ILSOLE24ORE.COM

Date: 06.04.2020 Page: 1,2
Size: 1079 cm2 AVE: € .00
Publishing:
Circulation:
Readers:

Quotidiano del Sole 24 Ore
Condominio

Stampa Chiudi

06 Apr 2020

Corte Ue: il condominio italiano è un consumatore

di Augusto Cirla

Il condominio può essere considerato come consumatore anche se non è persona fisica.
Sebbene una persona diversa da quella fisica che stipuli un contratto con un professionista non possa essere qualificata come consumatore secondo la direttiva CEE n,93/13 concernente le clausole abusive nei contratti, ciò nonostante **nulla osta che la normativa di un Stato membro di recepimento della direttiva** possa essere interpretata dal giudice in modo che le disposizioni a tutela dei consumatori in essa contenute siano applicabili anche ad un contratto concluso dal condominio, benché questo, nell'ordinamento giuridico italiano, sia un soggetto giuridico che non è né una persona fisica e né persona giuridica, ma un mero ente di gestione.

Il principio è stato dettato dalla Corte di Giustizia Europea con sentenza pronunciata dalla prima Sezione in data 02 aprile 2020 nella causa C -329/19 sul presupposto che la normativa Ue lascia agli Stati membri la possibilità di garantire, nel rispetto del trattato, un più elevato livello di protezione per i consumatori mediante disposizioni nazionali più severe di quelle della presente direttiva.

La questione sottoposta alla Corte Europea ha trovato origine dal giudizio di opposizione che un Condominio aveva radicato avanti il Tribunale di Milano averso un atto di precetto notificato ad istanza di un'impresa fornitrice del servizio di riscaldamento on cui si richiedeva il pagamento degli interessi di mora maturati a seguito di ritardati pagamenti del servizio erogato, nella misura notevolmente superiore a quella legale prevista in contratto.

Si trattava di un **contratto unilateralmente predisposto dal fornitore ed imposto poi al condominio** e la clausola in esso contenuta, ritenuta sussistere in capo al Condominio la qualifica di consumatore ai sensi della direttiva 93/13 espressamente richiamate nel codice del consumo, doveva ritenersi nulla in quanto vessatoria, diretta a imporre al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di interessi di mora manifestamente eccessiva.

Il condominio, richiamando la giurisprudenza di legittimità formatasi sul punto (Cassazione, sentenza 10679/15 secondo cui «al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale»), ha affermato **il proprio status di consumatore** e, nella sostanza, ha chiesto al giudice di effettuare la valutazione di abusività della clausola contrattuale. Costui, pur convinto della vessatorietà della clausola, si è posto però il dubbio

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario, Non riproducibile

ILSOLE24ORE.COM

Date: 06.04.2020 Page: 1,2
Size: 1079 cm2 AVE: € .00
Publishing:
Circulation:
Readers:

sulla possibilità o meno di qualificare il condominio come un consumatore ai sensi della direttiva 93/13.

La nozione di consumatore

È vero che la nozione di «consumatore» deve essere fondata sulla natura di persona fisica del soggetto giuridico interessato. Nondimeno, il fatto di escludere l'applicabilità della direttiva 93/13 per il solo motivo che la persona interessata non è né una persona fisica né una persona giuridica **rischierebbe di privare di protezione** taluni soggetti giuridici, nel caso in cui esista una situazione di inferiorità rispetto al professionista tale da giustificare l'applicazione del regime sulla tutela dei consumatori.

D'altro canto i condòmini, pur non essendo persone giuridiche, si vedono riconoscere la qualità di **soggetto giuridico autonomo,** ma le norme a tutela dei consumatori si applicano ai contratti stipulati tra un professionista e l'amministratore di un condominio, definito come un «ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti» (Cassazione, sentenza 26557/2017), in considerazione del fatto che l'amministratore agisce per conto dei vari condòmini, i quali di certo devono essere considerati come consumatori: definizione, quella di "**ente di gestione**" che, pur ricomprendendo tanto la collettività dei singoli condomini, quanto il profilo gestionale del condominio, ha consentito di eludere, ma non di risolvere, i problemi relativi alla soggettività del Condominio.

Non va peraltro dimenticato che la Suprema Corte di Cassazione (sentenza 19663/2014), nel rilevare che detta definizione rischia di generare equivoci circa la possibilità di attribuire al condominio una soggettività paragonabile a quella correttamente ricollegata agli enti collettivi non riconosciuti come persone giuridiche e valorizzando alcune norme introdotte dalla l.220/12 (artt. 1129, co. 12, n. 4, 1135, n. 4 e 2659 c.c.), ha affermato che non è possibile ignorare la tendenza verso la «progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pur attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma», nel senso della configurabilità del Condominio quale soggetto distinto dai singoli condomini, pur se non dotato di autonomia patrimoniale perfetta (vedi anche Cass. n.8150/2017).

La situazione di inferiorità

È possibile che soggetti non riconducibili alle categorie della persona fisica o della persona giuridica possano trovarsi, sia quanto al potere di trattativa, sia quanto al livello di informazione, in una situazione di inferiorità rispetto al professionista tale da giustificare una **tutela idonea** a sostituire ad un equilibrio tra le parti solo formale un equilibrio reale ed una eguaglianza sostanziale tra le parti.

Sulla base di tali ragionamenti il giudice milanese, **previa sospensione** del procedimento di opposizione radicato dal condominio, ha rimesso alla Corte di Lussemburgo la questione se la nozione di consumatore, come accolta dalla direttiva 93/13/CEE, osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto, quale è il condominio, che non può essere considerato persona fisica o persona giuridica, allorquando tale soggetto concluda un contratto in una situazione di inferiorità nei confronti della controparte.

La sentenza della Corte di Giustizia

La Corte ha deciso positivamente dichiarando l'a**pplicabilità delle norme a tutela dei consumatori che la più volte citata direttiva contiene anche a tale soggetto, quand'anche esso non rientri nell'ambito di applicazione della suddetta direttiva.**

Il condominio, in sostanza, **deve considerarsi come consumatore** e godere, come tale, della tutela che la legge prevede in favore di tale categoria nella stipula dei contratti con prestazioni corrispettive.

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario, Non riproducibile