

## IL CONDOMINIO CONSUMATORE: IMPLICAZIONI E TUTELE

MARIA NOVELLA BUGETTI

*Professore associato nell'Università di Ferrara*

STEFANO PELLEGGATTA

*Professore a contratto nell'Università di Milano*

SOMMARIO: 1. Il condominio consumatore: una questione aperta. – 2. Le tutele del condominio consumatore. – 3. Il caso del contratto di appalto e la nuova stagione del c.d. “superbonus”. – 4. Conclusioni.

1. – Da tempo si discute della applicabilità al condominio della disciplina consumeristica. Il tema, oggetto di un intervento della Corte di Giustizia (sentenza 2 aprile 2020, n 329), trova un rinnovato interesse in considerazione dei recenti sgravi fiscali introdotti dal Decreto rilancio (c.d. superbonus), che ha elevato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. La massiccia contrattazione conseguente a tali interventi normativi induce a domandarsi se e a quali condizioni il condominio possa godere della tutela consumeristica, e, specie con riguardo al contratto di appalto, come influisca la qualità di consumatore sulla negoziazione e sulla determinazione del contenuto contrattuale.

Com'è noto il quesito se il condominio sia o meno qualificabile come consumatore, approdato all'attenzione della giurisprudenza di legittimità a più riprese, deriva dalla dubbia possibilità di qualificare come consumatore non solo la “persona fisica”, ma anche la “persona giuridica” che agisca per scopi estranei alla attività professionale e versi in una situazione di inferiorità nei confronti del professionista. Il che ha indotto dottrina e giurisprudenza ad analizzare la questione in correlazione al contiguo tema della natura giuridica del condominio. Richiamando a grandi linee i termini della questione, una prima tesi sostiene che il condominio sia una persona giuridica “collettiva”, come tale dotato di personalità giuridica e proprietario delle cose ed opere comuni dell'edificio. L'attribuzione della personalità giuridica al condominio consente di riconoscergli una autonomia patrimoniale perfetta, centro autonomo di diritti e obblighi derivanti dalla

sua attività giuridica<sup>1</sup>. Secondo altra opinione, per contro, il condominio non costituisce un ente autonomo, distinto dai singoli condomini, i quali rimangono pertanto come individui responsabili delle obbligazioni nascenti dalle deliberazioni assembleari<sup>2</sup>.

Una tesi, per così dire intermedia, individua nel condominio un ente ibrido, che partecipa per certi aspetti della natura di ente collettivo – come dimostrano la presenza di assemblea ed amministratore –, sebbene i diritti e gli obblighi derivanti dall'attività del condominio siano imputati alla responsabilità dei singoli condomini. Si è dunque parlato di ente con “personalità giuridica attenuata”, valorizzando i riferimenti normativi – mutati dopo la riforma attuata con legge n. 220/2012 – all'obbligo da parte dell'amministratore di gestire in maniera distinta il patrimonio del condominio, la attribuzione di un codice fiscale, ecc.

Ora, merita di essere ricordato come – in scia a quest'ultima opinione, da considerarsi, peraltro, prevalente – sia emersa la qualifica del condominio come “ente di gestione”<sup>3</sup>, tenuto conto che agli organi condominiali vengono riconosciuti poteri di mera gestione delle parti comuni per conto dei condòmini, privo di autonomia patrimoniale e (tendenzialmente) di personalità giuridica. In questa prospettiva i singoli condòmini sono proprietari *pro quota* delle obbligazioni del condominio, “sia dal lato passivo che dal lato attivo, con conseguente piena ed autonoma legittimazione ad agire e resistere a tutela dei rispettivi diritti di comproprietà”<sup>4</sup>. E nel contempo l'amministratore è mandatario con rappresentanza, di guisa che tutti gli atti da lui compiuti ricadono nella sfera giuridica dei singoli condòmini (arg. *ex art.* 1129, comma 15, c.c.). Tra gli arresti giurisprudenziali più significativi di questo orientamento merita di essere richiamato il formante giurisprudenziale incline a ritenere che le obbligazioni

---

(\*) I paragrafi 1 e 4 sono da attribuire a Maria Novella Bugetti; i paragrafi 2 e 3 sono da attribuire a Stefano Pellegatta.

<sup>1</sup> G. BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici*, in *Commentario del Codice Civile* Scialoja-Branca, Bologna-Roma, 1982, 358; M. DOGLIOTTI – A. FIGONE, *Il condominio*, Torino, 1993. Su questa linea anche C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, in BIANCA (a cura di), *Il condominio*, Torino, 2007, che a ben vedere sembra configurare piuttosto una limitata soggettività giuridica e riconosce al medesimo una capacità giuridica parziale.

<sup>2</sup> E. GUERINONI, *La natura giuridica del condominio*, in CENDON (a cura di), *Diritto privato nella giurisprudenza*, Torino, 2004, 4 ss.

<sup>3</sup> Dalla giurisprudenza, il condominio si definisce come “ente di gestione”, per dare conto del fatto che la legittimazione dell'amministratore non priva i singoli partecipanti della loro legittimazione ad agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni; di avvalersi autonomamente dei mezzi di impugnazione; di intervenire nei giudizi intrapresi dall'amministratore, etc.

<sup>4</sup> F. PRETOLATI, *Il condòmino è “terzo” rispetto al condominio: il senso imperfetto della Cassazione per l'ente di gestione*, in *giustiziacivile.com*, 2020.

condominiali siano parziarie<sup>5</sup>, come conseguenza del fatto che l'amministratore – in quanto non può obbligare i singoli condòmini se non nei limiti dei suoi poteri, che non contemplano la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c. – non può obbligare i singoli condòmini se non nei limiti della rispettiva quota”.

Alla medesima impostazione metodologica ha fatto ricorso la giurisprudenza di legittimità pronunciandosi sulla possibilità di qualificare il condominio come consumatore. A più riprese la Cassazione ha avuto modo di affermare come la disciplina consumeristica possa essere applicata anche

---

<sup>5</sup> Il condominio, infatti, non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condòmini; agli stessi condòmini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti. In questo senso si rinvia alla celebre Cass. 8 aprile 2008, n. 9148, in *Resp. civ. e prev.*, 2008, 9, p. 1912 su cui si veda anche il commento di Pellegatta, *Il dogma della solidarietà e il problema delle obbligazioni condominiali* dopo Cass. Sez. Un., 8.4.2008, n. 9148, in *La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, Cedam, 2009, fasc. 3, parte II, p. 137 ss.

Secondo la giurisprudenza consolidata, poi, l'amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condòmini, delle disposizioni sul mandato. Orbene, la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni - ai compiti ed ai poteri - stabilite dall'art. 1130 c.c.. In giudizio l'amministratore rappresenta i singoli condòmini, i quali sono parti in causa nei limiti della loro quota (art. 1118 e 1123 c.c.). L'amministratore agisce in giudizio per la tutela dei diritti di ciascuno dei condòmini, nei limiti della loro quota, e solo in questa misura ognuno dei condòmini rappresentati deve rispondere delle conseguenze negative. Del resto, l'amministratore non ha certo il potere di impegnare i condòmini al di là del diritto, che ciascuno di essi ha nella comunione, in virtù della legge, degli atti d'acquisto e delle convenzioni. In proporzione a tale diritto ogni partecipante concorre alla nomina dell'amministratore e in proporzione a tale diritto deve ritenersi che gli conferisca la rappresentanza in giudizio. Basti pensare che, nel caso in cui l'amministratore agisca o sia convenuto in giudizio per la tutela di un diritto, il quale fa capo solo a determinati condòmini, soltanto i condòmini interessati partecipano al giudizio ed essi soltanto rispondono delle conseguenze della lite. Pertanto, l'amministratore - in quanto non può obbligare i singoli condòmini se non nei limiti dei suoi poteri, che non contemplano la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c. - non può obbligare i singoli condòmini se non nei limiti della rispettiva quota. Nella giurisprudenza di merito cfr. Trib. Roma 16 marzo 2018, n. 5824, in *Redazione Giuffrè*, 2018, secondo la quale: “nel contratto di appalto stipulato da un condominio, al fine di ottenere il pagamento del corrispettivo contrattuale pattuito l'appaltatore deve agire nei confronti di ciascun condomino inadempiente in quanto nelle obbligazioni condominiali la prestazione è unica ed indivisibile per il creditore, ma naturalisticamente divisibile per i condòmini, essendo costituita dal pagamento di una somma di denaro”.

al condominio; ad argomento, la considerazione per la quale il condominio è ente sfornito di personalità giuridica autonoma, di guisa che l'amministratore agisce quale mandatario dei condòmini "i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale" (Cass. 12 gennaio 2005, n. 452 e Cass. 22 maggio 2015, n. 10679).

La soluzione indicata dalla Corte non ha però consentito di sopire definitivamente il dibattito<sup>6</sup>, tant'è che la questione della applicabilità delle norme sul consumatore al condominio è stata rimessa, come ricordato, alla Corte di Giustizia<sup>7</sup>. Fermo, peraltro, che nel diritto italiano, come detto, è dubbio che al condominio possa riconoscersi personalità giuridica autonoma, la Corte ha precisato come sia da escludere che il condominio possa ritenersi *tout court* destinatario della normativa consumeristica, tenuto conto che non è una persona fisica. Cionondimeno, la direttiva deve considerarsi finalizzata ad una armonizzazione minima, lasciando dunque ai singoli legislatori nazionali la possibilità di ampliare i destinatari della tutela, estendendola a soggetti che non siano persone fisiche.

<sup>6</sup> V. Arbitro bancario finanziario Roma, 10 novembre 2020, reperibile all'indirizzo: <https://www.arbitrobancariofinanziario.it/decisioni/index.html>: "atteso che il condominio è un soggetto giuridico autonomo e distinto rispetto alle persone che lo compongono, segnatamente a seguito della riforma della normativa di settore introdotta dalla l. n. 220/2012, tale natura giuridica preclude sia un'interpretazione estensiva della direttiva n. 93/13/CEE del Consiglio del 5 aprile 1993 - che ha trovato ingresso, nel nostro ordinamento, da ultimo con il d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (c.d. Codice del Consumo) - sia un'applicazione delle tutele consumeristiche "di riflesso"". Ancora Trib. Bergamo, 16 gennaio 2019, in *Condominioelocazione.it*, 29 settembre 2020, con nota di P. PETRELLI: "il condominio non è legittimato a proporre un piano del consumatore al fine di superare la crisi da sovraindebitamento in cui versi, in quanto, ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. b), della L. n. 3/2012 solo una persona fisica può essere qualificata "consumatore"".

<sup>7</sup> Corte giustizia UE sez. I, 02/04/2020, n.329: "Il condominio, per come configurato nell'ordinamento italiano, non rientra nella nozione di "consumatore" di cui alla Direttiva 93/13/CEE, in quanto non è una persona fisica. D'altra parte, l'orientamento espresso dalla Cassazione, volto ad applicare le norme di attuazione della Direttiva (Codice del Consumo) anche a un soggetto quale il condominio, si iscrive nell'obiettivo di tutela dei consumatori perseguito dalla summenzionata Direttiva. Secondo l'orientamento della Corte di Giustizia, gli Stati membri possono applicare disposizioni di tale Direttiva a settori che esulano dall'ambito di applicazione della stessa, a condizione che tale interpretazione garantisca un livello di tutela più elevato per i consumatori e non pregiudichi le disposizioni dei Trattati. Deve dunque affermarsi che l'art. 1, paragrafo 1, e l'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13 devono essere interpretati nel senso che non ostano a una giurisprudenza nazionale che interpreti la normativa di recepimento della medesima direttiva nel diritto interno in modo che le norme a tutela dei consumatori siano applicabili anche a un contratto concluso con un professionista da un condominio". (massima non ufficiale).

Alla luce di ciò, nulla osta affinché il giudice interno interpreti la normativa di recepimento così da renderla applicabile anche a un contratto concluso con un professionista da un soggetto giuridico di per sé estraneo alle nozioni comunitarie.

La decisione della Corte di Giustizia – pur non fornendo, come da più voci osservato, lo sperato contributo alla definizione tombale del dibattito – ha segnato un decisivo cambio di passo in ordine alla individuazione dei presupposti sulla base dei quali definire la questione della applicazione della tutela del consumatore al condominio. Essa, a ben vedere, è ora svincolata dalla definizione della natura del condominio, ed ancorata invece alla “funzione” di tutela della disciplina. Se, infatti, la tutela del consumatore può essere estesa da parte della giurisprudenza – se non dal legislatore – nazionale anche a persone giuridiche che agiscano per scopi estranei alla loro attività professionale o imprenditoriale, nulla osta affinché essa venga estesa anche al condominio se ciò risulta funzionale ad una piena realizzazione dell’intento protezionistico perseguito dalla normativa comunitaria<sup>8</sup>.

La pronuncia della Corte di Giustizia, come accennato, non consente di addivenire alla definizione di quali siano in concreto i criteri in forza dei quali includere il condominio tra i destinatari della tutela del consumatore. La valutazione, infatti, della pertinenza di detta inclusione con la funzione di protezione, rimane rimessa alla giurisprudenza, *rectius*, al giudice, sulla

---

<sup>8</sup> Tribunale Trani, 10 febbraio 2021, n.299, inedita, ma reperibile all’indirizzo: <https://www.amministrazioniiregionali.it/it/>: “al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l’amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale”. Ancora Trib. Ravenna, 27 settembre 2017, in *Ius Explorer* reperibile all’indirizzo [www.dejure.it](http://www.dejure.it): “l’art. 33, comma 2, lett. u) del T.U. del Consumo è norma meramente riproduttiva di quella che precedentemente era contenuta nell’art. 1479-bis c.c., che con identico contenuto precettivo stabiliva come vessatoria fino a prova contraria quella clausola che, fra l’altro, come previsto dal comma 2 n. 19, avesse l’effetto di “stabilire come sede del foro competente sulle controversie località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore”. Conseguentemente non può porsi un problema di applicabilità temporale della nuova norma laddove il suo contenuto sia identico a quella sostituita e precedentemente vigente, considerato che lo stesso contenuto normativo e la medesima interpretazione giurisprudenziale finiscono per saldarsi senza soluzione di continuità. Al Condominio va riconosciuta la qualità di consumatore (nella specie le tabelle millesimali prodotte in udienza hanno confermato come la stragrande maggioranza dei condòmini, salvo 76/1000, siano persone fisiche e nessuna eccezione o prova circa la loro qualità di professionista è stata fornita dall’opposta)”.

base, si ritiene, degli elementi di fatto che possano far ritenere tale estensione nel caso di specie ammissibile e necessaria.

Ora, la lettura della giurisprudenza edita non consente di estrapolare criteri omogenei di valutazione. Talora è stato applicato, infatti, un criterio quantitativo; a fronte, cioè, della verifica che la maggioranza dei condòmini fossero persone fisiche (e dunque consumatori) si è ammessa l'estensione delle norme del d.lgs. 2006 anche al condominio<sup>9</sup>.

Altrove, si è invece valorizzata la pura promiscuità come presupposto applicativo della tutela del consumatore anche al condominio: in tal caso la mera presenza di una sola unità abitativa, ancorché la maggioranza delle unità fosse destinata ad uso commerciale, consentirebbe di considerare il condominio consumatore<sup>10</sup>.

Seguendo una diversa impostazione, una pronuncia ha invece ammesso che il condominio sia sempre consumatore, tenuto conto che l'amministratore agisce sempre per scopi estranei alla attività imprenditoriale e commerciale<sup>11</sup>. Non assumerebbe alcun rilievo – in tale prospettiva – l'eventuale qualità di professionista del singolo o dei singoli condòmini, tenuto conto che in ogni caso, allorché sia l'amministratore ad agire, tale qualità diventa in sé irrilevante. Alla medesima conclusione si è in un caso giunti sulla base dell'assunto per il quale il condominio, pur essendo

---

<sup>9</sup> Tribunale Milano sez. III, 26 novembre 2020: "Al fine di applicare la disciplina consumeristica (volta, nella specie, all'accertamento della natura vessatoria di una clausola) al contratto concluso da un condominio con un imprenditore, deve essere verificata la destinazione delle singole unità immobiliari ricomprese nell'edificio, considerando il condominio come un consumatore qualora le stesse unità immobiliari siano prevalentemente di proprietà di persone fisiche e da queste ultime utilizzate per scopi estranei all'attività professionale eventualmente svolta".

<sup>10</sup> In questo senso cfr. Corte appello Genova sez. III, 20 novembre 2020, n.1130: "Il condominio - centro commerciale, composto da negozi ed abitazioni, salvo il caso in cui tutti i condòmini svolgano un'attività imprenditoriale o professionale, mantiene la sua natura di centro di interessi privatistici, volti alla tutela dei beni comuni di un edificio e la qualifica di consumatore, con la conseguenza che il fornitore della collettività condominiale, per recuperare i crediti insoluti derivanti da un contratto di manutenzione ordinaria di un impianto comune, è tenuto a richiedere un decreto ingiuntivo al giudice del luogo ove il condominio-consumatore ha sede".

<sup>11</sup> Corte appello Milano, 13 novembre 2019, n.4500: "Premesso che il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei condòmini, va detto che questi ultimi, nel momento in cui agiscono per la tutela e conservazione delle proprietà comuni tramite l'amministratore, assumono la veste di consumatori, perché operano per scopi totalmente estranei alla loro eventuale attività imprenditoriale o professionale. Pertanto, la dimostrazione della qualità (di professionista o di privato) dei singoli condòmini non assume alcun rilievo dovendo ritenersi che l'amministratore, nel momento in cui conclude un contratto relativo alla gestione del bene comune, agisce per scopi estranei all'attività professionale svolta dai condòmini".

composto di immobili di proprietà di imprenditori, mantiene la sua natura di centro di interessi privatistici, volti alla tutela dei beni comuni di un edificio, e la qualifica di consumatore, con la conseguenziale applicazione del d.lgs. n. 206/2005<sup>12</sup>.

Dalla breve ricognizione svolta, pare emergere, in sintesi, come tanto prima quanto a seguito della sentenza della Corte di Giustizia – e dunque a prescindere dalla impostazione argomentativa prescelta – sia di difficile individuazione *ex ante* se il condominio sia qualificabile come consumatore. La mancanza di criteri certi e, in definitiva, la rimessione al giudice della applicabilità della tutela consumeristica si configura come elemento di incertezza della negoziazione.

2. – Dal quadro appena riferito emerge come allo stato non sia possibile considerare sempre e *tout court* il condominio come consumatore. Se infatti il primo in quanto tale non è essenzialmente incompatibile rispetto allo statuto protettivo del secondo, l'applicazione della normativa consumeristica a tale entità non risulta d'altro canto sempre legittima o necessitata.

Nella prassi l'assimilazione tra condominio e consumatore è possibile solo all'esito di un esame empirico e fattuale, compiuto caso per caso dal giudice. Come si è visto, i criteri che guidano detta valutazione non sono però del tutto certi e predeterminati: non è quindi ravvisabile una soluzione definitiva e univoca e neppure immutabile. Vi è dunque una "fluidità di qualificazione" che ci allontana da certezze, potendo il singolo condominio essere considerato o meno come consumatore e anche diversamente nel corso del tempo<sup>13</sup>.

La predetta qualificazione appare però assai rilevante, dal momento che da essa discende la possibilità (o meno) di applicare al condominio le tutele

---

<sup>12</sup> Trib. Massa, 26 giugno 2017: "Il condominio, essendo dotato di una soggettività autonoma, benché imperfetta ed attenuata, rispetto ai suoi componenti, perseguendo scopi che, a volte, non sono del tutto coincidenti con quelli dei singoli condomini".

<sup>13</sup> Il riferimento è, in particolare, a quella interpretazione – avanzata in giurisprudenza e per vero minoritaria – secondo cui l'applicazione della disciplina protettiva sarebbe condizionata alla prevalenza dei "condòmini consumatori" rispetto ai "condòmini professionisti" all'interno dell'edificio: cfr. precedente nota 8. In argomento anche la stessa decisione del Tribunale di Milano 26 novembre 2020 a seguito della rimessione alla Corte di Giustizia. Si tratta come evidente di una variabile mutevole nel tempo con potenziali conseguenze non di poco conto. Sul punto si veda G. DE CRISTOFARO, *Contratti del condominio e applicabilità delle disposizioni concernenti i contratti dei consumatori: il diritto italiano dopo la sentenza della Corte Giust. UE del 2 aprile 2020*, in *Nuove Leggi Civ. Comm.*, 2021, 3, 586 ss.; D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, 2019, fasc. 6, 1173 ss. e R. CALVO, *Complessità personificata o individualità complessa del condominio-consumatore*, in *Giur. it.*, 2020, fasc. 6, 1320 ss.

previste dalla legge per il contraente debole che si trovi a contrattare con il professionista. A seconda della soluzione infatti, il singolo contratto stipulato dal condominio sarà regolato da un regime più o meno favorevole e comunque sensibilmente diverso<sup>14</sup>.

Va detto tuttavia che la riconduzione del condominio al paradigma del consumatore, ancorché non necessitata, appare allo stato di gran lunga prevalente in giurisprudenza, come precedentemente evidenziato. Le argomentazioni riferite dalla Corte di Giustizia, pur non imponendo scelte obbligate, costituiranno inevitabilmente ulteriore volano per l'applicazione del regime protettivo più favorevole anche all'ente condominio: esse, infatti, valgono a fugare i dubbi che pure si potevano porre circa la riferibilità della medesima anche a figure diverse dalle persone fisiche. A risolvere i casi dubbi non potrà essere sufficiente il richiamo alla volontà delle parti, ma può ragionevolmente prevedersi una sempre più frequente estensione degli spazi applicativi di tale normativa<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Cfr. A. FICI, *Sulla nozione di contratto del consumatore*, in *Riv. Dir. Priv.*, 2018, fasc. 3, 460. In questo senso per tutti S. MAZZAMUTO, *Una Pièce di teatro trasformista nello scenario europeo: il contraente, il professionista, il consumatore, il cliente, il turista, il viaggiatore e il sovraindebitato/lesdebitato*, in *Europa e Dir. Priv.*, fasc. 2, giugno 2020, 617 ss. per cui "la nuova categoria del contratto del consumatore comporta l'adozione di una prospettiva articolata che rinuncia programmaticamente a una teoria unitaria e monolitica del contratto in generale e ne distingue [...] il trattamento giuridico a seconda dei criteri e degli ambiti di applicazione del diritto di fonte unitaria".

<sup>15</sup> In questo quadro va evidenziato che la eventuale qualificazione data dalle parti è irrilevante: la disciplina protettiva dettata dalla legge è infatti inderogabile. Più precisamente la derogabilità dovrebbe essere esclusa se *in peius*. In particolare, mentre le parti non potrebbero escludere la qualificazione di un condominio come consumatore, qualora esso ne presenti i caratteri, al contrario esse potrebbero ritenere di considerarlo tale in via convenzionale, quand'anche del consumatore non dovesse avere i requisiti. In questo caso, la scelta volontaria ed espressa potrebbe al più valere come estensione convenzionale delle tutele – col pieno consenso di entrambi le parti che abbiano inserito una clausola di tal fatta in contratto – qualora fosse accertato che, in concreto, in quel caso specifico quello specifico condominio non possa essere ritenuto consumatore. Una simile qualificazione espressa, seppure onerosa per la controparte del condominio, potrebbe in concreto essere preferibile dato che verrebbe ad escludere in radice la possibilità di classificazioni diverse da parte del giudice, con conseguente applicazione di un regime giuridico differente da quello considerato dalle parti in fase di conclusione del contratto. Esigenze di certezza giuridica e prevedibilità potrebbero quindi suggerire alle parti di operare in ogni caso un rinvio espresso alla normativa del Codice del Consumo, di cui al D.lgs. 6 settembre 2005, n. 206.



La conclusione è peraltro condivisibile dal momento che sembra preferibile una applicazione eventualmente più lata delle clausole protettive, considerata la natura inderogabile di tali norme<sup>16</sup>.

In questo quadro, tenuto conto anche della massiccia contrattazione conseguente agli interventi normativi di vantaggio già riferiti<sup>17</sup>, occorre determinare che impatto abbia sul singolo contratto stipulato dal condominio l'effettiva applicazione del "set" di norme protettive predisposto dal Legislatore a tutela del consumatore.

Se il condominio è consumatore trova applicazione nei suoi riguardi il regime giuridico cristallizzato nel Codice del Consumo, per tutti i contratti stipulati con un soggetto professionista, che include tra gli altri i rimedi di seguito evidenziati<sup>18</sup>.

Il riferimento è anzitutto alla disciplina delle clausole vessatorie, colpite da nullità relativa, previste dall'art. 33 c. cons.. Ove il contratto concluso tra il professionista e il consumatore includa previsioni che, in contrasto con la buona fede, determinino a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, le stesse sono infatti nulle. A rilevare è dunque uno squilibrio giuridico tra le posizioni delle parti che non riguarda la quantità o qualità dei beni o servizi e neppure la determinazione dell'oggetto del contratto o ancora l'adeguatezza del prezzo contrattuale, secondo quanto precisato dal successivo art. 34 c. cons.

Il Codice del Consumo, dopo aver così definito le clausole vessatorie, fornisce una lista di pattuizioni che si presumono tali, salva la prova contraria da parte del professionista, che può consistere anche nel fatto che le stesse siano state fatte oggetto di specifica trattativa<sup>19</sup>.

<sup>16</sup> In definitiva, considerata la natura inderogabile delle norme, appare più efficiente ed accettabile che le stesse si applichino una volta di più piuttosto che una volta di meno, a protezione dei soggetti deboli coinvolti. Si pensi sul punto alle valutazioni di quella giurisprudenza sopra richiamata che ha ritenuto applicabile al condominio la qualificazione di consumatore anche in presenza di un singolo condomino dotato di questo carattere: cfr. precedente nota 8.

<sup>17</sup> In argomento cfr. P. SCALETTARIS, *La disciplina del condominio e le questioni in tema di Superbonus*, in *Arch. Loc. Cond. Imm.*, 2021, fasc. 1, 3 ss.; D. BARIGAZZI, *"Superbonus" e cessione del credito di imposta per lavori in condominio: contratti e delibere*, in *Arch. Loc. Cond. Imm.*, 2020, fasc. 6, 598 ss.

<sup>18</sup> Il Riferimento è al D.lgs. 6 settembre 2005, n. 206 e successive modifiche. Come è noto, secondo la definizione normativa di cui all'art. 3 c. cons, per professionista si intende "la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario".

<sup>19</sup> Come precisato dall'art. 34, primo comma, c. cons., "la vessatorietà di una clausola è valutata tenendo conto della natura del bene o del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione ed alle altre clausole del contratto medesimo". Chiarisce infatti l'art. 34,

Ai fini che qui interessano si segnala che, ai sensi del richiamato art. 33, secondo comma, c. cons., si presumono vessatorie, sempre salva la prova contraria, tra le altre, le clausole che hanno per oggetto o per effetto di “escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un’omissione del professionista” (lett. a); di “escludere o limitare le azioni o i diritti del consumatore nei confronti del professionista o di un’altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista” (lett. b); di “escludere o limitare l’opponibilità da parte del consumatore della compensazione” (lett. c); di “consentire al professionista di trattenere una somma di denaro versata dal consumatore se quest’ultimo non conclude il contratto o recede da esso, senza prevedere il diritto del consumatore di esigere dal professionista il doppio della somma corrisposta se è quest’ultimo a non concludere il contratto oppure a recedere” (lett. e); di “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” (lett. f); di “riconoscere al solo professionista e non anche al consumatore la facoltà di recedere dal contratto, nonché consentire al professionista di trattenere anche solo in parte la somma versata dal consumatore a titolo di corrispettivo per prestazioni non ancora adempiute, quando sia il professionista a recedere dal contratto” (lett. g); di “consentire al professionista di recedere da contratti a tempo indeterminato senza un ragionevole preavviso, tranne nel caso di giusta causa” (lett. h); di “stabilire un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare la tacita proroga o rinnovazione” (lett. i); di “prevedere l’estensione dell’adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto” (lett. l); di “consentire al professionista di modificare unilateralmente le clausole del contratto, ovvero le caratteristiche del prodotto o del servizio da fornire, senza un giustificato motivo indicato nel contratto stesso” (lett. m); di “stabilire che il prezzo dei beni o dei servizi sia determinato al momento della consegna o della prestazione” (lett. n); di “consentire al professionista di aumentare il prezzo del bene o del servizio senza che il consumatore possa recedere se il prezzo finale è eccessivamente elevato rispetto a quello originariamente convenuto” (lett. o); di “limitare o escludere l’opponibilità dell’eccezione d’inadempimento da parte del consumatore” (lett. r); di “consentire al professionista di sostituire a sé un

---

quarto comma, c. cons., che, fatte salve alcune eccezioni, “non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa individuale”. È richiesto tuttavia che la trattativa sui singoli punti sia “effettiva”: cfr. qui per tutti F. GALGANO, *Diritto Privato*, Cedam, Padova, 2019, 320 ss.

terzo nei rapporti derivanti dal contratto, anche nel caso di preventivo consenso del consumatore, qualora risulti diminuita la tutela dei diritti di quest'ultimo" (lett. s); di "sancire a carico del consumatore decadenze, limitazioni della facoltà di opporre eccezioni, deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria, limitazioni all'adduzione di prove, inversioni o modificazioni dell'onere della prova, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi" (lett. t); di "stabilire come sede del foro competente sulle controversie località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore" (lett. u); di "imporre al consumatore che voglia accedere ad una procedura di risoluzione extragiudiziale delle controversie prevista dal titolo II-bis della parte V, di rivolgersi esclusivamente ad un'unica tipologia di organismi ADR o ad un unico organismo ADR" (lett. v-bis).

L'elenco delle clausole che si presumono vessatorie contiene una serie di ipotesi tipizzate, di cui sono state riportate le più rilevanti, avuto riguardo allo specifico ambito condominiale e ai contratti più frequentemente stipulati dal condominio. Ciò non impedisce al condominio consumatore di dimostrare che anche altre clausole eventualmente inserite in contratto provochino un significativo squilibrio di diritti e obblighi tra le parti e che dunque vadano caducate in quanto vessatorie. D'altro canto, è ammessa in capo al professionista la prova che le singole pattuizioni siano state fatte oggetto di "specifica trattativa con il consumatore" e che dunque debba essere esclusa la loro vessatorietà.

Tale possibilità di prova contraria non è peraltro consentita per le clausole sostanzialmente riconducibili a quelle di cui alle lettere a), b), l) predette che, per la loro gravità, rientrano in una vera e propria *black-list* e sono sempre nulle, ancorché fatte oggetto di trattativa individuale<sup>20</sup>.

Al di là delle clausole vessatorie in senso stretto, la normativa a protezione del consumatore impone poi di garantire a tale soggetto una completa informativa, introducendo obblighi di comunicazione, trasparenza e buona fede rafforzati<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Le tre categorie di clausole sempre nulle, quantunque oggetto di trattativa individuale, sono descritte all'art. 36 c. cons.

<sup>21</sup> L'art. 2 c. cons., nel disciplinare i diritti fondamentali dei consumatori prevede il diritto "ad una adeguata informazione e ad una corretta pubblicità" (lett. c); "all'esercizio delle pratiche commerciali secondo principi di buona fede, correttezza e lealtà" (lett. c-bis); e) "alla correttezza, alla trasparenza ed all'equità nei rapporti contrattuali" (lett. e). Si richiama inoltre il Titolo II del Codice del Consumo, art. 5 ss., dedicato alle "informazioni ai consumatori" e altresì l'art. 39 c. cons. in tema di "regole nelle attività commerciali" per cui esse "sono improntate al rispetto dei principi di buona fede, di correttezza e di lealtà, valutati anche alla stregua delle esigenze di protezione delle categorie di consumatori". In tema di obblighi di informazione, comunicazione pubblicitaria e promozione commerciale, cfr. A. TORRENTE, P. SCHLESINGER, *Manuale di Diritto Privato*, Giuffrè, Milano, 2017, 720

Inoltre alcune altre prescrizioni caratterizzano in modo incisivo il rapporto di consumo: il riferimento è in particolare ai criteri di redazione delle clausole contrattuali che, se proposte al consumatore per iscritto dall'imprenditore come solitamente accade, devono essere sempre redatte in modo chiaro e comprensibile. In caso di dubbio sul senso di una clausola, la normativa prevede che debba prevalere l'interpretazione più favorevole al consumatore<sup>22</sup>.

Vi è poi la previsione di un diritto di recesso generalizzato per il contratto che il consumatore abbia stipulato a distanza o fuori dai locali commerciali. L'applicazione di tale previsione al condominio è suscettibile di risvolti inaspettati dato che, verosimilmente, in molti casi il contratto sarà stipulato con queste modalità. Va aggiunto peraltro che tale disciplina prevede un certo numero di esclusioni tra cui, ai fini che qui interessano, i contratti aventi ad oggetto la creazione di immobili o la costituzione o il trasferimento di diritti su beni immobili e aventi ad oggetto la costruzione di nuovi edifici, la trasformazione sostanziale di edifici esistenti e la locazione di alloggi a scopo residenziale. Si noti che, ove si rientri nell'ambito applicativo della norma, la mancata previsione in contratto della menzione del termine di recesso rende esercitabile tale diritto potestativo per un periodo di ben dodici mesi a partire dall'intervenuta stipulazione del contratto<sup>23</sup>.

Il consumatore ha diritto all'applicazione del "foro del consumatore" che non può essere derogato da una contraria pattuizione delle parti, anche ove vi fosse il consenso del soggetto debole del rapporto<sup>24</sup>. Tale previsione assume particolare importanza perché è suscettibile di disinnescare

ss. È stato rilevato che tale esigenza protettiva del soggetto debole è suscettibile di condurre ad un "neoformalismo" anche in tema di appalto: sul punto cfr. S. POLIDORI, *Riflessioni in tema di forma dell'appalto privato*, in *Rass. Dir. Civ.*, 2007, fasc. 3, 695 ss.

<sup>22</sup> Cfr. art. 35 c. cons. in materia di forma e interpretazione.

<sup>23</sup> Il riferimento è al Titolo III, del Codice del Consumo, dedicato alle "Modalità Contrattuali" e, segnatamente, all'art. 49 ss. c. cons. Il diritto di recesso è previsto dall'art. 52, secondo comma, c. cons., mentre le conseguenze della violazione dell'obbligo di informazione sul diritto di recesso dal successivo art. 53 c. cons..

<sup>24</sup> Quanto precede per una esigenza di maggiore protezione del medesimo. Vi è infatti il rischio che, in caso contrario, il consumatore sia determinato a prestare il proprio consenso alla deroga preventiva proprio su istanza e pressione da parte del professionista. Ciò non toglie che, successivamente alla conclusione del contratto, qualora dovesse insorgere una controversia tra professionista e consumatore, secondo l'interpretazione prevalente, il secondo è libero di utilizzare gli ulteriori criteri di cui al codice di procedura civile se, in concreto, più vantaggiosi per lo stesso. Ancora una volta emerge il carattere di norme protettive, caratterizzate dal regime della nullità relativa, delle disposizioni in oggetto. In tal senso si veda da ultimo Cass., 30 giugno 2020, n. 12981, in *Giustizia Civile Massimario*, 2020.

eventuali clausole contrarie e altresì di escludere l'applicazione di clausole arbitrali<sup>25</sup>.

Tra le pattuizioni contrattuali sopra menzionate appare poi rilevante che la disciplina di alcune di esse differisca da quella prevista dal codice civile. Il riferimento è in particolare alla clausola penale, che se "eccessiva", secondo la disciplina codicistica generale può essere soggetta a riduzione, mentre ai sensi del Codice del Consumo viene integralmente caducata in quanto nulla<sup>26</sup>. Considerazioni simili possono poi farsi per la disciplina sulla caparra confirmatoria o penitenziale che fosse inserita nel contratto<sup>27</sup>.

Tale casistica può assumere particolare rilevanza nel contratto di appalto rendendo opportuno uno specifico approfondimento relativo a tale tipo contrattuale di assai frequente applicazione in ambito condominiale, anche in considerazione delle nuove opportunità di risparmio consentite dalla normativa fiscale<sup>28</sup>.

3. – Una volta che il condominio sia qualificato come consumatore, il relativo "statuto" giuridico è destinato ad applicarsi a tutti i contratti che siano stipulati dal medesimo. A livello statistico assai frequentemente detto regime potrebbe applicarsi ai contratti di vendita e di somministrazione<sup>29</sup>.

<sup>25</sup> Cfr. art. 33, secondo comma, lett. t), c. cons. sopra riportato e altresì l'art. 66-bis c. cons..

<sup>26</sup> Cfr. art. 33, secondo comma, lett. f), c. cons e art. 1382 c.c.. In argomento cfr. F. TOSCHI VESPASIANI, *Contratto di appalto e revisione del corrispettivo ex art. 1664 c.c., oltre ad alcune questioni in tema di clausola penale*, in *La Resp. Civ.*, 2006, fasc. 3, 257 ss.

<sup>27</sup> Cfr. art. 34, lett. e), c. cons., e altresì lett. g). Per alcuni spunti, applicabili anche su di un piano più generale, si veda M.N. BUGETTI, *Il giudizio di vessatorietà della multa penitenziale prevista per il recesso del consumatore dal contratto di mediazione atipica*, in *Contr. e Impr.*, 2, 2021, 422 ss.

<sup>28</sup> Sulla particolare rilevanza di tale contratto in ambito condominiale cfr. V. AMENDOLAGINE, *La responsabilità del condominio nel contratto di appalto*, in *Giur. it.*, 2015, fasc. 5, 1249 ss.; G. BENEDETTI, *Il contratto di appalto nel condominio e responsabilità penali del committente*, in *ISL – Igiene e Sicurezza del Lavoro*, 2013, fasc. 4, 195 ss.; E. BALUCANI, *Ponteggi per la ristrutturazione della facciata condominiale: inapplicabilità dell'art. 2051 c.c. in caso di danno*, in *Resp. civ. e prev.*, 2013, fasc. 4, 1304 ss. In termini più cfr. tra gli altri A. CARRATO, *Le principali problematiche in tema di appalto privato*, in *Urbanistica e Appalti*, 2017, fasc. 4, 569 ss.; G. IUDICA, *La buona fede nel contratto d'appalto*, in *Jus Civile*, 2017, fasc. 2; L. GUERRINI, *"Ius variandi" e recesso discrezionale nel contratto di appalto*, in *Riv. di Dir. Priv.*, 2015, fasc. 1, 69 ss.

<sup>29</sup> Dalla qualificazione del condominio come consumatore discende ad esempio la garanzia legale di 24 mesi per la vendita dei beni di consumo o per fornitura di materiale. Anche in favore del condominio si applicheranno le tutele previste per i contratti a distanza. La garanzia legale di conformità è prevista dal Codice del Consumo (articoli 128 e ss.) e tutela il consumatore in caso acquisto di prodotti difettosi, che funzionano male o non rispondono all'uso dichiarato dal venditore o al quale quel bene è generalmente destinato. In tema cfr. S. POLIDORI, *Garanzia di*

Il contratto di appalto presenta però alcune specificità sia per la sua causa, sia per le clausole che tipicamente sono inserite in esso per volontà delle parti o dello stesso legislatore. Si tratta certamente di un contratto tipico della disciplina consumeristica perché è necessariamente concluso tra un imprenditore, nel ruolo di appaltatore, e un committente, che può essere un consumatore ovvero un ulteriore imprenditore. Proprio per la rilevanza e diffusione del tipo occorre quindi verificare come si declini la protezione del condominio-consumatore in questo specifico ambito.

Gli aspetti più sensibili del contratto qui esaminato, dove può più facilmente estrinsecarsi un potenziale abuso dell'appaltatore "forte" ai danni di un committente "debole", sono anzitutto tre profili caratteristici dello stesso: il tema delle garanzie e limitazioni di responsabilità; il tema delle varianti e delle modifiche al corrispettivo; il tema del recesso di entrambe le parti.

Anzitutto l'appaltatore potrebbe cercare di introdurre in contratto limitazioni alla propria responsabilità per danni e ritardo: la tematica si interseca con la possibile riduzione delle garanzie che il medesimo è tenuto a prestare ai sensi di legge. Un secondo profilo sensibile è dato dalla disciplina contrattuale delle varianti e dalle connesse previsioni di adeguamento del corrispettivo: l'appaltatore potrebbe infatti cercare di introdurre una disciplina a sé favorevole per addebitare il maggior numero possibile di extra costi al committente. Un terzo aspetto problematico è dato dalla disciplina del recesso che potrebbe essere contrattualmente stabilita: da un lato si potrebbe infatti legittimare un esercizio arbitrario di tale diritto potestativo da parte dell'appaltatore, dall'altro limitare eccessivamente – sul piano economico o giuridico – la possibilità di ricorso a questo strumento da parte del committente.

Con riferimento a questo triplice filone di criticità, occorre quindi analizzare l'impatto sul contratto di appalto della disciplina di cui al Codice di Consumo. Va osservato infatti che eventuali clausole limitative della possibilità di far valere vizi delle opere o ancora che limitino la responsabilità del professionista in caso di inadempimento potrebbero essere considerate vessatorie, con conseguente nullità parziale. A ben vedere alcune di esse potrebbero addirittura rientrare nel novero di quelle pattuizioni che si presumono vessatorie, salva la prova contraria. Il riferimento in particolare è alle lettere (a), (b), (r) di cui all'art. 33 c. cons.. Sotto un profilo diverso dall'inadempimento, anche la clausola che limiti l'operatività della compensazione si pone in contrasto con la lettera (c) dell'articolo qui richiamato, peraltro tutte le clausole che limitino la facoltà

---

*conformità e diritti del consumatore nell'appalto di beni di consumo*, in *Riv. di Diritto dell'Impresa*, 2010, fasc. 2, 267 ss.

del consumatore di porre eccezioni si pongono in contrasto con la lettera (t) della disposizione richiamata. La prassi contrattuale vede talora inserita in contratto una clausola che cerchi di addossare in modo esplicito all'appaltatore la responsabilità dei danni ulteriori conseguenti al ritardo nell'adempimento che determinino l'impossibilità di fruire dei bonus previsti dalla normativa. Orbene, una clausola speculare, eventualmente imposta dall'appaltatore – soggetto forte del rapporto, che vada ad escludere tale responsabilità, potrebbe essere ritenuta vessatoria, in quanto andrebbe a limitare la responsabilità dell'appaltatore per il proprio inadempimento, chiaramente nei soli casi in cui il ritardo fosse ad esso imputabile.

Rispetto al secondo dei profili sopra riferiti va osservato che clausole derogatorie rispetto al regime delle varianti previsto dal codice civile e più favorevoli all'appaltatore potrebbero essere ritenute vessatorie. La criticità è infatti legata all'aumento del prezzo che dette clausole possono comportare a danno del consumatore. Si richiamano qui tra le previsioni che si presumono vessatorie quelle di cui alle lettere (m), (n) e (o). A essere colpita è infatti la variazione ingiustificata e inaspettata del corrispettivo. Particolare cautela dovrà quindi essere osservata con riferimento a tale problematica, considerato che nel contratto di appalto il fenomeno della modificazione dei corrispettivi è assai frequente, e in qualche modo fisiologico, considerata l'attività che ne costituisce oggetto e le inevitabili variabili che possono presentarsi nel corso della esecuzione dell'opera<sup>30</sup>.

Anche la possibilità per il professionista di cedere il contratto ovvero, più frequentemente, di rivolgersi ad un subappaltatore dovrà essere attentamente vagliata e negoziata con il condominio consumatore ad evitare profili di potenziale illegittimità per violazione della lettera (s)<sup>31</sup>.

Sotto l'ultimo degli aspetti critici sopra riportati, va osservato che – mettendosi nell'ottica del condominio consumatore – l'esistenza di clausole penali potenzialmente vessatorie non pone particolari problemi. Essendo il condominio committente, assai più probabilmente la penale riguarderà l'adempimento delle prestazioni da parte dell'appaltatore. Uno spazio applicativo potrebbe residuare con riguardo ad eventuali penali per mancato pagamento dei corrispettivi, eventualmente previsti a "stato avanzamento lavori". In questo caso, interessi moratori eccessivi o penali di importo

---

<sup>30</sup> In argomento si veda G. MUSOLINO, *Appalto e sopravvivenza*, in *Riv. Trim. Appalti*, 2009, fasc. 4, 761 ss.

<sup>31</sup> Si noti che, ai sensi dell'art. 33, secondo comma, c. cons., lett. s), "anche nel caso di preventivo consenso del consumatore" la clausola può essere considerata nulla "qualora risulti diminuita la tutela dei diritti di quest'ultimo".

spropositato potranno ugualmente essere colpiti attraverso la sanzione della nullità parziale, per contrasto con la lettera (f)<sup>32</sup>.

Se dunque la normativa protettiva riferita alla penale ben potrà essere suscettibile di applicazione, rilevanza assai più centrale assumono le regole previste in tema di recesso del committente e dell'appaltatore. Ai sensi dell'art. 33, secondo comma, c. cons. lett. (g) sarà necessario prevedere che il recesso spettante al committente non preveda la trattenuta da parte dell'appaltatore di somme anticipate per lavori non ancora svolti. Ancora dove sia previsto un recesso dell'appaltatore a seguito del versamento di una caparra da parte del committente, dovrà inderogabilmente essere introdotta la previsione della restituzione del doppio della caparra: il riferimento è alla lettera (e) della disposizione richiamata. In ogni caso il recesso del professionista dovrà prevedere un "ragionevole preavviso", salva la presenza di una giusta causa, ai sensi della lettera (h). L'esclusione del diritto di recesso previsto dalla legge in favore del committente è stata ritenuta una pattuizione vessatoria e dunque nulla<sup>33</sup>.

Dunque la disciplina protettiva che ispira il regime della clausola penale manifestamente eccessiva potrà applicarsi alle clausole penali atipiche come la caparra confirmatoria o la multa penitenziale, previste ed utilizzate al fine di rafforzare il vincolo contrattuale<sup>34</sup>.

Le previsioni di cui all'art. 34, lett. (a), (b), (c), (e), (f), (g), (h), (m), (n), (o), (r), (s) richiamate nel paragrafo che precede, ben potrebbero venire in rilievo di frequente nell'ambito dell'appalto, obbligando quindi le parti ad

<sup>32</sup> In tema di penale pecuniaria di importo manifestamente eccessivo e violazione dell'art. 33, comma 2, lett. f), cod. cons., cfr. C. BELLÌ, *Condominio "consumatore": nullità di protezione delle clausole vessatorie nei contratti di assicurazione e intervento integrativo del giudice*, in *Giur. Merito*, 2013, fasc. 2, pp. 282-283.

<sup>33</sup> Cfr. Trib. Foggia 2 agosto 2001, in *Corr. Giur.*, 2003, fasc. 4, 487 ss., con nota di R. CONTI, *Il potere di recesso del consumatore fra normativa comunitaria speciale e disciplina codicistica*. La regolamentazione del diritto di recesso è infatti centrale nell'appalto: cfr. G. MUSOLINO, *Il recesso nell'appalto. Dalla disciplina generale nel codice civile alla disciplina speciale del riformato codice degli appalti pubblici*, in *Riv. Trim. degli Appalti*, 2017, fasc. 3, 517 ss. Ancora sulle conseguenze patrimoniali del recesso del condominio-committente si veda Cass. 29 gennaio 2003, n. 1295, in *Rass. delle loc. e del cond.*, 2003, fasc. 3, 414 con nota di A. SCARPA, *Appalto di servizi condominiali, recesso unilaterale del condominio-committente e tutela del condominio-consumatore*. In tema si veda altresì: P. TAMANTI, *Il recesso del condominio e le penali contrattuali alla luce del codice del consumo*, in *Arch. Loc. Cond. Imm.*, 2017, fasc. 2, 166 ss.

<sup>34</sup> Sul punto si veda ancora M.N. BUGETTI, *op. cit.*, 429 e 431 per cui al di là del *nomen iuris* occorre infatti ricostruire la volontà delle parti, esaminando la funzione in concreto attribuita alla clausola inserita in contratto. È dunque possibile che la multa penitenziale assuma una "funzione in concreto eventualmente sanzionatoria", potendo così essere avvicinata anche alla clausola penale, segnatamente per quanto concerne il giudizio di vessatorietà.



una maggiore cautela in fase di negoziazione, ovvero legittimando il condominio a fare ricorso a strumenti più incisivi e finanche correttivi rispetto a quelli eventualmente inseriti in contratto.

La casistica ha già avuto modo di far emergere alcuni profili di specificità del condominio consumatore nei rapporti contrattuali, segnatamente con riferimento al contratto di appalto. Le considerazioni fin qui svolte hanno quindi trovato riscontri nella prassi, alla luce della valorizzazione del condominio come soggetto debole del rapporto, anche in epoca antecedente alla richiamata sentenza della Corte di Giustizia. Ad assumere particolare rilievo sono spesso i contratti legati al servizio di riscaldamento e di gestione del servizio di ascensore e relativa manutenzione, per loro natura estesi nella durata<sup>35</sup> o ancora del servizio di guardiania, ove dato in appalto ad una impresa esterna<sup>36</sup>. Profili problematici – e correlate esigenze di protezione – possono altresì manifestarsi in presenza di appalti per opere di manutenzione e

---

<sup>35</sup> Profili problematici emergono frequentemente con riferimento ai contratti di gestione del servizio di ascensore e sua manutenzione. Si tratta infatti assai spesso di contratti di lunga durata e che propongono clausole particolarmente onerose a carico del condominio. Tali contratti introducono spesso penali per cessazione anticipata del rapporto di importo rilevante. Sul punto cfr. indagine della AGCM, Bollettino Settimanale, Anno XXIII – n. 43, 4 novembre 2013, reperibile all'indirizzo: [www.agcm.it](http://www.agcm.it). I profili problematici affrontati dall'Autorità regolatrice riguardavano in particolare la deroga del foro del consumatore (cfr. lett. X); la previsione di un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare la tacita proroga o rinnovazione (cfr. lett. Y); l'imposizione al consumatore di penali o costi di recesso eccessivamente onerosi (cfr. lett. Z e K). Un caso affrontato di recente dalla giurisprudenza di merito riguardava un contratto di manutenzione ordinaria dell'impianto di ascensore per la durata di dieci anni che prevedeva a sua volta una proroga tacita decennale in caso di mancata disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza del rapporto. La penale ivi prevista era significativamente pari "all'intero canone in vigore fino alla scadenza naturale del contratto" ed è stata ritenuta abusiva. Cfr. Trib. Napoli, 15 gennaio 2018, in *Condominio e Locazione*, 20 luglio 2018 con nota di V. AMENDOLAGINE, *La tutela del consumatore si applica ai contratti conclusi dal condominio*. In tema di manutenzione di una scala mobile all'interno di un centro commerciale cfr. Trib. Massa 26 giugno 2017, in *Condominio e Locazione*, 22 gennaio 2018, con nota di critica di G. GUIDA, *Il condominio di un centro commerciale e lo status di consumatore in tema di manutenzione conservativa dell'impianto di scala mobile*.

<sup>36</sup> In merito P.P. BOSSO, *I contratti del condominio e il condominio come consumatore, Introduzione e principi generali*, in *Arch. Loc. Cond. Imm.*, 2017, fasc. 1, 4 ss., evidenzia correttamente che "ai contratti di portierato, trattandosi di lavoro dipendente (regolato da apposito contratto collettivo) non si applicano le norme in tema di tutela del consumatore. Diverso è il caso dei contratti di guardiania o vigilanza [...] affidati non a lavoratori dipendenti ma ad imprese specializzate, dove il condominio o il committente potrebbe invocare la normativa a tutela del consumatore nei confronti del professionista".

miglioramento dell'edificio e in relazione alla stipulazione di polizze assicurative da parte del condominio<sup>37</sup>. Ulteriore ambito dotato di una propria specificità concerne i rapporti del condominio con le banche, in relazione ai quali, l'applicazione della normativa protettiva è suscettibile di avere un impatto notevole<sup>38</sup>.

Al di là dei tre profili specifici fin qui evidenziati, all'appalto stipulato dal condominio potrebbero riferirsi ulteriori potenziali criticità che, a ben vedere, non riguardano tanto il tipo contrattuale in oggetto, quanto, più in generale, la stipulazione di contratti tra professionista e consumatore. Anche nell'appalto vengono infatti in rilievo i doveri di informativa, trasparenza e protezione, la cui violazione potrà essere suscettibile di conseguenze anche sul piano risarcitorio<sup>39</sup>. Ancora in presenza di clausola formulata in modo poco chiaro, la stessa dovrà essere interpretata nel modo più favorevole per il consumatore.

---

<sup>37</sup> In tema di contratto di assicurazione si segnala Trib. Genova, 6 novembre 2007, per cui il condominio che stipuli una polizza assicurativa non può essere assimilato ad un professionista: la sua forza contrattuale è del tutto equiparabile a quella di un privato che non ha alcun potere di incidere sul contenuto del contratto. In argomento si veda altresì Cass. 24 luglio 2001, n.10086 in *Giust. civ. Mass.*, 2001, 1456. In tema cfr. anche C. BELLÌ, *Condominio "consumatore": nullità di protezione delle clausole vessatorie nei contratti di assicurazione e intervento integrativo del giudice*, in *Giur. Merito*, 2013, fasc. 2, 282-283, relativo ad un caso in cui la facoltà di recesso era stata prevista unicamente a beneficio dell'impresa.

<sup>38</sup> In tema di condominio consumatore e trasparenza bancaria si rinvia a R. GRISAFI, *Il condominio può essere classificato come "consumatore"? Note in tema con particolare riguardo alla disciplina in materia di trasparenza bancaria*, in *Studium Iuris*, 2014, fasc. 10, p. 1142 ss. Cfr. anche M. RABITTI, *La qualità di "consumatore-cliente" nella giurisprudenza e nelle decisioni dell'Arbitro Bancario Finanziario*, in *Contr. e Impr.*, 2014, 201 ss.

<sup>39</sup> Il D.lgs. 21 febbraio 2014, in attuazione della direttiva 2011/83/UE ha regolato il diritto di informazione precontrattuale del consumatore. In particolare è stato rinnovato il Titolo III del Codice del Consumo, dagli art. 45 al 67. Il professionista è tenuto obbligatoriamente a fornire al consumatore una serie di informazioni in modo chiaro e comprensibile: cfr. art. 49 c. cons.. Le informazioni devono essere leggibili ed esposte in un linguaggio semplice e comprensibile. Sarà poi necessaria la predisposizione di un preventivo scritto da sottoporre all'amministratore: secondo l'interpretazione più rigorosa, forse eccessivamente restrittiva, su di esso occorrerebbe altresì l'approvazione e la modifica dell'assemblea, elementi ritenuti necessari alla configurazione in concreto di una effettiva trattativa. In questi termini P.P. BOSSO, *I contratti del condominio e il condominio come consumatore, Introduzione e principi generali*, in *Arch. Loc. Cond. Imm.*, 2017, fasc. 1, 4 ss. Si osserva per vero che il passaggio in assemblea – per quanto ad avviso di chi scrive non necessitato – costituisce indubbiamente uno strumento utile ad avvalorare l'effettiva sussistenza di una trattativa intercorsa con il condominio, ancorché la stessa possa essere svolta proficuamente anche da parte del solo amministratore.

Ulteriore pattuizione rilevante anche per il contratto di appalto stipulato dal condominio è quella relativa al foro territorialmente competente o all'eventuale competenza arbitrale: in questi casi, infatti, la relativa clausola si espone al rischio di "vessatorietà", in particolare ai sensi delle lettere (t e u), che andrà verificata valutando tutte le circostanze del caso concreto<sup>40</sup>.

<sup>40</sup> Sul foro del consumatore cfr. G. DE CRISTOFARO, *Contratti del condominio e applicabilità delle disposizioni concernenti i contratti dei consumatori: il diritto italiano dopo la sentenza della Corte Giust. UE del 2 aprile 2020*, in *Nuove Leggi Civ. Comm.*, 2021, 3, 586 ss. Con riferimento all'arbitrato, a venire in rilievo è in particolare, la lett. t), dell'art. 33, secondo comma, c. cons. che considera vessatorie le clausole che introducano "deroghe alla competenza". Particolarmente controversa è la questione della possibilità di riferire tale norma anche all'ipotesi in cui le parti inseriscano in contratto una clausola compromissoria che preveda un arbitrato irrituale: in tema si veda tra gli altri T. GALLETTI, *L'arbitrato dei consumatori e la sindrome dell'"anatra zoppa"*, in *Riv. arb.*, 2011, 127 ss. Secondo una prima tesi, in questo caso, la disposizione non potrebbe trovare applicazione: in queste ipotesi, infatti, a rigore non si introducono "deroghe alla competenza". Inoltre, a seguito dell'introduzione dell'art. 808-ter c.p.c., relativo proprio all'arbitrato irrituale, pare venuto meno anche l'ulteriore profilo di contrasto che avrebbe potuto astrattamente porsi con la direttiva n. 93/13/CEE del 5 aprile 1993, da cui origina la tutela consumeristica oggi approdata nel Codice del Consumo. Essa, infatti, considera vessatoria la previsione dell'obbligo del consumatore "a rivolgersi ad una giurisdizione di arbitrato non disciplinata da disposizioni giuridiche"; ad oggi, tuttavia, l'arbitrato irrituale non può più considerarsi privo di regolamentazione. Qualora si ritenesse di aderire a tale impostazione (sostenuta tra gli altri da L. SALVANESCHI, *Arbitrato*, in S. CHIARLONI (a cura di), *Commentario al codice di procedura civile*, Bologna, 2014, 162), la clausola compromissoria per arbitrato irrituale non potrebbe automaticamente presumersi come vessatoria. Occorrerebbe quindi una valutazione da svolgersi caso per caso per fondare un giudizio di abusività della stessa alla luce dell'intero regolamento contrattuale. Un diverso approccio interpretativo predica invece l'abusività di siffatte clausole. Questo secondo orientamento pare convincente in quanto già "d'intuito si avverte che è più vessatoria una clausola di arbitrato irrituale di quella per arbitrato rituale" (in questi termini G. VERDE, *Lineamenti di diritto dell'arbitrato*, Torino, 2011, 41). La previsione di un arbitrato irrituale appare poi particolarmente gravosa per il consumatore in quanto difficilmente bilanciabile sul piano dei contrapposti diritti e obblighi delle parti. Infine, a ben vedere, proprio l'esigenza di proteggere il consumatore giustifica una interpretazione estensiva della previsione normativa di cui alla citata lett. t), dell'art. 33, secondo comma, cod. cons., non limitata alla competenza in senso stretto. Per una panoramica circa le contrapposte tesi interpretative sul punto, ci si limita qui a richiamare l'attenta analisi di M. ZULBERTI, *La convenzione per arbitrato irrituale*, in L. SALVANESCHI – A. GRAZIOSI (a cura di), *L'Arbitrato*, Milano, 2020, 155-158, ed *ivi* ulteriori riferimenti. L'Autore aderisce a sua volta a tale ultimo orientamento e conclude evidenziando come, anche in presenza di clausola compromissoria per arbitrato irrituale, "il professionista che voglia avvalersi della clausola arbitrale dovrà dimostrare che essa è stata oggetto di specifica trattativa, sì che se ne possa escludere la vessatorietà in base a quanto stabilisce l'art. 34 cod. cons.". In argomento è interessante richiamare la peculiare casistica fatta

Ancora, a seguito di recenti modifiche della normativa, va segnalata l'illegittimità di individuare *a priori* un singolo organismo di ADR a cui il consumatore sia tenuto in via esclusiva a rivolgersi prima di avviare una controversia, ai sensi della lettera (v-bis). Infine, un ulteriore aspetto già accennato riguarda la previsione di interessi moratori eccessivi che può essere tacciata di abusività con conseguente caducazione della clausola.

4. – Il quadro anzi delineato pone in evidenza un dato incontrovertibile: si è distanti dal poter qualificare con certezza il condominio alla stregua di consumatore. Cionondimeno, l'analisi della giurisprudenza mette in rilievo la tendenza ad individuare possibili criteri di qualificazione del condominio come consumatore improntati ad un *favor* per l'estensione del regime consumeristico anche ai contratti in cui ne sia parte.

Tale tendenza, ancorché non univoca, ha ripercussioni di ordine pratico, oltre che sistematico, di non poco momento, suscettibile com'è di ripercuotersi sulla disciplina dei contratti stipulati dal condominio e di mutarne il regime. Le conseguenze di tale assunto non tardano ad evidenziarsi, solo se si consideri come al di là del tenore testuale del contratto di cui sia parte un condominio, allorché questi possa o sia qualificato come consumatore e gli si applichi la relativa disciplina, di natura inderogabile, muta considerevolmente la posizione dell'alta parte-professionista. Il che impone di valutare *ex ante* l'assetto obbligatorio del contratto, senza trascurare di prudentemente considerare la tenuta di tale assetto in applicazione dei criteri che, nell'attuale quadro giurisprudenziale, potrebbero condurre a far ritenere che il condominio sia, nella specie, destinatario della protezione offerta dalla disciplina consumeristica. Occorre quindi avere consapevolezza di questo dato perché, al di là di quello che le parti abbiano stabilito nel contratto, la disciplina sostanziale può trovare applicazioni, andando ad incidere sul contenuto stesso del contratto. In questo quadro è forse preferibile considerare sin da subito, nella fase di trattativa e predisposizione dell'accordo contrattuale, il condominio come un consumatore ad evitare i rischi e l'incertezza che un'applicazione

---

oggetto di decisione da Cass. 22 maggio 2015, n. 10679, in *Condominio e locazione*, 19 settembre 2017 con nota di E. DITTA, *Applicazione della disciplina di tutela del consumatore ai contratti condominiali ha affrontato invece il tema di Contratto di appalto e disciplina a tutela del consumatore*. Tale pronuncia ha riconosciuto la validità di una clausola compromissoria per arbitrato irrituale che attribuisca al solo condominio committente la perdurante facoltà di escludere l'affidamento della controversia agli arbitri e di adire invece l'Autorità giudiziaria. La Corte Suprema ha infatti ritenuto che la derogabilità unilaterale di tale previsione non confligga con i margini di esercizio dell'autonomia privata, segnatamente in caso di arbitrato irrituale.

successiva dello statuto protettivo del medesimo potrebbe determinare in sede giudiziale.

Nell'attuale contesto economico in cui la concessione di importanti benefici fiscali ha sensibilmente alzato l'incidenza della contrattazione – specie in relazione all'appalto – da parte dei condòmini, peraltro ad alto impatto economico, sembra quantomai opportuno non trascurare di riflettere sul coordinamento tra la disciplina generale e quella consumeristica, nel tentativo di evitare di incorrere in una modifica del contenuto del contratto per l'applicazione di norme imperative. Tale tentativo risulta, tuttavia, più difficile nell'incerto quadro normativo e giurisprudenziale in materia di condominio, che richiede, nel silenzio del legislatore, una ancor maggiore prudenza da parte degli operatori.

-----

#### **Abstract**

### **THE QUALIFICATION OF THE CONDOMINIUM AS A CONSUMER: IMPLICATIONS AND PROTECTIONS**

Da tempo si discute della applicabilità al condominio della disciplina protettiva del consumatore. Il tema è stato oggetto di una recente pronuncia della Corte di Giustizia (sentenza 2 aprile 2020, n 329) e trova oggi un rinnovato interesse in considerazione degli sgravi fiscali introdotti dal Decreto rilancio (c.d. Superbonus), che ha elevato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute per specifici interventi di ristrutturazione ed efficientamento degli immobili. La massiccia contrattazione conseguente a tali interventi normativi induce a domandarsi se e a quali condizioni il condominio possa godere della tutela consumeristica, e, specie con riguardo al contratto di appalto, come influisca la qualità di consumatore sulla negoziazione, sulla determinazione del contenuto contrattuale e sulle tutele accordate al soggetto debole del rapporto.

\*\*\*

*The applicability of the consumer protective discipline to the condominium has long been discussed. The issue was the subject of a recent ruling by the Court of Justice (2 April 2020, n 329) and is today particularly interesting in consideration of the tax relief introduced by the Revival Decree (so-called Superbonus), which raised the rate up to 110% for the deduction of expenses incurred for specific restructuring and efficiency improvements of the buildings. The massive bargaining resulting from these regulatory interventions leads the jurist to wonder if and under what conditions the condominium can enjoy consumer protection, and, especially with regard to the "construction contract", how the quality of consumer affects the negotiation, the determination of the contractual content and on the protections granted to the weak party of the contractual relationship.*

-----