nuovo proprietario subentra nel debito per le quote consortili, che è obbligazione "propter rem", senza necessità della dichiarazione di recesso o della delibera di esclusione prescritte dall'art. 24 cod. civ. in materia di associazioni.

Corte di Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 7427 del 14/05/2012