

## **PER LA VALIDITA' DELLA CLAUSOLA CHE PREVEDA IL RINNOVO AUTOMATICO SERVE LA DOPPIA SOTTOSCRIZIONE**

La clausola che prevede il rinnovo automatico (salvo disdetta) del contratto di somministrazione del servizio di pulizie tra un'impresa ed un condominio (contenuto nel modulo di "offerta" predisposto dalla ditta) per essere valida deve essere sottoscritta due volte per accettazione a norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile. Ed infatti il condominio è consumatore. Questo il contenuto della sentenza della Corte di Appello di Milano 600/2021, pubblicata il 23 febbraio 2021.

**La vicenda processuale.** Un'impresa di pulizie ha convenuto in giudizio un condominio, adducendo che il contratto di somministrazione del servizio di pulizia (1559 Codice Civile) si era rinnovato per mancato tempestivo invio della disdetta. L'impresa aveva conseguentemente chiesto il risarcimento del danno in forma specifica a norma dell'articolo 2058 del Codice Civile, con la ripresa della prestazione lavorativa o subordinatamente la risoluzione del contratto per inadempimento del condominio a norma dell'articolo 1453 del Codice Civile, con conseguente diritto al risarcimento del danno subito pari ad Euro 1.523,31 per mancato guadagno e pari ad Euro 1.401,84 per l'attività comunque svolta relativamente ad una mensilità (risultante tra l'altro da una fattura prodotta).

La domanda dell'impresa è stata respinta dal Tribunale di Milano che ha evidenziato come nella specie non sussistesse alcuna clausola di rinnovo automatico. Per il Tribunale infatti si era in presenza di un contratto annuale rinnovato di anno in anno (per fatti concludenti). Tanto più che nel contratto in questione è contenuta una clausola che consente alle parti il recesso anticipato rispetto alla scadenza annuale, previo preavviso di 90 giorni. E tanto più che le pec prodotte hanno confermato la volontà del condominio di non conferire ulteriormente l'incarico delle pulizie alla ditta attrice, diffidando anche alla restituzione delle chiavi e ad astenersi dallo svolgimento di attività presso il condominio (con introduzione di personale estraneo).

L'impresa ha appellato la sentenza insistendo sul principio del rinnovo "automatico" del contratto, con costituzione di un contratto a tempo indeterminato, stante l'analogia con altre fattispecie disciplinate dal Codice Civile in tema di rinnovazione tacita per mancata disdetta. L'appellante ha inoltre eccepito la violazione dell'articolo 1362 del Codice Civile sull'interpretazione del contratto deducendo che secondo l'interpretazione dell'articolo 1569 del Codice Civile, il recesso non poteva avvenire "in tronco", ma con l'esercizio della disdetta nel termine previsto dal contratto o in un termine congruo, per non pregiudicare le esigenze delle parti.

La Corte d'appello di Milano ha respinto l'appello, confermando la sentenza del Tribunale, ma con diversa motivazione.

**La decisione della Corte di Appello di Milano.** La Corte d'appello ha analizzato il contratto secondo i principi ermeneutici di cui agli articoli da 1362 a 1371 del Codice Civile, interpretando quale fosse stata l'intenzione delle parti. Sul punto - evidenzia la Corte - a parte il criterio letterale, le singole clausole del contratto vanno interpretate le une per mezzo delle altre complessivamente, così che si eviti che ad una di esse si attribuisca un significato diverso da quello risultante dal complesso del contratto. Nel dubbio - in caso di disposizioni contrastanti - per il principio della conservazione del contratto, le clausole vanno interpretate nel senso in cui possano avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non avrebbero alcuno. Ed ancora, in caso di dubbio, l'interpretazione deve avvenire in base a ciò che si pratica nel luogo di riferimento del contratto (sulla scorta degli usi normativi secondo quanto prescrive l'articolo 1368 CC).

Ciò premesso, per la Corte milanese, la clausola contrattuale che prevede la durata del contratto di anni uno, salvo che una parte manifestasse la volontà di sciogliere anticipatamente il vincolo, rispetto alla scadenza prevista, fa presumere la presenza della rinnovazione automatica. In particolare, se si accentua il significato giuridico del termine

disdetta - come sostiene l'impresa di pulizie – si richiede una manifestazione di volontà espressa volta ad impedire il rinnovo del contratto alla prima scadenza. Disdetta e rinnovo automatico non devono essere confusi con il recesso – pure previsto dal contratto – che riguarda invece la possibilità della parte di sciogliersi dal vincolo contrattuale durante il corso (a prescindere da un eventuale rinnovo automatico). In sintesi, la disdetta si esercita per sancire la scadenza nei contratti di durata. Il recesso - che provoca uno squilibrio rispetto alle originarie previsioni di scadenza – è invece vincolato alla sopravvenienza di determinate circostanze particolari che ne possano dare giustificazione e, di consueto, anche penali. Ciò premesso la Corte milanese affronta un'ulteriore questione rimasta assorbita nel precedente grado di giudizio, quella della nullità della clausola di rinnovo automatico per mancata doppia sottoscrizione. Al riguardo il Collegio ha puntualizzato che la clausola che prevede il rinnovo automatico salvo disdetta, sia nulla per violazione del principio della doppia sottoscrizione a norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile. L'articolo 1341, comma 2, del Codice Civile dispone infatti che *«In ogni caso non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte, limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria»*. Nella specie è pacifico che il condominio ha sottoscritto il modulo di offerta dell'impresa, contenente la clausola, come consumatore, con conseguente applicabilità della predetta normativa.

a cura dell'avvocato Matteo Rezzonico