AMMINISTRATORE

Condominio consumatore: i dubbi del Tribunale di Milano

Il condominio può essere qualificato come consumatore?

Matteo Rezzonico
Avvocato

La tutela del consumatore in Italia risulta ancora piuttosto arretrata e di lento recepimento. Si pensi esemplificativamente, al tema dei danni da prodotto (poco utilizzato nel settore immobiliare). Oppure alla pronuncia della Cassazione n. 19832 del 23 luglio 2019, che solo di recente, ha affermato il principio secondo cui le norme del Codice del consumo (di cui al D.Lgs. 206/2005), sono applicabili anche alle convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore o dall'originario unico proprietario dell'edificio condominiale, in quanto oggettivamente ricollegabili all'esercizio dell'attività imprenditoriale o professionale svolta dal medesimo.

Certo è che la giurisprudenza nazionale consolidatasi negli anni 2000 e successivi, considera il condominio come un consumatore. Per tale giurisprudenza, infatti, il condominio costituisce un ente di gestione sforuito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, con la conseguenza che - relativamente ai contratti conclusi dall'amministratore con il "professionista" (cioè la parte forte: imprenditore, istituto di credito, assicurazione ecc.) - trovano applicazione gli artt. 1469-bis e segg. cod. civ. (trasmigrati

nel Codice del consumo).

In tale contesto si segnala l'ordinanza del Tribunale di Milano, Sez. I civ., in data 1 aprile 2019 che - in un giudizio di opposizione a precetto tra un condominio e un suo fornitore - ha rimesso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la questione pregiudiziale «se la nozione di consumatore quale accolta dalla direttiva 93/13/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (quale il condominio nell'ordinamento italiano) che non sia riconducibile alla nozione di "persona fisica" e di "persona giuridica", allorquando tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all'attività professionale e versi in una situazione di inferiorità nei confronti del professionista sia quanto al potere di trattativa, sia quanto al potere di informazione».

Il condominio consumatore

Secondo un più che consolidato orientamento giurisprudenziale (nazionale), il condominio costituisce a tutti gli effetti, nei rapporti con i terzi professionisti, (cioè coloro che agiscono come imprenditori, esemplificativamente i fornitori), un consumatore.

Secondo l'art. 3, comma 1, lett. a) del Codice del consumo si intende per consumatore o utente, la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta. Per professionista si intende invece la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o

professionale, ovvero un suo intermediario.

In tale contesto, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, il condominio continua ad essere - anche a seguito della legge di Riforma del condominio (legge 220/2012) - un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti. In tale contesto, i contratti stipulati dall'amministratore per la prestazione di servizi non vincolano direttamente l'amministratore in quanto tale, ma i singoli condòmini di cui l'amministratore è mandatario con rappresentanza (art. 1704 cod. civ.). Conseguentemente, i condòmini sono equiparabili a persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale (cfr. Cass., sent. n. 10086 del 24 luglio 2001, in materia di foro competente, per le cause di cui è parte un consumatore). Nello stesso senso, si veda, tra le altre, Cass., sent. 12 gennaio 2005, n. 452 e sent. 22 maggio 2015, n. 10679.

Di recente, la Corte di Appello di Milano, sent. 13 novembre 2019, n. 4500 - resa in una disputa avente ad oggetto la vessatorietà di una clausola indeterminata che non consente di quantificare il prezzo del servizio di gestione di un parcheggio - ha puntualizzato che anche ove uno dei condòmini fosse una persona giuridica, (si pensi al condòmino imprenditore), ciò non assumerebbe alcuna rilevanza ai fini della qualifica del condominio come consumatore, dovendosi ritenere che l'amministratore, nel momento in cui conclude un contratto relativo alla gestione del bene comune, agisce comunque per scopi estranei all'attività professionale svolta dai singoli condòmini. Nello stesso senso, per tutte, Trib. Massa 26 giugno 2017 e Trib. Ravenna, sent. 27 settembre 2017, n. 711.

L'ordinanza del Tribunale di Milano

In tale contesto, riveste un certo interesse, l'ordinanza del Tribunale di Milano, 1 aprile

2019 secondo cui la nozione di consumatore di cui alla direttiva 93/13/CEE impedisce la qualificazione come consumatore del condominio, (ente non riconducibile alla nozione di "persona fisica", nè di "persona giuridica"), allorché tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all'attività professionale e versi in una situazione di inferiorità nei confronti del professionista sia quanto al potere di trattativa, sia quanto al potere di informazione.

Per l'art. 2, lett. b), della direttiva 93/13/CEE, è consumatore qualsiasi persona fisica che, nei contratti oggetto della presente direttiva, agisce per fini che non rientrano nel quadro della sua attività professionale.

Il caso affrontato

Nel caso affrontato dal Tribunale di Milano, un condominio ha proposto opposizione contro il precetto, (su verbale di accordo di mediazione *ex D.Lgs. 28/2010*). Secondo quanto si legge nell'accordo di mediazione, risulta che le parti hanno concordato «...sul fatto che alla data di deposito dell'istanza di mediazione l'importo scaduto (dovuto dal condominio N.D.R.) era di € 99.545,22 per sorte capitale (come da verbale in atti) e alla data odierna residua un capitale di € 71.392,31 (come da estratto conto allegato) oltre a interessi calcolati secondo contratto da (omissis) spa alla data del 2 ottobre 2014 (omissis) in € 15.648,62 salvo conguaglio al momento dell'effettivo riscontro dei pagamenti effettuati dal condominio». Le parti hanno, dunque, raggiunto il seguente accordo di mediazione: «il condominio si impegna ad estinguere il debito nella misura determinata come sopra per somma capitale e interessi maturati e maturandi sino ad estinzione integrale del debito, versando in favore di (omissis) Spa l'importo di € 5.000 al mese».

Se non che, ai sensi dell'art. 6.3 del contratto originariamente concluso dalle parti -

ed espressamente richiamato nel verbale di mediazione (in cui si legge "... oltre a interessi calcolati secondo contratto...") - «In caso di ritardato pagamento il "Committente" si obbliga a corrispondere interessi di mora al tasso del 9,25% e ciò dal momento della scadenza del termine di pagamento al saldo».

Il condominio ha provveduto al pagamento dell'intera somma dovuta a titolo di capitale, mentre contesta la debenza degli interessi di mora, per un periodo successivo alla formazione del titolo esecutivo, sulla base del quale è stato notificato l'atto di precetto oggetto dell'opposizione.

Il Tribunale di Milano – pur in assenza di esplicita contestazione – ha ritenuto che il condominio fosse consumatore, con conseguente abusività della clausola con la quale è stata determinata la misura dell'interesse moratorio (cfr. Corte di giustizia, 4 giugno 2009, C-243/2008).

Il condominio ha quindi affermato il proprio *status* di consumatore ed ha chiesto al Tribunale di effettuare la valutazione di abusività della clausola contrattuale a norma dell'art. 37 del Codice del consumo. La società creditrice ha invece eccepito l'irrelevanza, ai fini della decisione, dello *status* del condominio, posto che le parti possono pattuire interessi moratori in misura superiore al tasso legale e posto che la clausola con la quale è stata determinata la misura degli interessi cod. civ. La società creditrice ha anche aggiunto che il tasso legale degli interessi con riferimento alle domande giudiziali proposte a partire dal 1° gennaio 2015 è pari all'8% (art. 1284, comma 4, cod. civ.).

La vessatorietà della clausola che prevede interessi di mora eccessivi

Per la verifica della vessatorietà della clausola occorre qualificare il condominio come consumatore. Ciò premesso, il Tribunale di Milano nell'ordinanza in commento ha rite-

nuto che la clausola contenuta nell'art. 6.3 del contratto tra le parti, (ed espressamente richiamato nel verbale di mediazione in base al quale è stato notificato il precetto), possa essere valutata come clausola vessatoria ai sensi dell'art. 33, comma 2, del Codice del consumo. Si tratta di una questione rilevante ai fini del giudizio di cui si è occupato il Tribunale di Milano, posto che ove si pervenisse ad una simile conclusione potrebbe essere accolta l'opposizione e non essere dovuta alcuna somma alla parte opposta. Non solo. La questione è rilevante anche per l'orientamento giurisprudenziale nazionale di cui si è detto, che qualifica il condominio come consumatore e che potrebbe essere rivisitato.

In ogni caso – quanto alla vessatorietà della clausola che prevede un interesse moratorio del 9,25% - l'art. 33, comma 2, lett. f), del D.Lgs. 206/2005 stabilisce che «Si presumono vessatorie fino a prova contraria le clausole che hanno per oggetto, o per effetto, di: ... f) imporre al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo» (si veda, in proposito, l'art. 1, lett. e dell'allegato alla direttiva 93/13/CEE).

La rappresentanza nel condominio

Secondo il Tribunale di Milano la questione origina dal difficile inquadramento dell'Istituto del condominio nel diritto italiano, che non rientra né tra le persone fisiche, né tra le persone giuridiche.

D'altra parte, la rappresentanza del condominio è disciplinata dall'art. 1131, commi 1 e 2, cod. civ., per il quale, «Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condòmini

sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto». Se non che, il perseguimento delle finalità di gestione del condominio è realizzato attraverso una peculiare organizzazione ed un disciplina piuttosto complessa che attribuisce la rappresentanza non solo all'amministratore, ma anche all'assemblea dei condòmini, organo deliberativo (cfr. art. 1135 cod. civ.) e, in alcuni casi, ai condòmini stessi che esercitano il controllo sugli atti dell'amministratore, (cfr. art. 1133 cod. civ.). Senza contare gli atti che devono essere compiuti direttamente dai singoli condòmini, come quelli connessi esemplificativamente all'alienazione di beni comuni o alla costituzione su di essi di diritti reali (cfr. art. 1108 cod. civ.).

La complessità cui si è solo accennato risulta anche dai diversi orientamenti sulla natura giuridica del condominio e sul concetto di soggettività ricollegabile al condominio.

In particolare, per la giurisprudenza nazionale, la definizione del condominio quale "*ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti*" (tra le tante, Cass., sent. 9 novembre 2017, n. 26557; sent. 21 febbraio 2017, n. 4436 e sent. 24 luglio 2012, n. 12941) non risolve i problemi relativi alla soggettività del condominio.

Recentemente la Suprema Corte, Sez. Unite, sent. n. 19663 del 18 settembre 2014, si è espressa nel senso che la formula del condominio quale "ente di gestione" può "generare equivoci circa la possibilità di attribuire al condominio una soggettività paragonabile a quella correttamente ricollegata agli enti collettivi non riconosciuti come persone giuridiche". Alcune norme – modificate dalla Legge di Riforma - sembrano portare verso una

"progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pur attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma". Alcune norme – riscritte o modificate dalla Legge di Riforma del condominio - sembrano portare in quella direzione (accennando per esempio alla sussistenza di un patrimonio del condominio; a una soggettività del condominio in materia di trascrizioni o di giudizi , che sembrano accennare all'esistenza di un "*patrimonio condominiale*". Si pensi anche all'art. 2659 cod. civ., in punto di trascrizioni, che prevede come soggetto/oggetto della trascrizione in Conservatoria il condominio o ancora all'art. 69, delle disp. att. cod. civ., che prevede – seppur limitatamente alla revisione delle tabelle millesimali – che in causa sia citato il solo amministratore di condominio (e non tutti i singoli condòmini).

Nel senso della configurabilità del condominio quale soggetto distinto dai singoli condòmini - pur se non dotato di autonomia patrimoniale "*perfetta*" – si veda anche Cass., sent. 29 marzo 2017, n. 8150.

La giurisprudenza della Corte di Giustizia UE

Come anticipato la normativa (comunitaria e nazionale) definisce consumatore una persona fisica, che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale. Il termine "*persona fisica*" è contenuto tanto nell'art. 2, lett. b), della direttiva 93/13/CEE, quanto nell'art. 3, comma 1, del D.Lgs. 206/2005. Il che rende legittimo il dubbio sollevato dal Tribunale milanese nell'ordinanza 1 aprile 2019.

E ciò sia che si consideri il condominio come un ente di gestione, sia che lo si consideri un soggetto giuridico autonomo rispetto ai singoli condòmini.

Certo è che la stessa giurisprudenza della

Corte di giustizia - richiamata dal Tribunale milanese - sembrerebbe di più ampio respiro rispetto ad un concetto di consumatore in senso nominalistico (*"persona fisica"*), avendo riguardo alla *ratio* della normativa nel suo complesso, (volta alla tutela della parte debole). In particolare, la Corte UE – pur essendosi talvolta espressa in senso restrittivo rispetto alla definizione di consumatore – non sembra voler valorizzare la contrapposizione *"persona fisica/persona giuridica"*. Ciò che interessa la Corte UE è il fatto che le parti, nel concludere il contratto, abbiano agito o meno nell'ambito della propria attività professionale, (cfr. tra le altre, Corte di Giustizia, 19 novembre 2015, C-74/15; Corte di Giustizia, 15 gennaio 2015, C- 537/13 e Corte di Giustizia, 30 maggio 2013 – C - 488/11). Tale orientamento attiene ad una interpretazione sistematica della normativa sulla tutela del consumatore, con riferimento alla situazione di inferiorità in cui si trova il consumatore rispetto al professionista, per quanto riguarda sia il potere di trattativa sia il livello di informazione. La situazione di inferiorità induce il contraente debole ad aderire alle condizioni predisposte dal professionista, senza poter incidere sul contenuto delle stesse (cfr. Corte di Giustizia, 26 ottobre 2006, C-168/2005). Il che giustifica l'intervento di *"sostituzione/integrazione"* del contratto esercitato ai sensi dell'art. 6 della direttiva 93/13/CEE¹ destinato ad imporre un equilibrio effettivo (cosiddetto *"reale"*), teso a ristabilire l'uguaglianza tra le parti (cfr. Corte di Giustizia, 17 luglio 2014, C-169/14 e Corte di Giustizia, 14 giugno 2012, C-618/10).

La nozione di consumatore ha *"carattere oggettivo"* e prescinde dalle conoscenze concrete che l'interessato può avere o dalle informazioni delle quali egli realmente dispone. Per verificare

se un contraente possa essere qualificato come consumatore occorre tenere in considerazione tutte le circostanze del caso concreto e, in particolare, la *"natura del bene o del servizio del contratto considerato, idonee a dimostrare i fini per i quali il bene o il servizio è acquisito"* (cfr. Corte di Giustizia, 3 settembre 2015, C-110/14).

Nella decisione C 110/2014 la Corte UE ha affermato che non può escludersi la possibilità di qualificare un avvocato come consumatore nel caso in cui quest'ultimo agisca per fini rientranti nella propria attività professionale. In particolare, un avvocato che stipuli con un *"professionista"*, un contratto non correlato all'esercizio della professione legale, non ricollegabile all'attività del suo studio, rispetto al *"professionista"*, versa IN situazione di inferiorità.

A conclusioni analoghe la Corte di giustizia è pervenuta anche nell'interpretazione delle norme relative alle controversie transfrontaliere.

La Corte UE ha infatti affermato che *«per garantire il rispetto degli obiettivi perseguiti dal legislatore europeo nel settore dei contratti conclusi dai consumatori, nonché la coerenza del diritto dell'Unione, si deve tenere parimenti conto della nozione di "consumatore" contenuta in altre normative dell'Unione»* (cfr. Corte di Giustizia 25 gennaio 2018, C-498/16 e Corte di Giustizia, 5 dicembre 2013, C- 508/12).

Così, nell'interpretare la nozione autonoma di consumatore accolta sin dalla convenzione di Bruxelles del 1968 - concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale - la Corte ha ritenuto che gli artt. 13 e 14 di tale convenzione hanno riguardo al *"consumatore finale privato, non impegnato in attività commerciali o professionali"* (cfr. Corte di Giustizia, 19 gennaio 1993, C-89/91 e Corte di Giustizia, 21 giugno 1978, C-

1. Per l'art. 6 della direttiva 93/13/CEE, «gli stati membri prevedono che le clausole abusive contenute in un contratto stipulato fra un consumatore ed un professionista non vincolano il consumatore, alle condizioni stabilite dalle loro legislazioni nazionali, e che il contratto resti vincolante per le parti secondo i medesimi termini, sempre che possa sussistere senza le clausole abusive».

150/77). Nello stesso senso - sempre con riferimento alle richiamate disposizioni della Convenzione di Bruxelles - la Corte di giustizia ha osservato che «al fine di stabilire lo status di consumatore di una persona, nozione che va interpretata restrittivamente, occorre riferirsi al ruolo di tale persona in un contratto determinato, rispetto alla natura ed alla formalità di quest'ultimo, e non invece alla situazione soggettiva di tale stessa persona...È quindi conforme sia alla lettera, sia allo spirito nonché alla finalità delle disposizioni considerate la conclusione che il particolare regime di tutela da esse istituito riguarda unicamente i contratti conclusi al di fuori ed indipendentemente da qualsiasi attività o finalità professionale, attuale o futura» (Corte di Giustizia, 3 luglio 1997, C-269/95). Principio, questo, sulla base del quale è stato successivamente affermato che «un soggetto che ha stipulato un contratto relativo ad un bene destinato ad un uso in parte professionale ed in parte estraneo alla sua attività professionale non ha il diritto di avvalersi del beneficio delle regole di competenza specifiche previste dagli artt. 13 - 15 della detta Convenzione, a meno che l'uso professionale sia talmente marginale da avere un ruolo trascurabile nel contesto globale dell'operazione di cui trattasi, essendo irrilevante a tale riguardo il fatto che predomini l'aspetto extraprofessionale» (cfr. Corte di Giustizia, 20 gennaio 2005, C-464/01).

Ed ancora. Con la decisione 25 gennaio 2018, C-498/16, la Corte di Giustizia ha ribadito che la nozione di consumatore "si definisce per opposizione a quella di operatore economico" e prescinde dalle conoscenze o dalle informazioni di cui una persona realmente disponga, sì che «né le competenze che l'interessato possa acquisire nel settore nel cui ambito rientrano tali servizi, né il suo impegno ai fini della rappresentanza dei diritti degli interessi degli utilizzatori di tali servizi lo privano della qualità di "consumatore"

ai sensi dell'articolo 15 del regolamento n. 44/2001». Ne consegue, secondo la Corte UE, che un'interpretazione della nozione di "consumatore" che escludesse tali attività si risolverebbe, nell'impedire una tutela effettiva dei diritti di cui i consumatori dispongono nei confronti delle loro controparti professionali, compresi quelli relativi alla protezione dei loro dati personali.

E, tuttavia, ci ricorda il Tribunale di Milano nell'ordinanza in commento: nella decisione 22 novembre 2001, C-541/99 e C-542/99, con riferimento a due contratti conclusi da imprenditori (uno dei quali avente forma di società in nome collettivo e l'altro di società a responsabilità limitata), la Corte di Giustizia ha affermato che «la nozione di "consumatore", come definita dall'art. 2, lett. b), della direttiva, dev'essere interpretata nel senso che si riferisce esclusivamente alle persone fisiche».

Considerazioni conclusive

L'ordinanza del Tribunale di Milano 1 aprile 2019 offre lo spunto per più di una riflessione sulla soggettività giuridica del condominio e sulla qualificazione del condominio come "soggetto" consumatore. I dubbi, pur legittimi, espressi dal Tribunale di Milano sembrerebbero destinati però a non trovare conferma rispetto alla granitica posizione della giurisprudenza europea e nazionale che oltre a valorizzare il concetto, di tipo oggettivo, secondo cui il consumatore deve essere una persona fisica, conferisce valore ad un concetto soggettivo di consumatore, inteso come colui che stipuli un contratto al di fuori dell'attività imprenditoriale e professionale (come parte debole). In questo senso, è pacifico che il condominio laddove stipuli un contratto di appalto o di assicurazione o di natura bancaria, non opera come un ente che svolge attività giuridica (finalizzata a raggiungere un profitto), ma come un vero e proprio consumatore. E ciò a prescindere dal fatto che qualche condomino possa rivestire la qualifica di imprenditore, o avvocato o di medico o altro.