



Università degli Studi di Padova

Dipartimento di Diritto Privato e Critica del Diritto

Dipartimento di Diritto Pubblico, Internazionale e Comunitario

Corso di Laurea Magistrale in

Giurisprudenza

A.A. 2022/2023

LA CONTROVERSA APPLICABILITÀ DELLA TUTELA CONSUMERISTICA AL  
CONDominio NEGLI EDIFICI

Relatore: Chiar.mo Prof. Giuliana Cerdonio Chiaromonte

Laureando: Tommaso Fontolan

Matricola: 1125836



# INDICE

## **Capitolo I: Il Codice del Consumo nel suo complesso ambito di applicabilità**

1. Ratio della disciplina protezionistica tra diritto nazionale e comunitario.
2. La ristretta nozione di Consumatore
  - 2.1. La previsione dell'art. 3 lett. a) cod. cons.
    - 2.1.2. Uno sguardo agli altri ordinamenti
  - 2.2. Prospettive ermeneutiche nell'ordinamento nazionale
3. L'origine della problematica applicabilità della tutela consumeristica a parti soggettivamente complesse.
  - 3.1. Le soluzioni proposte dalla dottrina nel silenzio del legislatore
    - 3.1.2. Il punto della giurisprudenza e le conseguenze pratiche delle relative pronunce
    - 3.1.3. Proposte ermeneutiche in relazione alla ratio della disciplina
  - 3.2. Il contributo della Corte di Giustizia UE

## **Capitolo II: Il condominio negli edifici**

1. Introduzione alla natura giuridica del condominio negli edifici
2. La teoria del condominio come "Ente di gestione"
  - 2.1. Le aperture verso la soggettività giuridica del condominio
    - 2.1.2 La tesi individualista
3. L'amministratore di condominio
  - 3.1. Della professionalità dell'amministratore

### **Capitolo III: Nuovi risvolti Dottrinali e Giurisprudenziali**

1. La recente pronuncia della Corte di Giustizia Europea e le conseguenti ricadute pratiche
  - 1.1 Il *dictum* della Corte di Giustizia UE e la sua rilevanza negli Stati membri che riconoscono al condominio soggettività giuridica e negli Stati in cui quest'ultima viene negata.
  - 1.2 Ripercussioni della sentenza della Corte di Giustizia in Italia e le conclusioni adottate dal tribunale rimettente
  - 1.3 La soluzione data dall'Arbitro Bancario e Finanziario
2. Le risposte della dottrina ai recenti interventi giurisprudenziali
  - 2.1 Le recenti pronunce in merito alla teoria della prevalenza
  - 2.2 Osservazioni in ordine al ricorso all'interpretazione estensiva o all'applicazione analogica e prospettive conclusive.

### **BIBLIOGRAFIA**



## **PREMESSA**

Questo elaborato nasce grazie all'interesse riscosso in merito alla questione che vede come protagonisti la figura del Condominio negli edifici e la disciplina di protezione contenuta nel Codice del consumo.

Dottrina e giurisprudenza, nel corso dell'ultimo trentennio, si sono interrogate in merito alla possibilità di applicare la tutela del consumatore, con particolare riferimento alla disciplina in tema di clausole vessatorie Dir. n.13/93 CEE, al condominio negli edifici. Questo perché vi sono alcuni soggetti che avrebbero diritto ad essere tutelati dalla disciplina protezionistica e che rischiano di non potervi accedere per il solo fatto di vivere in un condominio, situazione che, come si vedrà, non sempre ha permesso di poter far valere le norme a difesa del consumatore.

Il problema nasce dalla ristretta interpretazione che viene data della nozione di consumatore, che secondo dottrina e giurisprudenza consolidata, non può ricomprendere che la sola "persona fisica", così come espresso dall'art. 3, lett. a) cod. cons. Il concetto di persona fisica, così inteso, secondo alcuni autori e secondo diverse pronunce giurisprudenziali, risulta difficile da ricondurre al condominio. Questo perché nel corso del tempo la natura di quest'ultimo è stata oggetto di orientamenti oscillanti: da un lato parte della dottrina e parte della giurisprudenza lo considerano un ente di gestione, sfornito di personalità giuridica o soggettività giuridica, non distinto dall'insieme delle posizioni giuridiche dei singoli condomini che lo compongono; dall'altro lato, specialmente a seguito della riforma L. n.220/2012, parte della dottrina e parte della giurisprudenza hanno iniziato a considerarlo come una figura dotata di soggettività giuridica autonoma, quindi un terzo soggetto, autonomo centro di imputazione di posizioni giuridiche.

La questione in merito alla qualità soggettiva che deve avere il consumatore per essere tale non è l'unico presupposto per accedere alla tutela consumeristica, infatti nello stesso art. 3, lett. a) cod. cons. è espresso che il soggetto che ambisce a tale protezione debba agire, nel compimento di un atto, per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta. Requisito che contribuisce a complicare la questione se si considera che un condominio può essere composto sia da soggetti

qualificabili singolarmente come consumatori, sia da soggetti che considerati in singolo sarebbero senza dubbio professionisti. Lo stesso presupposto ha condotto altresì gli interpreti a domandarsi se l'amministratore di condominio, nel caso in cui vi sia, nell'esecuzione dei suoi obblighi e dei relativi atti, agisca con carattere professionale o meno.

Nel corso di questo elaborato si analizzeranno le varie sfaccettature che connotano da un lato la disciplina consumeristica e dall'altro lato, la disciplina in merito al condominio negli edifici. Successivamente alla luce dei percorsi dottrinali e giurisprudenziale che si sono manifestati nel tempo si cercherà di proporre una soluzione applicativa, il più possibile in linea con i dettami dell'ordinamento nazionale e comunitario.

# Capitolo I

## Il Codice del Consumo nel suo complesso ambito di applicabilità

### 1. Ratio della disciplina protezionistica tra diritto nazionale e comunitario.

La disciplina di protezione dei consumatori si colloca in un ambito caratterizzato dalla contrapposizione tra la natura eventuale della domanda di un soggetto acquirente di un bene o di un servizio e l'abitudine dell'offerta manifestata da un venditore o erogatore dei medesimi beni o servizi. Questa contrapposizione comporta uno squilibrio di conoscenze e di organizzazione tra i due soggetti protagonisti della vicenda commerciale: il professionista generalmente più competente nel merito dell'eventuale contratto oggetto della trattativa ed il consumatore in genere meno preparato del primo riguardo l'affare.

La disciplina a tutela dei consumatori cerca di rispondere all'esigenza di realizzare un recupero ampio dell'autonomia privata, da un lato, ed un miglior equilibrio tra le posizioni tutelate e quelle sacrificate all'interno di un determinato rapporto contrattuale, dall'altro. Principi che nelle operazioni economiche quotidiane vengono minacciati dal potere di predisposizione di chi opera professionalmente nel mercato.

La tutela protezionistica, sotto questa prospettiva, appare come lo scudo a difesa dell'uomo comune contro il rischio che i suoi interessi in merito alle operazioni economiche svolte vengano oscurati da quelli propri dell'impresa o del professionista che perfeziona questo tipo di affari abitualmente. Codesta abitudine comporta una maggiore perizia in capo al professionista, il quale potrebbe indurre il consumatore a stipulare contratti che non avrebbe stipulato o che avrebbe perfezionato a condizioni diverse. Maggior perizia ed organizzazione del professionista, insieme alla sua maggior forza economica,

sotto fattori capaci di produrre effetti distorsivi in tutto lo svolgimento del rapporto commerciale <sup>1</sup>

Per limitare il più possibile questi inconvenienti, a seguito della lunga evoluzione della disciplina di settore, anche nella Carta fondamentale dell'Unione Europea è stato inserito un titolo dedicato alla politica comunitaria in merito alla protezione dei consumatori.<sup>2</sup> Con la stipulazione del Trattato sull'Unione europea<sup>3</sup>, a tal proposito, è stata aggiunta al Trattato istitutivo della Comunità europea<sup>4</sup> la parte III, titolo XIV, art 153<sup>5</sup>, secondo il quale: *“al fine di promuovere gli interessi dei consumatori ed assicurare un livello più elevato di protezione dei consumatori, la Comunità contribuisce a tutelare la salute, la sicurezza e gli interessi economici dei consumatori, nonché a promuovere il loro diritto all'informazione, all'educazione e all'organizzazione per la salvaguardia dei propri interessi”*.

Allo stesso modo, anche l'ordinamento nazionale ha provveduto a riconoscere al consumatore diversi diritti considerati fondamentali e cioè: il diritto alla tutela della salute; alla sicurezza e alla qualità dei prodotti e dei servizi; ad una adeguata informazione ed una corretta pubblicità; all'educazione al consumo; alla correttezza, trasparenza ed equità nei rapporti contrattuali concernenti beni o servizi; alla promozione e allo sviluppo dell'associazionismo libero, volontario e democratico tra i consumatori e gli utenti; all'erogazione di servizi pubblici secondo standard di qualità e di efficienza.<sup>6</sup>

L'insieme delle disposizioni introdotte progressivamente a protezione dei consumatori, ha portato alla nascita di un sistema di tutele che oggi viene riunito nell'apposito codice del consumo, introdotto con il d.lgs. 6 settembre 2005, n.206<sup>7</sup>. Nell'ambito del codice di settore i principali strumenti di tutela del consumatore sono: la promozione dell'organizzazione in associazioni di

---

<sup>1</sup> F. RICCI, *La Vendita dei Beni di Consumo, La Nozione di Consumatore, Le Nuove Leggi Civili Commentate*, n.2, 1° marzo 2006, p.351, p. 3

<sup>2</sup> G. ALPA, *Il diritto dei consumatori*<sup>4</sup>, Roma-Bari, 1999, p.29 ss., nonché p. 33 ss.

<sup>3</sup> Firmato a Maastricht il 7 febbraio 1992 ed entrato in vigore il 1° novembre del 1993.

<sup>4</sup> Firmato a Roma il 25 marzo del 1957 ed entrato in vigore il 1° gennaio del 1958

<sup>5</sup> Così rubricato a seguito della nuova numerazione degli articoli avvenuta a seguito della stipulazione del Trattato di Amsterdam firmato il 2 ottobre 1997 ed entrato in vigore il 1° maggio 1999

<sup>6</sup> Così enunciato dall'art. 1, comma 1°, l. 30 luglio 1998, n.281, ora art. 2 comma 2°, cod. consumo.

<sup>7</sup> G.U. n.235, del 8 ottobre 2005

categoria; il diritto ad essere informato; il diritto di pentirsi dei contratti stipulati; il diritto a definire il contenuto dei contratti.<sup>8</sup>

A conferma di quanto esplicito si prenda come esempio la disciplina dettata dagli art. 128 ss. cod. consumo sulla vendita dei beni, essa è strettamente connessa con il diritto del consumatore ad essere adeguatamente informato sulle caratteristiche della vicenda contrattuale offertagli.<sup>9</sup> Infatti, nella situazione in cui i beni acquistati dal consumatore non dovessero essere conformi alla descrizione fatta dal professionista o diffusa da un eventuale produttore o suo agente o suo rappresentante o se il bene non dovesse avere tutte le caratteristiche che il consumatore può ragionevolmente aspettarsi sulla base delle informazioni che gli sono state date, egli acquisterà i diritti sanciti dall'articolo 130 cod. cons.<sup>10</sup>

Vi è dunque la necessità dell'ordinamento, nazionale e comunitario, di rimuovere l'asimmetria informativa che si presume vi sia tra il consumatore ed il professionista nello svolgimento di una operazione economica. Tuttavia, se si pone la lente d'ingrandimento sull'insieme di tutele date dalla disciplina di protezione si denota come la condizione di debolezza, impreparazione o disinformazione del consumatore sia solo una delle ratio sopra le quali si fonda la politica comunitaria di *consumer protection*, i cui obiettivi si evidenziano più marcatamente da un punto di vista economico e non quello di realizzare una mera condizione di parità di armi tra le diverse parti di un determinato affare. Infatti, l'ordinamento comunitario si prefigge di tutelare il consumatore quale anello debole della catena distributiva commerciale, rendendolo difficilmente comparabile con altri operatori di mercato.<sup>11</sup>

L'idea che la necessità di rimuovere la condizione di debolezza informativa, in cui versa il consumatore, sia l'unica ratio alla base della disciplina protezionistica fece sorgere molteplici dubbi interpretativi anche all'interno dell'ordinamento nazionale. Il fulcro delle riflessioni interpretative riguardanti la tutela del consumatore è costituito dalla difficile conciliazione

---

<sup>8</sup> F. RICCI, *La Vendita dei Beni di Consumo, La Nozione di Consumatore*, in *Le Nuove Leggi Civili Commentate*, n.2, 1° marzo 2006, p.351

<sup>9</sup> F. RICCI, *La vendita dei Beni di consumo, ambito di applicazione e definizioni stabilite dall'art.128, 1° comma del d.lgs. 6 settembre 2005, n.206*, in *Le Nuove Leggi Civili Commentate*, n. 2, 1° marzo 2006, p.321

<sup>10</sup> S. TROIANO, *La vendita dei beni di consumo, La conformità al contratto di vendita stabilito all'art. 129, 3° comma, del d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206*, in *Le Nuove Leggi Civili Commentate*, n.2, 1° marzo 2006, p.370

<sup>11</sup> G. CHINÈ, *Uso ed abuso della nozione di consumatore nel codice del consumo*, in *Il Corriere del Merito*, n. 4, 1° aprile 2006, p.431, p. 2

tra la rigida corrispondenza fra consumatore e persona fisica e l'extra professionalità dello scopo dell'agire di tali soggetti. Meglio argomentando si è notato come la condizione di debolezza che caratterizza il consumatore è rinvenibile anche riguardo ad enti, personificati e non, nonché in merito a determinate operazioni economiche di taluni imprenditori o professionisti ogni qualvolta per la natura delle specifiche operazioni negoziali che devono compiere e per le relative conoscenze tecniche possedute si trovino in una condizione di deficit informativo idoneo a minare l'incidenza delle loro determinazioni all'interno delle specifiche stipulazioni.<sup>12</sup>

Per risolvere il dubbio interpretativo sono state elaborate diverse teorie, alcuni autori hanno focalizzato la loro attenzione sul presupposto dell'agire del soggetto, abbandonando il criterio dello scopo dell'atto e procedendo con la distinzione tra "gli atti della professione" e "gli atti relativi alla professione".<sup>13</sup> Secondo tale teoria gli atti della professione, ossia gli atti con cui il soggetto agente esercita direttamente la sua professione, impedirebbero di godere della qualifica di consumatore, diversamente se dovesse trattarsi di atti unicamente strumentali all'attività professionale, essi dovrebbero essere coperti dall'ombrello della disciplina di protezione. Questa tesi è il risultato dello sforzo da parte della dottrina di rielaborare la definizione di consumatore, anche se in mancanza di concreti argomenti letterali, al fine di ricondurla più convincentemente alla ratio della tutela consumeristica ravvisata nella necessità di rimuovere la già citata condizione di asimmetria informativa tra professionista e contraente debole.<sup>14</sup>

Questa linea interpretativa, peraltro non estranea a perplessità, ha comportato un'ulteriore distinzione tra gli atti in questione, al fine di evitare un'esagerata dilatazione della nozione di consumatore e al tempo stesso da rimanere coerente con la *ratio* in esame. Questa ulteriore riflessione porta ad escludere dallo spettro di tutela tutti gli atti "relativi" alla professione che il soggetto si trova a compiere abitualmente e quindi non in modo occasionale, portando

---

<sup>12</sup> G. CHINÈ, *Uso ed abuso della nozione di consumatore nel codice del consumo*, in *Il Corriere del Merito*, n. 4, 1° aprile 2006, p.431, p. 1

<sup>13</sup> La tesi è sostenuta da L. GATT, sub art. 1469 bis comma 2, *Ambito soggettivo di applicazione della disciplina. Il consumatore e il professionista*, in *Commento al capo XIV bis del codice civile: Dei contratti del consumatore*, Padova 1999, p.137 ss., p.149 ss., che segue gli orientamenti della dottrina e della giurisprudenza francesi con i relativi adattamenti, da E. GABRIELLI - *Il consumatore e il professionista*, in *I contratti dei consumatori*, a cura di E. Gabrielli - E. Minervini, Torino 2005, p.20 ss.

<sup>14</sup> E. GABRIELLI, *Il consumatore e il professionista*, in *I contratti dei consumatori*, a cura di E. Gabrielli - E. Minervini, Torino 2005, p.24 ss.

così all'esclusione dall'applicazione della disciplina di protezione tutti quegli atti che il soggetto compie abitualmente indipendentemente dal fatto che siano "atti della professione".

Oggi giorno però, le tutele offerte dal codice del consumo mirano a soddisfare una gamma di esigenze che non possono essere ricondotte solo ed esclusivamente alla necessità di porre rimedio alle conseguenze di un'eventuale asimmetria informativa, risulta quindi impossibile affermare che la *ratio* suddetta sia l'unica a fungere da presupposto per l'applicabilità della tutela protezionistica.

In realtà, la stessa disciplina delle clausole vessatorie, che è stata il punto di partenza per la sopradetta tesi, non poteva ricondursi totalmente ad una *ratio* simile, in quanto anche se una eventuale trattativa rimuove l'asimmetria informativa tra le parti, rimane il fatto che le clausole della c.d. lista nera ex art. 36, comma 2, cod. cons. sono nulle indipendentemente da qualsiasi trattativa sia stata fatta in merito. A maggior ragione la *ratio* in esame non è riconducibile alla disciplina delle garanzie nella vendita di beni di consumo, così come al diritto di recesso nei contratti negoziati al di fuori dei locali commerciali o alla disciplina delle pratiche commerciali scorrette.<sup>15</sup>

Questa teoria, mancando di elementi letterali, corre il rischio di ampliare la nozione di consumatore tramite operazioni ermeneutiche che non trovano riscontro esplicito nelle scelte del legislatore. Infatti, la dottrina maggioritaria e la giurisprudenza consolidata<sup>16</sup>, nel tentativo di dare interpretazione della nozione di consumatore e nella ricerca della *ratio* alla base della tutela di cui gode quest'ultimo, continuano ad affidarsi al criterio dello scopo dell'atto e quindi affermano l'esclusione dalla disciplina protezionistica di tutti quegli atti stipulati per scopi anche solo indirettamente collegati, perché strumentali, alla professione svolta<sup>17</sup>, allo stesso modo per quanto riguarda il presupposto

---

<sup>15</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25, p. 5-6, per quanto riguarda la disciplina sulle pratiche commerciali scorrette nonostante godano di una autonoma nozione di consumatore, essa è ricondotta a quella generale dalla dottrina.

<sup>16</sup> Questo è sempre stato l'orientamento seguito dalla Suprema Corte anche se non mancano pronunce di giudici di merito che in più occasioni hanno assunto decisioni tendenti ad allargare l'ambito, ad esempio, Tribunale Roma 20 ottobre 1999 in *Giust. Civ.* 2000, I, p.2117, nota di COREA, nonché in *Contratti 2000*, p.442 nota di D. MAFFEIS, e in *Foro it.* 2000, I, p.645; Tribunale Terni, 13 luglio 1999, in *Danno e resp.* 2000, p.862 nota di PALMIERI

<sup>17</sup> A sostegno si cita in dottrina, G. CHINÈ, *Consumatore (contratti del)*, in *Enc. Dir., Agg. IV*, Milano 2000, p. 403; G.ALPA e G. CHINÈ, *Consumatore (protezione del) nel diritto civile*, in *Dig. Disc. Priv.*, sez. civ., vol. XV, Torino 1997, p.545; D. MAFFEIS, *Ambito soggettivo di applicazione*

di “persona fisica”, escludono dalla nozione le persone giuridiche e qualsiasi altro ente indipendentemente che abbia personalità o meno.<sup>18</sup>

Questa risulta essere l’interpretazione più conforme al dato letterale, tuttavia anch’essa ha subito delle critiche da parte della dottrina in merito al suo carattere restrittivo, fino al punto di sollevare questione di legittimità costituzionale. Tali resistenze nascevano dalla ristretta definizione legislativa di consumatore contenuta nel previgente art. 1469 bis, comma 2, c.c. in potenziale contrasto con il principio di uguaglianza sostanziale sancito dall’art.3 della Costituzione, ma la Corte si pronunciò negativamente.<sup>19</sup>

L’emanazione del codice del consumo non cambia di molto la situazione, il legislatore per precisa scelta legislativa mantiene la nozione ristretta di consumatore che con riguardo alla *ratio*, essa rimane atta a proteggere il contraente debole contro eventuali fattori di debolezza informativa e contrattuale che possono presentarsi in varie operazioni economiche. Permane quindi lo stesso dubbio interpretativo precedente all’introduzione del codice, ossia che tali situazioni di debolezza possono gravare anche in capo a soggetti che secondo il dato letterale non possono essere considerati consumatori, rendendo necessaria una più attenta analisi delle ragioni alla base di queste limitazioni; in quest’ordine di idee occorre altresì chiedersi se sia possibile il ricorso all’analogia per trovare tutela a questi soggetti inidonei ad acquisire la qualifica di consumatori.<sup>20</sup>

Una prima soluzione viene data dalla sentenza precedentemente citata della Corte costituzionale, la quale afferma che la giustificazione alla base di tale

---

*degli artt. 1469 bis ss. c.c.*, in *Contratti*, 2000, p.448; In giurisprudenza tra le più sentenze, Cass. 14 luglio 2011, n. 15531, in *Giust. Civ.*, 2011, I, p.2816; Cass. 23 settembre 2013, n.21763, in *Mass. Giust. Civ.*, 2013; Cass. 23 febbraio 2007, n. 4208, in *Foro It.*, 2007 c. 2439; Cass. 8 giugno 2007, n. 13377, in *Giust. Civ.*, 2008, I, p.996; Cass. 5 giugno 2007, n. 13083, in *Mass. Giust. Civ.*, 2007, p.6; Cass. 22 maggio 2006, n. 11933, in *Mass. Giusti. Civ.*, 2006, p.5; Cass. 10 agosto 2004, n. 15475, in *Mass. Giust. Civ.* 2004, p.7 s.; Cass. 25 luglio 2001, n. 10127, in *Giust. Civ.*, 2002 i, p.685; Per quanto riguarda l’ambito comunitario si citano ad esempio Corte Giust. CE 3 luglio 1997, n. C-269/95 (Benincasa c. Dentalkit), in *Giust. Civ.* 1999, I, p.13

<sup>18</sup> Per la giurisprudenza si cita, Cass. Sez II, 06/12/2022 n. 35844 in *DeJure*, [www.dejure.it](http://www.dejure.it); Cass. 14 luglio 2011, n.15531, in *Giust. Civ.*, 2011, I, p.2816; Cass. 23 settembre 2013, n. 21763, in *CED Cassazione*, 2013; Cass. 8 giugno 2007, n.13377; Cass. 11 ottobre 2002, n.14561, in *Corr. Giur.*, 2003, p.1006

<sup>19</sup> Corte cost. 22 novembre 2002, n.469, in *Foro It.*, 2003, I, 332 nota di PALMIERI e PLAIA; in *Corriere giur.*, 2003, p. 1005, nota di R. CONTI; in dottrina ne parla anche G. CHINÈ, *Uso ed abuso della nozione di consumatore nel codice del consumo*, *Il Corriere del Merito*, n. 4, 1° aprile 2006, p.431, p. 1-2

<sup>20</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25, p. 7

scelta legislativa mira a tutelare chi agisce in modo occasionale e non professionale, in quanto lo scopo della disciplina dovrebbe essere quello di tutelare soggetti che si presume siano privi della necessaria competenza per negoziare e di conseguenza risulterebbe logico escludere dalla medesima protezione le categorie di soggetti (ad esempio artigiani, professionisti o piccoli imprenditori) che proprio per il fatto che svolgono abitualmente determinate attività possiedono un bagaglio cognitivo idoneo per contrattare su un piano di parità.<sup>21</sup>

Tuttavia, le argomentazioni della Corte non sono del tutto convincenti, in quanto non risultano conciliabili con quanto disposto dall'art. 3 lett. a) cod. cons. secondo cui anche il piccolo imprenditore è consumatore quando agisce per scopi extraprofessionali, invece se dovessimo seguire la linea interpretativa della Corte, esso dovrebbe essere sempre escluso dalla tutela consumeristica, a prescindere dallo scopo dell'atto e per il solo fatto di incarnare tale qualifica, poiché non sarebbe logico ritenere che il piccolo imprenditore perda le sue competenze a negoziare nell'acquistare un bene o un servizio per uso privato.

A seguito delle precedenti analisi che hanno cercato di individuare la *ratio* protezionistica, sembra che il legislatore non abbia voluto tutelare ogni "contraente debole", sia che si trovi in posizione di asimmetria informativa o di debolezza contrattuale sul piano economico.<sup>22</sup>

L'Avvocatura di stato, in contrasto con la richiesta di incostituzionalità sollevata da giudice *a quo* in merito alla ristretta nozione di consumatore, sostiene che non deve essere confusa la figura di consumatore con quella del contraente debole. Nelle argomentazioni l'avvocatura sostiene che il contraente debole generalmente inteso è tutelato dagli artt. 1341, 1342 e 1370, mentre solo ed esclusivamente il consumatore è tutelato dalla disciplina di protezione, in quanto agisce per soddisfare bisogni propri della vita e non professionali. Ad esempio, un piccolo imprenditore che svolge un'attività diretta alla produzione di un reddito, se dovessero aumentare i costi dei beni o servizi che acquista a causa di eventuali clausole vessatorie, potrebbe riversare nel mercato il pregiudizio subito, ad esempio aumentando i prezzi

---

<sup>21</sup> Corte cost. 22 novembre 2002, n.469, in Foro It., 2003, I, 332 nota di PALMIERI e PLAIA; in *Corriere giur.*, 2003, p. 1005, nota di R. CONTI

<sup>22</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25, p. 7

delle sue prestazioni. Il consumatore invece può solo ridurre i consumi e di conseguenza merita una maggiore tutela in quanto ultimo anello della catena distributiva.<sup>23</sup>

Tramite l'analisi della definizione di consumatore contenuta nella normativa riguardante le clausole vessatorie l'Avvocatura di stato è riuscita a ricavare l'intenzione del legislatore nazionale, di tutelare non qualsiasi contraente debole, ma soltanto colui che non è in grado di riversare sui prezzi dei suoi beni o servizi che produce gli effetti di una eventuale contrattazione sbilanciata.<sup>24</sup>

Quanto appena affermato vede coincidere la stessa ragion di tutela che vuole dare il legislatore europeo<sup>25</sup> con quella del legislatore nazionale, risultando allo stesso tempo la teoria più convincente in relazione al dato letterale.

## 2. La ristretta nozione di Consumatore

La prima definizione che fu dettata per la disciplina della vendita dei beni di consumo era rubricata nell'ormai abrogato art. 1519 bis, comma 2°, lett. d) del Codice civile, la quale definiva il consumatore come: *“qualsiasi persona fisica che, nei contratti di cui al comma primo, agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta”*.

Questa definizione specifica non fu riprodotta con gli stessi termini nella trasposizione della disciplina nel quadro del Codice del Consumo, la nozione di consumatore a cui si dà rilievo la si ricava direttamente dall'art 3, lett. a) cod. cons, la quale definisce “consumatore o utente”: *“la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta”*.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> G. STELLA RICHTER, *Il tramonto di un mito: la legge uguale per tutti (dal diritto comune dei contratti al contratto dei consumatori)*, in *Giust. Civ.*, 1997, I, p. 200, così come R. CONTI, *Lo status di consumatore alla ricerca di un foro esclusivo e di una stabile identificazione*, in *Corr. Giur.*, 2001, p.533 ss.

<sup>24</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25, p. 7-8

<sup>25</sup> Per il riferimento alla dottrina si veda nota 11.

<sup>26</sup> F. RICCI, *La Vendita dei Beni di Consumo, La Nozione di Consumatore, Le Nuove Leggi Civili Commentate*, n.2, 1° marzo 2006, p.351

La nozione di consumatore data dal codice di settore è solitamente considerata dagli interpreti come punto di riferimento per individuare l'ambito soggettivo di applicazione, ma messa sotto i riflettori risulta abbia un ambito di operatività più ristretto di quello che potrebbe apparire, sia a causa del significato attribuibile alle caratteristiche che il legislatore conferisce al consumatore, sia in ragione della sua collocazione sistematica. Dal punto di vista sistematico, tale definizione, non trova applicazione alle discipline del codice del consumo rubricate al titolo II (*"Informazione ai consumatori"*) ed al titolo III (*"Pubblicità e altre comunicazioni commerciali"*)<sup>27</sup> della parte II, le quali godono di autonome e differenti definizioni della nozione di "consumatore o utente" dotate di un'ampiezza applicativa maggiore rispetto alla nozione generale contenuta all'art. 3 lett. a) cod. cons.

Continuando l'analisi delle varie definizioni contenute nel codice di settore, nella parte IV al titolo II (*"Responsabilità per danno da prodotti difettosi"*), non viene adoperato il termine di "consumatore", mentre in merito alla disciplina della sicurezza dei prodotti inserita nel titolo I, il vocabolo "consumatore" viene utilizzato molto probabilmente in un'accezione atecnica ed estesa, comprendente qualsiasi persona fisica, risultando più simile alla definizione contenuta nell'art. 5 cod. cons rispetto a quella più ristretta contenuta dall'art. 3 lett. a) cod. cons.<sup>28</sup>

Richiede particolare attenzione la disciplina riguardo le pratiche commerciali scorrette, in quanto l'art. 7 del d. l. 24 gennaio 2012, n. 1<sup>29</sup>, convalidato dalla l. 24 marzo 2012, n.27<sup>30</sup>, ha ampliato lo spettro di operatività di tale disciplina che nel codice di settore viene rubricata negli artt. 18 ss. cod. cons.<sup>31</sup>,

---

<sup>27</sup> Le differenti definizioni di "consumatore" citate si riferiscono rispettivamente all'art. 5 comma 1, titolo II, cod. cons.: *"Fatto salvo quanto disposto dall'articolo 3, comma 1, lettera a), ai fini del presente titolo, si intende per consumatore o utente anche la persona fisica alla quale sono dirette le informazioni commerciali."*; per quanto riguarda la definizione in merito al titolo III rubricato "Pubblicità e altre comunicazioni commerciali", essa è espressa dall'art. 18: *"Ai fini del presente titolo, si intende per: a) "consumatore": qualsiasi persona fisica che, nelle pratiche commerciali oggetto del presente titolo, agisce per fini che non rientrano nel quadro della sua attività commerciale, industriale, artigianale o professionale;"*

<sup>28</sup> G. DE CRISTOFARO, *Il "Codice del consumo" (d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 235, del 8 ottobre 2005, s. o. n. 162)*, in *Le Nuove Leggi Civili Commentate*, n. 4-5, 1° luglio 2006, p. 747, p.9

<sup>29</sup> D.lg. 24 gennaio 2012, n.1 recante *Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività*, pubblicato in G.U., n. 19 del 24 gennaio 2012, s.o. n. 18

<sup>30</sup> L. 24 marzo 2012, n.27, pubblicata in G.U., n.71 del 24 marzo 2012, s.o. n. 53

<sup>31</sup> Letture biografiche in merito: G. DE CRISTOFARO, *Pratiche commerciali scorrette*, in *Enc. Dir., Annali*, V, Milano, 2012, p.1079 ss.; G. DE CRISTOFARO, *Pratiche commerciali scorrette e microimprese*, in *Nuove Leggi Civili Comm.* 1/2014, p. 4 ss.; AA. VV., *Il contratto dei consumatori, dei turisti, dei clienti, degli investitori e delle imprese deboli. Oltre il consumatore*, a cura di Vettori, Padova, 2012, p.119 ss.

includendovi espressamente “le pratiche commerciali scorrette tra professionisti e microimprese” e contemporaneamente precisando che “per le microimprese la tutela in materia di pubblicità ingannevole e di pubblicità comparativa illecita è assicurata in via esclusiva dal decreto legislativo 2 agosto 2007, n.145”.

L'estensione normativa deriva dalle indicazioni che l'Autorità Garante della concorrenza e del mercato ha dato al Governo, al fine di porre un freno alla crisi economica che stava dilagando, tramite il rinforzo degli strumenti di tutela a protezione delle imprese di minori dimensioni “che rappresentano il tratto caratterizzante della struttura produttiva del Paese”: questa estensione avrebbe avuto l'effetto di attribuire all'Autorità stessa il potere di intervenire anche nei confronti di eventuali condotte ingannevoli e/o aggressive a danno di microimprese.<sup>32</sup> Fu così che vi fu la modifica dell'art. 18 in cui fu introdotta la nozione di microimpresa così come definita dalla Raccomandazione 2003/361/CE del 6 maggio 2003 e venne modificato l'art.19 al fine di estendere l'ambito applicativo delle relative disposizioni alle pratiche commerciali scorrette tra professionisti e microimprese. La possibilità di avvalersi di tali articoli riformati è assicurata in via esclusiva dal d.lgs. n.145/07.

La equiparazione delle microimprese ai consumatori non costituisce del tutto una novità, né per il diritto interno, né per il diritto europeo. Nella legislazione comunitaria l'equiparazione tra consumatore e microimprese ai fini dell'applicazione di misure normative di tutela del contraente debole, è stata prevista per la prima volta dalla Dir. 2007/64/CE sui servizi di pagamento nel mercato interno<sup>33</sup>, la quale autorizza espressamente gli Stati membri ad estendere il regime giuridico previsto per i casi in cui l'utente dei servizi di pagamento sia un consumatore o sia una microimpresa (così contenuto nell'art. 30 par. 2 e art. 51 par 7 Dir. 2007/64/CE).<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> SI veda in merito il *Bollettino dell'AGCM*, ed. speciale del 9 gennaio 2012, p.19 e 60

<sup>33</sup> Si veda in merito Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 13 novembre 2007, relativa ai servizi di pagamento nel mercato interno, recante modifica delle dir. 1997/7/CE, 2002/65/CE, 2005/60/CE e 2006/48/CE, che abroga la dir. 1997/5/CE (G.U.U.E n. L 319 del 5 dicembre 2007, p.1)

<sup>34</sup> Alla base della equiparazione tra consumatori e microimpresa sembrerebbe esservi una sorta di presunzione assoluta di assenza, nelle microimprese, delle competenze e delle conoscenze necessarie per apprezzare e valutare, con consapevolezza, i contenuti delle offerte di servizi di pagamento. Così S. PAGLIANTINI, *Per una lettura dell'abuso contrattuale: contratti del consumatore, dell'imprenditore debole e della microimpresa*, in *Riv. Dir. comm.*, 2010, I, p.435

Le microimprese sono state in posizione accanto ai consumatori anche in materia di contratti di garanzia finanziaria ex art. 1, par. 4, lett. c) della Direttiva 2002/47/CE così modificata dalla Direttiva 2009/44/CE<sup>35</sup> che consente (in via facoltativa) agli Stati membri di escludere dall'ambito di applicazione delle discipline attuative della direttiva stessa, i crediti pecuniari che spettano nei confronti di consumatori, microimprese e piccole imprese.<sup>36</sup> Nello stesso ordine anche l'art. 11<sup>37</sup> del reg. CE n. 924/2009 in materia di pagamenti transfrontalieri nell'UE<sup>38</sup>, come nel caso dell'art. 5, par. 1 lett. d)<sup>39</sup> e dell'art. 12 del reg. UE n.260/2012 in merito ai requisiti tecnici e commerciali per i bonifici e gli addebiti diretti in euro.<sup>40</sup>

Da qui può evincersi come, a livello di legislazione comunitaria, i contratti conclusi dalle microimprese con i professionisti vengano equiparati al regime previsto per i contratti stipulati da professionisti con consumatori e che tale assoggettamento al secondo regime sia sempre facoltativo, rimesso alla discrezionalità degli Stati membri e mai imposto in via vincolante dal legislatore UE. In secondo luogo, viene sostanzialmente circoscritto all'area dei servizi di pagamento<sup>41</sup>, a dimostrazione si sottolinea che nessuno dei provvedimenti UE applicabili a contratti stipulati da consumatori con professionisti aventi ad oggetto l'alienazione di beni o la prestazione di

---

<sup>35</sup> Si veda in merito Direttiva 2009/44/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 6 maggio 2009, che modifica la dir. 1998/26/CE che concerne il carattere definitivo del regolamento nei sistemi di pagamento e nei sistemi di regolamento titoli e la dir. 2002/47/CE in materia di contratti di garanzia finanziaria per quanto riguarda i sistemi connessi ai crediti, in G.U. n. L 146 del 10 giugno 2009

<sup>36</sup> Si veda in merito Direttiva 2002/47/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 6 giugno 2002, relativa ai contratti di garanzia finanziari, in G.U.C.E n. L 168 del 27 giugno 2002

<sup>37</sup> Dove al par. 3 viene espressamente stabilito "che il presente articolo si applica soltanto agli utilizzatori di servizi di pagamento che sono consumatori o microimprese".

<sup>38</sup> Reg. CE n. 924/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 settembre 2009 relativo ai pagamenti transfrontalieri nella Comunità e che abroga il reg. CE n. 2560/2001 in G.U.U.E. n. L 266 del 9 ottobre 2009, p.11

<sup>39</sup> Impone ai prestatori di servizi di pagamento in merito a operazioni di bonifico o di addebito diretto, l'obbligo di assicurare che, dove un utente che non sia consumatore o non sia microimpresa disponga o riceva singoli bonifici o singoli addebiti diretti e trasmessi in forma aggregata, vengano utilizzati i formati di messaggistica ex punto 1, lett. b) del regolamento.

<sup>40</sup> Reg. UE n. 260/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 marzo 2012, che stabilisce i requisiti tecnici e commerciali per i bonifici e gli addebiti diretti in euro e che modifica il reg. CE n. 924/2009 in G.U.U.E L 94 del 30 marzo 2012, p.22

<sup>41</sup> Difatti, l'art. 1 par. 4, lett. c) dir. 2002/47/CE in materia di contratti di garanzia finanziaria, si limita a conferire agli Stati membri la possibilità di sottrarre dalla disciplina europea dei contratti di garanzia finanziaria i crediti pecuniari in merito a somme dovute da consumatori o microimprese, ma non recita, in positivo, norme destinate a trovare applicazione sia a consumatori che a microimprese

servizi, differenti dai servizi di pagamento, contempla tale assoggettamento o equiparazione.

Nel diritto italiano, l'equiparazione tra consumatore e piccola impresa ha avuto come punto di inizio il recepimento della dir. 2007/64/CE sui servizi di pagamento, attuata dal d.lgs. 27 gennaio 2010, n.11.

In occasione di tale recepimento il legislatore nazionale ha deciso di avvalersi della facoltà concessa dal legislatore comunitario nei confronti degli Stati membri tramite tale direttiva di assoggettare le microimprese alle norme riguardo i consumatori in merito ai servizi di pagamento. La medesima scelta, a differenza di quanto potenzialmente concesso dal legislatore comunitario, non è stata compiuta dal nostro legislatore in sede di recepimento della dir. 2009/44/CE in materia di contratti di garanzia finanziaria, così come in materia di pagamenti transfrontalieri.<sup>42</sup>

Tuttavia, vi sono due precetti di diritto nazionale, non attuativi di direttive europee, in cui è presente un'equiparazione tra consumatore e microimpresa tutta di matrice italiana. Si tratta di due disposizioni contenute nel t.u.b. (inserite dall'art. 8 d. l. 13 maggio 2011, n.70, convertito dalla l. 12 luglio 2011, n. 106) dove l'art. 118 co. 2 prevede l'ammissione, all'interno dei contratti di durata diversi da quelli a tempo indeterminato, di clausole che concedano alla banca o all'istituto finanziario il potere di modificare i tassi di interesse in occasione di specifici eventi o condizioni, predeterminati dal contratto, salvo che non si tratti di consumatore o microimpresa<sup>43</sup>. La seconda disposizione è l'art. 120 *quater*, comma 9, lett. *a bis*) che delimita l'ambito di operatività della disciplina di surrogazione nei contratti di finanziamento, a solo quelli stipulati da intermediari finanziari e bancari con persone fisiche<sup>44</sup> o microimprese.

---

<sup>42</sup> Per una visione approfondita di tali scelte legislative si consulti, G. DE CRISTOFARO, *Pratiche commerciali scorrette e microimprese*, in *Nuove Leggi Civili Comm.* 1/2014, p. 9

<sup>43</sup> S. PAGLIANTINI, *sub art. 118 t.u.b.*, in AA. VV., in *Commentario breve al diritto dei consumatori*, a cura di G. De Cristofaro e Zaccaria, Padova, 2013, p.1639; GAMBINI, *Ius variandi bancario e finanziario tra tolleranza e reazione del cliente*, in *Banca, borsa e titoli di credito*, 2012, p.415; MIRONE, *La nuova disciplina dello ius variandi nei contratti bancari e finanziari*, in *Vita not.*, 2012, p.651

<sup>44</sup> La disposizione in esame si limita a contemplare le persone fisiche, senza dare rilievo alcuno alla estraneità o inerenza all'attività professionale da loro esercitata, dello scopo in funzione del quale il contratto finanziario viene stipulato. Viene da sé che si debbano reputare inclusi nell'ambito di operatività dell'art. 120 *quater* t.u.b. anche i contratti di finanziamento perfezionati da imprenditori individuali o professionisti intellettuali per scopi direttamente o indirettamente connessi all'attività professionale esercitata, nonché tutti i contratti di finanziamento stipulati da enti collettivi qualificabili microimprese.

Per quanto riguarda la scelta del legislatore italiano di porre le microimprese<sup>45</sup> all'interno della tutela prevista contro le pratiche commerciali scorrette costituisce un'opzione del tutto originale in quanto non vi è una vera e propria "copertura" europea: la Dir. 2005/29/CE non contiene una disposizione che preveda esplicitamente un'autorizzazione per gli Stati membri ad equiparare le microimprese ai consumatori, lo si ricaverebbe largamente dal *considerando 18* dove è riconosciuto che esistono pratiche commerciali che, per quanto non lesive per i consumatori, possono danneggiare i concorrenti e i clienti (non consumatori), ma poi si limita semplicemente a esortare la Commissione a prendere iniziative legislative in materia di concorrenza sleale. In secondo luogo, risulta originale vista l'unicità di tali disposizioni rispetto alle altre disposizioni recanti le diverse nozioni di consumatore e rispetto anche al fatto che solitamente la tutela offerta al consumatore dalla disciplina di protezione sia notevolmente superiore rispetto a quella prestata al professionista. Questa unicità e originalità di disciplina trova le sue motivazioni nel periodo di crisi che aveva appena iniziato a vivere lo Stato italiano, generando nel AGCM e nel Governo la necessità di tutelare le piccole imprese del territorio che in generale avrebbero potuto fungere da motore produttivo per far uscire il Paese dal periodo di crisi.<sup>46</sup>

Si può concludere che la nozione di consumatore ex art. 3 lett. a) cod. cons. vale come criterio generale all'interno del codice di settore per definire il consumatore, mentre il legislatore, in occasione di particolari necessità, ha statuito nozioni di consumatore più o meno particolari rispetto a quella generale, massima rappresentazione di questa tendenza è appunto la nozione in merito alle pratiche commerciali scorrette dove la microimpresa viene messa sullo stesso piano del consumatore.

---

Così nella nota 26 G. DE CRISTOFARO, *Pratiche commerciali scorrette e microimprese*, in *Nuove Leggi Civili Comm.* 1/2014, p. 9

<sup>45</sup> L'apposita definizione è contenuta nell'art. 18 lett. d-bis): "microimprese": entità, società o associazioni che, a prescindere dalla forma giuridica, esercitano un'attività economica, anche a titolo individuale o familiare, occupando meno di dieci persone e realizzando un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiori a due milioni di euro, ai sensi dell'articolo 2, paragrafo 3, dell'allegato alla raccomandazione n. 2003/361/CE della Commissione, del 6 maggio 2003.

<sup>46</sup> G. DE CRISTOFARO, *Pratiche commerciali scorrette e microimprese*, in *Nuove Leggi Civili Comm.* 1/2014, p. 27

## 2.1. La previsione dell'art. 3 lett. a) cod. cons.

Per quanto riguarda i contenuti della definizione generale di consumatore o utente bisogna sottolineare prima di tutto, la scelta del legislatore di delimitare lo spettro operativo di tale nozione alle sole persone fisiche, così di conseguenza escludendo le persone giuridiche o enti collettivi non riconosciuti ma dotati di soggettività giuridica.<sup>47</sup>

Circoscrivere la qualifica di consumatore alla sola persona fisica risulta coerente con la definizione fornita dall'art. 2 della Dir. 13/1993/CEE<sup>48</sup>. In forza di tale limitazione sono esclusi dal novero dei consumatori tanto gli enti commerciali, quanto quelli non lucrativi e ciò risulta essere una costante nella legislazione europea, ammettendo talvolta l'estendibilità delle norme a tutela del consumatore in favore di altri "contraenti deboli", senza, però, ampliare lo spettro applicativo dell'effettiva nozione. La situazione descritta si è presentata, ad esempio, nella Dir. 2011/83/UE sui diritti dei consumatori, la quale ammetteva, al *considerando 13*, la possibilità per gli Stati membri di riferire le disposizioni di tale provvedimento "alle persone giuridiche o alle persone fisiche che non sono consumatori".<sup>49</sup> Nello stesso senso, la Dir. 2015/2366<sup>50</sup>, al *considerando 53*, ha consentito ai singoli paesi di equiparare le microimprese<sup>51</sup> ai consumatori con riguardo alle misure di trasparenza delle

---

<sup>47</sup> Così G. DE CRISTOFARO, *Il "Codice del consumo" (d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 235, del 8 ottobre 2005, s. o. n. 162)*, in *Le Nuove Leggi Civili Commentate*, n. 4-5, 1° luglio 2006, p. 747, p.9; di visione contraria DELOGU, *Leggendo il Codice del consumo alla ricerca della nozione di consumatore*, in *Contra. e impr. /Europa*, 2006, p.96, il quale sostiene vi debba essere un superamento dei confini della persona fisica attraverso l'estensione della nozione "a quei soggetti collettivi la cui attività non è volta al conseguimento di uno scopo di lucro."

<sup>48</sup> Si veda in merito Direttiva 93/13/CEE del Consiglio del 5 aprile 1993 concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori

<sup>49</sup> Si veda in merito Direttiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 25 ottobre 2011 sui diritti dei consumatori, recante modifica della direttiva 93/13/CEE del Consiglio e della direttiva 1999/44/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e che abroga la direttiva 85/577/CEE del Consiglio e la direttiva 97/7/CE del Parlamento europeo e del Consiglio

<sup>50</sup> Si veda in merito Direttiva 2015/2366 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 25 novembre 2015 relativa ai servizi di pagamento nel mercato interno, che modifica le direttive 2002/65/CE, 2009/110/CE e 2013/36/UE e il regolamento (UE) n. 1093/2010, e abroga la direttiva 2007/64/CE; si veda VANINI, *L'attuazione in Italia della seconda direttiva sui servizi di pagamento nel mercato interno: le innovazioni introdotte dal d. lgs. 15 dicembre 2017*, n. 218, in *Nuove Leggi civili*, 2018, p.839

<sup>51</sup> Si veda in merito la raccomandazione della Commissione 6 maggio 2003, n.2003/361/CE, relativa alla definizione di microimpresa, piccole, medie imprese,

condizioni contrattuali, requisiti informativi ed ai diritti e agli obblighi relativi alla prestazione e all'uso di servizi di pagamento<sup>52</sup>. Continuando, la Dir. 2018/1972/UE, istitutrice del codice europeo delle comunicazioni elettroniche, nonostante qualifichi come consumatore la sola persona fisica (ex art. 2, n.15)<sup>53</sup>, ha tuttavia stabilito che alcune delle norme contenenti gli obblighi informativi precontrattuali<sup>54</sup> previsti in favore delle persone fisiche-consumatori si applichino altresì alle microimprese, alle piccole imprese e alle organizzazioni senza scopo di lucro, sulla base del fatto che detti enti “hanno una posizione contrattuale comparabile a quella dei consumatori e dovrebbero pertanto godere dello stesso livello di tutela, a meno che non rinuncino espressamente a tali diritti”.<sup>55</sup> Lo stesso è stato sancito anche in merito alla durata e al diritto di recesso dai contratti di fornitura di servizi di comunicazione elettronica, nonché in ordine alle offerte di “pacchetti”.<sup>56</sup> Per quanto riguarda le sole organizzazioni senza scopo di lucro, insieme alle persone fisiche che si avvalgono di servizi finanziari per diventare imprenditori erano già state menzionate dalla Dir. 2002/65/CE, sulla commercializzazione a distanza dei servizi finanziari ai consumatori al *considerando* 29, come soggetti che gli Stati membri avrebbero potuto considerare beneficiari delle norme contenute in tale direttiva.<sup>57</sup>

---

definisce microimpresa “un’impresa che occupa meno di dieci persone e realizza un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di EUR.” Così enunciato all’art. 2 par. 3; all’art. 1 invece viene definita l’impresa come “ogni entità, a prescindere dalla forma giuridica rivestita, che eserciti un’attività economica. In particolare, sono considerate tali le entità che esercitano un’attività artigianale o altre attività a titolo individuale o familiare, le società di persone o le associazioni che esercitano un’attività economica.”; Si veda LABELLA, *Tutela della microimpresa e “terzo contraente”*, in *Europa diritto privato*, 2015, p. 875 ss. sulla possibilità di includere tra le microimprese anche il soggetto che esercita una libera professione e gli enti *no profit*

<sup>52</sup> Si vedano art. 38, par. 2 Titolo III, Capo I e art. 61, par. 3, Titolo IV, Capo I, Dir. 2015/2366

<sup>53</sup> Si veda in merito Direttiva 2018/1972 del Parlamento Europeo e del Consiglio dell’11 dicembre 2018 che istituisce il codice europeo delle comunicazioni elettroniche

<sup>54</sup> Si veda in merito l’art. 102, par. 2, Titolo III, Dir 2018/1972/UE

<sup>55</sup> Si veda in merito Dir. 2018/1972/UE *considerando* n.259, quest’ultimo procede enunciando: “diversamente dalle microimprese, dalle piccole imprese e dalle organizzazioni senza scopo di lucro, le imprese più grandi dispongono generalmente di un maggior potere contrattuale e pertanto non dipendono dagli stessi obblighi di informazione contrattuale validi per i consumatori”.

<sup>56</sup> Si veda in merito *considerando* n.276; art.105, par. 2 e 7; art. 107, par. 4 Dir. 2018/1972/UE

<sup>57</sup> Si veda in merito Direttiva 2002/65/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 23 settembre 2002, concernente la commercializzazione a distanza di servizi finanziari ai consumatori e che modifica la direttiva 90/619/CEE del Consiglio e le direttive 97/7/CE e 98/27/CE

Risulta essere di matrice puramente del legislatore italiano l'inclusione delle microimprese tra i destinatari della disciplina sulle pratiche commerciali scorrette ex art. 19 co. 1°, cod. cons.<sup>58</sup>

Questo tipo di interventi riguardanti le microimprese sono ritenuti idonei a testimoniare una tendenza del legislatore comunitario ad equiparare le microimprese ai consumatori, data la settorialità e la frequente facoltatività di tali estensioni normative<sup>59</sup>, tuttavia va sottolineato come gli interpreti concordino sul fatto che il diritto europeo, attualmente, non abbia ampliato a soggetti diversi dalle persone fisiche l'ambito soggettivo della nozione di consumatore.<sup>60</sup>

L'attribuzione alla sola persona fisica della qualità di consumatore è altresì sostenuta dalla giurisprudenza interna<sup>61</sup> e da quella europea<sup>62</sup>, tenendo comunque conto di alcune aperture non incisive, come permettere il ricorso alle norme consumeristiche quando il contratto sia concluso da un soggetto diverso dal consumatore ( in questo caso un'associazione sportiva), ma gli effetti dello stesso (si trattava di una polizza assicurativa) si producano a

---

<sup>58</sup> F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 70

<sup>59</sup> Sul punto LABELLA, *Tutela della microimpresa e "terzo contraente"*, in *Europa diritto privato*, 2015, p. 863 ss.; G. DE CRISTOFARO, *Pratiche commerciali scorrette e "microimpresa"*, in *Nuove Leggi civ.*, 2014, p.5 ss. e p. 11 ss.

<sup>60</sup> F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 71

<sup>61</sup> Si vedano Cass. Civ. 26 marzo 2019, n. 8419, in *DeJure www.dejure.it*, che identifica nel consumatore la persona fisica che conclude il contratto "per la soddisfazione di esigenze della vita quotidiana" estranee all'esercizio dell'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta; Cass. Civ. 16 gennaio 2020, n. 742, in *DeJure www.dejure.it*; Cass. Civ. 30 novembre 2018, n. 31014, in *DeJure www.dejure.it*; Cass. Civ., 19 luglio 2017, n. 17848 in *DeJure www.dejure.it*; Cass. Civ. 10 luglio 2008, n. 18863, in *Dejure www.dejure.it*; Cass. Civ. 8 giugno 2007, n. 13377, in *Giust. civ.*, 2008, I, 996; Cass. Civ. 11 ottobre 2002, n. 14561, in *Corr. giur.*, 2003, 1006, con nota di Conti, *Le giurisdizioni superiori di nuovo a confronto sulla nozione di consumatore*; Trib. Grosseto 8 maggio 2020, n. 315, in *DeJure www.dejure.it*; Trib. Bologna 12 luglio 2019, n. 1607; Corte cost. 22 novembre 2002, n. 469, in *Corr. giur.*, 2003, 1005, con nota di Conti, *Le giurisdizioni superiori di nuovo a confronto sulla nozione di consumatore*, che riteneva non fondata la questione di legittimità costituzionale inerente alla mancata equiparazione ai consumatori delle piccole imprese e di quelle artigiane, e, prima ancora, Corte cost. 30 giugno 1999, n. 282, in *Foro it.*, 1999, I, 3118, che dichiarò inammissibile, per difetto di motivazione in ordine alla rilevanza, la questione di legittimità costituzionale sollevata contro l'esclusione dalla nozione di consumatore della persona fisica che agisca per scopi imprenditoriali o professionali e della persona giuridica.

<sup>62</sup> Corte di Giustizia UE 25 gennaio 2018, C-498/16, in *DeJure www.dejure.it*, punto n. 30; Corte di Giustizia UE 20 gennaio 2005, C-464/01, punto n. 36 in *DeJure www.dejure.it*; Corte di Giustizia UE 22 novembre 2001, C-541/99 e C-542/99, *Cape Snc c. Idealservice Srl e Idealservice MN RE Sas c. OMAI Srl.*, punto n. 16, in *I Contratti*, 2002, 519, con nota di Guerinoni, *Sulla nozione di consumatore*.

favore di soggetti (gli associati), che isolatamente possono essere considerati consumatori.<sup>63</sup>

Queste premesse evidenziano come ricomprendere in via ermeneutica gli enti collettivi all'interno della definizione di consumatore sia alquanto problematico. La difficoltà principale, oltre all'inequivoco dato letterale, deriva dal fatto che gli enti collettivi, indipendentemente dalla natura del loro scopo e dalla circostanza che abbiano o meno personalità giuridica, risultano istituzionalmente caratterizzati da una generale "professionalità" in senso lato, in quanto sono contraddistinti dalla presenza di "un'organizzazione stabile" diretta principalmente alla realizzazione di un fine che ne permea la struttura, dato che l'articolazione complessiva dell'ente e la suddivisione dei poteri fra i vari organi dello stesso, sono costituite in vista della realizzazione degli scopi previsti all'interno dello statuto.<sup>64</sup>

Questa caratteristica diviene ancora più rilevante quando l'ente abbia scopo di lucro o comunque sia preposto all'esercizio di un'attività economica, in quanto la patrimonialità che connota l'attività dell'ente stesso porta, nella normalità, all'adozione di assetti ordinamentali che garantiscano l'efficacia delle decisioni ed il coinvolgimento di figure qualificate per ricoprire le diverse cariche direttive, intensificando così maggiormente il carattere professionale dell'agire dell'organizzazione.<sup>65</sup>

Con questo non si intende negare *tout court* che anche gli enti possano essere meritevoli di una tutela normativa contro eventuali abusi di potere negoziale posti in essere da contraenti "più forti".<sup>66</sup> Nonostante ciò, si dubita comunque

---

<sup>63</sup> Cass. Civ. 11 gennaio 2007, n.369 - in *Foro it.*, 2007, I, p.1778; in merito si veda anche BERTI, *La figura del consumatore e la sua soggettività giuridica*, in *Resp. Civ. prev.*, 2018 p.1687; ROPPO, *Il contratto*, in *Tratt. Dir. priv.*, a cura di Iudica - Zatti, II ed., Milano, 2011, p.856

<sup>64</sup> FICI, "Consumatore", "professionista" e criteri di vessatorietà nei contratti del consumatore, in *Corr. Giur.*, 2002, p. 1629; E. GABRIELLI, *Sulla nozione di consumatore*, in *Riv. Trim. dir. proc. Civ.*, 2003, p.1154, 1158, 1181; BARENGHI, *Diritto dei consumatori*, Assago, 2017, p. 15 ss.; G. CHINÈ, *Art. 3*, in *Codice del consumo e norme collegate*, a cura di V. Cuffaro, V ed., Milano, 2019, p.21 motiva l'esclusione degli enti dalla nozione di consumatore partendo dal presupposto che l'attività dell'ente non possa mai "debordare dai limiti dell'agire professionale", visto che tale attività risulta vincolata agli scopi fissati nell'atto costitutivo e nello statuto in ragione dei quali si giustificerebbero soltanto "l'esistenza e la capacità di agire (dell'ente) nel mondo del diritto".

<sup>65</sup> F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 71

<sup>66</sup> Un'affermazione simile sarebbe incongrua già alla luce dell'art. 9 comma 1°, l. n. 192/1998, il quale enuncia: "E' vietato l'abuso da parte di una o più imprese dello stato di dipendenza economica nel quale si trova, nei suoi o nei loro riguardi, una impresa cliente o fornitrice. Si considera dipendenza economica la situazione in cui una impresa sia in grado di determinare, nei rapporti commerciali con un'altra impresa, un eccessivo squilibrio di diritti e di obblighi. La dipendenza economica è valutata tenendo conto anche

che questo obiettivo di giustizia contrattuale possa essere raggiunto da interpretazioni atte a cancellare ogni differenza con il consumatore, superando anche il requisito della personalità fisica<sup>67</sup>. Appaiono infatti, ancora giustificati regimi di tutela diversificati, sulla base della considerazione che un ente collettivo dotato di organi collegiali e ruoli gestionali e rivolto allo svolgimento di un'attività economica, sarà solitamente in una condizione di maggior competenza diversamente da colui che, al contrario, agisce individualmente e al di fuori di ogni ambito professionale<sup>68</sup>, inoltre sarebbe difficile inquadrarlo come “colui che non è in grado di riversare sui prezzi dei suoi beni o servizi che produce gli effetti di una eventuale contrattazione sbilanciata”<sup>69</sup>

La questione diventa maggiormente complessa nel caso si cerchi di analizzare la questione nell'ottica degli enti collettivi senza scopo di lucro, in relazione ai quali sono state più incisive le critiche della dottrina in merito alla restrizione legislativa della nozione di consumatore alla sola persona fisica.<sup>70</sup> Le critiche a tale restrizione non sono motivate solamente dal fatto che la tutela contro le clausole abusive non dovrebbe essere “ontologicamente” limitata alla persona fisica, essendo una protezione contro l'abuso del potere unilaterale di determinazione del contratto da parte di chi sta esercitando una professione e verso chi di tale prestazione professionale, invece, necessita.<sup>71</sup> Infatti, questo rilievo non è da solo sufficiente ad escludere che, nell'attuare il principio così enunciato, il legislatore abbia opportunamente deciso di

---

della reale possibilità per la parte che abbia subito l'abuso di reperire sul mercato alternative soddisfacenti. Salvo prova contraria, si presume la dipendenza economica nel caso in cui un'impresa utilizzi i servizi di intermediazione forniti da una piattaforma digitale che ha un ruolo determinante per raggiungere utenti finali o fornitori, anche in termini di effetti di rete o di disponibilità dei dati”

<sup>67</sup> L.GATT, Art. 1469-bis, comma 2, in *Commentario al Capo XIV bis del Codice civile: Dei contratti del consumatore, Art. 1469-bis – 1469-sexies*, a cura di C.M. BIANCA – BUSNELLI, Padova, 1999, p.164

<sup>68</sup> F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di “consumatore”*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 72

<sup>69</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25

<sup>70</sup> BASILE, *Le persone giuridiche, I, Componenti e attività*, in *Tratt. Dir. priv.*, a cura di Iudica – Zatti, III ed., Milano, 2020, p.464 ss.; NAVARRETTA, *Il contratto e l'autonomia privata*, in *Breccia et alii*, *Diritto Privato*, I, II ed., Assago, 2009, p.385; R.CALVO, *La tutela del consumatore alla luce del principio di eguaglianza sostanziale*, in *Riv. Trim. dir. proc. Civ.*, 2004, p.899 ss.

<sup>71</sup> L.GATT, Art. 1469-bis, comma 2, in *Commentario al Capo XIV bis del codice civile: Dei contratti del consumatore, Art. 1469-bis – 1469-sexies*, a cura di C.M. Bianca – Busnelli, Padova, 1999, p.164 ss. il quale estende la tutela prevista per i consumatori alle persone giuridiche, alle associazioni non riconosciute, ai comitati, alle società senza personalità giuridica, ai patrimoni separati e al condominio.

predisporre trattamenti normativi diversi in favore di tipologie di contraenti che a seconda che siano consumatori o professionisti scontano di ragioni di debolezza differenti.<sup>72</sup>

La circostanza per cui la dottrina citata ritiene eccessivamente severa e non del tutto giustificata la netta esclusione di associazioni, fondazioni e comitati dall'insieme dei consumatori, deriva dal fatto che gli enti del Libro I (solo quelli) del Codice Civile, da un lato, sono tipicamente preposti alla realizzazione di uno scopo privo di finalità lucrative, da l'altro lato, ove l'ente sia di piccole dimensioni, sono caratterizzati da una tendenziale prevalenza del profilo personalistico rispetto a quello organizzativo-gestionale tipico degli enti lucrativi.

Allo stesso tempo è pur vero che il mondo degli enti collettivi non è per nulla uniforme, potendo esistere enti formati da pochi partecipanti e finalizzati alla realizzazione di obiettivi limitati ad una piccola comunità locale (ad esempio la costituzione di un'associazione di quartiere nata per allestire un cinema all'aperto durante la stagione estiva o al un comitato per onorare un personaggio illustre), come enti dotati di una complessa ed organizzata struttura che in ragione della espansa diffusione territoriale della loro attività (ad esempio su tutto il territorio nazionale) e di una elevata specificità degli scopi perseguiti, richiedono in capo a chi ricopre posizioni dirigenziali particolari competenze per la gestione di tale apparato di considerevole consistenza. Pertanto, si discute se tali elementi possano essere considerati in futuro dal legislatore, in vista di una eventuale riforma che possa far confluire gli enti del Libro I all'interno della nozione di consumatore.<sup>73</sup>

Residuano comunque delle perplessità, specialmente in ordine alle diverse situazioni di debolezza, ad esempio quella derivante dall'impossibilità di incidere sulle condizioni generali di contratto predisposte dalla controparte, che trascendono la sfera consumatore-persona fisica (fino ad interessare il professionista come accade nell'esperienza tedesca che verrà esplicita in seguito) e non dipendono solo da un eventuale *deficit* informativo dell'aderente, ma dall'effettiva assenza di un margine di trattativa con il

---

<sup>72</sup> NAVARRETTA, *Causa di giustizia contrattuale a confronto: prospettive di riforma*, in *Atti del Convegno per il cinquantenario della Rivista di diritto civile*, in *Riv. Dir. civ.*, 2006 p. 419 ss.

<sup>73</sup> F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 72

predisponente di tali condizioni, la cui forza economica e contrattuale non lascia alcuno spazio di modifica del contratto standardizzato.<sup>74</sup>

Per contro, si considera comunque requisito indispensabile per accedere allo status di consumatore la completa assenza di qualsiasi esercizio di attività imprenditoriale da parte dell'organizzazione, anche quando l'attività economica posta in essere dovesse solo costituire una via di perseguimento dello scopo ideale dell'ente attraverso la destinazione dei proventi ricavati alla realizzazione di tale scopo. In questo come in casi analoghi l'agire dell'ente presenterebbe caratteri di continuità ed economicità e quindi di professionalità, tali da rendere facile l'esclusione di tali figure giuridiche dal modello tipico di consumatore.<sup>75</sup>

### 2.1.2 Uno sguardo agli altri ordinamenti

Merita di essere citata la scelta compiuta dal legislatore austriaco: egli ha superato la distinzione tra persona fisica e persona giuridica statuendo che le norme del Konsumentenschutzgesetz al capo I, relative alle disposizioni speciali in merito ai contratti tra consumatori e professionisti, vengano applicate, in generale, ai negozi giuridici in cui si vedono per parti, da un lato, un soggetto (Unternehmer) per cui tale negozio sia correlato allo svolgimento di attività di impresa e, dall'altro lato, un altro soggetto (Verbraucher) per il quale manchi una simile corrispondenza (così par. 1, comma 1, KSchG).<sup>76</sup> In sostanza, a differenza di quanto prevedeva la Dir. 13/1993/CEE, il legislatore austriaco ha ammesso, in linea di principio, che anche le persone giuridiche possano essere qualificati consumatori, nonostante in dottrina si propenda per una lettura restrittiva della disposizione, sostenendo che possano essere considerate consumatori solo le associazioni con scopo ideale, composte da

---

<sup>74</sup> BASILE, *Le persone giuridiche, I, Componenti e attività*, in *Tratt. Dir. priv.*, a cura di Iudica – Zatti, III ed., Milano, 2020, p.464 ss.

<sup>75</sup> F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 72

<sup>76</sup> APATHY, *par. 1 KSchG*, in *Kodek-Schwimann (besg.)*, *ABGB Praxiskommentar. Verbraucherrecht*, 5°, Wien, 2015, p.26

pochi membri e prive di un apparato organizzativo vero e proprio, così da escludere, ad esempio, dal novero di consumatore le fondazioni.<sup>77</sup>

Ad un esito affine è arrivata, in via ermeneutica, anche autorevole dottrina tedesca, partendo dalla delimitazione alla sola persona fisica di cui al par. 13 BGC.<sup>78</sup>

La norma del diritto tedesco, derivante anch'essa dal diritto europeo<sup>79</sup>, non è stata esente da critiche, in primo luogo perché nega a priori alle persone giuridiche la possibilità di ricevere lo stesso trattamento riservato ai consumatori, nella situazione in cui la qualificazione del contraente dovrebbe dipendere non dal suo status personale, ma dallo scopo per il quale si conclude il contratto<sup>80</sup>. In secondo luogo, perché essa può portare a risvolti applicativi incongrui, ad esempio, impedendo di applicare il diritto dei consumi al contratto stipulato da una piccola associazione per motivazioni inerenti alla realizzazione del fine ideale preposto, nonostante non abbiano una competenza professionale (*Geschäftskompetenz*) maggiore rispetto a quella dei membri che ne fanno parte e ove avessero stipulato singolarmente il contratto, sarebbero stati sicuramente qualificati come consumatori.<sup>81</sup> E' altresì controversa la possibilità di applicare in via analogica il par. 13 BGB in modo da inserire nel campo dei consumatori anche le associazioni con scopo ideale. Questa posizione non è stata esente da critiche<sup>82</sup>, anche se tali commenti non vertono su un'opposizione *tout court* all'inserimento delle associazioni con scopi ideali (*Idealvereine*)<sup>83</sup>, ma intendono garantire che tale

---

<sup>77</sup> APATHY, *par. 1 KSchG*, in *Kodek-Schwimmann (besg.)*, *ABGB Praxiskommentar. Verbraucherrecht*, 5°, Wien, 2015, p.24

<sup>78</sup> SCHMIDT, *Verbraucherbegriff und Verbrauchervertrag – Grundlagen des § 13 BGB*, in *JuS*, 2006, p.5

<sup>79</sup> Nella sua versione originaria, era stata introdotta dalla l. 27 giugno 2000 sui contratti a distanza (BGBl. I, 897)

<sup>80</sup> Secondo LINARDATOS, *Anmerkung a BGH 30 marzo 2017*, in *NZG*, 2017, p.699, le persone fisiche non hanno scritto in fronte se agiscono come consumatori o imprenditori.

<sup>81</sup> PFEIFFER, *AEUV Art. 169 Verbraucherschutz*, in *Grabitz, Hilf, Nettekheim (Hrsg.)*, *Das Recht der Europäischen Union*, München, 2020, Rn. 28; HOFFMANN, *Die Verbraucherrolle*, Tübingen, 2019, p. 90 ss.; MICKLITZ, *par. 13*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, I, 8. Aufl., München, 2018, p. 14

<sup>82</sup> SCHMIDT, *Verbraucherbegriff und Verbrauchervertrag – Grundlagen des § 13 BGB*, in *JuS*, 2006, p.2; SAENGER, *PAR. 13*, in *Erman. BGB*, I, 15, Aufl., Köln, 2017, p. 5; RING, *par.13*, in *Heidel, Hüfstege, Mansel, Noak (Hrsg.)*, *BGB, Allgemeiner Teil. EBGB*, 1, 3. Aufl., Baden-Baden, 2016, p.19; BAMBERGER, *par. 13*, in *Bamberger – Roth, Hau, Poseck, BGB, Kommentar*, I, 4, Aufl., München, 2019, p. 19. Dove viene evidenziato che l'esclusione vale pure per le fondazioni e le associazioni aventi scopo di pubblicità utilità

<sup>83</sup> FRITZSCHE, *par.13*, in *Staudinger. BGB*, Neubearbeitung, 2018, p.31 in merito alle associazioni registrate: FLUME, *Vom Beruf unserer Zeit für Gesetzgebung. Die Änderungen des BGB durch das Fernabsatzgesetz*, in *ZIP*, 2000, p.1428

inclusione non vada a danno di altri consumatori che dovessero avere rapporti contrattuali con tali associazioni.

Esemplificando, se un'associazione agisse alla stregua di un professionista dovrebbe, conseguentemente, essere considerato tale (si pensi ad una associazione di consumatori che per autofinanziarsi vende online degli opuscoli informativi), diversamente se la stessa associazione stipulasse un contratto per acquisire beni o servizi diretti esclusivamente alla realizzazione dello scopo ideale, essa potrebbe essere trattata alla pari di un consumatore, a patto ovviamente che risulti compatibile con la definizione enucleata all'interno del par. 13 BGB. Una simile prospettiva, come già visto nei capoversi precedenti, appare plausibile solo nei casi in cui si tratti di associazioni di piccole dimensioni e quindi con pochi membri e che risulti priva di un apparato organizzativo.<sup>84</sup>

## 2.2 Prospettive ermeneutiche nell'ordinamento nazionale

Conclusioni analoghe, sulla base del diritto vigente, possono essere immaginate anche nel nostro ordinamento. Un'attenta dottrina ha valutato la possibilità di fare ricorso al metodo della analogia, al fine di permettere agli enti privati del primo Libro del Codice civile di avvalersi delle norme poste a tutela dei consumatori, con particolare riferimento a quelle sulle clausole vessatorie e sulla vendita dei beni di consumo.<sup>85</sup>

Questa linea interpretativa per quanto condivisibile non è stata esente da osservazioni critiche, focalizzate principalmente sul fatto che l'utilizzo dell'analogia non persuade del tutto, in quanto nella disciplina di settore in merito a tale argomento, non sembra esserci una lacuna in senso tecnico, ma

---

<sup>84</sup> MICKLITZ, *par. 13*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, I, 8. Aufl., München, 2018, p. 15. In cui confida in un intervento legislativo chiarificatore sulla linea del modello austriaco. Nel par. 13 BGB non vi sono grandi difficoltà ad inserirvi una pluralità di persone fisiche che agisce congiuntamente (così anche FRITZSCHE, *par.13*, in *Staudinger. BGB*, Neubearbeitung, 2018, p.34,) senza dar vita ad un ente dotato di capacità giuridica. Come avviene nella comunione, nella comunione di beni fra coniugi o nella comunione (MICKLITZ, *par. 13*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, I, 8. Aufl., München, 2018, p. 15 ss.) Dibattuta invece la posizione degli enti che nonostante non abbiano personalità giuridica, hanno comunque capacità giuridica.

<sup>85</sup> G. DE CRISTOFARO, *Le discipline settoriali dei contratti dei consumatori*, in *Tratt. Contratti*, diretto da Roppo – Benedetti, V, Mercati regolati, Milano, 2014, p. 32 ss.

piuttosto una lacuna ideologica o impropria. Infatti, il legislatore ha volontariamente e consapevolmente lasciato gli enti collettivi fuori dalla nozione di consumatore<sup>86</sup> e quindi, secondo tale impostazione, più che una soluzione al dubbio se un ente collettivo possa o meno essere un consumatore, servirebbe una norma che purtroppo non c'è.<sup>87</sup>

Nel tentativo di allargare le maglie dell'art. 3 co. 1° lett. a), alcuni autori hanno preferito intraprendere la strada dell'interpretazione estensiva<sup>88</sup>, in modo tale da far ricomprendere all'interno di tale articolo anche gli enti collettivi del primo Libro del Codice civile, a patto che non svolgano attività economica e che stipolino contratti con professionisti in vista del perseguimento esclusivo del loro scopo ideale. Anche in questo caso si afferma che il parallelismo tra enti collettivi e consumatori sarà tanto più possibile quanto i primi, pur avendo soggettività giuridica o persino personalità giuridica<sup>89</sup>, risultino composti, per lo meno nei propri organi amministrativi, da un numero ristretto di membri<sup>90</sup>, i quali non svolgano professionalmente tali funzioni: è necessario che traspaia, dalla formazione dei processi decisionali, la prevalenza dell'elemento personalistico rispetto a quello organizzativo e di semplificare l'inclusione dell'ente, considerabile come una comunità di persone fisiche, all'interno della regolamentazione consumeristica marcatamente rivolta alle persone fisiche e solamente in quanto tali.<sup>91</sup>

---

<sup>86</sup> G. DE CRISTOFARO, *Le discipline settoriali dei contratti dei consumatori*, in *Tratt. Contratti*, diretto da Roppo – Benedetti, V, Mercati regolati, Milano, 2014, p. 31 ss.; LUCCHESI, *Le definizioni rilevanti ai fini del codice del consumo (art.3)*, in *Contratto e responsabilità*, I, a cura di Vettori, Padova, 2013, p.62; CIAN, *Il nuovo Capo XIV-bis (Titolo II, Libro IV) del Codice civile, sulla disciplina dei contratti con cui i consumatori*, in *Studium Iuris*, 1996, p.414

<sup>87</sup> BOBBIO, *Teoria generale del diritto*, Torino, 1993, p.257

<sup>88</sup> F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 74; M. BIN, *Clausole vessatorie: una svolta storica (ma si attuano così le direttive comunitarie?)*, in *Contr. e impr. Europa*, 1996, p.436 ss. solo con riguardo alle associazioni non riconosciute e ai comitati, non alle persone giuridiche del primo Libro del codice civile e senza prevedere una verifica di compatibilità tra l'estensione ermeneutica e la struttura dell'ente.

<sup>89</sup> F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 74 secondo il quale è vero che la personalità giuridica la si riscontra più frequentemente nelle organizzazioni caratterizzate da una struttura complessa, ma il solo fatto dell'avvenuto riconoscimento dell'ente non dovrebbe dar luogo ad una insuperabile presunzione in tal senso.

<sup>90</sup> F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 74., il quale sostiene che se, de iure concedendo, dimensione ed articolazione dell'ente potrebbero non essere decisivi ai fini della sua inclusione nella riformata nozione di consumatore, lo stesso non potrebbe dirsi quanto tale sussunzione avvenga, de iure condito, sulla base di una interpretazione estensiva, la quale appunto contiene l'estensione della norma verso ai casi non previsti entro stringenti limiti di ragionevolezza.

<sup>91</sup> F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 74

Il secondo elemento caratterizzante la qualifica di consumatore contenuto nell'art. 3 lett. a) cod. cons. coincide con lo scopo dell'attività svolta dal soggetto che sarà destinatario della tutela consumeristica, che secondo quanto riportato dalla norma deve essere uno scopo estraneo all'attività professionale eventualmente svolta e mirante al soddisfacimento di un bisogno della vita privata, personale o familiare del soggetto agente. Questo mette in luce come la qualifica di consumatore non sia correlata ad una condizione permanente dell'individuo quanto più ad una situazione particolare in cui versa una persona fisica nel momento in cui agisce. Il ragionamento esposto porta ad una concezione esclusivamente oggettiva dello scopo dell'agere, portando in sede processuale il giudice a dover valutare se l'oggetto di un determinato atto possa o meno essere destinato al soddisfacimento di un bisogno della vita privata o familiare ovvero di un bisogno correlato alla professione.<sup>92</sup> Secondo il criterio oggettivo si dovrebbe quindi escludere dalla protezione anche il professionista che acquisti dei beni per esercitare in futuro un'attività professionale<sup>93</sup>, come il professionista che stipuli con un istituto bancario un contratto per regolare la concessione di finanziamenti ai propri futuri clienti.<sup>94</sup> Un secondo approccio interpretativo<sup>95</sup>, di cui si è già discusso nel paragrafo precedente, non mancante di riconoscimenti giurisprudenziali<sup>96</sup>, sebbene ormai risalenti, enuncia che l'agire dell'individuo dovrebbe essere intenso in senso estensivo, andando a delineare una suddivisione tra “gli atti della professione” e “gli atti relativi alla professione”<sup>97</sup>, ribadendo che solo i secondi sarebbero idonei a ricevere tutela dalla disciplina di protezione. Esemplificando in questo ordine di idee si potrebbe conferire la qualifica di consumatore all'avvocato che compri un computer per il proprio studio legale o al concessionario di autovetture che stipuli un contratto di trasporto per alcuni veicoli in modo da partecipare ad una esposizione commerciale. Questa linea interpretativa andrebbe inoltre a rimuovere ogni ostacolo all'applicazione della tutela consumerista in capo all'imprenditore che acquisti

---

<sup>92</sup> G. CHINÈ, *Uso ed abuso della nozione di consumatore nel codice del consumo*, *Il Corriere del Merito*, n. 4, 1° aprile 2006, p.431, p. 4

<sup>93</sup> Cass. 14 aprile 2000, n.4843, in *Corr. Giur.*, 2001, p.524

<sup>94</sup> Cass. 25 luglio 2001, n.10127, in *Giur. It.*, 2002, p. 543

<sup>95</sup> E. GABRIELLI, *Il consumatore e il professionista*, in *I contratti dei consumatori*, a cura di E. Gabrielli- E. Minervini, Torino 2005, p.17 ss.

<sup>96</sup> Trib. Roma, 20 ottobre 1999, in *Contratti*, 2000, p.442; Trib. Terni, 13 luglio 1999, in *Danno e resp.*, 2000, p.866; Trib. Foggia, Orta Nova, 17 dicembre 1998, in *Giur. it.*, 2000, p.312

<sup>97</sup> Si rimandano al paragrafo precedente le rispettive definizioni

determinati beni o servizi per l'esercizio di un'attività professionale futura, in quanto al momento dell'acquisto non riveste ancora la qualifica di imprenditore.<sup>98</sup> Allo stesso tempo, come già preannunciato nel precedente paragrafo, la tesi in esame darebbe vita ad una ulteriore divisione tra gli atti provocando un'esclusione di tutti quegli atti "relativi" alla professione che il soggetto compie abitualmente. Tuttavia, condividere tale operazione ermeneutica, risulta complesso data la distanza che vi è dal piano letterale tra la seguente tesi e la nozione di consumatore espressa dal codice del consumo, ossia colui che "agisce per scopi estranei" all'attività professionale o imprenditoriale.<sup>99</sup>

Ulteriore dibattito in merito allo scopo dell'agire dell'individuo è incentrato sull'eventuale "uso promiscuo" che può essere fatto di un bene o un di un servizio. Ad esempio, l'avvocato che acquisti un computer per utilizzarlo nello svolgimento della propria professione e allo stesso tempo per permettere ai figli di navigare in internet, come un agente di commercio che acquisti un'autovettura sia per raggiungere i propri clienti, sia per spostarsi con la famiglia per scopi meramente privati. Una prima soluzione qualificativa di tale uso promiscuo riprende la sopra detta tesi degli "atti della professione" che, se applicata sicuramente condurrebbe l'interprete a considerare consumatore sia l'avvocato, sia l'agente di commercio degli esempi fatti, ma come già affermato precedentemente codesta tesi, non è essa stessa esente a critiche. Il problema dell'uso promiscuo, quindi, non risulta di facile risoluzione, prendendo in esame le *rationes* nazionali e comunitarie, espone nel primo paragrafo, alla base degli interventi in ambito della politica di protezione del consumatore, risultano sostanzialmente due le possibili soluzioni del problema sull'uso promiscuo del bene. La prima è quella più coerente con il dato letterale della nozione di consumatore ed infatti propende per negare la qualificazione di atto di consumo a quello posto in essere per scopi solo parzialmente professionali e questo perché anche la sola parziale destinazione del bene o del servizio a scopi professionali è già di per sé sufficiente ad escludere l'extraprofessionalità dell'atto.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> G. CHINÈ, *Uso ed abuso della nozione di consumatore nel codice del consumo*, *Il Corriere del Merito*, n. 4, 1° aprile 2006, p.431, p. 5

<sup>99</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25, p. 6

<sup>100</sup> Di questa linea interpretativa, ASTONE, *Le clausole vessatorie nei contratti del consumatore*, a cura di Alpa e Patti I, Giuffrè, 1997, p.115; di parere diametralmente opposto è invece

La seconda proposta ermeneutica muove dall'utilizzo di un criterio prettamente quantitativo, individuando il discrimine tra l'atto di consumo e quello professionale nella prevalenza dello scopo. Esplicando, un eventuale atto a scopo promiscuo o a finalità miste genererebbe in capo al giudice il dovere di qualificare tale atto nell'uno o nell'altro senso in base al fatto che l'uso domestico o privato del bene o servizio sia predominante rispetto a quello professionale.<sup>101</sup>

La questione della prevalenza è stato oggetto di una sentenza della Corte di Giustizia UE<sup>102</sup> la quale ha escluso l'applicabilità della normativa di protezione nei confronti di quei soggetti che agiscano per scopi in parte professionali ed in parte privati, salvo che i primi non siano così residuali da risultare, in concreto, irrilevanti. Risulta necessario segnalare che a livello europeo vi sono stati dei cambiamenti di rotta in relazione ad alcuni interventi normativi delle Istituzioni Europee. Si segnala, nel *considerando 17*, della Dir. n.83/2011 UE in merito ai diritti dei consumatori, una nuova lettura riguardo i contratti a scopi misti, dove è affermato che la persona fisica dovrebbe essere qualificata consumatore tutte le volte in cui lo scopo professionale perseguito in un determinato negozio, sia così limitato da “non risultare predominante nel contesto generale” del contratto.<sup>103</sup> Lo stesso viene ribadito nel *considerando 18* della dir. n. 11/2013 sulle Alternative Dispute Resolutions.<sup>104</sup>

---

l'opinione di ROPPO, *Clausole Vessatorie (nuova normativa)*, in *Enc. Giur. Treccani*, VI, Ed. Enc. It., 1996, p. 3 il quale ritiene sempre applicabile la *consumer protection* ai contratti misti.

<sup>101</sup> Sostenitore della teoria della prevalenza è E. MINERVINI, *Dei contratti del consumatore in generale*, Giappichelli, 2006, p.38, 39; G. DE CRISTOFARO, *Gli amministratori di condominio e le loro associazioni, fra codice del consumo e legge n. 4 del 2013 sulle professioni non organizzate*, in *Studium Iuris*, 2014, n.7-8, p.800

<sup>102</sup> Corte Giust. UE, 20/01/2005, causa C-464/01, in *Dir. e giust.* 2005, fasc. 8, p.102, con nota di MAGGIPINTO, *Convenzione di Bruxelles a maglie strette: i giudici inventano il consumatore “puro”*.

<sup>103</sup> Si veda in merito Direttiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo e Del Consiglio del 25 ottobre 2011 sui diritti dei consumatori, recante modifica della direttiva 93/13/CEE del Consiglio e della direttiva 1999/44/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e che abroga la direttiva 85/577/CEE del Consiglio e la direttiva 97/7/CE del Parlamento europeo e del Consiglio

<sup>104</sup> Si veda in merito Direttiva 2013/11/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 21 maggio 2013 sulla risoluzione alternativa delle controversie dei consumatori, che modifica il regolamento (CE) n. 2006/2004 e la direttiva 2009/22/CE (Direttiva sull'ADR per i consumatori)

### 3. L'origine della problematica applicabilità della tutela consumeristica a parti soggettivamente complesse.

La previsione di una disciplina speciale dedicata al consumatore e l'orientamento restrittivo seguito dalla giurisprudenza italiana e comunitaria circa l'attribuzione di tale qualifica nei confronti degli individui, ha condotto da un punto di vista pratico-applicativo, a chiedersi quale disciplina regoli gli atti compiuti dal professionista, stipulati con una parte plurisoggettiva composta da un insieme di soggetti, di cui alcuni agiscono da "professionisti", mentre altri agiscono da consumatori.

Si tratta di situazioni in cui, ad esempio, due soggetti acquistano congiuntamente un bene o compiono atti di amministrazioni dello stesso ed uno dei due agisce per scopi extraprofessionali, mentre il secondo soggetto agisce per scopi strumentali o connessi con la propria professione. Per rendere concreta l'ipotesi si pensi al caso in cui due amici conviventi comprano in comunione un computer, il quale verrà usato da uno dei due ragazzi per svolgere la propria attività professionale di *blogger*, mentre il secondo intende utilizzarlo per attività personali da svolgere nel tempo libero. Un secondo esempio è proprio il caso dei contratti stipulati dal condominio per la gestione dei beni comuni o a monte del contratto di amministrazione condominiale. La questione si pone non solo nel caso in cui esista o si stia instaurando una comunione su un bene o un servizio, ma può presentarsi anche in casi differenti, come ad esempio nell'eventualità in cui vi sia un contratto di manutenzione di un cancello elettrico di accesso ad un passaggio su cui insiste una servitù che è stipulato tra il proprietario del fondo dominante ed il proprietario del fondo servente. Entrambi fruiscono del passaggio, ma solamente uno dei due è considerabile consumatore.<sup>105</sup>

L'eventualità di un atto compiuto da più persone alle quali dovrebbe riservarsi un trattamento giuridico differenziato non è ancora stata considerata né dal legislatore nazionale né dal legislatore comunitario, diversamente da ciò che prevedeva il codice del commercio del 1882<sup>106</sup>: l'art. 54 cod. comm. statuiva

---

<sup>105</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25, p. 1-2

<sup>106</sup> Approvato con la legge del 2 aprile 1882 n. 681 (Serie 3<sup>a</sup>) entrato in vigore il 1° gennaio 1883. La materia fu successivamente riformata con il d. lgs n. 114/1998

infatti che l'applicabilità della disciplina era subordinata alla qualità dei contraenti, stabilendo espressamente che nel caso in cui un atto fosse stato qualificabile come commerciale anche solo in riferimento ad una delle parti, “tutti i contraenti sono per ragione di esso soggetti alla legge commerciale”. Il codice del consumo non contiene una previsione del genere, creando un vuoto normativo difficile da colmare. Nel corso degli anni la dottrina ha cercato di ovviare al problema, limitandosi quando necessario a richiamare opinabili soluzioni della giurisprudenza.<sup>107</sup>

Pochi sono gli autori che hanno affrontato una simile questione, i quali condividono, per la maggior parte, il presupposto di base che sarebbe inconcepibile o paradossale<sup>108</sup> ammettere l'applicazione allo stesso atto giuridico di discipline differenti. Altra parte della dottrina, senza proporre concrete soluzioni al problema, mette in evidenza come, in caso di composizione mista della parte plurisoggettiva, ammettere l'applicazione di differenti discipline ai diversi componenti della parte, come abbracciare l'ipotesi di adozione di “un criterio di prevalenza”, risultino soluzioni “manifestatamente stonate”. Questo assunto risulta essere, da parte di questi autori, una critica nei confronti del legislatore nazionale per aver costretto gli

---

<sup>107</sup> P. STANZIONE - A. MUSIO, *Introduzione*, in *La tutela del consumatore*, a cura di P. Stanzone e A. Musio, *Trattato di diritto privato*, dir. da M. Bessone, vol. XXX, Torino 2009, p.19; M. A. PANIN, *I soggetti tutelati e la figura del professionista*, in *Diritto dei consumatori* – a cura di G. Alpa – A. Catricalà, Bologna, 2016, p-145 ss.; E. GUERINONI, *I contratti del consumatore. Principi e regole*, Torino 2011, p.21; P. F. GIUGGIOLI, *Il contratto del consumatore*, in *Trattato di diritto civile*, dir. da R. Sacco, *Le fonti delle obbligazioni*, vol. 4 Torino 2012, p. 107 ss.; F. CARINGELLA, *La nozione di consumatore*, in *I contratti dei consumatori*, a cura di F. Caringella, G. De Marzo, Torino 2007, p.78ss.; L. ROSSI CARLEO, *Diritto dei consumatori, Soggetti, atto, attività, enforcement*, a cura di Liliana Rossi Carleo, G. Giappichelli Editore, Torino, 2015 p.40 ss.

<sup>108</sup> Così G. STELLA RICHER, *Il tramonto di un mito: la legge uguale per tutti (dal diritto comune dei contratti al contratto dei consumatori)*, in *Giur. Civ.*, 1997, I, p.202; M. ATELLI, *Consumo individuale e “aggregato”: insufficienze del modello legale di consumatore*, in AA. VV., *Tendenze evolutive nella tutela del consumatore. Atti del seminario tenutosi il 2 marzo 1998 presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università “La Sapienza” - Roma, Napoli 1998*, p.29 il quale osserva con riguardo alle clausole vessatorie, che sarebbe paradossale ammettere che la clausola di un medesimo negozio sia efficace o inefficace “a seconda della qualità giuridica del contraente che in concreto invochi tutela apprestata dalla legge” così citato. Come si spiegherà nei successivi versi l'obiezione non tiene in considerazione, a prescindere dai problemi di carattere consumeristico, che è possibile quanto necessario ammettere l'eventualità di un trattamento giuridico differenziato dei vari vincoli a capo dei soggetti componenti la parte soggettivamente complessa di un contratto, situazione che si verifica in contratti in cui la possibilità di far valere l'annullabilità, la rescissione o la nullità di una clausola vi è solo per uno dei membri della parte soggettivamente complessa. Situazioni già prese in considerazione dal legislatore per quanto riguarda i contratti plurilaterali, in cui si potrebbe trovare un'analogia con i contratti a parti soggettivamente complesse. Di questa veduta anche G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25, nota 3

interpreti a muoversi tra simili alternative, attraverso la scelta che la disciplina a tutela dei consumatori fosse estremamente legata ad uno statuto personale.<sup>109</sup>

Il silenzio del legislatore su di un aspetto così incisivo sul piano pratico e così importante, in relazione agli interessi in gioco, fa sorgere la necessità di un valido intervento normativo che introduca una soluzione congrua a tale problema, lasciando al momento agli interpreti il compito di ricavare le norme da applicarsi ai casi in questione.

Ciò nonostante, analizzando gli studi della dottrina in merito a parti soggettivamente complesse<sup>110</sup>, non risulta così inconcepibile per il nostro ordinamento, l'applicazione di una disciplina differente ad uno stesso contratto ed ai rapporti giuridici derivanti da esso, in relazione ai soggetti parte del medesimo contratto. Il quesito da porsi è in che limiti tale soluzione applicativa possa adattarsi agli atti relativi a beni in comunione ed in particolare agli atti di gestione delle parti comuni del condominio negli edifici.<sup>111</sup>

### **3.1 Le soluzioni proposte dalla dottrina nel silenzio del legislatore**

Esclusa la possibilità di avvalersi di un trattamento giuridico differenziato, rimane da scegliere tra due macro-linee di pensiero: ritenere che nel caso di parte soggettivamente complessa sia del tutto inapplicabile la disciplina consumeristica o, in linea di pensiero diametralmente opposta, considerare comunque applicabile il codice di settore anche a questi soggetti, difficilmente qualificabili come consumatori.

A sostegno della prima opzione ermeneutica si propende per l'applicazione generale del diritto comune dei contratti, contrapposto alla specialità del diritto dei consumatori che essendo applicabile solo a chi è qualificabile tale,

---

<sup>109</sup> Critiche di R. CALVO, *I contratti del consumatore*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia*, dir. da F. Galgano, vol. XXXIV, Padova, 2005, nota 93 a p. 92s, Favorevole alla considerazione della situazione concreta dei singoli condomini e all'utilizzo del criterio della prevalenza A. LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *R. g.*, ed. 2017, p.221ss., nota 51

<sup>110</sup> G. IUDICA, *Impugnativa contrattuali e pluralità di interessati*, Padova, 1973, p.130 ss., p. 169 ss.; S. D'ANDREA, *La parte soggettivamente complessa*, Milano, 2002, p.175 ss.

<sup>111</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25, p.2 ss.

non sarebbe idoneo a regolare i rapporti giuridici ricadenti in capo a soggetti che sono privi di codesta qualifica.<sup>112</sup>

Questa tesi però non è immune da opposizioni, infatti, nonostante sia condivisibile non applicare la disciplina di settore a soggetti che non sono qualificabili consumatori<sup>113</sup>, allo stesso modo si ragiona sul fatto che nell'insieme di soggetti che compongono una eventuale parte soggettivamente complessa è possibile che vi siano individui che invece sono idonei a rivestire la qualifica in questione. Nei confronti di questi ultimi sarebbe ingiustificabile la disapplicazione della disciplina di protezione, a maggior ragione se si considera che tale applicazione è garantita dall'irrinunciabilità dei diritti da parte di chi gode della qualifica di consumatore ex art. 143 cod. cons.<sup>114</sup>

La soluzione opposta invece muove verso l'applicazione della disciplina di protezione nei confronti di tutti i soggetti della parte complessa, anche nel caso in cui alcuni di essi non possano essere qualificati come consumatori.<sup>115</sup>

A questa tesi si obietta sostenendo che i limiti della autonomia privata imposti dalla tutela consumeristica, in danno agli interessi dei professionisti operanti nel mercato, sono giustificati solo nel caso ricorrano le condizioni che sorreggono le ragioni che stanno alla base della protezione stessa. Di conseguenza, in mancanza di una specifica previsione normativa, non può

---

<sup>112</sup> G. STELLA RICHER, *Il tramonto di un mito: la legge uguale per tutti (dal diritto comune dei contratti al contratto dei consumatori)*, in *Giur. Civ.*, 1997, I, p.202

<sup>113</sup> E. GABRIELLI, *Il consumatore e il professionista*, in *I contratti del consumatore*, a cura di E. Gabrielli – E. Minervini, t. I, Torino, 2005, p.12; G. ALPA, *Ancora sulla definizione di consumatore*, in *Contratti*, 2001, p.206

<sup>114</sup> Art. 143 Irrinunciabilità dei diritti: “1. I diritti attribuiti al consumatore dal codice sono irrinunciabili. È nulla ogni pattuizione in contrasto con le disposizioni del codice. 2. Ove le parti abbiano scelto di applicare al contratto una legislazione diversa da quella italiana, al consumatore devono comunque essere riconosciute le condizioni minime di tutela previste dal codice.” In vigore dal 23 ottobre 2005

<sup>115</sup> Soluzione proposta da M. ATELLI, *Consumo individuale e “aggregato”: insufficienze del modello legale di consumatore*, in *AVV. AA., Tendenze evolutive nella tutela del consumatore. Atti del seminario tenutosi il 2 marzo 1998 presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università “La Sapienza” - Roma, Napoli 1998*, p.34, per il caso in cui tutti i membri della parte soggettivamente complessa partecipino al contratto. Nel testo citato si ipotizza una differente soluzione per il caso in cui il contratto sia perfezionato da uno solo dei membri della parte soggettivamente complessa (in questo caso ovviamente in rappresentanza degli altri, altrimenti non si porrebbe nemmeno il problema in merito alla posizione degli altri soggetti), affermando che qualora l'autore materiale del contratto non fosse qualificabile come consumatore, dovrebbe escludersi l'applicazione della disciplina al contratto stesso, (p.31) al contrario, se invece dovesse godere di tale qualifica, dovrebbe ammettersi l'applicazione della tutela (p.32). Una simile prospettiva, quindi, focalizza l'attenzione sulle qualità del rappresentante che con riguardo al professionista tale eventualità è esclusa ex art. 3 lett. c) in cui si esplicita che l'intermediario del professionista è anch'egli considerato professionista e dovrebbe giungersi alle medesime conclusioni dal lato del consumatore una volta considerata la ratio può attribuirsi in generale alla tutela del consumatore.

ammettersi l'estensione della disciplina speciale a soggetti che non rientrano nemmeno nella ratio che su cui si fonda la relativa tutela.

Ad un'attenta analisi della dottrina in esame, perciò, entrambe le soluzioni appaiono arbitrarie e vi è chi sostiene che, data appunto l'arbitrarietà delle stesse, in situazioni simili se si dovesse scegliere tra il pericolo di "un eccesso di tutela" ed "un eccesso di rigore", sarebbe meglio correre il primo rischio.<sup>116</sup> Tale argomentazione non risulta convincente, in quanto anche se si propendesse per un eccesso di tutela a favore della parte soggettivamente complessa o plurisoggettiva, questa operazione si tradurrebbe inevitabilmente in una lesione ai danni del professionista, per giunta senza trovare alcuna giustificazione nel diritto positivo.<sup>117</sup>

Si potrebbe analizzare la questione sotto una diversa luce, adottando una soluzione che non tenga conto degli scopi per cui agiscono i soggetti componenti la parte plurisoggettiva, come i condomini o i comunisti, ipotizzando che tale parte soggettivamente complessa in realtà costituisca un soggetto unico e distinto dai singoli individui che la compongono e soprattutto agente per uno scopo diverso da quello proprio di questi ultimi. Questa operazione ermeneutica in realtà non convince: supponendo di accettare un'entificazione della parte soggettivamente complessa e di riconoscere nel suo agire uno scopo differente da quello dei singoli partecipanti all'ente, si sarebbe costretti ad ammettere che né comunione, né condominio potrebbero rientrare nella nozione di consumatore quale persona fisica. Conseguenza sarebbe che l'applicazione della protezione garantita al consumatore dal codice di settore sarebbe esclusa alla radice, anche nel caso in cui, ad esempio i condomini, fossero tutti effettivamente dei consumatori.<sup>118</sup>

---

<sup>116</sup> Di questa opinione M. ATELLI, *Consumo individuale e "aggregato": insufficienze del modello legale di consumatore*, in AA.VV., *Tendenze evolutive nella tutela del consumatore. Atti del seminario tenutosi il 2 marzo 1998 presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università "La Sapienza" - Roma*, Napoli 1998, p.33 ss. che probabilmente è l'idea che fa propendere i giudici a considerare inevitabilmente come consumatore il condominio.

<sup>117</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25, p.2

<sup>118</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25, p.3

Ulteriore tesi di cui si è parlato sia in dottrina<sup>119</sup> che in giurisprudenza<sup>120</sup> riguarda la possibilità di avvalersi del “criterio della prevalenza”: la teoria citata prende come punto di riferimento le quote millesimali di comproprietà dei beni comuni detenute dai singoli condomini, nel qual caso, se dovesse risultare esservi una maggioranza di millesimi detenuti da persone fisiche che non operano nel condominio per scopi professionali, dovrebbe trovare applicazione la tutela consumeristica in relazione ai contratti aventi ad oggetto le parti comuni del condominio, se per contro dovessero essere superiori le quote appartenenti a enti collettivi o professionisti, il contratto dovrebbe essere sottoposto al diritto comune. Di tale teoria se ne parlerà meglio in seguito in relazione alle pronunce giurisprudenziali in merito alla questione.

### **3.1.2 Il punto della giurisprudenza e le conseguenze pratiche delle relative pronunce**

A livello giurisprudenziale le prime pronunce dei giudici sulla possibilità di considerare consumatore il condominio risalgono ad un lungo periodo in cui la maggior parte delle Corti tendevano a negare che potesse attribuirsi soggettività autonoma al condomino, andando a preferire l’ambigua terminologia di “ente di gestione”.<sup>121</sup> In questo ordine di idee si attribuiva, come avviene anche oggi il più delle volte, la qualità di consumatore al condominio, limitatamente agli atti compiuti dall’amministratore per la gestione dei beni comuni, affermazione sorretta dall’argomentazione secondo la quale quest’ultimo agisce come mandatario con rappresentanza dei singoli

---

<sup>119</sup> In dottrina è favorevole all’applicazione del principio di prevalenza G. DE CRISTOFARO, *Gli amministratori di condominio e le loro associazioni, fra codice del consumo e legge n. 4 del 2013 sulle professioni non organizzate*, in *Studium Iuris*, 2014, n.7-8, p.800

<sup>120</sup> In giurisprudenza si cita il Tribunale di Ravenna, 27 settembre 2017, in *ilprocessocivile.it*, 30 ottobre 2017

<sup>121</sup> Il ricorso alla formula dell’ente di gestione, privo di personalità giuridica, viene utilizzata ad esempio in Cass. 20 febbraio 2009, n. 4245, in *Resp. Civ.*, 2009, p.1913, dove si sostiene che l’assenza di personalità giuridica comunque esclude la legittimazione ad agire, nel proprio interesse, in relazione al singolo condomino nei confronti dell’assicuratore in merito ad una polizza stipulata dall’amministratore, presupponendo che la rappresentanza di tale ente di gestione spetti all’amministratore.

condomini, i quali risultano consumatori in quanto soggetti agenti per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.<sup>122</sup> Queste statuizioni esplicitano come non debba porsi l'attenzione sull'amministratore di condominio, il quale risulta essere solo l'autore formale del contratto, ma debba guardarsi ai singoli condomini, nonché parti sostanziali del medesimo contratto. Tale argomentazione risulta priva di obiezioni quando utilizzata in casi in cui tutti i condomini siano realmente consumatori, ha sempre suscitato forti dubbi, invece, per i casi in cui la compagine condominiale sia composta da società, altri enti, o persone fisiche che utilizzano l'immobile e le stesse parti condominiali per scopi professionali. Con riferimento a simili ipotesi i giudici non hanno ancora chiarito quale dovrebbe essere la soluzione più idonea, ad eccezione di qualche sentenza in cui si è optato per l'utilizzo del criterio di prevalenza<sup>123</sup>, basato, come accennato precedentemente, su di un rapporto di prevalenza dei millesimi occupati dai consumatori rispetto a quelli occupati dai professionisti.<sup>124</sup> Alternativamente è stata altresì presa in considerazione l'idea secondo cui, dato che lo scopo dell'atto è la gestione delle cose comuni, esso dovrebbe comunque considerarsi come scopo estraneo all'attività professionale dei singoli condomini.<sup>125</sup>

Quest'ultimo argomento non è condiviso dalla giurisprudenza in quanto in merito, alla riconducibilità agli scopi professionali degli atti anche solo indirettamente strumentali alla professione, è noto che i giudici, nel delimitare lo spettro della definizione di consumatore e in particolare in relazione al concetto di "scopi estranei" alla professione, accolgono un'interpretazione estremamente restrittiva, affermando che la qualità di consumatore sia esclusa sia quando il contratto abbia per oggetto beni e servizi direttamente

---

<sup>122</sup> Di tale orientamento si veda in ordine cronologico Cass., ord., 24 giugno 2001, n. 10086, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*; Trib. Bologna, 14 giugno 2000, in *Corr. Giur.*, 2001, p.527 ss.; Trib. Modena, 20 ottobre 2004, in *ilcivilista*, 2009; Cass. 12 gennaio 2005, n.452, in *DeJure Banche Dati Editoriali GFL*; Trib. Bari, 26 ottobre 2007, in *DeJure Banche dati editoriali GFL*; Trib. Bari, 24 settembre 2008, n.2158, in *DeJure Banche Dati Editoriale*; Trib. Arezzo, 17 febbraio 2012, n.125, in *DeJure Banche Dati Editoriali GFL*; Trib. Modena, 14 giugno 2013, n.938, in *DeJure Banche Dati Editoriali GFL*; Cass. 22 maggio 2015, n. 10679, in *DeJure Banche Dati Editoriali GFL*; Trib. Milano, 21 luglio 2016, in *DeJure Banche Dati Editoriali GFL*; Trib. Grosseto, 9 novembre 2016, n.905, in *DeJure Banche Dati Editoriali GFL*; Trib. Ravenna 27 settembre 2017, in *ilprocessocivile.it*, 30 ottobre 2017; Trib. Napoli, 15 gennaio 2018, n.427, in *DeJure Banche Dati Editoriali GFL*.

<sup>123</sup> Si veda nota 103

<sup>124</sup> Si veda nota 104

<sup>125</sup> Argomentazione utilizzata in Trib. Ravenna 27 settembre 2017, in *ilprocessocivile.it*, 30 ottobre 2017 ed in Trib. Bologna, 14 giugno 2000, in *Corr. Giur.*, 2001, p.527 ss

riguardanti l'attività professionale o imprenditoriale svolta dal soggetto, sia tutte le volte che lo scopo dell'atto sia anche solo connesso a tale attività in via strumentale o accessoria.<sup>126</sup>

Su questa linea di pensiero diventa incoerente negare la connessione all'attività professionale degli atti di amministrazione e gestione dell'immobile nel quale tale attività viene svolta. Risulta ovvio infatti ritenere che, nel caso di un commerciante che sia proprietario interamente dell'immobile in cui svolge la sua attività professionale, siano da considerarsi indirettamente connessi con tale attività tutti gli atti che questo soggetto compie per la gestione dell'immobile, come ad esempio un contratto d'appalto per la ristrutturazione o manutenzione della proprietà, un contratto di installazione e manutenzione dell'ascensore, un contratto di pulizia dei locali o per la fornitura di acqua, luce e gas.

A questo punto applicare una disciplina differente ad un professionista per il solo fatto di esercitare la propria attività commerciale all'interno di un condominio anziché in un immobile di cui sia proprietario esclusivo risulta ingiustificabile. Se i contratti posti in essere per la gestione delle parti comuni del condominio devono qualificarsi come atti di cui è parte ciascun condomino singolarmente considerato, non può venire meno la rilevanza che ha lo scopo dell'atto stesso per ciascun condomino.

Ove si muovesse, invece, dalla premessa della soggettività del condominio le conclusioni a cui si arriverebbe non sarebbero meno arbitrarie.

Per quanto riguarda l'idea di applicare la precedentemente citata regola della prevalenza, in analogia con la soluzione interpretativa proposta da parte della dottrina in merito all'ipotesi di uso promiscuo di un bene da parte dello stesso soggetto, se si muove dalla premessa che i contratti conclusi dall'amministratore per la gestione dei beni comuni, sono contratti di cui è parte sostanziale ogni condomino, anche questa soluzione non risulta giustificabile.

---

<sup>126</sup>Alcune delle più pronunce Cass. 14 luglio 2011, n. 15531, in *Giust. Civ.*, 2011, I, p.2816; Cass. 23 settembre 2013, n.21763, in *Mass. Giust. Civ.*, 2013; Cass. 23 febbraio 2007, n. 4208, in *Foro It.*, 2007 c. 2439; Cass. 8 giugno 2007, n. 13377, in *Giust. Civ.*, 2008, I, p.996; Cass. 5 giugno 2007, n. 13083, in *Mass. Giust. Civ.*, 2007, p.6; Cass. 22 maggio 2006, n. 11933, in *Mass. Giusti. Civ.*, 2006, p.5; Cass. 10 agosto 2004, n. 15475, in *Mass. Giust. Civ.* 2004, p.7 s.; Cass. 25 luglio 2001, n. 10127, in *Giust. Civ.*, 2002 i, p.685; Per quanto riguarda l'ambito comunitario si citano ad esempio Corte Giust. CE 3 luglio 1997, n. C-269/95 (*Benincasa c. Dentalkit*), in *Giust. Civ.* 1999, I, p.13

Questo perché vi è una differenza incolmabile tra la situazione in cui vi sia un unico proprietario che destina un bene sia ad uso professionale, sia ad uso personale rispetto alla situazione in cui una pluralità di soggetti utilizza lo stesso bene, con la precisazione che alcuni di loro lo fanno per scopi professionali, altri per scopi personali. L'impossibilità di colmare tale differenza deriva dal fatto che l'applicabilità della tutela consumeristica è espressamente collegata agli scopi del singolo soggetto, questo significa che nel caso di parte plurisoggettiva non potrebbe giustificarsi l'applicazione della disciplina nei confronti di chi non sia qualificabile come consumatore. Allo stesso modo non potrebbe ammettersi una disapplicazione della tutela nei confronti di chi invece riveste la qualifica di consumatore.

Una soluzione ancora diversa si può ipotizzare invece, muovendo da una configurazione unitaria della comunità condominiale, ma come già accennato rimarrebbe presente l'ostacolo consistente nella limitazione della definizione di consumatore alla sola persona fisica.<sup>127</sup>

Tale impedimento non è stato considerato dall'unica pronuncia di merito<sup>128</sup> che, nonostante abbia attribuito soggettività al condominio ne ha affermato la sua qualità di consumatore.

Infatti, i giudici<sup>129</sup> compresa la Suprema Corte<sup>130</sup>, anche successivamente l'affermazione della soggettività del condominio da parte delle Sezioni Unite, hanno continuato ad attribuire la qualifica di consumatore al condominio sulla premessa che esso non abbia soggettività o personalità giuridica autonoma rispetto ai suoi singoli componenti.

Prendendo come esempio il Tribunale di Massa<sup>131</sup>, diversamente, la premessa per cui il condominio è "centro di imputazioni di interesse dotato di autonomia soggettiva non perfetta", non osta a qualificare come consumatore il condominio, nel caso in questione adibito completamente a centro commerciale, secondo una duplice argomentazione: in primo luogo non sarebbe un ostacolo all'ottenimento della qualifica di consumatore la sua

---

<sup>127</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25 ss.

<sup>128</sup> Trib. Massa, 26 giugno 2017, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>129</sup> Trib. Grosseto, 9 novembre 2016, n.905, in *DeJure Banche Dati Editoriali GFL*; Trib. Ravenna 27 settembre 2017, in *ilprocessocivile.it*, 30 ottobre 2017; Trib. Napoli, 15 gennaio 2018, n.427, in *DeJure Banche Dati Editoriali GFL*

<sup>130</sup> Sul punto Cass. 22 maggio 2015, n. 10679, in *DeJure Banche Dati Editoriali GFL* richiama l'orientamento fondato sull'assenza di soggettività del condominio

<sup>131</sup> Trib. Massa, 26 giugno 2017, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

entificazione a soggetto autonomo, in quanto comunque non rientrerebbe nella categorie delle persone giuridiche; in secondo luogo essendo lo scopo dell'ente distinto e autonomo rispetto a quello dei singoli condomini, sarebbe sempre considerabile di carattere non professionale. Questo perché, a prescindere dagli scopi dei condomini, lo scopo "dell'ente condominio" andrebbe sempre identificato nella "fruizione e conservazione delle parti comuni del fabbricato".<sup>132</sup>

La pronuncia del Tribunale di Massa risulta censurabile in ordine ad entrambe le motivazioni: il primo argomento riguardante l'assenza di personalità giuridica non è sufficiente a permettere che al condominio venga conferita qualifica di consumatore, in quanto sia dottrina che giurisprudenza interpretano costantemente nella maniera più restrittiva il concetto di persona fisica esplicito dall'art. 3 lett. a) cod. cons, così che da tale nozione vengano escluse non solo le persone giuridiche, ma qualsiasi ente dotato di soggettività anche se privo di personalità.<sup>133</sup>

Il secondo argomento, ossia quello di individuare uno scopo comune in merito all'uso e alla conservazione delle parti comuni, non è nemmeno questo sufficiente a qualificare il condominio consumatore.

Infatti, secondo l'interpretazione costante che viene data, lo scopo dell'atto extraprofessionale non può concepirsi come limitato solo all'oggetto del

---

<sup>132</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25 ss.

<sup>133</sup> A tal proposito si veda la giurisprudenza Cass., 11 ottobre 2002, n. 14561, in *Corr. Giur.*, 2003, p.1006; Cass. 8 giugno 2007, n.13377, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*; Cass. 23 settembre 2013, n.21763, in *Mass. Giust. Civ.*,2013; Cass. 14 luglio 2011, n. 15531, in *Giust. Civ.*, 2011, I, p.2816; Anche la giurisprudenza comunitaria limita alla sola persona fisica la nozione di consumatore, C. giust. CE, 22 novembre 2001, cause riunite C-541/99 e C-542/99, in *Contratti*, 2002, p.519 con nota di E. Guerinoni, *Sulla nozione di consumatore*. In dottrina G. DE CRISTOFARO, *Il "codice del consumo" (d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 235, del 8 ottobre 2005, s. o. n. 162)*, in *Nuove leggi civili commentate*, 2006, p.763 ss.; P. STANZIONE e A. MUSIO, *Introduzione*, in *La tutela del consumatore*, a cura di P. Stanzione e A. Musio, *Trattato di diritto privato*, dir. da M. Bessone, vol. XXX, Torino 2009, p.16; M. A. PANIN, *I soggetti tutelati e la figura del professionista*, in *Diritto dei consumatori*, a cura di G. Alpa e A. Catricalà, Bologna, 2016, p 144 ss.; F. LUCCHESI, *Definizioni rilevanti ai fini del codice del consumo (art.3)*, in *Contratto e Responsabilità*, t. I, *Il Contratto dei consumatori, dei turisti, dei clienti, degli investitori e delle imprese deboli. Oltre il consumatore*, a cura di G. Vettori, Padova, 2013, p.59 ss.; G. CIAN, *Il nuovo capo XIV-bis (titolo II, libro I) del codice civile, sulla disciplina dei contratti con i consumatori*, in *Studium Iuris*, 1996, p.414; F. ASTONE, *sub art. 1469bis 2° comma*, in *Le clausole vessatorie nei contratti con i consumatori*, a cura di G. Alpa e S. Patti, t. I, Milano, 1997, p.111 ss.; F. GRECO, *Profili del contratto del consumatore*, Napoli 2005, p. 105 ss.; E. GUERINONI, *I contratti del consumatore. Principi e regole*, Torino 2011, p.18 ss.; G. ALPA e G. CHINÈ, *Consumatore (protezione del) nel diritto civile*, in *Dig. Disc. Priv. – sez. civ.*, vol. XV, Torino 1997, p.545; E. GABRIELLI, *Il consumatore e il professionista*, in *I contratti dei consumatori*, a cura di E. Gabrielli- E. Minervini, Torino 2005, p.13 ss.; E. MINERVINI, *Dei contratti del consumatore in generale*, Torino, Giappichelli 2014, p.37

contratto (il bene o il servizio acquistato), che di base è indifferente in merito a questa valutazione, ma deve riferirsi all'uso che il soggetto fa del bene o servizio acquisito tramite il contratto.<sup>134</sup>

Da questa angolatura appare evidente come lo scopo della conservazione e fruizione delle cose comuni, movente degli atti compiuti dall'amministratore, risulti uno scopo neutro ed insufficiente ai fini della qualificazione ex art. 3 lett. a) e che sia necessario, ogni volta, verificare in concreto l'uso a cui queste parti comuni sono destinate. Altrimenti conseguenza sarebbe che qualsiasi atto di manutenzione o gestione dovrebbe essere considerato di carattere non professionale, anche se stipulato con oggetto un bene destinato dall'unico proprietario all'esercizio della propria attività professionale (ad esempio destinato ad un negozio).

Gli argomenti utilizzati dal giudice di Massa risultano inadeguati anche alla luce del fatto che con tale pronuncia egli ritiene addirittura di applicare la tutela consumeristica ad un condominio internamente adibito a centro commerciale, creando così una elevata disparità di trattamento con un eventuale soggetto che stipuli un contratto analogo, non in riferimento ad un condominio, bensì ad un'intera proprietà che il professionista utilizza per lo svolgimento della sua attività commerciale.<sup>135</sup>

### **3.1.3. Proposte ermeneutiche in relazione alla ratio della disciplina**

A seguito di questa serie di interpretazioni date, risulta necessario riorganizzare il pensiero atto a cercare una soluzione alla problematica applicabilità della tutela consumeristica alla luce della *ratio* alla base della disciplina stessa. Riassumendo brevemente quanto esplicitato nel primo paragrafo l'obiettivo del legislatore italiano e di quello comunitario, non è

---

<sup>134</sup> In giurisprudenza Cass. 14 aprile 2000, n.4843, in *Corr. Giur.*, 2001, p.525; In dottrina G. ALPA, *Ancora sulla definizione di consumatore*, in *Contratti*, 2001, p.206 ss. in cui mette in evidenza come la giurisprudenza comunitaria non prenda in considerazione né causa né oggetto del negozio, ma la "strumentalità del rapporto", dell'uso del contratto per le finalità che la parte per cui agisce la parte che vuole godere dello status di consumatore e come lo scopo debba consistere "nell'acquisto o nell'uso di beni o servizi per scopi non riferibili all'attività imprenditoriale e professionale eventualmente svolta".

<sup>135</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25 ss.

quello di tutelare ogni singolo contraente debole, ma quello di tutelare l'individuo che non può ribaltare sui prezzi dei suoi prodotti o della sua attività, i costi di una eventuale contrattazione "sbilanciata" e quindi il consumatore finale.

Su questa premessa, nel caso di atti stipulati da una parte soggettivamente complessa, l'unica via percorribile appare quella di considerare singolo componente della parte soggettivamente complessa e verificare se nello specifico caso egli rientri nella definizione di consumatore oppure no, applicando di conseguenza a ciascuno il trattamento giuridico idoneo alla qualità che lo caratterizza in quell'atto.<sup>136</sup>

A sostegno di una simile impostazione risultano utili le conclusioni a cui è giunta la dottrina analizzando il tema dei contratti a parte soggettivamente complessa. Partendo dall'assunto per cui un contratto può essere annullabile, rescindibile, nullo o risolubile per un solo soggetto, allo stesso modo può essere affetto da nullità di protezione o suscettibile di recesso per un singolo componente della parte soggettivamente complessa. In merito alle vicende che possono incidere sul vincolo contrattuale e che possono riferirsi ad un solo componente della parte plurisoggettiva, sembra convincente la tesi di chi propende per un ricorso ad un'applicazione analogica della disciplina sui contratti plurilaterali, enucleata agli artt. 1420, 1446, 1459, 1466 c.c., della nullità parziale ex art. 1469 c.c. e del principio risultante, ossia che il vincolo contrattuale può venir meno anche per un solo soggetto e di regola gli effetti che ne conseguono saranno limitati solo alla sua parte, a meno che la partecipazione di quel soggetto debba ritenersi essenziale in relazione alla funzione economica dell'insieme di interessi alla base del vincolo contrattuale come in relazione alla natura della prestazione oggetto del contratto. In quest'ultima eventualità il vincolo contrattuale verrà considerato totalmente caducato.<sup>137</sup>

---

<sup>136</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25 ss.

<sup>137</sup> G. IUDICA, *Impugnative contrattuali e pluralità di interessati*, Padova, 1973, p.169 ss., 1186 ss.; S. D'ANDREA, *La parte soggettivamente complessa*, Milano, 2002, p.183 ss., p.245 ss., 277 ss. va precisato che D'Andrea sostiene che la legittimazione della controparte o degli altri membri della parte plurisoggettiva che pretendono la caducazione totale del vincolo, quest'ultima comporterebbe una modificazione (in *peius*) della situazione giuridica del soggetto che ha posto in essere la richiesta (p.187 ss.); sulla stessa linea anche C.M. BIANCA, *Diritto civile*, III, Milano, 2000, p.54 il quale sostiene che il concetto di parte non sia riferito al concetto di centro di interessi, ma debba ritenersi parte qualunque soggetto che assume in proprio la titolarità del rapporto, conseguenza di tale ragionamento è che

Questo principio, con i dovuti adattamenti, sembra richiamabile anche nelle situazioni in cui, nell'applicazione della disciplina a protezione del consumatore nei confronti di solo alcuni dei componenti la parte soggettivamente complessa, le regole applicabili ad atto e rapporto sono diverse e non invocabili da tutti.

Esemplificando, si prendano due proprietari di fondi confinanti, di cui un fondo è destinato ad uso abitativo, mentre l'altro ad uso industriale. I due proprietari stipulano un contratto d'appalto per realizzare una recinzione che divida i due fondi, all'interno di tale contratto è inserita una clausola (vessatoria ex art. 33, co. 2, cod. cons.) con cui è escluso il diritto al risarcimento del danno derivante da colpa lieve in caso di inadempimento dell'appaltatore. Il proprietario del fondo dedicato ad abitazione, che ben può essere considerato consumatore, potrà, a differenza dell'altro proprietario, far valere la nullità della clausola vessatoria e pretendere il risarcimento del danno per inadempimento lieve. Successivamente, mantenendo invariato l'esempio, se la clausola inserita avesse ad oggetto la possibilità per l'appaltatore di aumentare il corrispettivo pattuito, senza conferire ai committenti la facoltà di recedere in caso di aumento eccessivo e tale clausola fosse considerata vessatoria (ex art. 33, lett. o)), il committente consumatore potrebbe certo recedere dal contratto, ma visto che ad oggetto vi è un'obbligazione indivisibile, l'esercizio del diritto di recesso, a rigor di logica, dovrebbe far caducare l'intero rapporto contrattuale, in quanto la presenza di questo soggetto è da ritenersi essenziale nell'economia del contratto.<sup>138</sup>

La questione diverrebbe più complicata nel caso si dovesse applicare la disciplina delle garanzie nella vendita dei beni di consumo ex art. 128 ss. cod. cons. Si pensi al già citato esempio in cui due soggetti comprano un computer congiuntamente e solo uno dei due è qualificabile come consumatore in relazione all'uso che farà di quel computer. In caso in cui quest'ultimo risulti

---

quelli che la dottrina considera contratti a parte soggettivamente complessa, in realtà dovrebbero essere qualificati contratti plurilaterali senza comunione di scopo e ad esso verranno applicati gli artt. 1420, 1446, 1459, 1466 c.c.

<sup>138</sup> Se il committente privo del diritto di recesso intendesse pretendere l'intera prestazione addebitandosi la quota di corrispettivo dell'altro, si potrebbe ragionare sulla applicazione dell'art. 1320 c.c. riguardo alle obbligazioni indivisibili. Ciò nonostante, va tenuto conto che l'appaltatore potrebbe venir lesa dal venir meno di un debitore, riducendo le garanzie circa il pagamento del corrispettivo e di conseguenza dovesse essere chiesta la caducazione totale del vincolo contrattuale non potrebbe essere negata. D'accordo sul punto S. D'ANDREA, *La parte soggettivamente complessa*, Milano, 2002, p.194 ss.; di visione opposta G. IUDICA, *Impugnative contrattuali e pluralità di interessati*, Padova, 1973, p.159 ss.

viziato è possibile che uno dei due voglia chiedere subito la risoluzione, nonostante il consumatore abbia diritto alla sostituzione o alla riparazione come rimedio primario. Anche in una situazione simile la prestazione avente ad oggetto la riparazione o la sostituzione della *res* sarebbe indivisibile e quindi non eseguibile *pro quota*. Si tratta di una delle ipotesi ex art. 130, co. 7, cod. cons. per cui si deve ricorrere al secondo ordine di rimedi ed anche il consumatore dovrà chiedere la risoluzione del contratto, salvo che non vi sia la comune volontà di entrambi di richiedere una sostituzione integrale del bene. Inoltre, in caso di disaccordo sul rimedio da far valere o in ragione di differenti tempi di decadenza tali per cui solo il consumatore può far valere la garanzia, la risoluzione dovrebbe attuarsi applicando per analogia la regola prevista per i contratti plurilaterali.<sup>139</sup>

La soluzione esposta necessita di alcune distinzioni riguardo ai beni in comunione o in condominio, in quanto non risulta di facile applicazione ad alcune categorie di atti aventi ad oggetti tali beni.

In merito bisogna distinguere gli atti per cui ogni membro della parte soggettivamente complessa ha potere decisorio individuale, tendenzialmente atti “dispositivi” di tali beni, dagli atti per cui le decisioni vengono prese dalla maggioranza della compagine e quindi i già citati atti di amministrazione e conservazione delle *res* comuni. I primi sono essenzialmente atti per cui la posizione del singolo è autonoma ed individuale ed egli è legittimato ad agire in relazione alla sua quota in via esclusiva ed indipendente rispetto al resto del gruppo<sup>140</sup>. In questo caso si può ipotizzare un trattamento giuridico diverso dagli altri componenti della parte plurisoggettiva e gli effetti saranno quelli precedentemente esposti.

Nella seconda categoria di atti la posizione del singolo è assorbita nel complesso organizzativo del gruppo, così che l'ipotesi di un eventuale trattamento giuridico differenziato in relazione alle diverse qualità soggettive dei singoli membri genera dei dubbi: in primo luogo il fatto che l'atto sia frutto di una decisione della maggioranza esclude che vi sia una rilevanza diretta degli status soggettivi dei singoli membri della compagine, in secondo luogo il decidere se stipulare o meno un contratto, chiederne l'annullamento,

---

<sup>139</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25 ss.

<sup>140</sup> G. IUDICA, *Impugnativa contrattuali e pluralità di interessati*, Padova, 1973, p.129 ss., in generale riguardo le impugnative contrattuali

la risoluzione o avvalersi del diritto di recesso non è una scelta del singolo, bensì della maggioranza assembleare.<sup>141</sup> Il singolo, acquistando beni o servizi in comunione o in condominio, soggiace alle regole sulle deliberazioni collegiali così limitando il potere di gestione dei propri interessi in relazione agli atti riguardanti l'amministrazione delle cose comuni. Difatti non sarebbe coerente con questo complesso di regole un'iniziativa autonoma del singolo per far valere, ad esempio, un'invalidità che colpisce solo lui, o esercitare un diritto di recesso di cui solo egli è titolare diversamente dagli altri.

Non sarebbe una soluzione congrua dividere la decisione in merito la gestione dell'atto o del rapporto, sempre di competenza assembleare, dagli effetti che tale decisione produrrebbe, ipotizzando quindi che tali effetti siano differenti in relazione alle qualità dei singoli soggetti. La risultante sarebbe l'inaccettabile situazione in cui si attribuisce alla maggioranza un potere decisionale che produce effetti differenti per i diversi membri del gruppo, così arrecando eventualmente grave pregiudizio ad alcuni condomini (non consumatori), magari facenti parte di una minoranza dissenziente in sede decisionale.<sup>142</sup>

Per citare un esempio che spesso si presenta sotto gli occhi della giurisprudenza, si pensi al caso di recesso anticipato da un contratto di manutenzione dell'ascensore in cui vi è una clausola di tacito rinnovo decennale con annessa una penale che nel caso recesso anticipato ammonterebbe alla somma di tutti i canoni non ancora versati fino al raggiungimento del decennio. La eventuale decisione della maggioranza assembleare (nell'esempio formata da soli consumatori) di recedere anticipatamente, potrebbe sì deliberare il recesso anticipato, in quanto tutelata dalle norme del codice del consumo, ma si produrrebbe un grave danno per i condomini non consumatori che non potendo invocare la nullità della clausola, sarebbero costretti a pagare la penale *pro quota*.

In ogni caso rimane un punto di riflessione il fatto che il singolo soggetto, in relazione all'amministrazione delle cose comuni, venga privato del potere

---

<sup>141</sup> G. IUDICA, *Impugnativa contrattuali e pluralità di interessati*, Padova, 1973, p.50 ss. la giurisprudenza consente che il singolo compia atti di gestione in via autonoma, tramite una presunzione di consenso degli altri, sulla base che tale singolo viene visto esecutore di una presunta maggioranza e si presuppone che il soggetto non possa agire contro una esplicita determinazione dell'assemblea.

<sup>142</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25 ss.

individuale di gestione per trasferirlo alle decisioni della maggioranza, impedendo così che la posizione del singolo assuma autonoma rilevanza verso l'esterno.

Limitando il discorso alle decisioni assembleari, in quanto di soggettività del condominio se ne parlerà più approfonditamente nel secondo capitolo, risulta difficile negare che la parte soggettivamente complessa venga considerata unitariamente, perché ogni posizione individuale risulta poi assorbita nelle decisioni legittimamente prese dalla maggioranza del gruppo.<sup>143</sup>

Gli stessi autori che negano la soggettività in capo al condominio ritengono che l'attribuzione di poteri esercitabili collettivamente in capo a tale comunità, indichi come l'ordinamento riconosca “un grado elevato di unificazione dell'insieme, e una distinzione altrettanto ampia di quest'ultimo”.<sup>144</sup>

Questa visione unitaria del gruppo e l'applicazione del principio maggioritario in relazione alle decisioni collegiali dell'assemblea, non comporta che si possa affermare che comunione o condominio possano essere considerati enti alla stregua delle associazioni non riconosciute, anche perché sarebbe obiettabile considerando che la proprietà dei beni comuni è attribuita dall'ordinamento ai singoli e non al gruppo.<sup>145</sup>

Il condominio risulta una figura estremamente particolare configurante “un rapporto intermedio tra l'idea di persona fisica e quella della persona giuridica”<sup>146</sup>: da un lato viene trattato in maniera molto diversa da un mero insieme di persone, dall'altro non lo si vuole considerare un centro autonomo di imputazione di situazioni giuridiche soggettive alla stregua delle persone giuridiche o enti privi di personalità. Concezioni simili possono portare ad

---

<sup>143</sup> C. M. BIANCA, *Nozione di condominio*, in *Il condominio*, a cura di C.M. Bianca, Torino 2007, p.17 ss. il quale propende per il conferire soggettività al condominio con una limitata capacità giuridica

<sup>144</sup> U. NATOLI, *La proprietà. Appunti delle lezioni*, I, Milano 1976, p.260 ss. secondo il quale vi è nel condominio una unificazione delle situazioni dei condomini in relazione alle parti comuni in modo che tale unitarietà si crei nei limini in cui serve a realizzare i fini di interesse comune; M. BASILE, *voce Condominio negli edifici (diritto civile)*, in *Enc. Giur. Treccani*, vol. V, Roma 1988, p.8; A. LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *R. giur. Ed.*, 2017, p.221

<sup>145</sup> R. CORONA, *La “natura giuridica” del condominio*, in *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, in *Trattato dei diritti reali*, dir. da A. Gambaro-U. Morello, vol. III. Milano 2012, p.62 ss.; R. CORONA, *I lineamenti generali della riforma e alcune importanti novità*, in *Riforma del condominio 2013*, a cura di M. Basile, in *Trattato dei diritti reali*, dir. da A. Gambaro e U. Morello, Milano 2013, p. 8 ss.; C. M. BIANCA, *Nozione di condominio*, in *Il condominio*, a cura di C.M. Bianca, Torino 2007, p.17 ss.

<sup>146</sup> G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Rivista civ.*, 2013, p. 795.

escludere la possibilità di conferire soggettività autonoma secondo gli ordinari schemi degli enti associati, come condurre a ritenere rilevante la considerazione unitaria che emerge dalla disciplina, specialmente se si pensa agli atti di gestione dei beni comuni per i quali deve esserci una volontà unitaria della compagine in base al principio di maggioranza.<sup>147</sup>

Alla luce di ciò sembra potersi ammettere che l'imputazione degli atti di gestione delle cose comuni non possa riferirsi direttamente ai singoli, ma al gruppo unitario. L'atto sarà direttamente riferibile all'assemblea e produrrà i suoi effetti sui singoli condomini, indipendentemente dal fatto che siano assenti o dissenzienti, ai sensi delle regole sul metodo collegiale.<sup>148</sup>

In base a questo ragionamento in merito a tali atti, sia per condominio, sia per comunione, sarebbe difficile che questo tipo di contraente sia una persona fisica in senso stretto e quindi non sarebbe direttamente riconducibile alla nozione di consumatore ex art. 3 lett. a) cod. cons. Inoltre, la particolarità del gruppo cui sono imputati gli atti lo differenzia dagli enti associativi, anche se privi di personalità, che il legislatore ha escluso dalla definizione di consumatore, potrebbe creare i margini per una interpretazione estensiva di tale nozione.<sup>149</sup>

Se invece si sostiene che il gruppo che ha posto in essere l'atto di gestione non possa considerarsi direttamente un consumatore, sembra comunque si possa ricorrere all'interpretazione analogica,<sup>150</sup> nel caso in cui si presenti la stessa *ratio* che giustifica la delimitazione dello spettro applicativo della disciplina consumeristica, in breve tutelare il contraente nella posizione di "ultimo anello della catena distributiva" e quello che ne deriva. Nel caso ricorresse realmente la medesima *ratio*, il fatto che legislatore italiano ed

---

<sup>147</sup> Considerare l'entità condominiale non riconducibile ai modelli di differenziazione soggettiva noti al nostro ordinamento, rende più difficile ricostruire la disciplina applicabile a tale entità, ma comunque non risulta idoneo l'utilizzo dell'artificio di una configurazione in termini univocamente pluralistici dell'entità stessa. Così G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. Civ.*, 2013, p. 798.

<sup>148</sup> F. GALGANO, *Il punto sui problemi del condominio negli edifici*, in *Vita not.*, 1988, I, p. 477

<sup>149</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25 ss.

<sup>150</sup> L'applicazione in via analogica della disciplina nei confronti di soggetti che si trovano nella medesima posizione del consumatore, quindi "ultimo anello debole della catena distributiva" e se la *ratio* della disciplina è quella indicata in questo testo, l'esclusione di una applicazione analogica creerebbe una ingiustificata disparità di trattamento. Così nella nota 48 G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25 ss.

europeo abbiano adottato la nozione ristretta di consumatore, non dovrebbe impedire la possibilità di ricorrere all'analogia.<sup>151</sup>

Partendo dall'idea che si possa imputare l'atto al gruppo, in relazione allo scopo dell'atto, l'attenzione va rivolta agli scopi del gruppo unitariamente considerato. In merito la dottrina ha evidenziato che con riguardo al condominio non è configurabile uno scopo del gruppo che non sia la somma degli scopi dei singoli, argomento con cui si arriva altresì ad escludere la soggettività giuridica del condominio stesso.<sup>152</sup> Infatti, sotto questo profilo, non si consentirebbe nemmeno di parificare il condominio agli enti con o senza personalità giuridica.<sup>153</sup>

Ai fini della riconducibilità alla nozione di consumatore si esclude anche il ricorso al concetto dello "scopo neutro" in merito alla gestione e conservazione delle cose comuni, essendo rilevante ai fini dell'individuazione dello scopo la destinazione attribuita alle res comuni oggetto dell'atto. Dato il legame di accessorietà che vi è tra beni comuni ed esclusivi, la destinazione del bene comune dovrà considerarsi la stessa del bene individuale a cui è accessorio.

Se invece, lo scopo da considerare è il risultato della somma degli scopi dei singoli si apre il discorso a diverse possibilità: la prima ipotesi vede tutti i soggetti del gruppo compiere un atto di gestione per scopi estranei all'attività professionale degli stessi, situazione in cui sembrerebbe corretto il ricorso all'applicazione analogica della disciplina protezionistica, anche per evitare una ingiustificata disparità di trattamento rispetto alla situazione in cui il bene oggetto dell'atto di amministrazione sia di proprietà di un unico soggetto considerabile consumatore. La seconda ipotesi, diametralmente opposta, vede tutti i soggetti della compagine destinare a scopi professionali il bene oggetto dell'atto di gestione, come nell'esempio del condominio adibito a centro commerciale, così da ritenere professionale anche lo scopo dell'atto di gestione imputabile al gruppo. La terza ipotesi è la circostanza in cui l'atto di gestione della cosa comune per alcuni del gruppo abbia scopo professionale

---

<sup>151</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, in *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25 ss.

<sup>152</sup> R. CORONA, *La "natura giuridica" del condominio*, in *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, in *Trattato dei diritti reali*, dir. da A. Gambaro-U. Morello, vol. III. Milano 2012, p.62 ss.; G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in questa *Rivista*, 2013, p. 795.

<sup>153</sup> F. GALGANO, *Il punto sui problemi del condominio negli edifici*, in *Vita not.*, 1988, I, p. 475 ss.

e per altri lo abbia extraprofessionale. Siccome il gruppo va considerato unitariamente, la situazione che si produce esternamente sembrerebbe la medesima che si realizza nel caso di un individuo singolo che acquista un bene a scopo promiscuo; perciò, le tesi ipotizzabili saranno le stesse: applicare il già citato criterio di prevalenza<sup>154</sup> o adottare la tesi maggiormente restrittiva che prevede che se oltre a scopi personali vi siano scopi professionali, anche in minima parte, il soggetto agente non potrà essere considerato consumatore, salvo che tali scopi professionali non siano così marginali da risultare irrilevanti.

Nonostante la Corte di Giustizia propenda per la seconda tesi citata<sup>155</sup>, la più recente Direttiva 2011/83, come visto nel primo paragrafo, prevede al *considerando 17* che la persona fisica andrebbe qualificata consumatore tutte le volte in cui lo scopo professionale perseguito in un determinato negozio, sia così limitato da “non risultare predominante nel contesto generale” del contratto. Nel caso del condominio come calcolo ai fini del giudizio di prevalenza si potrebbe basare, come già citato, sul conteggio dell’ammontare dei millesimi destinati a scopi professionali.

### **3.2. Il contributo della Corte di Giustizia UE**

La controversia giurisprudenziale che ultimi anni ha dato la spinta per risollevarlo il dibattito in merito alla questione dell’applicabilità della tutela consumeristica a parti soggettivamente complesse, specie nei confronti del condominio negli edifici, è stata l’ordinanza di rimessione del Tribunale di Milano con cui il giudice nazionale ha rimesso alla Corte di Giustizia la risoluzione della questione pregiudiziale “se la nozione di consumatore, quale accolta dalla Direttiva 13/1993/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (il condominio nell’ordinamento italiano) che

---

<sup>154</sup> E. MINERVINI, *Dei contratti del consumatore in generale*, Torino 2014, p.37; G. DE CRISTOFARO, *Gli amministratori di condominio e le loro associazioni, fra codice del consumo e legge n. 4 del 2013 sulle professioni non organizzate*, in *Studium Iuris*, 2014, n.7-8, p.800

<sup>155</sup> Favorevoli ad una interpretazione restrittiva G. ALPA e G. CHINÈ, *Consumatore (protezione del) nel diritto civile*, in *Dig. Disc. Priv.*, sez. civ., vol. XV, Torino 1997, p.545; G. CHINÈ, *Consumatore (contratti del)*, in *Enc. Dir.*, Agg. IV, Milano 2000, p. 403; D. MAFFEIS, *Ambito soggettivo di applicazione degli artt. 1469 bis ss. c.c.*, in *Contratti*, 2000, p.448; F. FASTONE, *Le clausole vessatorie nei contratti del consumatore*, a cura di Alpa e Patti I, Giuffrè, 1997, p.115

non sia riconducibile alla persona fisica e di persona giuridica, allorchando 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.”<sup>156</sup>

La situazione di fatto vede un condominio, rappresentato dal suo amministratore, e una società per azioni (Eurothermo SpA) concludere un contratto per la fornitura di gas contenente una clausola che pone a carico del condominio, nel caso di ritardo nel pagamento dei corrispettivi dovuti, l'obbligo di versare interessi moratori ad un tasso del 9,25%. A fronte dei ritardi accumulati dal condominio nel pagamento dei corrispettivi, viene sottoscritto tra il condominio e la s.p.a. un accordo di mediazione avente ad oggetto la dilazione del pagamento del debito maturato. Sulla base di tale accordo la società intima al condominio sia il pagamento dei vari corrispettivi, sia gli interessi moratori e le varie spese connesse. Avverso il relativo precetto, il condominio fa opposizione ed impugna la clausola avente ad oggetto il tasso di interesse, invocandone la vessatorietà ex art. 33, lett. f) cod. cons. e la sua conseguente nullità ex art. 36 cod. cons, muovendo dal presupposto di potersi avvalere dello status di consumatore.<sup>157</sup>

Il giudice remittente, dubbioso sulla possibile configurazione del condominio come consumatore, nel formulare il rinvio pregiudiziale sembrerebbe aderire all'orientamento che riconosce al condominio una autonoma soggettività giuridica, elemento che risulterà decisivo nel percorso motivazionale della Corte di Giustizia.<sup>158</sup>

Sulla base di tale presupposto la Corte ribadisce di preferire una lettura letterale e restrittiva dell'art. 3, lett. a) e della Direttiva 13/93, escludendo di conseguenza che il condominio possa rientrare nella nozione di consumatore per l'assenza del presupposto soggettivo della persona fisica.<sup>159</sup>

---

<sup>156</sup> Trib. Milano, 1° aprile 2019, in *Nuova g. civile commentata*, 2019, 6, p.1171 ss., con nota di D. FORESTA; *Condominio consumatore: un connubio possibile?*, in *Corr. Giur.* 2020, 2, p.203 con nota di F. CERRI, *Il condominio è qualificabile come consumatore? La questione è rimessa alla Corte di Giustizia.*

<sup>157</sup> Trib. Milano, ordinanza di rimessione 1° aprile 2019 anche in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>158</sup> Corte di Giustizia 2 aprile 2020, causa C-329/19, in *D. e Giust.* 2020, 68, p.9ss. con nota di G. MILIZIA, *Il condominio è un consumatore, oltre alla Cassazione lo dice anche la CGUE.*

<sup>159</sup> Con riferimento all'esclusione delle persone giuridiche dalla nozione di consumatore, anche se enti collettivi no profit, si veda Corte di Giustizia, 22 novembre 2001, in *Contratti*, 5,2002, p.519, con nota di E. GUERINONI, *Sulla nozione di consumatore*

Questa preclusione al condominio dello status di consumatore per l'assenza del requisito della personalità fisica, non dovrebbe essere sopravvalutato in quanto muove da un presupposto che, a ben vedere, non gode di un riconoscimento in un consolidato orientamento giurisprudenziale nazionale. Infatti, anche se influenzata dal giudice remittente, la Corte assume come dato pacifico che il condominio, in Italia, sia dotato di una autonoma soggettività giuridica, alla stregua degli enti collettivi non riconosciuti.<sup>160</sup>

Anticipando brevemente qualche cenno sul concetto di soggettività giuridica del condominio, è innegabile che successivamente alla riforma condominiale del 2012<sup>161</sup>, si sono formati autorevoli orientamenti giurisprudenziali<sup>162</sup> propensi a riconoscere una autonoma soggettività giuridica al condominio prendendo a base del ragionamento l'art. 1129 c.c., con particolare riferimento ai commi 7, 12 e 13 c.c. da cui tali correnti di pensiero farebbero discendere l'esistenza di un patrimonio autonomo del condominio. Tuttavia, ad oggi, l'orientamento più consolidato ritiene il condominio un "ente di gestione privo di personalità giuridica".<sup>163</sup>

---

<sup>160</sup> AI capi 22 e 26 della sentenza (Corte di Giustizia 2 aprile 2020, causa C-329/19) si ritiene espressamente il consumatore un soggetto giuridico che non è né persona fisica né una persona giuridica

<sup>161</sup> Si veda in merito L. 11 dicembre 2012, n.2020 con cui è stata approvata la riforma

<sup>162</sup> Si veda in merito, Cass. Civ., sez. un., 18 settembre 2014, n. 19663, in *Impr. & Proprietà*, 2015, 7, p.435, con nota di A. SCARPA, *Condominio e processo: i punti interrogativi dopo la pronuncia delle Sezioni Unite*, in *Corr. Giur.* 2015, 12, p.1531 con nota di F. CARRATO, *Legge Pinto e la legittimazione del condominio: il dictum delle Sezioni Unite*; Cass. 29 marzo 2017, n. 8150, in *Arch. Loc.* 2017, p.301;

In dottrina prima della riforma l. 11 dicembre 2012 n.220 a favore della tesi sul riconoscere soggettività autonoma al condominio vi era C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, in *Il condominio* a cura di C.M. BIANCA, Torino 2007, p.18 per il quale sosteneva che "pur se privo di capacità giuridica generale e di autonomia patrimoniale perfetta, il condominio è infatti un ente titolare di situazioni giuridiche soggettive che non fanno capo ai singoli condomini"; afferma altresì che "riconoscere che il condominio è un ente dotato di soggettività giuridica significa coglierne la realtà di comunità abitativa unitariamente organizzata e disciplinata. Tale riconoscimento risponde anzitutto ad una esigenza di inquadramento sistematico nell'ambito della nozione di soggettività giuridica, come questa è ormai definitivamente delineata. Svincolata dal dato formale della connessione della personalità, la soggettività giuridica esprime la qualità del soggetto quale centro di impugnazioni giuridiche. La soggettività giuridica spetta conseguentemente ai gruppi organizzati se ad essi sono riferibili proprie posizioni giuridiche. E dunque la qualifica di un soggetto di diritto spetta al condominio in quanto, si è visto, ad esso sono riferiti diritti e obblighi, che non sono riferibili ai singoli condomini (p.23); Tale posizione è contestata da R. CORONA, *La natura giuridica del condominio*, in *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. BASILE, in *Tratt. Diritti reali*, Gambaro-Morello, III, Milano 2012, p.61, il quale afferma che "all'asserto, peraltro, non fa seguito una dimostrazione convincente, limitandosi l'illustre studioso a richiamare taline situazioni soggettive facenti capo alla organizzazione condominiale, al cosiddetto condominio, ovvero sia il potere regolamentare e il potere di nomina dell'amministratore".

<sup>163</sup> Per quanto riguarda gli autori che non riconoscono soggettività giuridica al condominio post-riforma n.220 legge 11 dicembre 2012, si veda, A. CERULO, *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. TRIOLA, Torino 2017, p.23; R. TRIOLA, *La riforma del*

Altri autori muovono, come già citato in precedenza, dal fatto che si concluderebbe verso l'assenza di soggettività giuridica anche riconoscendo un certo grado di unificazione del condominio distinguendolo dai singoli condomini in quanto si riuscirebbe a configurare in capo al condominio uno scopo suo proprio: la fruizione e la conservazione delle parti comuni del fabbricato, il quale rappresenta uno scopo comune a tutti i condomini e necessario per esercitare al meglio il diritto di proprietà.<sup>164</sup>

Questa sentenza ha acuito i contrasti tra chi propende e chi no per l'applicazione della tutela consumeristica al condominio negli edifici. Come osservato il dibattito più importante circuita intorno al concetto di soggettività giuridica, per il quale non vi sembra essere unanimità di pensiero. Di conseguenza, prima di affrontare i vari scenari interpretativi che si sono aperti a seguito della sentenza della Corte di Giustizia 2 aprile 2020 C-329/19 e che verranno trattati nel terzo capitolo, occorre affrontare più approfonditamente la questione della natura giuridica del condominio con particolare riferimento alla esistente o meno soggettività giuridica in capo ad esso.

---

*condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014, p.5 ss.; G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *R. civ.* 2013, p. 789 ss., per il quale “risulterebbe alquanto singolare, se si optasse per la soggettività giuridica del condominio, la coesistenza di singoli soggetti (persone fisiche) titolari della proprietà individuale e di un (nuovo) soggetto dotato di capacità giuridica (o mera soggettività) titolare (in quanto tale) della proprietà (di parti) in comune”; R. CORONA, *La natura giuridica del condominio*, in *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. BASILE, in *Tratt. Diritti reali*, Gambaro-Morello, III, Milano 2012, p.65;

In giurisprudenza hanno confermato la configurazione del condominio come ente privo di soggettività, Cass. Civ., ord., 15 gennaio 2020, in *Imm. & proprietà* 2020, 5, p.290 ss. con nota di S. SERVIDIO, *Il condominio apparente non è tenuto al pagamento delle spese condominiali*; Cass. 21 febbraio 2017, n.4436, in *Guida al dir.* 2017, 19, p.68. Il tema della natura giuridica del condominio non è stato definitivamente risolto, a seguito della ordinanza di rinvio di Cass. 9 novembre 2017, in *Nuova g. comm.*, 2018, 5, p.648, con nota di L. TORMEN, *La malleabilità delle categorie: soggettività del condominio e terzietà dei condomini*; Cass. Civ., sez. un., 18 aprile 2019, n.10934, in *Imm. & proprietà* 2019, 6, p.387, con nota di M.G. MONEGAT, *il condominio non ha la personalità giuridica e l'amministratore non ne ha la rappresentanza processuale esclusiva: le azioni concernenti i beni comuni competono anche al singolo condomino*, egli si limita esclusivamente a riconoscere la legittimazione ad agire sei singoli condomini a prescindere da una azione giudiziaria già esperita dall'amministratore di condominio; conforme anche Cass. 28 marzo 2019, n. 8695, in *Imm. & proprietà* 2019, 7, p.428 con nota di G.A. CHIESI, *Uno, Nessuno, centomila... il peculiare fenomeno della rappresentanza processuale reciproca del condominio*; A. TORRISI, *Il condominio negli edifici*, in *Nuova g. civile comm.* 2019, II, p. 632 ss.

<sup>164</sup> A. LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *R. giur. Sarda* 2017, p.221

## II Capitolo

### Il Condominio Negli Edifici

#### 1. Introduzione alla natura giuridica del condominio negli edifici

Fin da prima della riforma intervenuta con la l. 11/12/2012 ed ancora oggi quando si parla di condominio, emerge l'elevata complessità giuridica che permea la regolamentazione contenuta negli artt. 1117 cc. ss.

La questione di fondo, oggi come in passato, risiede nella contrapposizione tra concezioni collettivistiche e concezioni individualistiche che cercano di dare forma alla natura giuridica del condominio. La problematica di maggior rilievo su cui si è incentrato il dibattito dottrinale e giurisprudenziale è la configurazione giuridica del condominio, in particolare in merito sussistenza o meno di una soggettività giuridica in capo allo stesso.

Nel tentativo di dare un inquadramento giuridico a tale istituto il dibattito si è focalizzato sostanzialmente nell'alternativa tra il condominio quale mero ente di gestione, sfornito di personalità o soggettività giuridica, non titolare di posizioni giuridiche autonome, ma considerabile una mera somma delle posizioni giuridiche dei singoli comproprietari e il condominio come soggetto separato dai singoli condomini, considerabile come autonomo centro di imputazione di situazioni giuridiche.

La risoluzione della questione non è solo teorica, in quanto ad essa sono correlati risvolti pratici di rilevante importanza. Un esempio, oltre la questione inerente al condominio-consumatore, potrebbe essere che, se il condominio si considerasse autonomo soggetto di diritto dotato di personalità giuridica, il singolo condomino non avrebbe legittimazione ad agire, la quale spetterebbe solo a questo nuovo soggetto.<sup>165</sup>

Per contro, se il condominio si considerasse mero ente di gestione, la presenza e la legittimazione dell'amministratore non priverebbe i singoli condomini del potere di agire a difesa dei propri diritti connessi alla loro partecipazione nel condominio.<sup>166</sup>

---

<sup>165</sup> Sul punto Cass., sez., un., 19 settembre 2014, n.19663, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>166</sup> Sul punto Cass. 6 agosto 2015, n. 16562, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

Giurisprudenza e dottrina si sono interrogate a lungo sull'inquadramento giuridico del condominio elaborando diverse teorie.

Per iniziare da una delle più autorevoli opinioni in merito alla questione, si può ricordare la teoria della proprietà collettiva secondo la quale se non vi fossero parti comuni, la maggior parte degli articoli del Codice civile in merito al condominio sarebbero inutili. Questo indicherebbe che sono stati redatti soltanto in funzione di tali parti comuni rendendo così il condominio un ente collettivo, proprietario delle *res* e delle opere comuni dell'edificio, nonché soggetto di diritto distinto dalla somma dei singoli partecipanti o comproprietari e di conseguenza dotato di personalità giuridica (collettiva) autonoma.<sup>167</sup> I sostenitori di tale impostazione sottolineano che è lo stesso codice a parlare di condominio negli edifici, questo a dimostrazione che all'interno di quest'ultimo siano previste sia parti di proprietà esclusiva, sia parti di proprietà comune.<sup>168</sup>

L'opinione contraria, invece, sostiene che l'insieme dei proprietari non costituisca un ente, in quanto i singoli condomini rimangono persone distinte in merito alle loro determinazioni ed essi acquistano un complesso di obblighi e diritti in proporzione al valore delle rispettive proprietà esclusive, mentre per quanto riguarda la figura dell'amministratore dei beni condominiali, quest'ultima sarebbe giustificata dall'interesse comune dei proprietari alla gestione e al mantenimento delle parti di proprietà comune a tutti i condomini.<sup>169</sup>

Nel 2012 con la legge n.220/2012 la situazione non cambia radicalmente, rimangono ancora in vita dubbi circa la natura giuridica del condominio.

Per esempio, sono state introdotte alcune norme che hanno mosso alcuni autori a propendere per un inevitabile riconoscimento in capo al condominio di una, seppur attenuata, soggettività giuridica.<sup>170</sup> Questa parte della dottrina sostiene che alcune norme sembrano indirizzare l'interprete verso una precisa scelta legislativa in tal senso: l'art. 1129, co. 7, c.c., obbliga l'amministratore

---

<sup>167</sup> BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, Commentario Scialoja-Branca, Zanichelli, in Foro.it, 1982 citato da A. TORRISI, *Il condominio negli edifici, rassegna di giurisprudenza*, in *Nuova Giur. Comm. Civ.*, 3/2019, p.632 ss.

<sup>168</sup> DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da Sacco, VII, Utet, 2006 citato da A. TORRISI, *Il condominio negli edifici, rassegna di giurisprudenza – in Nuova Giur. Comm. Civ.*, 3/2019, p.632 ss.

<sup>169</sup> SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Utet*. 1956 citato da A. TORRISI, *Il condominio negli edifici, rassegna di giurisprudenza*, in *Nuova Giur. Comm. Civ.* 3/2019, p.632 ss.

<sup>170</sup> CARNEVALI, *Novelle legislative e principi giuridici*, in *Contratti*, 2018, p.517 ss.

ad utilizzare un conto corrente specifico, intestato al condominio, presupponendo che il quest'ultimo sia soggetto giuridico; sempre lo stesso articolo al comma 12, qualifica come grave irregolarità da parte dell'amministratore gestire il condominio con modalità tali da generare confusione tra patrimonio del condominio e patrimonio personale; l'art. 1135, co. 1°, n.4 prevede che il fondo speciale del condominio, costituito per la realizzazione di eventuali opere di manutenzione straordinaria, debba transitare sul conto corrente intestato al condominio stesso, costituendo quindi patrimonio del condominio e avvalorando la tesi di chi propende per riconoscere una soggettività giuridica del condominio.<sup>171</sup>

Lo scenario che si presenta mostra da un lato, applicazioni giurisprudenziali<sup>172</sup> che cercano di censurare l'idea del condominio come ente destinato ad operare in rappresentanza dei singoli condomini nel loro interesse comune in merito all'amministrazione e all'uso delle cose comuni, mentre dall'altro lato, mostra pronunce di giudici che qualificano il condominio come ente di gestione. Quest'ultimo inquadramento è presente nella giurisprudenza<sup>173</sup> sin dagli anni '70 del secolo scorso e tutt'oggi appare uno dei preferiti.

Uno dei più recenti e consolidati orientamenti, infatti, conduce il condominio verso la figura di ente di gestione, sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini.<sup>174</sup> Secondo questa impostazione il condominio è configurabile come un ente di fatto, capace di assumere obbligazioni e di essere titolare di diritti in merito alla sola gestione delle parti comuni, tuttavia sprovvisto di una personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini.<sup>175</sup>

Questa formula ricostruttiva si trova a metà tra la teoria tradizionale e quella collettivistica<sup>176</sup> e in qualche modo giustifica la legittimazione ad agire in capo

---

<sup>171</sup> da A. TORRISI, *Il condominio negli edifici, rassegna di giurisprudenza*, in *Nuova Giur. Comm. Civ.* 3/2019, p.632 ss.

<sup>172</sup> Si veda ad esempio, Cass. 5 maggio 1939, in *Giur. It.*, n.1108 e Cass., 20 luglio 1937, in *Giur. it.*, 1938, I, 1, 94

<sup>173</sup> Si veda in merito Cass., 21 maggio 1973, n. 1464 e Cass., 29 agosto 1997, n. 8257 entrambe in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*; tali orientamenti oggi sono condivisi dalla giurisprudenza maggioritaria

<sup>174</sup> Cass., sez., III, 31 ottobre 2017, n.25855; Cass. Sez., II, 9 novembre 2017, n.26557; Trib. Ascoli Piceno, 26 novembre 2015; tutte in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>175</sup> GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato Rescigno*, VIII, Utet, 1967 citato anche da A. TORRISI, *Il condominio negli edifici, rassegna di giurisprudenza*, in *Nuova Giur. Comm. Civ.* 3/2019, p.632 ss.

<sup>176</sup> COSTANTINO, *Contributo alla teoria delle proprietà*, Jovene, 1967, citato da A. TORRISI, *Il condominio negli edifici, rassegna di giurisprudenza*, in *Nuova Giur. Comm. Civ.*, 3/2019, p.632 ss.

ai singoli condomini in merito alle vicende giuridiche che possono riguardare le cose comuni, andando a sanare i contrasti tra le tesi individualistiche e quelle collettivistiche.<sup>177</sup>

Altre volte la Suprema Corte ha affrontato la questione, ad esempio in tema di decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, sancendo, invece, che il condominio configura un soggetto distinto dai singoli condomini che lo compongono, anche se si tratta di un soggetto non dotato di autonomia patrimoniale perfetta.<sup>178</sup>

In questo primo paragrafo l'intenzione è quella di porre in luce le differenti visioni che si sono avute nel tempo circa la natura giuridica del condominio e l'oscillazione che hanno avuto giurisprudenza e dottrina nel riconoscere soggettività al condominio o nel negarla.

Nel Codice civile del 1942 non era offerta una definizione dell'istituto del condominio degli edifici, l'unica indicazione che accorreva in aiuto era nella la Relazione del Re<sup>179</sup>, che recitava: "il principio informatore del condominio sta nel concetto che l'edificio, costituito da locali appartenenti a proprietari diversi, dà vita ad un rapporto complesso, risultante da una proprietà distinta dei singoli locali e da un condominio di altre parti dell'edificio stesso, costituenti accessori per lo più necessari delle parti in proprietà individuale". Dai lavori preparatori per l'emanazione della riforma della normativa sul condominio<sup>180</sup>, sembrava emergere l'intenzione di abbandonare l'idea di riconoscere in capo al condominio, tramite una norma di carattere generale, la personalità giuridica.<sup>181</sup>

L'intenzione di negare che il condominio potesse essere autonomo titolare di diritti reali sulle cose comuni, si basava su una configurazione pluralistica dell'istituto: i proprietari esclusivi delle unità immobiliari sono anche comproprietari delle parti in uso comune e ove vi fosse un'organizzazione unitaria, composta dall'assemblea dei proprietari e dall'amministratore

---

<sup>177</sup> CORONA, *La situazione soggettiva di un condominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da Gambaro e Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, Giuffrè, 2012

<sup>178</sup> Cass. Sez., VI, 29 marzo 2017, n.8150 in DeJure Banche Dati Editoriale GFL

<sup>179</sup> Citata da A. CELESTE, *La personalità giuridica del condominio cacciata dalla porta rientra dalla finestra?: alle Sezioni Unite (si spera) l'ardua sentenza*, in *Imm. & proprietà*, 2/2018 p.92

<sup>180</sup> Si veda in merito L. 11 dicembre 2012, n.220, entrata in vigore il 18 giugno 2013

<sup>181</sup> A. CELESTE, *La personalità giuridica del condominio cacciata dalla porta rientra dalla finestra?: alle Sezioni Unite (si spera) l'ardua sentenza*, in *Imm. & proprietà*, 2/2018 p.92

nominato da quest'ultima, questa sarebbe competente soltanto a gestire le parti di uso comune.<sup>182</sup>

A conferma risulta significativo che il legislatore, riformando la disciplina, abbia lasciato invariato il disposto dell'art. 1117 c.c., norma cardine in merito al condominio, che nel suo incipit recita: "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto di godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo" per poi elencare nei successivi commi quali parti sono considerate comuni.<sup>183</sup>

Da questo articolo si evince chiaramente che il legislatore ha inteso ricondurre la proprietà delle res comuni, compreso quanto attiene alla loro gestione, ai singoli condomini e non ad un soggetto terzo ed autonomo quale il condominio. Pertanto, senza l'introduzione di una norma *ad hoc* che riconosca la personalità giuridica in capo al condominio, sembra doversi escludere l'idea di imputare a tale istituto una qualsivoglia soggettività giuridica.<sup>184</sup>

In altri termini si è preferito lasciare la situazione invariata in merito alla previsione legislativa per cui sono esclusivamente i proprietari delle singole unità immobiliari a poter decidere sulla destinazione, sull'uso e sull'amministrazione delle parti comuni, in caso contrario i condomini sarebbero stati spogliati del proprio diritto di proprietà sulle parti comuni, le quali sarebbero diventate parte del patrimonio condominiale e i relativi atti di gestione, amministrazione e uso sarebbero stati imputati al condominio stesso inteso quale ente con soggettività giuridica autonoma.

Significativo in tal senso è stato anche il testo licenziato<sup>185</sup> dal Senato nella seduta del 26 gennaio 2011, nel quale veniva contemplata, all'art. 1117 ter c.c., la possibilità per l'assemblea (a maggioranza qualificata dei due terzi di cui al comma 5, art. 1136 c.c.) di deliberare "la sostituzione delle parti comuni", nel caso in cui fosse cessata l'utilità o la *res* potesse essere diversamente utilizzata in relazione all'interesse comune. Questo sarebbe

---

<sup>182</sup> Ricostruzione eseguita da A. CELESTE, *La personalità giuridica del condominio cacciata dalla porta rientra dalla finestra?: alle Sezioni Unite (si spera) l'ardua sentenza* – in *Imm. & proprietà*, 2/2018 p.92

<sup>183</sup> Si guardi in merito art. 1117 co. 1-2-3 c.c.

<sup>184</sup> A. CELESTE, *La personalità giuridica del condominio cacciata dalla porta rientra dalla finestra?: alle Sezioni Unite (si spera) l'ardua sentenza*, in *Imm. & proprietà*, 2/2018 p.93

<sup>185</sup> Atto del Senato n. 1119, approvato in testo unificato il 26 gennaio 2011, XVI Legislatura 2008-1013, in [www.senato.it](http://www.senato.it)

potuto avvenire tramite una statuizione adottata con particolari modalità in ordine alla convocazione<sup>186</sup> ed in ordine alla delibera<sup>187</sup>.

Tale “sostituzione”, non voleva indicare la mera vendita del bene e l’ottenimento del corrispettivo, ma avrebbe comportato necessariamente la possibilità di alienare le vecchie parti comuni e di acquistarne di nuove, operazione che indipendentemente dai moventi di carattere speculativo, avrebbe comportato il venir meno del rapporto di accessorietà tra le parti comuni sostituite e le parti di proprietà esclusiva, nonostante tale rapporto di accessorietà sia proprio elemento fondamentale del regime di condominio.<sup>188</sup>

## 2. La teoria del condominio come “Ente di gestione”

Interrogarsi sulla soggettività giuridica del condominio significa chiedersi se tale figura possa di essere titolare di autonome situazioni giuridiche soggettive.

Ove si escludesse la soggettività del condominio ciò significherebbe, usando le parole della Suprema Corte di Cassazione, che il condominio non potrebbe essere “titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti né di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini 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 a favore di un ente, ma nell’interesse dei singoli partecipanti.”<sup>189</sup>

Se si dovesse accogliere tale impostazione l’utilizzo di espressioni come “obbligazioni del condominio” o “creditori del condominio” potrebbero

---

<sup>186</sup> Avrebbe dovuto contenere, a pena di nullità, l’individuazione delle parti oggetto della sostituzione, così in Atto del Senato n. 1119, approvato in testo unificato il 26 gennaio 2011, XVI Legislatura 2008-1013, in *www.senato.it*

<sup>187</sup> Avrebbe dovuto essere redatta, a pena di nullità, con atto pubblico senza determinare alcun danno ai diritti dei singoli proprietari in forza dei rispettivi titoli di proprietà. Così in Atto del Senato n. 1119, approvato in testo unificato il 26 gennaio 2011, XVI Legislatura 2008-1013, in *www.senato.it*

<sup>188</sup> A. CELESTE, *La personalità giuridica del condominio cacciata dalla porta rientra dalla finestra?: alle Sezioni Unite (si spera) l’ardua sentenza*, in *Imm. & proprietà*, 2/2018 p.93

<sup>189</sup> Cass. Sez. un., 8 aprile 2008, n.9148 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

essere usate solo in senso atecnico. Tuttavia, nel linguaggio ordinario sono espressioni che godono di una certa frequenza d'utilizzo, tanto da far supporre che il condominio in fine dei conti qualcosa di particolare sia.

Da qui nasce la concezione diffusa in giurisprudenza, tuttavia criticata dalla precedente sentenza citata, per cui il condominio dovrebbe essere un mero ente di gestione, privo di soggettività giuridica.

Prima di procedere con l'analisi delle varie sentenze che in qualche modo hanno preso in considerazione la questione, bisogna evidenziare che nella giurisprudenza meno recente il concetto di soggettività giuridica viene utilizzato per indicare indifferentemente sia questo primo concetto, sia quello di personalità giuridica. Questo perché l'idea di soggettività si è emancipata solo in via progressiva rispetto a quella di personalità giuridica. Ad oggi è certo che il condominio non sia una persona giuridica in senso tecnico, in quanto non dotato di autonomia patrimoniale perfetta.<sup>190</sup>

Difatti, si è affermato<sup>191</sup> che il condominio è un ente di gestione collegiale di interessi individuali, sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini e che per esso l'ubicazione del suo domicilio dovrebbe coincidere con quello dell'amministratore che lo rappresenta, in quanto il condominio non ha domicilio in senso tecnico<sup>192</sup>. All'amministratore andranno così notificati tutti gli atti rivolti al condominio, secondo quanto stabilito dalle regole per le persone fisiche.

Di soggettività giuridica autonoma se ne è discusso in relazioni a molteplici circostanze riguardanti il condominio negli edifici, in primo luogo in relazione alla legittimazione dei condomini rispetto alle liti.

Un prolifero filone giurisprudenziale, infatti, afferma che essendo il condominio un ente di gestione privo di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, la presenza di un organo rappresentativo unitario, non escluderebbe che i singoli condomini possano agire a tutela dei diritti correlati a tale partecipazione. Allo stesso modo ciò non priverebbe i singoli del potere

---

<sup>190</sup> R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. Italiana*, gennaio 2022 p.244

<sup>191</sup> Così Cass. Civ., 7 luglio 2004, n. 12460. Della stessa opinione fra le molte Cass. Civ., 28 gennaio 2000, n. 976; Cass. Civ. 21 maggio 2001, n.6906; Cass. Civ., 10 febbraio 2010, n. 2999; Cass. Civ, 29 dicembre 2016, n.27352; tutte in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>192</sup> Art. 46 c.c. "*Sede delle persone giuridiche*", di cui al 1° co.: *Quando la legge fa dipendere determinati effetti dalla residenza o dal domicilio, per le persone giuridiche si ha riguardo al luogo in cui è stabilita la sede*". Questo data l'esclusione del condominio dalle persone giuridiche in senso tecnico, si veda in merito R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. Italiana*, gennaio 2022 p.244

di intervenire in un giudizio in cui la difesa processuale sia già stata legittimamente assunta dall'amministratore, come non impedirebbe di avvalersi dei mezzi di impugnazione, previsti dall'ordinamento, per evitare gli effetti sfavorevoli di una ipotetica sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore e che questi non abbia prontamente impugnato.<sup>193</sup> Inoltre, si è precisato che il condomino che decidesse di intervenire personalmente, in un processo, già instaurato dall'amministratore del condominio, per far valere diritti del gruppo condominiale, non sarebbe considerato alla stregua di un terzo che si intromette in una determinata vertenza in corso tra altri soggetti estranei, ma sarebbe considerato come una delle parti originarie. Quindi potrà legittimamente far valere in via diretta le ragioni precedentemente azionate dall'amministratore. Alla luce di questo si esclude che il condomino possa essere considerato un interventore in senso proprio, escludendosi nei suoi riguardi, l'applicazione dei principi riguardanti la fattispecie dell'intervento dei terzi nel processo di appello ex art. 344 cod. proc. civ.<sup>194</sup>

Sulla stessa linea, si è affermato che un eventuale giudicato formatosi all'esito di una vicenda processuale in cui sia stato parte l'amministratore di condominio fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, indipendentemente dal fatto che essi siano intervenuti in giudizio. Questo sulla base della considerazione che il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini. La stessa giurisprudenza ha aggiunto che si deve escludere in capo ai condomini la legittimazione all'opposizione ordinaria ex art. 404 c.p.c., in quanto essi non sono considerabili terzi rispetto alla questione giuridica oggetto della sentenza passata in giudicato.<sup>195</sup>

La giurisprudenza si è mossa in questa direzione anche in materia di conciliazione, infatti, la Corte di Cassazione ha espressamente affermato che

---

<sup>193</sup> Così Cass. civ., 6 agosto 2015, n. 16562. Nello stesso senso tra le molte Cass. civ., 22 novembre 1986, n. 6881; Cass. civ., 29 aprile 1993, n. 5084; Cass. civ., 27 gennaio 1997, n. 826; Cass. civ., 9 giugno 2000, n. 7891; Cass. civ., 25 maggio 2001, n. 7130; Cass. civ., 28 agosto 2002, n. 12588; Cass. civ., 7 dicembre 2004, n. 22492; Cass. civ., 21 gennaio 2010, n. 1011; Cass. civ., 18 febbraio 2010, n. 3900; Cass. civ., 16 maggio 2011, n. 10717; Cass. civ., 31 ottobre 2017, n. 25855; Cass. civ., 9 novembre 2017, n. 26557.; tutte in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>194</sup> Così statuito in Cass. civ., 27 gennaio 1997, n. 826; nella stessa ottica, ad esempio, Cass. civ., 9 giugno 2000, n. 7891; Cass. civ., 7 dicembre 2004, n. 22492, tutte in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>195</sup> Così Cass. Civ., 21 febbraio 2017, n.4436 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

la conciliazione che coinvolge tutti i condomini “rende ininfluyente ed irrilevante la dedotta questione (...) della mancata sottoscrizione, da parte dell’amministratore”.<sup>196</sup>

Da queste pronunce si trae coerentemente la conclusione che, sul piano della legittimazione, si possa escludere una qualche soggettività in capo al condominio.

Difatti, la giurisprudenza si è comporta in modo differente nelle vertenze riguardati enti, anche privi di personalità giuridica. Ad esempio è stato affermato che “la sentenza pronunciata nei confronti di una società in nome collettivo [la quale, seppur priva di personalità giuridica, costituisce, in ragione della propria autonomia patrimoniale, un centro di imputazione di rapporti distinto da quello riferibile a ciascun socio e fonte di una propria capacità processuale] non fa stato nei confronti dei soci che non siano stati parte del relativo giudizio e che, pertanto,” essi “non sono legittimati ad impugnare la sentenza stessa.”<sup>197</sup>

Altra parte della giurisprudenza, invece, ha deciso di non accogliere pienamente tali principi, in quanto non ritenuti applicabili alla totalità delle controversie riguardanti il condominio.

Questo secondo filone giurisprudenziale, pur riconoscendo come principio generale quello per cui: “essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l’esistenza dell’organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione”, ne darebbe applicazione per le sole controversie aventi ad oggetto diritti su di un servizio o su di un bene comune, così escludendo l’invocabilità di tale principio nelle vertenze riguardanti la sola gestione di essi. Questo perché tale giurisprudenza ritiene che gli atti di gestione delle res comuni siano intesi ad esaudire soltanto le esigenze collettive del gruppo condominiale oppure l’esazione delle somme dovute in relazione a tale gestione da ciascun condomino. Avanzando l’idea che per questi atti non vi sia un’immediata correlazione con l’interesse esclusivo di uno o più partecipanti, bensì un interesse collettivo e solo mediatamente individuale al funzionamento ed al finanziamento delle stesse

---

<sup>196</sup> Cass. Civ., 4 luglio 2001, n. 9033 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>197</sup> Così Cass. Civ., 6 dicembre 2011, n.26245 e nello stesso senso, C.S. Civ., 23 maggio 2006, n.12114 entrambe in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

parti comuni. Conclusione è che in queste controversie la legittimazione ad agire e ad impugnare, spetta esclusivamente all'amministratore, specificando che la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest'ultimo, escluderebbe la possibilità d'impugnazione da parte del singolo condomino.<sup>198</sup> La maggior parte dei casi in cui tale limitazione è stata chiamata in causa riguardano le impugnazioni delle delibere assembleari. A dimostrazione si richiama la giurisprudenza<sup>199</sup> che ha affermato che il principio sopra espresso non troverebbe applicazione nelle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di una delibera dell'assemblea che tenda soltanto a soddisfare esigenze collettive circa la gestione di un bene o di un servizio comune, senza alcuna attinenza diretta con l'interesse esclusivo di uno o più condomini. La conseguenza di questa proposta interpretativa è che in tali controversie la legittimazione ad agire e ad impugnare spetteranno in via esclusiva all'amministratore, "la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnare da parte del singolo condomino".

Al medesimo criterio si è data applicazione anche con riguardo alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alla nomina dell'amministratore, avendo anch'esse finalità di gestione della cosa comune che in senso strumentale tendono a soddisfare esigenze collettive di gestione, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo dei partecipanti.<sup>200</sup>

Questo criterio distintivo non è stato esente da critiche, infatti, altra parte della giurisprudenza si è discostata da tale orientamento. In particolare, si è affermato che appare privo di fondamento normativo il distinguere tra incidenza immediata oppure mediata sulla sfera patrimoniale del singolo, "derivante dalla caducazione di una decisione sulla gestione della cosa comune, al fine di identificare i soggetti legittimati alla relativa impugnativa".<sup>201</sup>

Sempre nell'ordine di un'esclusione di una soggettività giuridica in capo al condominio si riporta la pronuncia della Corte di Cassazione che ha ammesso

---

<sup>198</sup> Cass. Civ., 4 maggio 2005, n.9213 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>199</sup> Cass. Civ., 19 ottobre 2010, n. 21444 e nello stesso senso, Cass. 12 marzo 1994, n.2393; Cass. 29 agosto 1997, n.8257, tutte in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>200</sup> Cass. Civ., 21 settembre 2011, n.19223 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*; Cass. Civ., 3 luglio 1998, n.6480, in *OneLEGALE* <https://onelegale.wolterskluwer.it/>

<sup>201</sup> Cass. Civ., 6 agosto 2015, n.16562; nello stesso senso Cass. 9 novembre 2017, entrambi relativi ad impugnazioni di delibere assembleari; entrambe in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

la legittimazione dei condomini ad agire in proprio per l'inadempimento delle obbligazioni discendenti da un contratto stipulato dall'amministratore. A detta della Suprema Corte perché "il carattere collettivo, e non unitario, della personalità del gruppo dei condomini importa che ciascun membro, in quanto titolare di un diritto che, sia pure nei limiti segnati dalla concorrenza dei diritti degli altri partecipanti, investe l'intera cosa, deve considerarsi legittimato ad agire o resistere in giudizio anche senza il consenso degli altri, per la tutela della cosa comune nei confronti dei terzi o di un singolo condomino", con la conseguenza che "in tema di contratti d'appalto di lavori condominiali, l'azione ex art. 1668 c.c.<sup>202</sup>, nei confronti dell'appaltatore per i danni che ne sono derivati a causa della non corretta e regolare esecuzione, può essere promossa da ciascuno dei condomini, legittimati in proprio ad agire, pur se il contratto sia stato stipulato dall'amministratore".<sup>203</sup>

Per completezza è il caso di segnalare la differente impostazione adottata dai giudici rispetto al contratto di assicurazione per i danni. Vi sono pronunce, infatti, che statuiscono che la circostanza che il condominio sia un ente di gestione, sprovvisto di capacità giuridica, non comporta che, in occasione di una polizza stipulata dal condominio in persona dell'amministratore, ciascun condomino possa sostituirsi in persona dell'amministratore ed agire nel proprio interesse, nei riguardi dell'assicuratore. Questo sull'assunto che la rappresentanza spetta comunque all'amministratore ed "il singolo condomino non può considerarsi singolarmente legittimato a rappresentare l'ente di gestione, contraente della polizza nell'interesse di tutti i partecipanti al condominio".<sup>204</sup>

---

<sup>202</sup> Art. 1668, Contenuto della garanzia per difetti dell'opera: *"Il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore. Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto."*

<sup>203</sup> Così Cass. Civ., 27 luglio 2006, n.17118; nello stesso senso, Cass. Civ., 17 gennaio 2003, n.631 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>204</sup> Così Cass. Civ., 20 febbraio 2009, n.4245; nello stesso senso Cass. Civ., 26 marzo 1996, n.2678 entrambe in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

## 2.1. Le aperture verso la soggettività giuridica del condominio

La riforma della disciplina del condominio, introdotta dalla L. 11 dicembre 2012, n.220<sup>205</sup>, ha condotto gli interpreti a porsi nuovi quesiti in relazione alle modifiche da essa apportate.

Questa legge non contiene indicazioni precise che si esprimano a favore di una soggettività giuridica autonoma del condominio, nonostante, come già accennato, quest'ultima fosse oggetto di discussione nei lavori preparatori a tale riforma e che alcune norme della stessa sembrano alluderne all'esistenza. Un primo elemento di riflessione è dato dall'art. 1129, co. 7 c.c., il quale prevede l'obbligo di far transitare le somme "su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio", comportamento, che per prassi diffusa, la giurisprudenza aveva iniziato a considerare doveroso da parte dell'amministratore.<sup>206</sup>

Tuttavia, l'idea per cui i titolari del conto, nonché parti del contratto, siano i singoli condomini e che secondo tale orientamento giurisprudenziale non possano operare in tale conto, sembra una forzatura.<sup>207</sup>

In ogni caso, la Corte di cassazione nel 2005 ha ammesso che il condominio possa agire in caso di violazione del termine ragionevole del processo al fine di ottenere l'equa riparazione del danno non patrimoniale, ai sensi della L. 24 marzo 2001, n.89<sup>208</sup>, precisando che le regole di tale legge valgono "anche per le persone giuridiche e, in più generale, per i soggetti collettivi."<sup>209</sup>

Questa pronuncia della Corte è stata alquanto inaspettata, in quanto equipara il regime giuridico del condominio, per il caso sopra indicato, a quello delle persone giuridiche, portando a ritenere in senso lato che le due figure possano confondersi.

In seguito, invece, una serie di sentenze hanno affermato che il condominio essendo privo di personalità giuridica sarebbe unicamente un ente di gestione

---

<sup>205</sup> Si veda in merito L. 11 dicembre 2012, n.220, entrata in vigore il 18 giugno 2013

<sup>206</sup> Cass. Civ., 10 maggio 2012, n.7162 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>207</sup> Così R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. Italiana*, gennaio 2022 p.246

<sup>208</sup> Si veda in merito L. 24 marzo 2001, n. 89, in materia di "Previsione di equa riparazione in caso di violazione del termine ragionevole del processo e modifica dell'articolo 375 del Codice di procedura civile", entrato in vigore il 18 aprile 2001 in Gazzetta Ufficiale della Repubblica

<sup>209</sup> Così Cass. Civ., 18 febbraio 2005, n. 3396 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

delle cose comuni. Dunque, non vi sarebbe dubbio che il diritto all'equo indennizzo per l'irragionevole durata del processo non spetti all'ente condominiale che è preposto unicamente alla gestione della cosa comune, in quanto l'eventuale danno in ragione di una irragionevole durata del processo grava solo sui condomini che sono titolari singolarmente del diritto al risarcimento.<sup>210</sup>

La questione è giunta alle Sezioni Unite. La Suprema Corte ha evidenziato come l'indirizzo dottrinale favorevole a riconoscere una certa soggettività giuridica in capo al condominio, abbia ricevuto nuovi stimoli dalla legge di riforma. Ad esempio, oltre alle già citate disposizioni, l'art. 2659 c.c., secondo cui la nota di trascrizione per i condomini deve indicare l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale. Infatti, la Suprema Corte sostiene che nonostante nelle disposizioni della riforma non vi sia in maniera espressa il riconoscimento della personalità giuridica in favore del condominio, non possa in ogni caso ignorarsi che i dati sopra descritti, sembrano andare nella direzione di riconoscere in capo al condominio, una soggettività giuridica autonoma, seppur attenuata.<sup>211</sup>

Alla luce di questo, la tradizionale concezione che ritiene il condomino sempre parte della controversia tra il condominio e gli altri soggetti perde solidità perché, se si considerasse l'autonomia del condominio come centro di imputazione d'interessi, di diritti e di doveri, si dovrebbe corrispondere al condominio una piena capacità processuale. In questa prospettiva, le Sezioni unite hanno affermato che il singolo condomino può essere parte del processo solo se vi intervenga. Di conseguenza, seguendo questo ragionamento, deve escludersi che il condomino che non sia stato parte formale nel processo instaurato, possa essere legittimato ad agire per l'equa riparazione del danno da irragionevole durata del processo ex l. n.89 del 2001, lo sarà invece il condominio.<sup>212</sup>

Le Sezioni Unite si sono espresse in un ambito del tutto particolare, ciò nonostante, gli elementi utilizzati nel pronunciarsi, difficilmente si conciliano con gli orientamenti tradizionali in tema di legittimazione di ogni condomino

---

<sup>210</sup> Così Cass. Civ., 23 ottobre 2009, n.2258; nello stesso senso Cass. Civ., 14 ottobre 2011, n.21322; Cass. Civ., 17 ottobre 2011, n.21461; tutte in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>211</sup> Così Cass. Civ., sez. un., 18 settembre 2014, n.19663 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>212</sup> Così Cass. Civ., sez. un., 18 settembre 2014, n.19663 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

a impugnare la sentenza resa all'esito di un giudizio, in cui ha partecipato solo il condominio in persona dell'amministratore, il che ha condotto a sollevare espressamente la questione davanti alle Sezioni Unite.<sup>213</sup>

La sentenza che ne è scaturita non prende una posizione netta sulla questione della soggettività del condominio. Si ritiene infatti, che la Sez. un. 19663/14 abbia una portata circoscritta alla peculiare questione giuridica esaminata, tanto che sembrerebbe che gli effettivi rilievi di una mancata soggettività giuridica del condominio siano stati ridimensionati in proporzione al tema trattato.<sup>214</sup> Specialmente in relazione alle molteplici sentenze già citate, che continuano a giungere all'affermazione dei poteri processuali dei singoli condomini, muovendo sempre dalla formula che ancora oggi riscontra maggior consenso: il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti e che dallo studio dei poteri dell'organo di rappresentanza unitario, quale l'amministratore, va escluso che da tali poteri derivino limitazioni alle facoltà dei singoli.<sup>215</sup> Infatti, una pronuncia più recente della Suprema Corte a Sezioni Unite sottolinea che la *ratio* dei poteri processuali dei singoli condomini risiede nel carattere "necessariamente autonomo" del potere del condomino di agire a difesa dei suoi diritti di comproprietario *pro quota* e di resistere alle azioni promosse da terzi anche quando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio.<sup>216</sup>

La pronuncia da ultimo citata fonda le sue ragioni sul fatto che i condomini devono essere in grado di agire a tutela dei propri beni perché da un lato, si discute di diritti reali, dall'altro lato sussistono molteplici realtà condominiali in cui non è imposta obbligatoriamente la figura dell'amministratore (ex art. 1129 co.1 c.c.). Tutto questo sorretto dal fatto che non esiste una precisa previsione del legislatore che investa espressamente ed esclusivamente il condominio ed il suo amministratore del potere di tutelare le parti comuni. Analizzando la sentenza dal punto di vista della natura degli interessi coinvolti dalla controversia, essa risulta coerente con quel filone giurisprudenziale<sup>217</sup>

---

<sup>213</sup> Cass. Civ., 15 novembre 2017, n.27101 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>214</sup> Così R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. Italiana*, gennaio 2022 p.247

<sup>215</sup> Così R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. Italiana*, gennaio 2022 p.247

<sup>216</sup> In questo senso Cass. Civ., sez. un., 18 aprile 2019, n.10934 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>217</sup> Si veda nota 37

che riserva un trattamento differenziato per le controversie che avendo ad oggetto la gestione del bene comune e non i diritti su di esso, sono atte a soddisfare soltanto le esigenze collettive della comunità condominiale o l'esazione delle somme dovute da ciascun condomino per tale gestione. Infatti, in una sentenza successiva è stato utilizzato tale orientamento, specificando che in un giudizio di impugnazione di una delibera assembleare, dato che non si tratta di azioni aventi ad oggetto la tutela o l'esercizio di diritti reali sulle parti comuni, bensì l'impugnazione di delibere assembleari intese a soddisfare le esigenze collettive della comunità condominiale, sarà legittimato passivo l'amministratore ed un eventuale intervento di un condomino sarà da considerarsi adesivo e dipendente. Questo secondo l'assunto che in un giudizio di impugnazione delle delibere assembleari, promosso da un condomino dissenziente, l'oggetto è comunque un interesse comune dei condomini, anche se in opposizione all'interesse di uno solo di questi ultimi e quindi sarà legittimato passivo il solo amministratore.<sup>218</sup> L'orientamento non sembrerebbe andare in contrasto netto con la già nominata Cass. Sez. un., 18/04/2019, n.10934 che si è limitata a ribadire l'esistenza dell'autonomo potere individuale dei condomini ad agire e resistere in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota* delle parti comuni, senza toccare il punto della diversità di oggetto della controversia.<sup>219</sup> Sempre nel senso che riconosce soggettività giuridica in capo al condominio vi è una decisione della Corte di Cassazione che ha ammesso che il creditore del condominio che gode di un titolo di credito nei confronti del condominio stesso possa procedere all'espropriazione dei crediti vantati dal condominio nei confronti dei singoli condomini per i contributi dovuti da questi ultimi in base ai criteri di ripartizione approvati in assemblea.<sup>220</sup> Il ragionamento della Corte è il seguente: innanzitutto ritiene che sia innegabile che si possa configurare sul piano sostanziale un rapporto obbligatorio tra condominio e singolo condomino, con riferimento al pagamento di contributi condominiali. Inoltre, la possibilità di espropriare non viola il principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali.<sup>221</sup> Infatti,

---

<sup>218</sup> Così Cass. Civ., 4 febbraio 2021, n.2636 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>219</sup> Si veda nota 37 per la giurisprudenza; In dottrina in questo senso R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. Italiana*, gennaio 2022 p.247

<sup>220</sup> Cass. Civ., 14 maggio 2019, n.12715 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>221</sup> Si veda in merito DI ROSA, *Le obbligazioni condominiali*, in *Giur. Italiana*, 1/2022, p.254

tale principio implica che l'esecuzione contro il singolo condomino non possa avvenire per l'intero debito del condominio, ma solo nei limiti della propria quota di partecipazione, mentre nel caso in cui l'esecuzione abbia luogo direttamente contro il condominio, l'esecutato sarà il condominio stesso, debitore per intero.

Questa presa di posizione si basa sull'alterità soggettiva tra condominio e singolo condomino, mentre nell'impostazione tradizionale si è a lungo sostenuto che “solo in senso figurato può parlarsi di obbligazioni del condominio, essendo in realtà debitori sempre e solo i singoli condomini”.<sup>222</sup>

Il problema della soggettività si è riscontrato anche in relazione ad un'altra questione, ossia la possibilità per il creditore del condominio di pignorare il conto corrente intestato al condominio stesso.

Questo dubbio applicativo prende forma dalla riforma della disciplina del condominio del 2012, in particolare dalla regola per cui “i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini” ex art. 63 disp. att. c.c.

Partendo da questo punto, se si ritiene che i titolari del conto corrente siano tutti i condomini, compresi quelli in regola con i pagamenti, si dovrebbe concludere che il creditore prima del pignoramento, debba agire contro i condomini morosi. Infatti, alcuni giudici di merito hanno preso questa via, statuendo che la norma di cui l'art. 63 disp. att. c.c. vada interpretata nel senso che nella situazione in cui vi sia un condomino moroso, come nel caso precedentemente citato, il creditore dovrà agire prima di tutto contro tale condomino, anche nell'eventualità in cui vi siano somme accreditate sul conto corrente condominiale, evidenziando che se il creditore potesse agire direttamente nei confronti del conto corrente del condominio, senza preliminarmente agire contro i condomini morosi, risulterebbe svuotata di contenuto la *ratio* della norma in questione, il cui obiettivo è che vengano tutelati i cespiti patrimoniali dei singoli condomini in regola con i pagamenti, nonostante vi siano condomini morosi.<sup>223</sup>

---

<sup>222</sup> In senso contrario R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. Italiana*, gennaio 2022 p.248

<sup>223</sup> Così Trib. Teramo, 18 aprile 2019, n.580, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*; nello stesso senso, Trib. Palermo 12 settembre 2018, n. 3862, in *Condoinielocazioni.it*

Allo stesso tempo, vi è un filone della giurisprudenza di merito che è giunto alla soluzione opposta.<sup>224</sup>

In linea generale questa parte della giurisprudenza ha configurato il conto corrente condominiale come il patrimonio del condominio stesso, sottraendo le azioni contro il condominio volte ad aggredire il suo patrimonio allo spettro applicativo dell'art. 63, co. 2 disp. att. c.c., che secondo questa impostazione sarebbe applicabile alle sole azioni contro i singoli condomini. Sulla base di questo assunto nasce l'opinione secondo cui le somme depositate sul conto corrente condominiale costituiscano patrimonio autonomo dell'ente di gestione condominio, che ben sarebbe aggredibile direttamente dai creditori. Quanto disposto dall'art. 63 dovrebbe valere solo se il creditore decidesse di agire direttamente sui condomini o nel caso in cui, escusso insoddisfacentemente il condominio, si dovesse rivolgere ai singoli condomini.<sup>225</sup>

Secondo l'orientamento giurisprudenziale esposto sembrerebbe quindi che il condominio sia un soggetto autonomo di diritto, diversamente da quanto era ritenuto dalla giurisprudenza maggioritaria prima della sentenza resa dalle sezioni unite nel 2014.

In relazione agli indirizzi giurisprudenziali che propendono per riconoscere soggettività giuridica autonoma in capo al condominio, si è delineato un nuovo modello di tale istituto.

Il condominio ha un suo patrimonio comprensivo di conto corrente ex art. 1129 c.c. e di eventuali somme non ancora depositate, ma che potrebbero già appartenere al condominio stesso, come ad esempio, le somme ricevute a titolo di equa riparazione del danno non patrimoniale ai sensi della l. 21 marzo 2001, n.89.<sup>226</sup>

---

<sup>224</sup> Oltre alle altre che si citeranno, si veda, Trib. Catania 26 maggio 2017 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL* e Trib. Cassino, 27 maggio 2021 in *Leggi d'Italia*

<sup>225</sup> Così Trib. Ascoli Piceno 26 novembre 2015, n.1287 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*; Trib. Milano, 22 novembre 2017, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL* dove viene espresso il processo di "entificazione" del condominio sottolineando come un patrimonio del condominio effettivamente esista e sia altresì intestato ad esso e che tale conto corrente costituisce la prima garanzia per i creditori del condominio stesso, ex art. 2744 c.c. Secondo tale pronuncia il creditore potrà scegliere se agire per l'intero nei confronti del condominio o se parziariamente nei confronti dei singoli condomini. Il creditore pignorando il conto corrente condominiale non agisce nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, ma aggredisce il patrimonio che al condomino obbligato fa direttamente capo e di conseguenza non si dà applicazione all'art. 63 disp. att. c.c.

<sup>226</sup> Si veda in merito l. 24 marzo 2001 n. 89 entrata in vigore il 18 aprile 200; In questo senso R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. Italiana*, gennaio 2022 p.248

Il condominio, in ogni caso, non è proprietario delle parti comuni, che su precisa espressione del legislatore, enucleata all'art. 1117 c.c., sono di proprietà comune dei singoli condomini.

Il condominio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1131 c.c., ha la rappresentanza processuale legale dei condomini e questo gli permette di essere convenuto in giudizio in merito a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio.<sup>227</sup>

In ogni caso si rammenta che parte della giurisprudenza ritiene che, per quanto riguarda le controversie aventi ad oggetto diritti sulle parti comuni, il condominio ha, nei limiti stabiliti dalla legge o dai poteri conferiti ad esso dall'assemblea, la rappresentanza dei singoli condomini, ma quest'ultimi sono comunque parti del processo e hanno il potere d'intervenire come di impugnare le sentenze avverse. Nelle altre controversie, non sono parti, ma non è preclusa loro, la possibilità di intervento adesivo.<sup>228</sup>

Nonostante le sentenze citate possano suggerire, secondo alcuni autori, che il condominio abbia soggettività giuridica, è comunque certo esso non abbia personalità giuridica, in quanto non gode di autonomia patrimoniale perfetta. Infatti, non è prevista come, ad esempio, per le società semplici, la preventiva escussione del patrimonio societario. Nel caso del condominio sono i creditori a scegliere liberamente se far valere i loro diritti nei confronti del patrimonio del condominio o direttamente verso i singoli condomini. Si ribadisce che secondo tale orientamento, solo quando gli eventuali creditori decidano di agire contro i singoli condomini allora potrà trovare applicazione l'art. 63, co. 2 disp. att. c.c.

A contrario di quanto sostenuto dall'impostazione tradizionale, secondo la quale solo in senso figurato può parlarsi di "obbligazioni del condominio", essendo sostanzialmente i singoli condomini alla fine i veri debitori.

Nel caso si tratti di un condominio in cui è presente un amministratore ed egli concluda un contratto in rappresentanza dei condomini, secondo questo nuovo modello, la parte contraente sarà considerata il condominio.

---

<sup>227</sup> In dottrina R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. Italiana*, gennaio 2022 p.248; per la giurisprudenza si veda nota 60

<sup>228</sup> Cass. Civ., 4 febbraio 2021, n.2636, già in nota 54; in dottrina R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. Italiana*, gennaio 2022 p.248

## 2.1.2 La tesi individualista

La teoria collettivista non è l'unica ad aver avuto un seguito in materia di condominio, altra dottrina infatti, prende le distanze da tali orientamenti per appoggiare la cd. teoria individualista.<sup>229</sup> Questo orientamento vede il condominio come un istituto sfornito di un'autonoma soggettività, composto da una pluralità di soggetti distinti, unici titolari delle posizioni giuridiche inerenti alla comproprietà.<sup>230</sup>

In assenza di un dato definitorio espresso di fonte normativa, questa dottrina<sup>231</sup> ha ricostruito il condominio come una situazione particolare, difficile da ricondurre agli schemi concettuali ordinari, che determina un rapporto intermedio tra il concetto di persona fisica e l'idea di persona giuridica, andando a definire uno stato di contitolarità collettiva del diritto di proprietà delle cose comuni<sup>232</sup>. Altra dottrina, inoltre, data la particolarità di tale istituto si è spinta fino a delinearne una propria tipicità.<sup>233</sup>

Questo filone interpretativo prende le distanze, dalle pronunce giurisprudenziali che continuano a qualificare il condominio come mero ente di gestione, espressione impropria e secondo alcuni autori molto utile per dare una definizione di fortuna ad un istituto di difficile inquadramento come il condominio, ma altrettanto vuota da un punto di vista contenutistico.<sup>234</sup>

---

<sup>229</sup> Tra gli autori che rinnegano la soggettività giuridica in capo al condominio, anche dopo la riforma l. n. 220 del 2012 si citano CERULO, *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, a cura di Triola, Giappichelli, 2017, p.23; TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Giuffrè, 2014, p.5 ss.; <sup>229</sup> G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2013, p.789 ss. secondo il quale sarebbe da considerare singolare, se si scegliesse in favore di una soggettività giuridica in capo al condominio, "la coesistenza di singoli soggetti (persone fisiche) titolari della proprietà individuale e di un (nuovo) soggetto dotato di capacità giuridica (o mera soggettività) titolare (in quanto tale) della proprietà di parti in comune"; CELESTE - SCARPA, *Riforma del condominio*, Giuffrè, 2013, p.5; DE TILLA, *Codice del nuovo condominio commentato*, Cedam, 2016, p.12

<sup>230</sup> S. SCAPELLATO, *Per la corte di giustizia UE la tutela del consumatore può estendersi al condominio*, in *Giur. Italiana*, luglio 2022 p.1591; nonché gli autori citati nella nota precedente (67)

<sup>231</sup> D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, giugno 2019, p.1173

<sup>232</sup> DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2013, p.795

<sup>233</sup> CORONA, *La natura giuridica del condominio*, in *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di Basile, nel *Trattato dei diritti reali*, diretto da Gambaro e Morello, III, Giuffrè, 2012, per l'ipotesi di fattispecie tipica p.95

<sup>234</sup> CORONA, *La natura giuridica del condominio*, in *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di Basile, nel *Trattato dei diritti reali*, diretto da Gambaro e Morello, III, Giuffrè, 2012, per l'ipotesi di fattispecie tipica p.65; SALIS, *Il Condominio negli edifici*, Utet, 1956

Questa formula risulta inappropriata: in genere gli enti di gestione si caratterizzano, in merito alla loro struttura, in ragione della soggettività, intesa come personalità giuridica pubblica, e dall'autonomia patrimoniale che permette all'ente di essere titolare di partecipazioni azionarie e del fondo di dotazione.<sup>235</sup>

Si ricorda che la tesi collettivista<sup>236</sup> prende forza dalle previsioni normative, precedentemente citate, introdotte con la legge di riforma del condominio n.220 del 2012, riguardati il versante patrimoniale e la presunta professionalità dell'amministratore.

Tra queste, si è visto risultare di particolare importanza l'art.1129 c.c., specificatamente ai commi 7, 12 e 13, da cui i fautori di tale orientamento, in relazione all'obbligo in capo all'amministratore condominiale di aprire un conto corrente intestato al condominio dove far confluire gli oneri condominiali, al fine di evitare la confusione tra patrimonio condominiale e personale del singolo condomino, fanno discendere l'esistenza di un patrimonio autonomo del condominio stesso. L'assenza di patrimonio autonomo e proprio del condominio era una delle colonne portanti su cui si fondavano i primi orientamenti che rigettavano l'idea che si potesse configurare una qualche soggettività giuridica condominiale.

Tuttavia, secondo questa impostazione, il processo di entificazione del condominio sembrava essere confermato non solo dalle disposizioni della legge n.220 del 2012, ma anche da una pronuncia del giudice nomofilattico che riconosce l'esistenza di una soggettività giuridica autonoma in capo al condominio.<sup>237</sup> Ciò nonostante, queste argomentazioni non sono esenti da perplessità.

---

<sup>235</sup> D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, giugno 2019, p.1175

<sup>236</sup> A favore BIANCA, *Nozione di condominio*, in *Il Condominio*, a cura di Bianca, Giappicchelli, 2007, p.19 ss. che vede nel condominio una organizzazione che agisce tramite l'organo amministrativo, priva di autonomia patrimoniale perfetta, ma, ciò nonostante, titolare di situazioni giuridiche distinte da quelle dei singoli condomini.; GALGANO, *Le categorie generali, le persone, le proprietà*, in *Diritto civile e commerciale*, I, Cedam, 2004, p.548; BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici*, in *Commentario Scialoja-Branca*, Zanichelli, in *Foro it.*, 1982, sub art. 1135, n.2, p.619; GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato Rescigno*, Utet, 1982, p.340, dove viene prospettata una concezione mista in cui il rapporto tra proprietà esclusiva e comune è considerato in termini di necessaria coesistenza.

<sup>237</sup> Cass. Sez. un., 18 settembre 2014, n.19663 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL* e in *Imm. & proprietà* 2015, 7, p.435 con nota di SCARPA e in *Corr. Giur.*, 2015, 12, p.1531 con nota di CARRARO che sembra aver statuito un mutamento definitivo verso l'affermazione di una soggettività giuridica autonoma del condominio; conformi a tale orientamento Trib. Milano. 21 novembre 2017, in *Condominioelocazioni.it*, marzo 2018, con nota di GINESI, e Cass. 29 marzo 2017, n.8150 in *Arch. Loc.*, 2017, p.301; Viceversa, hanno affermato la

Innanzitutto, l'affermazione della titolarità del fondo in capo al condominio e della relativa autonomia patrimoniale è smentita dallo stesso dato testuale della norma che lo prevede, ossia il più volte citato art. 1129 c.c.

La norma in realtà non dà vita ad alcun onere di destinazione delle somme confluite nel fondo, elemento necessario al fine di poter costituire un patrimonio separato, infatti, sarebbe possibile in qualsiasi momento un mutamento di destinazione delle somme come la loro eventuale restituzione ai singoli condomini, ovviamente in ragione di una delibera assembleare.<sup>238</sup>

Oltre al dato letterale, è necessario svolgere una valutazione comparatista con gli altri enti collettivi non personalizzati che, se né si analizza la struttura, si smentisce l'automatismo, vantato dalla teoria collettivista, tra fondo di proprietà dell'ente e soggettività giuridica.

Prendendo come esempio le associazioni non riconosciute, si nota come gli elementi essenziali del contratto siano lo scopo, le condizioni per gli associati e le regole in merito all'ordinamento interno e sull'amministrazione. Tra gli elementi essenziali però non è compreso il fondo.<sup>239</sup>

Oltretutto, se la separazione patrimoniale fosse essenziale ai fini della configurabilità della soggettività giuridica, quest'ultima non potrebbe essere negata ai fondi comuni di investimento, dotati per giunta, di autonomia patrimoniale perfetta, che come confermato dalla giurisprudenza di legittimità,<sup>240</sup> sono considerati privi di soggettività giuridica autonoma, ma costituirebbero meri patrimoni separati della società di gestione del risparmio.

---

qualificazione del condominio come ente di gestione privo di soggettività Cass. Civ., 9 novembre 2017, n.26557, in *Pluris*; Cass. Civ., 29 settembre 2017, n.22856, in *Dir. e giust.*, 2017 con nota di MORELLO; Cass. Civ., 21 febbraio 2017, n. 4436, in *Guida al diritto*, 2017, 19, p.68; Cass. Civ., 29 dicembre 2016, n.27352, in *Mass. Giust. Civ.*, 2017; per ulteriori sentenze si veda in merito la rassegna giurisprudenziale A.TORRISI, *Il condominio negli edifici*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, 2019, II, p.632 ss.; Sempre in tema di natura giuridica del condominio, problema non ancora risolto, si citano Cass. Civ., 9 novembre 2017, in *Nuova Giur. Civ. Comm.* 2018, I, p.648 con nota di TORMEN; Cass. Sez. un. 18 aprile 2019, n.10934 in *Immobili & proprietà* con nota di MONEGAT, in merito alla legittimazione ad agire dei singoli condomini a prescindere da una già esperita azione giudiziaria da parte dell'amministratore di condominio; Cass. Civ., 28 marzo 2019, n.8695 in *Imm. & proprietà*, 2019, p.428 con nota di CHIESI

<sup>238</sup> D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, giugno 2019, p.1176

<sup>239</sup> LOFFREDO, *Le persone giuridiche e le organizzazioni senza personalità giuridica*, in *Collana notarile Capozzi*, Giuffrè, 2016, p.230; PONZANELLI, *Le associazioni non riconosciute*, in *Commentario Schlesinger*, Giuffrè, 2016, p.1 ss.; COSTANZA, *I soggetti: gli enti non commerciali*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, II, 2012, p.1 ss.

<sup>240</sup> Cass. Civ., 8 maggio 2019, n. 12062 in *Pluris*; Cass. Civ., 15 luglio 2010, n.16605, in *I contratti*, I, 2011, p.27 con nota di LAMORGESE

Continuando l'analisi, è corretto aggiungere che gli enti dotati di patrimonio separato da quello dei suoi componenti, in merito alla strutturazione della responsabilità patrimoniale in capo all'ente in caso di inadempimento delle obbligazioni proprie, si sviluppa entro gli schemi della autonomia patrimoniale perfetta o dell'autonomia patrimoniale imperfetta tipica dei soggetti di diritto.<sup>241</sup>

Per quanto riguarda gli enti collettivi privi di personalità, ma considerabili comunque soggetti di diritto, la regola in materia di responsabilità è contenuta nell'art. 38, co.2, c.c. per le associazioni non riconosciute, nella cui previsione si evince il carattere solidale di garanzia di tale responsabilità, costituente praticamente una vera e propria fideiussione legale,<sup>242</sup> non in capo a tutti gli associati, ma solo a coloro che hanno agito in nome e per conto dell'ente nella contrattazione con un terzo creditore. Anche per i comitati la situazione non si distanzia di molto, l'art. 41 c.c. prevede una responsabilità solidale in capo a tutti i componenti dello stesso, compresi gli amministratori.

Questo scenario non si presenta nel condominio dove la responsabilità per l'inadempimento delle obbligazioni condominiali non si configura in capo a chi esercita il potere amministrativo, ma in capo a tutti i singoli condomini secondo le regole del regime della solidarietà, attenuato dal beneficio di escussione dei condomini morosi ex art. 63 disp. att. c.c.<sup>243</sup>

Nel condominio, inoltre, non esiste alcun organo amministrativo, questo perché il rapporto che lega l'amministratore al condominio, non si traduce nello schema organo-ente.<sup>244</sup> Per quanto riguarda la tutela dei diritti sulle parti comuni non è riconosciuta in capo all'amministratore, una legittimazione processuale esclusiva, ma solo concorrente con quella dei singoli condomini. Questi ultimi così potranno sempre agire, intervenire, proporre ricorsi incidentali anche dinnanzi al giudice di legittimità e in assenza di costituzione

---

<sup>241</sup> Di questo senso D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, giugno 2019, p.1176

<sup>242</sup> Cass. Civ., 19 ottobre 2016, n.21066, in *Pluris*; Cass. Civ., 29 dicembre 2011, n.29733, in *Fisco online*, 2012

<sup>243</sup> Si veda in merito per una lettura più approfondita DI ROSA, *Le obbligazioni condominiali*, in *giur. it.*, 01/2022, p.254

<sup>244</sup> In relazione all'amministratore di condominio qualificabile come mandatario con rappresentanza si veda in merito TERZAGO, *Il Condominio, Trattato teorico pratico*, Giuffrè, 2015, p.317 ss.; in termini di mandato in senso stretto professionale DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2013, p.795; verso una fattispecie autonoma del contratto di amministrazione AMAGLIANI, *L'amministratore, in Condominio negli edifici e comunione*, a cura di Basile, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da Gambaro e Morello, III, Giuffrè 2012, p.372 ss.

nei due giudizi precedenti, anche nel caso in cui si sia già costituito il condominio, in persona del suo amministratore, senza che questo comporti il passaggio in giudicato della sentenza di primo o di secondo grado nei loro confronti.<sup>245</sup>

Ulteriore elemento necessario ai fini del rilevamento della soggettività giuridica risulta lo scopo, che nel caso degli enti deve trascendere da quello dei singoli componenti dello stesso.

Nelle associazioni non riconosciute, ad esempio, lo scopo è prevalentemente di natura altruistica, nei comitati è essenzialmente di natura altruistica. Non ci sono perplessità sul fatto che l'ente, associazione o comitato che sia, abbia uno scopo distinto da quello dei singoli componenti, scopo che nei due regimi associativi predetti risulta essenziale. Infatti, è proprio lo scopo che nelle formazioni sociali funge da elemento unificatore, che da una ragione ed una struttura all'ente, proprio in vista del raggiungimento del fine preposto.<sup>246</sup>

La soggettività giuridica, proseguendo, conduce anche al riconoscimento di alcuni diritti della personalità, come il diritto all'identità, il diritto alla denominazione, il cui relativo danno non patrimoniale è automaticamente risarcibile.<sup>247</sup> Tale complesso di diritti è invece estraneo al condominio negli edifici.

Nonostante il legislatore attribuisca alla comunità dei condomini forti poteri esercitabili collettivamente e quindi riconoscendo indirettamente un grado elevato di unificazione dell'insieme e una distinzione altrettanto ampia del condominio dai singoli partecipanti<sup>248</sup>, il condominio è privo di uno scopo proprio in quanto l'utilizzo e la conservazione delle parti comuni dell'immobile rappresenta uno scopo comune a tutti i condomini

---

<sup>245</sup> Cass. 18 aprile 2019, n.10934 in *Immobili & proprietà* con nota di MONEGAT, *Il condominio non ha personalità giuridica e l'amministratore non ne ha la rappresentanza processuale esclusiva: le azioni concernenti i beni comuni competono anche al singolo condomino*, p.387

<sup>246</sup> D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, giugno 2019, p.1176

<sup>247</sup> In merito alla risarcibilità dei danni non patrimoniali alle associazioni non riconosciute Cass. 16 novembre 2016, n.23401, in *Danno e resp.*, 2016 con nota di MONTANI; Cass. Civ., 1° ottobre 2013, n. 22396, in *Danno e resp.*, 2014, p. 101 con nota di BATA' e SPIRITO

<sup>248</sup> In favore dell'unitarietà del gruppo, ma senza riconoscere soggettività giuridica in capo ad esso LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *Riv. Giur. Ed.*, 2017, p.221 secondo il quale l'unitarietà si dovrebbe realizzare entro i limiti in cui essa risulta indispensabile per conseguire i fini di interesse comune, sussistendo in pratica "un'organizzazione di gestione" fondata su una "oggettivizzazione dell'interesse del gruppo" e centrata sull'ufficio dell'amministratore.

singolarmente considerati, in quanto strumentale e necessario al miglior godimento ed esercizio del loro diritto di proprietà.<sup>249</sup>

Una fattispecie che secondo tali orientamenti, potrebbe essere messa sullo stesso piano è il contratto di rete<sup>250</sup>, che nonostante permetta di istituire un fondo comune e nominare un rappresentante comune, difetta di soggettività giuridica in quanto, lo scopo di accrescere, individualmente e collettivamente la propria capacità innovativa e la propria competenza sul mercato, non costituisce un diverso fine rispetto a quello del singolo imprenditore.

Pertanto, si ritiene, autorevolmente, che sia proprio lo scopo a costituire lo sparti acque in relazione alla possibilità di attribuire o meno la soggettività giuridica.<sup>251</sup>

Ulteriore perplessità in merito alla possibilità di conferire soggettività giuridica al condominio deriva dal confronto tra la pronuncia delle Sezioni Unite che ne individua l'esistenza,<sup>252</sup> la quale in breve afferma che il "il condominio sarebbe dotato solo di una soggettività giuridica autonoma" negando però l'esistenza di personalità giuridica in caso allo stesso, e la pronuncia delle Sezioni Unite dell'aprile del 2019<sup>253</sup>, che ha contribuito a riaccendere il dibattito. Quest'ultima sentenza ha ammesso un'eccezione al principio espresso in occasione della pronuncia della Suprema Corte del 2014, che vedeva ad oggetto il diritto all'equa riparaazione per irragionevole durata del processo ed in merito a cui è stato affermato che il condominio si emancipa dai singoli condomini assumendo propria soggettività giuridica. Infatti, la Suprema Corte nel 2019, in merito ad una vertenza simile a quella del 2014, ha risolto il quesito in merito alla legittimazione processuale del singolo condomino in relazione alla sua possibilità di intervenire in un giudizio già instaurato dall'amministratore, non in base alla natura di ente di gestione attribuita al condominio, ma in base al carattere autonomo del potere

---

<sup>249</sup> D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, giugno 2019, p.1176

<sup>250</sup> Con il contratto di rete due o più imprese si obbligano ad esercitare in comune una o più attività economiche rientranti nei rispettivi oggetti sociali allo scopo di accrescere la reciproca capacità innovativa e la competitività sul mercato (art. 3, co. 4 *ter*, D.L. 10 febbraio 2009, n. 5, convertito con L. 9 aprile 2009, n. 33).

<sup>251</sup> D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, giugno 2019, p.1176

<sup>252</sup> Cass. Sez. un., 18 settembre 2014, n. 19663 con nota di SCARPA, *Condominio e processo: i punti interrogativi dopo le sezioni unite*, in *Immobili & proprietà*, 2015, 7, p.435

<sup>253</sup> Cass. 18 aprile 2019, n.10934 in *Immobili & proprietà* con nota di MONEGAT, *Il condominio non ha personalità giuridica e l'amministratore non ne ha la rappresentanza processuale esclusiva: le azioni concernenti i beni comuni competono anche al singolo condomino*, p.387

del condomino di agire a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota*.<sup>254</sup> Questa sentenza, pronunciata a seguito del riconoscimento della soggettività giuridica in capo al condominio, sembra paradossale abbia affermato l'irrilevanza della questione di detta soggettività per la risoluzione del caso concreto, così causando nuovamente una crisi d'identità di detto istituto.

Con riguardo alla natura del condominio vi è però anche un altro orientamento che si pone in una posizione intermedia, rispetto alle due tesi citate, secondo il quale il condominio è una figura di peculiare inquadramento fuoriuscente dagli ordinari schemi e dall'idea di persona.<sup>255</sup> Questa tesi evidenzia come l'essenza del condominio si riscontri in una relazione non di mera accessorietà, ma di reciproca funzionalità tra le proprietà comuni e le proprietà esclusive, portando i fautori di questo orientamento ad affermare che il condominio coincide con una situazione mista, dove l'interesse dei singoli condomini convive con l'interesse dell'organizzazione.<sup>256</sup> Infatti, l'istituto in questione sembrerebbe regolato, da un lato dalle norme che operano in merito ai gruppi individuali, dall'altro lato, dalle disposizioni che operano in merito alle formazioni collettive. Nel condominio i singoli sono titolari dei diritti e degli obblighi in merito all'attribuzione dei beni, la struttura organizzativa invece opera in merito alla gestione di essi.<sup>257</sup>

L'occhio interpretativo si sposta dalla collocazione del condominio nell'ambito dei soggetti alla sfera dei rapporti giuridici. Si afferma che l'attitudine ad essere titolari di diritti non è caratteristica esclusiva del binomio "persona fisica-persona giuridica", in quanto è riscontrabile nella realtà giuridica una serie di fenomeni collettivi, di entità, di gruppi organizzati e non personificati che vengono elevati a centri di imputazione di autonome situazioni giuridiche che vanno tenuti separati rispetto alle persone fisiche considerate semplicemente componenti una compagine operante in forma organizzata. Sotto questa prospettiva non si tratterebbe più di moltiplicare i soggetti, quanto di differenziare i rapporti giuridici, differenziando, in base

---

<sup>254</sup> CHIESI, *Condominio: "essere o non essere" (consumatore)?*, in *Immobili & proprietà*, 2020, p. 496

<sup>255</sup> CELESTE – SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, p. 1 ss.

<sup>256</sup> CELESTE – SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, p. 10 ss. secondo i quali un riscontro normativo a favore di questa affermazione sarebbe l'art. 1117-quater c.c. in materia di "tutela delle destinazione d'uso", il quale funzionalizza l'attività dei singoli proprietari al perseguimento dell'interesse condominiale

<sup>257</sup> TERZAGO, *Condominio e tutela del consumatore*, in *Riv. Giur. Edil.*, 2001, 5, 1, p.896

al contenuto, le relazioni che i condomini intrattengono come singoli da quelle che gli stessi conducono come organizzazione.<sup>258</sup>

In sintesi, l'organizzazione dei condomini non sembrerebbe consolidarsi in un vero e proprio soggetto di diritto, ma si tradurrebbe in un rapporto in cui, limitatamente agli atti di gestione, le singole determinazioni dei condomini si fondono in un'unica volontà, riferibile ad un'unica posizione con rilevanza anche verso l'esterno.<sup>259</sup>

### **3. L'amministratore di condominio**

Il Codice civile all'art. 1129 c.c. prevede l'esistenza nella realtà condominiale di un amministratore che, ai sensi dell'articolo precedentemente citato, risulta di nomina obbligatoria nel caso in cui un determinato condominio sia costituito da più di otto condomini, che possono essere complessivamente proprietari esclusivi anche di un numero maggiore di unità immobiliari. Al di sotto di tale numero di individui invece, la nomina dell'amministratore è facoltativa.

La nomina deve avvenire ad opera dell'assemblea di condominio, votato dalla maggioranza dei condomini presenti alla seduta assembleare, rappresentanti almeno la metà del valore millesimale così come stabilito dall'art. 1136, co. 4 c.c.

La carica di amministratore dura un anno ed è rinnovabile per il medesimo tempo ex art. 1129, il quale stabilisce altresì che tale nomina potrà essere revocata dall'assemblea condominiale, in qualsiasi momento, anche senza giusta causa; anche l'autorità giudiziaria può ove si necessiti revocare la nomina di amministratore, con la differenza che nel qual caso sarà presupposto necessario la presenza di una giusta causa che dovrà fare riferimento ad inadempienze od omissioni perpetrate dall'amministratore

---

<sup>258</sup> S. SCAPELLATO, *Per la corte di giustizia UE la tutela del consumatore può estendersi al condominio*, in *Giur. Italiana*, luglio 2022 p.1591; CELESTE – SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, p. 15 ss.

<sup>259</sup> S. SCAPELLATO, *Per la corte di giustizia UE la tutela del consumatore può estendersi al condominio*, in *Giur. Italiana*, luglio 2022 p.1591

nell'esercizio della sua funzione, così ex art. 1129 c.c. L'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria non potrà essere rinominato dall'assemblea. Agli articoli 1129, 1130, 1130-bis, 1131 e 1135 il legislatore ha disciplinato gli obblighi e i diritti in capo agli amministratori di condominio.<sup>260</sup>

In linea generale, si ricava dal testo legislativo che il legislatore abbia voluto creare una figura riconducibile ad un particolare esecutore di ogni volontà dell'assemblea e degli oneri posti a suo carico direttamente dalla legge. A puro titolo esemplificativo egli deve disciplinare l'uso delle cose comuni, riscuotere i contributi necessari alla conservazione del patrimonio immobiliare e dei servizi inerenti ad esse, eseguire le delibere assembleare ed anche attivarsi giudizialmente a tutela dei diritti dei condomini avverso eventuali pretese di terzi e nei confronti dei condomini stessi con riguardo a vertenze che possono intercorrere in relazione alla compagine condominiale.<sup>261</sup>

Inoltre, egli deve depositare il conto della gestione annualmente e convocare l'assemblea per la relativa approvazione, tanto che in caso di mancato deposito potrebbe essere revocato dall'autorità giudiziaria su istanza anche di un solo condomino. Questo al fine di rendere trasparente il suo operato nei confronti dei condomini.

Esistono, altresì, in capo all'amministratore responsabilità, civili, extracontrattuali, amministrative (ad esempio le conseguenze stabilite dalla legge nel caso di omessa segnalazione certificata di inizio attività per la manutenzione della facciata del condominio) e di natura penale, che nella normalità dei casi si tratterà di sanzioni pecuniarie, per cui obblabili<sup>262</sup> (ad esempio la mancata osservanza di un'ingiunzione del Sindaco). Per quanto riguarda la responsabilità civile dell'amministratore è opportuno sottolineare che affinché essa sorga è necessario che sussista un obbligo a carico dell'amministratore rimasto inadempito ovvero si verifichi una omissione dello stesso che abbia provocato un evento dannoso. Per quanto riguarda i danni essi devono essere concreti e di natura patrimoniale direttamente scaturenti dal comportamento o dall'omissione dell'amministratore. Inoltre, i

---

<sup>260</sup> G.V. TORTORICI, *La nuova figura dell'amministratore di condominio*, in *Immobili & proprietà*, 2021, p.12 ss.

<sup>261</sup> Si pensi ad esempio un condomino che voglia vantare l'usucapione su una determinata parte del complesso condominiale, come nel caso del lastrico solare oggetto della controversia di cui Cass. Civ., Sez. II, 21 maggio 2020, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>262</sup> Ex art 162 c.p., per cui si rammenta che le sanzioni penali essendo personali, saranno a carico del solo amministratore

comportamenti o le omissioni di tale soggetto devono derivare da carenza della diligenza dell'amministratore stesso. A conferma l'art. 1176 c.c. specifica che il mandato allo stesso conferito deve essere espletato con prudenza, perizia, competenza e coscienza. Questi oneri di diligenza hanno indotto alcuni autori<sup>263</sup> a ritenere che in capo all'amministratore potesse configurarsi la qualifica di professionista alla stregua di un soggetto che svolge attività intellettuale in forza di un contratto di prestazione d'opera intellettuale ex art. 2230 c.c. Tale parallelismo in realtà è stato recentemente sconfessato dalla Suprema Corte, sancendo che il rapporto tra amministratore e condominio è regolato dalle norme sul mandato e non costituisce prestazione d'opera intellettuale.<sup>264</sup>

La Suprema Corte si è pronunciata in seguito ad un ricorso proposto da un amministratore revocato, dolente della decisione presa dal tribunale in sede d'appello. Il giudice di secondo grado aveva negato il risarcimento del danno all'amministratore<sup>265</sup>, che quest'ultimo aveva richiesto per essere stato revocato ingiustamente, con delibera assembleare, prima della scadenza del termine di durata dell'incarico. Il tribunale aveva escluso il risarcimento sulla base dell'art. 1725 c.c. ritenendo che tale norma non fosse applicabile al recesso in materia di professioni intellettuali ex art. 2237 c.c., qualificando il rapporto intercorrente tra amministratore e condominio come contratto d'opera intellettuale.

La Suprema Corte ha accolto la censura, rilevando l'errore in cui è incorso il giudice di merito, ritenendo erroneo l'inquadramento del rapporto amministratore-condominio come contratto di prestazione d'opera intellettuale. Si è affermato infatti, che i compiti affidati all'amministratore non costituiscono una prestazione d'opera intellettuale, non essendo quella

---

<sup>263</sup> Tra cui G.V. TORTORICI, *La nuova figura dell'amministratore di condominio*, in *Immobili & proprietà*, 1/2021, p.13 il quale sostiene che con la l. 14 gennaio 2013, n.4, in combinato disposto con l'art. 71-bis disp. att. c.c. e il successivo D.M. 13 agosto 2014, n.140, l'amministratore potrebbe incarnare la figura di professionista alla stregua di coloro che esercitano attività intellettuale ex art. 2229 c.c.

<sup>264</sup> Cass. Civ., sez. II, 19 marzo 2021, n.7874, ord. in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>265</sup> Si precisa che il giudice di primo grado aveva negato all'amministratore di ricevere il saldo del compenso spettante a quest'ultimo alla conclusione del rapporto. Il giudice d'appello invece ha riconosciuto il diritto al saldo, ma non il diritto al risarcimento del danno ex art. 1725

dell'amministratore una professione intellettuale, che la legge subordina ad un'apposita iscrizione in albi o elenchi ex art. 2229 c.c.<sup>266</sup>

Questo anche nel caso in cui l'incarico dell'amministratore fosse assunto da un professionista abilitato all'esercizio della professione ed iscritto al relativo albo, come ad esempio un avvocato.<sup>267</sup>

La pronuncia in esame ha altresì stabilito che la previsione della revoca *ad nutum* ex art. 1129 c.c. sia ulteriore conferma dell'assimilabilità del rapporto condominio/amministratore al contratto di mandato ed al relativo carattere fiduciario.<sup>268</sup>

Il fatto che la legge n. 220 del 2012 abbia previsto per lo svolgimento dell'attività dell'amministratore di condominio il possesso di determinati requisiti di professionalità e onorabilità<sup>269</sup>, non qualificherebbe tale attività come professione intellettuale quanto più un'attività rientrante nell'ambito delle professioni non organizzate in ordine a collegi, di cui alla legge 14 gennaio 2013, n. 14.<sup>270</sup>

Anche prima della riforma il rapporto tra condominio e amministratore era ricondotto dalla giurisprudenza allo schema del mandato<sup>271</sup>, generalmente inquadrato come mandato con rappresentanza nel cui ambito, il condominio figura come il mandante e l'amministratore come mandatario. Va precisato che, essendo il condominio privo di personalità giuridica, egli non sarà rappresentante di un ente distinto dai suoi partecipanti, ma lo sarà dei singoli condomini.<sup>272</sup>

Il rapporto è stato anche inquadrato nei termini del mandato collettivo, riconoscendo, senza ricorrere alla nozione di soggettività giuridica, l'esistenza di una peculiare organizzazione di gruppo normativamente strutturata in cui

---

<sup>266</sup> M. MONEGAT, *Il rapporto tra condominio e amministratore è regolato dalle norme sul mandato e non costituisce prestazione d'opera intellettuale*, in *Immobili & proprietà*, 2021, p.255 ss.

<sup>267</sup> In questo senso il parere del CNF 36/2019 inserito in nota 1, in M. MONEGAT, *Il rapporto tra condominio e amministratore è regolato dalle norme sul mandato e non costituisce prestazione d'opera intellettuale*, in *Immobili & proprietà*, 2021, p.256

<sup>268</sup> In dottrina M. MONEGAT, *Il rapporto tra condominio e amministratore è regolato dalle norme sul mandato e non costituisce prestazione d'opera intellettuale*, in *Immobili & proprietà*, 2021, p.255 ss.; in giurisprudenza Cass. Civ., sez. II, 19 marzo 2021, n.7874, ord. in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>269</sup> Art. 71 disp. att. c.c.

<sup>270</sup> In questo senso Cass. Civ., sez. II, 19 marzo 2021, n.7874, ord. in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>271</sup> In questo senso, tra le tante, Cass. Civ., n.20137 del 2017; Cass. Civ., n.9082 del 2014; Cass. Civ., n.14197 del 2011; tutte in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>272</sup> In questo senso Cass. Civ., sez. un., 8 aprile 2008 n.9148 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

l'amministratore svolge, generalmente, un duplice ruolo: è controparte nel contratto di mandato verso l'intero gruppo e, nel momento in cui tale contratto diventa esecutivo, gestore degli interessi del condominio, abilitato ad operare sia nei confronti di terzi, sia nei confronti dei singoli partecipanti.<sup>273</sup>

Con l'entrata in vigore della riforma, l'amministratore assume il carattere di amministratore di persone singole così come dispone l'art. 1130, co. 2 c.c., in cui gli è assegnato anche il compito di disciplinare l'uso delle parti comuni in modo da assicurare il relativo godimento "a ciascuno dei condomino" e non più "a tutti i condomini", come recitava la norma antecedente la riforma. La nuova formula dell'art. 1129 c.c. ha tolto ogni equivoco prevedendo che la nomina, la revoca, e gli obblighi in capo all'amministratore siano regolati dagli artt. da 1703 a 1730 c.c., quindi dalle norme che disciplinano il mandato.<sup>274</sup>

### **3.1. Della professionalità dell'amministratore**

La Suprema Corte di Cassazione<sup>275</sup> ha stabilito che "al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente privo di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale."

Alla luce di questa pronuncia e della riforma L. n.220/2012 alcuni autori<sup>276</sup> si sono interrogati in merito a questo orientamento, peraltro maggioritario, che tende a non dare rilevanza all'attività ed al ruolo dell'amministratore.

---

<sup>273</sup> Cass. Civ., n. 19223 del 2011 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*.

<sup>274</sup> In questo senso, M. MONEGAT, *Il rapporto tra condominio e amministratore è regolato dalle norme sul mandato e non costituisce prestazione d'opera intellettuale*, in *Imm. & proprietà* 4/2021, p. 256; conforme anche CUFFARO, *L'amministratore fra rappresentanza e gestione*, in *Rass. Loc. e cond.*, 2004, 2, p. 232 ss.; LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *Riv. Giur. Edil.*, 2017, 4, p. 221 ss.

<sup>275</sup> Cass. Civ., 16 maggio 2017, n.12164, in *Condominioelocazione.it*, con nota di GINESI; Cass. Civ., 22 maggio 2015, n.10679, in *Pluris*

<sup>276</sup> D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, 2019, p.1177

In particolare, questa parte di dottrina ha posto l'attenzione sull'art.71-*bis* disp. att. c.c., introdotto dalla riforma, che segna una svolta in merito alla professionalità dell'amministratore di condominio. Secondo la norma quest'ultimo dovrà munirsi di un'attestazione di frequenza al corso di formazione iniziale<sup>277</sup> e svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. Il mancato adempimento all'obbligo di aggiornamento formativo, infatti, costituisce giusta causa per la revoca del mandato ad opera dell'assemblea.<sup>278</sup>

Ulteriori indici di detta professionalità sono stati riscontrati nella L. n. 4/2013 che ha previsto l'inserimento dell'amministratore di condominio nell'insieme delle professioni non regolamentate e nel Decreto n. 140 del 18 agosto 2014, rubricato "Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali" il quale contiene norme atte ad aumentare, tramite corsi di formazione, le specifiche competenze dell'amministratore in materia di amministrazione condominiale, al fine di un esercizio professionale e di qualità.<sup>279</sup>

Questa parte di dottrina<sup>280</sup> ha concluso che non prendere atto della professionalità dell'amministratore condominiale risulterebbe contrario ai fini perseguiti dalla riforma L. n.220/2012.

In materia consumeristica parte della dottrina<sup>281</sup>, si muove in tal senso, criticano l'orientamento giurisprudenziale prevalente, che attribuisce la qualifica di consumatore al condominio, specie in riferimento a contratti stipulati dall'amministratore in nome e per conto dei singoli condomini. A sostegno di tale affermazione è stato fatto notare che l'art. 1391 c.c. prevede che la conoscenza o l'ignoranza di determinate circostanze, i cd. stati soggettivi rilevanti, vadano individuati nella persona del rappresentante, salvo che si tratti di elementi predeterminati dal rappresentato.

---

<sup>277</sup> Il possesso di tale attestazione è necessario se l'amministratore è esterno al condominio, facoltativa in caso contrario, ex art. 71-*bis* disp. att. c.c.

<sup>278</sup> Trib. Milano, 27 marzo 2019, n. 3145, in *Condominioelocazioni.it*, con nota di CROTTI; Trib. Verona, 13 novembre 2018, n.2515, in *Condominioelocazioni.it* con nota di GINESI

<sup>279</sup> Così si evince dall'art. 2 lett. c), dall'art. 3, comma 1°, lett. e) e dall'art. 5, comma 3 del decreto n. 140 del 13 agosto 2018

<sup>280</sup> D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, 2019, p.1178

<sup>281</sup> MAUGERI - PAGLIANTINI, *Il credito ai consumatori*, in *Quaderni di Banca Borsa e titoli di credito*, 37, 2019, p.9

Attenta dottrina<sup>282</sup> ha avanzato l'idea che l'amministratore possa essere considerato alla stregua dell'intermediario del professionista ex art. 3, lett. c) cod. cons. Essa ricorre al principio di effettività, più volte ribadito dalla CGUE, in forza del quale nell'interpretare una disposizione di diritto dell'UE, si debba tener conto non soltanto della lettera di quest'ultima, ma anche del contesto e degli scopi a cui mira la normativa di cui fa parte.<sup>283</sup>

Sulla base di questo assunto, la dottrina in esame sostiene che un consumatore che nomini un mandatario con rappresentanza per compiere atti tipici della professione di quest'ultimo, rischierebbe di penalizzare eccessivamente il professionista che, nonostante si trovi a condurre una contrattazione con un altro professionista, ossia il mandatario con rappresentanza, sarebbe comunque soggetto alla disciplina consumeristica. Concludendo che una simile circostanza andrebbe a violare il principio di effettività espresso dalla CGUE.<sup>284</sup>

Oltretutto per sostenere una vera e propria professionalità in capo all'amministratore, la dottrina<sup>285</sup> ha utilizzato il disposto dell'art. 1130 c.c. in base al quale stabilisce che per gli atti di ordinaria amministrazione, l'amministratore possa agire senza la previa autorizzazione da parte dell'assemblea, determinando il contenuto dell'atto grazie alle sue conoscenze professionali imposte dal Reg. n. 140/2014. Inoltre, viene sottolineato che le conclusioni non sarebbero diverse nel caso di atti di gestione del bene comune adottati dalla maggioranza assembleare. Le argomentazioni in questo senso partono dal presupposto che la parte plurisoggettiva (l'insieme dei condomini) è considerata unitariamente, in quanto le decisioni dei singoli condomini sono assorbite dalle decisioni dell'organizzazione condominiale prese a maggioranza, impedendo una diretta rilevanza delle posizioni individuali. La conclusione a cui porta questa impostazione è che, quando l'assemblea esercita il potere gestionale e lo manifesta all'esterno tramite l'amministratore, quest'ultimo sarà considerato parte solo in senso formale del contratto, rendendo così difficile ricondurre la parte contraente al

---

<sup>282</sup> D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, 2019, p.1178

<sup>283</sup> Corte di Giustizia UE, 6 luglio 2017, in causa C-290/16 in *Dir. mar.*, 2017, p.1014, con nota di LAMPERTICO

<sup>284</sup> Corte di Giustizia UE, 26 giugno 2019, in *Pluris*, specifica che la Dir. 13/1993 in materia di clausole vessatorie debba essere interpretata alla luce del principio di effettività

<sup>285</sup> D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, 2019, p.1178

concetto di persona fisica in senso stretto, escludendo una diretta riconducibilità alla nozione di consumatore ex art. 3, lett. a), cod. cons.

Nonostante ciò, le argomentazioni qui espresse non sono esenti da obiezioni, così come si vedrà nel prossimo capitolo.

## Capitolo III

### Nuovi risvolti Dottrinali e Giurisprudenziali

#### 1. La recente pronuncia della Corte di Giustizia Europea e le conseguenti ricadute pratiche

Come si è già accennato, la sentenza della Corte di Giustizia UE, del 2 aprile 2020, in causa C-329/19, vede per quanto concerne la situazione di fatto una s.p.a quale *Eurothermo S.p.A* che conclude con un condominio, quale *Condominio di Milano*, rappresentato dal suo amministratore, un contratto di fornitura di gas. Il contratto in questione contiene una clausola che pone a carico del condominio, nel caso in cui si verificasse un ritardo nei pagamenti dei corrispettivi dovuti, l'obbligo di versare gli interessi moratori ad un tasso del 9,25%. Il condominio effettivamente ritarda nel pagamento dei corrispettivi e di conseguenza sorge una controversia alla quale le parti pongono fine attraverso un accordo concluso in sede di mediazione. A questo accordo segue il pagamento del condominio della sola somma dovuta a titolo di capitale e quindi, sulla base del verbale della relativa mediazione, la società erogatrice del servizio di fornitura gas intima al condominio il pagamento degli interessi moratori e di ulteriori spese connesse.

Avverso l'intimazione di pagamento avanzata dalla società, il condominio propone opposizione al precetto invocando la vessatorietà della clausola ex art. 33 lett. f) cod. cons nonché la sua nullità ex art. 36 cod. cons. basandosi sul presupposto dell'applicabilità del codice del consumo al contratto stipulato con *Eurothermo S.p.A* per la fornitura di gas.<sup>286</sup>

Il Tribunale di Milano effettua una valida ricostruzione degli orientamenti della giurisprudenza italiana e della Corte UE sul punto<sup>287</sup>, constatando

---

<sup>286</sup> Corte di Giustizia UE, sez. I, 2 aprile 2020, C-329/19, *Condominio di Milano c. Eurothermo S.p.A* in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>287</sup> G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.842 il quale critica che il Tribunale di Milano in questa ricostruzione degli orientamenti della giurisprudenza italiana e della Corte UE non prenda in considerazione anche “le soluzioni legislative e gli orientamenti giurisprudenziali degli altri Stati membri”

l'impossibilità di ricondurre al concetto di contratti stipulati da una persona fisica i contratti stipulati nell'interesse ed in rappresentanza di un condominio dal suo amministratore. Su questo presupposto il tribunale giunge a sostenere che sarebbe dubbia la compatibilità tra la tutela offerta dagli artt. 33 ss. cod. cons. e la loro diretta applicabilità ai contratti stipulati da un condominio con un professionista per la fornitura di beni o servizi, con il diritto dell'UE. Da qui proviene la decisione di sospendere il procedimento e di rimettere alla Corte di Giustizia con ordinanza del 1° aprile 2019, la seguente questione pregiudiziale: "se la nozione di consumatore, quale accolta dalla Direttiva 13/1993/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (il condominio nell'ordinamento italiano) che non sia riconducibile alla 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."<sup>288</sup>

La Corte risolve la questione dando per scontata l'autonoma soggettività giuridica del condominio e ritenendo conseguentemente impossibile ricondurlo alla nozione di persona fisica. La Corte evidentemente sembra aderire alla nozione ristretta e letterale di persona fisica, comprensiva del solo essere umano e non comprendente anche quelle organizzazioni od entità dotate di soggettività giuridica ma prive di personalità giuridica, escludendo quindi il condominio dall'ambito applicativo della Dir. n. 93/13 CEE<sup>289</sup>.

Tuttavia, la Corte continua enunciando che gli Stati membri non sono obbligati, dalle norme comunitarie, ad includere i contratti in questione sotto l'ombrello di operatività delle norme che nei rispettivi ordinamenti nazionali danno attuazione della direttiva sopra citata, ma che allo stesso tempo non esiste alcuna preclusione da parte del diritto UE a far sì che, se uno Stato membro lo ritenesse opportuno, si estenda la tutela in questione a un qualsivoglia soggetto giuridico diverso dalla persona fisica in senso stretto.<sup>290</sup>

---

<sup>288</sup> Trib. Milano, 1° aprile 2019, in *Nuova g. civile commentata*, 2019, 6, p.1171 ss., con nota di D. FORESTA; *Condominio consumatore: un connubio possibile?*, in *Corr. Giur.* 2020, 2, p.203 con nota di F. CERRI, *Il condominio è qualificabile come consumatore? La questione è rimessa alla Corte di Giustizia.*; G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.842

<sup>289</sup> Si veda in merito Direttiva 93/13/CEE Del Consiglio del 5 aprile 1993 concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori

<sup>290</sup> G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.842; G. CERDONIO

Quanto viene espresso dalla Corte posa le sue radici sulla natura minimale dell'armonizzazione delle legislazioni nazionali perseguita da questa direttiva e sul fatto che la disciplina dei contratti stipulati con professionisti da soggetti giuridici differenti dalle persone fisiche, non essendo oggetto di un diretto intervento comunitario, rimangono di competenza esclusiva degli Stati nazionali.

La conclusione ad una siffatta argomentazione è che una regola nazionale che estenda ai contratti conclusi dall'amministratore in rappresentanza del condominio l'operatività delle norme dell'ordinamento interno che recepiscono la Dir. n. 93/13 CEE non è lesiva del diritto UE, in quanto legittima espressione di discrezionalità di cui godono gli Stati membri.<sup>291</sup>

Per capire meglio cosa ha portato la Corte di Giustizia ha pronunciarsi in tal senso è necessario andare ad analizzare come il giudice nazionale ha delineato il problema giuridico che ha suscitato il dubbio ermeneutico. Questo perché la Corte dovendo necessariamente affidarsi alla ricostruzione del sistema giuridico operata dal giudice rimettente, potrebbe esserne condizionata.

Nell'ordinanza di rimessione<sup>292</sup> il Tribunale di Milano premette che nel nostro ordinamento la natura giuridica del condominio è oggetto di oscillanti orientamenti dottrinali quanto giurisprudenziali. Successivamente continua esponendo che nonostante esista una definizione di condominio quale "ente di gestione" sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, accolta e largamente condivisa dalla giurisprudenza italiana<sup>293</sup>, esistono anche due recenti pronunce della Suprema Corte che discostandosi da questo consolidato orientamento, hanno statuito, in forza anche delle

---

CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.565 ss.; D. FORESTA, *Il recente approdo della Corte di Giustizia sul condominio consumatore*, in *Studium Iuris*, 1/2021, p.16, il quale evidenzia che la Corte, a conferma di tale possibilità, richiama espressamente la Dir. n. 2011/83 che riconosce agli Stati membri la facoltà di estendere l'applicazione delle tutele consumeristiche previste in materia di clausole vessatorie anche alle persone giuridiche o soggetti che non siano consumatori. La Corte afferma che la giurisprudenza nazionale può estendere questo insieme di tutele verso ogni soggetto giuridico purché ricorra la medesima esigenza di tutela e quindi la stessa *ratio* della disciplina di protezione.

<sup>291</sup> In questo senso G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.842

<sup>292</sup> Trib. Milano, 1° aprile 2019, in *Nuova g. civile commentata*, 2019, 6, p.1171 ss., con nota di D. FORESTA; *Condominio consumatore: un connubio possibile?*, in *Corr. Giur.* 2020, 2, p.203 con nota di F. CERRI, *Il condominio è qualificabile come consumatore? La questione è rimessa alla Corte di Giustizia*.

<sup>293</sup> Così Cass. Civ., 9 novembre 2017, n.26557; Cass. Civ., 29 settembre 2017, n. 22856; Cass. Civ., 21 febbraio 2017, n. 4436; Cass. Civ., 29 dicembre 2016, n. 27352; Cass. Civ., 24 luglio 2012, n. 12911, tutte in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

modifiche normative introdotte dalla riforma L. n. 220/2012, che il condominio sarebbe dotato di soggettività giuridica autonoma, seppur privo di autonomia patrimoniale perfetta e di personalità giuridica.<sup>294</sup>

Proprio questo orientamento giurisprudenziale è stato il movente del Tribunale di Milano per sollevare il dubbio ermeneutico per cui si è ritenuto indispensabile l'intervento della Corte di Giustizia UE al fine di risolvere la questione pregiudiziale.

In realtà, come si è ricordato, inizialmente, la giurisprudenza italiana, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 3, lett. a) cod. cons e dall'art. 2, lett. b) Dir. 93/13 che limitano l'applicabilità della protezione alla sola persona fisica, era stata, fino a queste ultime pronunce, unanime nel considerare che le disposizioni italiane di recepimento della direttiva in esame, fossero applicabili anche ai contratti stipulati dall'amministratore di condominio con un professionista per la fornitura di beni e servizi. Questa posizione si è formata sulla considerazione che l'amministratore agisce come rappresentante della comunità condominiale, composta dai soggetti proprietari delle singole unità immobiliari costituenti l'edificio, così che i rapporti giuridici nascenti dai contratti stipulati in questo senso, fanno direttamente e collettivamente capo ai condomini stessi e non al condominio inteso come soggetto giuridico autonomo e separato da quest'ultimi.<sup>295</sup>

---

<sup>294</sup> Così Cass. Sez. Un. 18 settembre 2014, n. 19663, in *Corr. Giur.*, 2015, p. 1531 ss., con nota di CARRATO; Cass. Civ., 29 marzo 2017, n. 8150, in *Arch. Loc.*, 2017, p. 301 ss.

<sup>295</sup> Si veda in merito per quanto riguarda la dottrina G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.842 ss.; in giurisprudenza la prima pronuncia in questo senso è Cass. Civ., 24 giugno 2001, n. 10086, in *OneLEGALE onelegale.wolterskluwer.it*, la quale ha riconosciuto l'applicabilità delle disposizioni interne attuative della dir. 93/13 CEE (che all'epoca erano gli artt. 1469-bis ss. c.c.) al contratto di manutenzione di un impianto elevatore installato nell'edificio condominiale, che era stato stipulato dall'amministratore. Gli argomenti utilizzati dalla Suprema Corte a sostegno di tale affermazione sono due. In primo luogo, è stato rilevato che il contratto era stato stipulato dall'amministratore in rappresentanza della comunità dei condomini, in esecuzione di un contratto di mandato stipulato con i condomini stessi e non in rappresentanza del condominio inteso come soggetto distinto, in quanto considerato un ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti. Di conseguenza il contratto stipulato dall'amministratore vincola in via esclusiva i condomini in rappresentanza dei quali tale contratto è stato concluso. In secondo luogo, dato che nel caso concreto si tratta di una comunità di condomini composta da persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta, nulla osta al riconoscimento della piena e diretta applicabilità, al contratto oggetto della vertenza, delle disposizioni in merito alle clausole abusive nei contratti dei consumatori. Lo stesso orientamento viene seguito anche da Cass. Civ., 12 gennaio 2005, n.452 e da Cass. Civ., 22 maggio 2005, n.10679 e da più sentenze di merito, tra cui si cita a titolo esemplificativo, Trib. Milano, 27 luglio 2016, in *Arch. Loc.*, 2017, p.334 ss.; Trib. Genova, 14 febbraio 2012, in *Giur. Merito* 2013, p.278 ss., con nota di BELLI, *Condominio "consumatore": nullità di protezione delle clausole vessatorie nei contratti di*

Il mutato orientamento della giurisprudenza italiana in merito alla ricostruzione della soggettività del condominio chiaramente implicava la necessità di rimettere in discussione le precedenti affermazioni della Suprema Corte in merito ad una piena applicabilità delle disposizioni del codice del consumo ai contratti stipulati dall'amministratore in rappresentanza di una comunità condominiale. Si rendeva perciò necessario verificare la compatibilità di tali affermazioni con il diritto dell'Unione Europea, alla luce degli orientamenti giurisprudenziali interni degli ultimi anni.

### **1.3 Il *dictum* della Corte di Giustizia UE e la sua rilevanza negli Stati membri che riconoscono al condominio soggettività giuridica e negli Stati in cui quest'ultima viene negata.**

La Corte di Giustizia, come già esplicito, ha ancorato l'intera decisione della questione pregiudiziale ad un presupposto che nella realtà dei fatti non è così scontato<sup>296</sup> e cioè che il diritto italiano consideri il condominio un vero e proprio soggetto giuridico e quindi centro autonomo di imputazione di situazioni giuridiche soggettive dotato di una propria capacità giuridica, distinto dalla comunità di condomini che lo compone e quindi non considerabile una persona fisica.<sup>297</sup>

---

*assicurazione e intervento integrativo del giudice*; Trib. Milano, 8 settembre 2008, n. 10854, in *Arch. Loc.*, 2009, p. 382 ss. che ha riconosciuto l'applicabilità degli artt. 128 ss. cod. cons. ad un contratto stipulato dall'amministratore al fine dell'acquisto di vetri destinati alla facciata dell'edificio condominio.

<sup>296</sup> In questo senso G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.842, il quale precisa che sia indiscutibilmente questa l'accezione con cui nei diritti interni dei Paesi UE e nel linguaggio della Corte di Giustizia, viene utilizzato il termine di "Soggetto giuridico"

<sup>297</sup> A conferma è il caso di citare in merito alla sentenza Cort. Giust. UE del 2 aprile 2020, in causa C-329/19, *Condominio Milano c. Eurothermo S.p.A*: il punto 22 dove ci la Corte che occorre stabilire se un soggetto giuridico che non sia una persona fisica possa rientrare nella nozione di consumatore; il punto 26 in cui si rileva che il giudice del rinvio ha indicato che nell'ordinamento italiano il condominio è considerato un soggetto giuridico che come non è una persona fisica, non è nemmeno una persona giuridica; il punto 28 dove partendo dall'assunto per cui il condominio non può essere considerato una persona fisica, riconosce in capo agli Stati membri la libertà di decidere se considerarlo una persona giuridica o un terzo genere non riconducibile né alla categoria di persona fisica né a quella di persona giuridica; il punto 37 dove riconosce agli Stati membri la possibilità di estendere l'applicabilità delle disposizioni attuative della dir. 93/13 CEE anche a soggetti giuridici che non rientrano nella nozione di consumatore, individuando il condominio, nel diritto italiano, come esempio tipico di questa categoria di soggetti. Nella

Presupposto che, così inteso, ha giustificato la decisione della Corte di Giustizia di negare l'inclusione del condominio nella nozione di consumatore, in quanto la circostanza che il condominio abbia soggettività giuridica autonoma separata da quella dei singoli componenti conferma l'insussistenza del primo requisito per essere considerati consumatori e cioè la natura di persona fisica, rendendo conseguentemente indifferente che tale soggetto, nella stipulazione di un contratto, agisca per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta. A sostegno di una decisione in questo senso, la Corte di Giustizia ha richiamato altresì i principi espressi nella sentenza *Cape Idealservice*<sup>298</sup> dove erano state escluse dalla nozione di persona fisica una s.n.c. ed una s.r.l. in funzione della loro soggettività giuridica autonoma.

Tuttavia, è il caso di citare che nella sentenza del 2 aprile 2020, la Corte di Giustizia è arrivata a conclusioni differenti rispetto a quanto statuito pochi mesi prima in occasione di un'altra questione pregiudiziale sollevata da due tribunali bulgari: la sentenza 5 dicembre 2019, *EVN Bulgaria Toplofikatsia e Toplofikatsia Sofia*, in cause riunite C-708/17 e C-725/17.<sup>299</sup> In occasione di quest'ultima sentenza i giudici di Lussemburgo avevano statuito che i condomini ove fossero persone fisiche non impegnate in attività commerciali o professionali, costituiscono consumatori, ai sensi dell'art. 2, par. 1, della direttiva 2011/83, muovendo dal presupposto contenuto all'interno del punto 59 della medesima sentenza, per cui nel diritto bulgaro i singoli proprietari delle unità immobiliari ubicate in un edificio condominiale allacciato alla sottostazione della rete o ad un suo snodo autonomo costituiscono gli utenti della società erogatrice d'energia, per effetto del contratto di fornitura

---

nota 7 di G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.842, viene specificato che nella traduzione italiana del punto 37 viene erroneamente utilizzata la locuzione di "persona giuridica", mentre nella versione francese, spagnola e tedesca si ricorre "più correttamente alla più ampia e comprensiva nozione di soggetti giuridici".

<sup>298</sup> Sentenza del 22 novembre 2001, *Cape e Idealservice* MN RE, in cause riunite C-541/99 e C-542/99 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*, nella quale la Corte di Giustizia aveva escluso che potessero considerarsi persone fisiche sia la s.n.c. che la s.r.l., esclusivamente sul presupposto che entrambe sono, ai sensi del diritto italiano, delle società dotate di una propria e piena soggettività giuridica autonoma, "senza attribuire alcuna rilevanza al circostanza che la s.n.c., diversamente dalla s.r.l. è priva di personalità giuridica e di autonomia patrimoniale perfetta". Opinione testualmente riportata di G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.842 ss., nota 11

<sup>299</sup> sentenza 5 dicembre 2019, *EVN Bulgaria Toplofikatsia e Toplofikatsia Sofia*, in cause riunite C-708/17 e C-725/17 in *OneLEGALE onelegale.wolterskluwer.it*

concluso da quest'ultima con il condominio.<sup>300</sup> La sentenza del 2020, invece non può portare ad una conclusione del genere in quanto il presupposto sul quale si basa la decisione della Corte è che gli effetti del contratto concluso per la fornitura di gas del condominio, a differenza di quanto previsto dal diritto bulgaro, si producono in capo al condominio inquadrato come soggetto giuridico autonomo e distinto dalla somma dei singoli condomini. Secondo autorevole dottrina<sup>301</sup> è innegabile che le due sentenze non siano contrastanti l'una con l'altra, anche se ad una prima lettura potrebbe sembrare.<sup>302</sup>

La Corte di Giustizia nel 2020 si è mossa in maniera inequivocabile dalla premessa di una soggettività giuridica, piena o parziale, in capo al condominio per arrivare alle conclusioni negative di cui si è parlato. Questo a differenza di quanto avvenuto in relazione alla controversia bulgara, dove non vi è stata esitazione a dare applicazione della tutela consumeristica qualora l'ordinamento non riconosca l'esistenza di questo soggetto terzo, quale il condominio, distinto e autonomo rispetto ai singoli condomini.

Le conclusioni a cui è arrivata la dottrina tramite l'analisi delle statuizioni contenute nella sentenza *Condominio Milano c. Eurothermo*, sono che tale pronuncia acquisirà efficacia vincolante solo per gli Stati membri il cui diritto interno qualifichi il condominio come soggetto autonomo di diritto e quindi i relativi rapporti giuridici costituiti dall'amministratore al fine di ottenere beni o servizi di interesse del condominio, saranno conclusi in rappresentanza del condominio stesso e non dei singoli condomini contitolari delle parti comuni. Il dictum della Corte di giustizia si vincola necessariamente alla soluzione che il nostro ordinamento darà alla questione della soggettività giuridica del condominio.<sup>303</sup>

---

<sup>300</sup> F. OLIVIERO, *Mandato dell'amministratore di condominio e disciplina consumeristica nel quadro delineato dalle recenti pronunce della Corte di Giustizia UE*, in *Nuove Leggi Civili Commentate*, 6/2020, p.1377

<sup>301</sup> G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.845 ss

<sup>302</sup> Ampiamente spiegato in G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.845, nota 8

<sup>303</sup> In questo senso F. OLIVIERO, *Mandato dell'amministratore di condominio e disciplina consumeristica nel quadro delineato dalle recenti pronunce della Corte di Giustizia UE*, in *Nuove Leggi Civili Commentate*, 6/2020, p.4; G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.845 ss.

Come chiarito nel secondo capitolo, in Italia la questione in merito alla soggettività giuridica del condominio risulta notevolmente controversa, il sottoscritto ritiene peraltro più convincente la tesi individualista, sulla base delle ragioni esposte nel precedente capitolo, tra cui l'assunto per cui solo il legislatore può statuire se una certa compagine organizzata di individui sia anche titolare di soggettività giuridica autonoma o meno.

Ma indipendentemente dalla tesi che si decide di accogliere la sentenza del 2020 è stata comunque deludente da un punto di vista contenutistico lasciando aperti degli interrogativi<sup>304</sup> in merito applicabilità della tutela consumeristica al condominio negli edifici.

Negli Stati membri in cui il diritto privato interno nega una qualsiasi soggettività giuridica in capo al condominio, vi sono molteplici dubbi lasciati irrisolti circa la possibilità di adattare la nozione di consumatore con le specificità che presentano i contratti stipulati con un professionista da parte di parti soggettivamente complesse, specialmente in riferimento ad un terzo soggetto che agisce in rappresentanza di tale comunità in esecuzione dell'incarico collettivamente affidatogli dai rappresentanti.<sup>305</sup>

Partendo dal presupposto di persona fisica a cui viene fatta corrispondere la qualifica di consumatore, bisogna chiedersi se tale requisito sia sussistente solo se la parte complessa sia composta esclusivamente da persone fisiche o se possano partecipare a tale composizione anche enti dotati di autonoma soggettività giuridica, come ad esempio associazioni, fondazioni, comitati o società commerciali. Inoltre, risulterebbe soddisfatto il criterio di persona fisica se tra i soggetti in rappresentanza dei quali si stipula in contratto con il professionista, fosse presente anche una sola persona fisica o si deve richiedere che vi sia una prevalenza di persone fisiche, o per numero o per quote di comproprietà, rispetto agli enti dotati di soggettività giuridica? Oppure, al contrario, deve affermarsi che la presenza di un solo ente collettivo fra i soggetti rappresentati sia sufficiente ad escludere la parte complessa dal concetto di persona fisica?

---

<sup>304</sup> Gli interrogativi esposti sono gli stessi emersi in occasione del Convegno 22 maggio 2020 su *"Il condominio consumatore nel diritto italiano e dell'Unione Europea"* organizzato dall'Università degli Studi di Ferrara e dall'ANACI, così esposti da G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.845 ss

<sup>305</sup> Tema approfonditamente affrontato da G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25

In merito al secondo requisito della nozione di consumatore, ossia la non riconducibilità dello scopo con cui è stato stipulato un contratto ad una eventuale attività professionale o imprenditoriale svolta dal soggetto agente, i quesiti non sono minori.

Nel caso in cui la parte soggettivamente complessa sia composta in parte da soggetti per i quali lo scopo alla base del rapporto contrattuale sia innegabilmente riconducibile ad attività professionale, mentre per altra parte da soggetti per cui lo scopo contrattuale è pacificamente considerabile come estraneo ad una attività imprenditoriale, quali sarebbero i criteri o presupposti con cui il contratto, con riferimento alla parte complessa nella sua totalità, possa essere considerato stipulato per scopi extraprofessionali? Anche qui il dubbio è il medesimo: è sufficiente vi sia anche solo una parte che agisce per scopi extraprofessionali o si necessita di una certa maggioranza, ovvero si ha bisogno che tale extra professionalità investa la totalità dei condomini?

Successivamente si prenda ad esame il caso in cui l'amministratore che agisce in rappresentanza della parte complessa concluda un contratto con un professionista operando nell'esercizio della sua attività professionale. Questa circostanza è idonea ad escludere l'applicabilità della disciplina di protezione, in ragione del fatto che parte formale del rapporto contrattuale sarebbe un soggetto che agisce nell'esercizio della sua attività professionale, mentre la pluralità di persone fisiche che agiscono per scopi extraprofessionali sarebbero solo parte sostanziale?<sup>306</sup>

La Corte di Giustizia non ha dato alcuna risposta in merito a questi interrogativi, in quanto da per assunto indiscusso che nel diritto italiano il condominio sia dotato di autonoma soggettività giuridica, così che, se l'orientamento che nega l'autonoma soggettività del condominio, dovesse nuovamente consolidarsi, rimarrebbero aperte le questioni che fino a questo momento hanno tenuto acceso il dibattito.<sup>307</sup>

Per altro verso, negli Stati membri che riconoscono soggettività giuridica in capo al condominio e la sua consequenziale incapacità di essere considerato

---

<sup>306</sup> Tesi sostenuta da MAUGERI E PAGLIANTINI, *Il credito ai consumatori*, Giuffrè, 2019 a cui aderisce anche D. FORESTA; *Condominio consumatore: un connubio possibile?*, in *Corr. Giur.* 2020, 2, p.203;

<sup>307</sup> In merito fra i molti G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25; SCARPA, *Vecchi paradossi e nuove certezze in tema di parziarietà delle obbligazioni condominiali e tutela consumeristica del condominio*, in *Immobili e proprietà*, 2019, p.709 ss.

consumatore dal diritto UE, in ragione di quanto affermato dalla Corte di giustizia, non sarebbe precluso al relativo legislatore nazionale di estendere ai contratti stipulati dal condominio l'applicazione delle disposizioni interne di recepimento della dir. n. 93/13 CEE, nel caso in cui venga reputato opportuno dal rispettivo ordinamento.

Questa possibilità è data al legislatore nazionale in quanto le fattispecie contrattuali, non qualificabili come veri e propri contratti dei consumatori, non sono direttamente oggetto dell'intervento del legislatore UE. Ciò comporta che queste tipologie di contratti rientrano nel potere regolatorio dello Stato nazionale, competente a disciplinarle a propria discrezionalità, salvo il rispetto dei limiti imposti dai Trattati europei.<sup>308</sup>

A questo punto occorre chiedersi se l'inclusione dei contratti del condominio sotto l'ombrello applicativo delle norme nazionali che recepiscono la Dir. n. 93/13 CEE, possa avvenire attraverso un'espansione dei confini della nozione di consumatore.<sup>309</sup>

Oltretutto un'inclusione come sopra descritta, nel nostro ordinamento, dovrebbe essere effettuata dal legislatore, oppure, in assenza di posizioni esplicite da parte di quest'ultimo, dalla sola giurisprudenza? E nel caso potesse la giurisprudenza compiere questo tipo di operazione di tratterebbe di interpretazione estensiva<sup>310</sup> o analogica<sup>311</sup>?

E nel caso di applicazione analogica o estensiva, sarebbero compatibili con i limiti contenuti dalla legge delega che ha autorizzato il Governo ad emanare il decreto legislativo contenente la disciplina consumeristica? Visto che in essa non è contenuta alcuna disposizione che autorizzi ad estendere tale disciplina a soggetti non consumatori.

---

<sup>308</sup> Tema ampiamente trattato da DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.847 ss.; D. FORESTA, *Il recente approdo della Corte di Giustizia sul condominio consumatore*, in *Studium Iuris*, 1/2021, p.16;

<sup>309</sup> Espansione realizzata dal legislatore nazionale tramite la formulazione di una definizione di consumatore più ampia, come è avvenuto, ad esempio, in Spagna o Austria, dove la definizione legislativa di consumatore è suscettibile di ricomprendere enti collettivi dotati di soggettività giuridica, purché siano no profit. Così DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.847 ss. Per una più approfondita visione del sistema austriaco si rimanda al Capitolo I, par. 2.1.2.

<sup>310</sup> Tesi per cui propende ad esempio F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 74

<sup>311</sup> Tesi per cui propende DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.848

Inoltre, ammesso che la giurisprudenza possa servirsi di un'interpretazione analogica o estensiva, le norme di tutela andranno applicate al condominio indipendentemente dalla qualifica attribuibile ai proprietari delle singole unità abitative (se “consumatori” o “professionisti” in senso stretto)?<sup>312</sup>

La Corte di Giustizia non ha chiarito questi punti così lasciando la questione interamente alla discrezionalità dei giudici e dei legislatori degli Stati membri.

#### **1.4 Ripercussioni della sentenza della Corte di Giustizia in Italia e le conclusioni adottate dal tribunale rimettente**

Nei precedenti paragrafi si è visto come la tanto attesa sentenza della Corte di Giustizia UE<sup>313</sup> abbia tutt'altro che messo un punto al dibattito circa la possibilità di qualificare il condominio come “consumatore”, o almeno considerarlo idoneo a ricevere la medesima tutela nel momento in cui si trovi a contrattare con un soggetto “professionista”.

La questione, inoltre, si è aggravata ulteriormente successivamente la pronuncia della Suprema Corte a Sezioni Unite del 2019<sup>314</sup> che, come visto nel secondo capitolo, ha rimesso al centro del dibattito dottrinale il riconoscimento di una soggettività giuridica autonoma in capo al condominio, soluzione a cui erano arrivate le stesse Sezioni Unite della Corte Suprema nel 2014.<sup>315</sup>

La pronuncia del 2019, emanata successivamente all'ordinanza di remissione alla CGUE della questione pregiudiziale in merito alla possibilità di qualificare consumatore il condominio, ha comportato che la Corte Europea non potesse prendere in considerazione tale statuizione della Suprema Corte e di conseguenza che il dictum del giudice comunitario si basasse interamente sull'errata premessa che l'ordinamento italiano riconosca all'unanimità

---

<sup>312</sup> Gli interrogativi esposti sono gli stessi emersi in occasione del Convegno 22 maggio 2020 su “*Il condominio consumatore nel diritto italiano e dell'Unione Europea*” organizzato dall'Università degli Studi di Ferrara e dall'ANACI, così esposti da DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.845 ss.

<sup>313</sup> Corte di Giustizia UE, sez. I, 2 aprile 2020, C-329/19, *Condominio di Milano c. Eurothermo S.p.A* in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*; in *Resp. Civ.*, 2020 p. 1500 ss.; in *Corr. Giur.*, 2020, p. 893 ss.; in *Giur. comm.*, 2021, II, p. 461 ss.

<sup>314</sup> Cass. Civ., Sez. Un., 18 aprile 2019, n.10934 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>315</sup> Cass. Civ., Sez. Un., 18 settembre 2014, n. 19963, in *Corr. Giur.*, 2015, p.1531 ss.

soggettività giuridica al condominio, non risolvendo i dubbi interpretativi dello stesso Stato che aveva sollevato la questione pregiudiziale.<sup>316</sup>

Alla luce di queste riflessioni la maggioranza della dottrina ha evidenziato come la sentenza della Corte di Giustizia Europea sia stata oltremodo deludente.<sup>317</sup>

La CGUE muovendo dall'assunto che nel diritto italiano il condominio sarebbe un'entità diversa sia dalla persona fisica sia dalla persona giuridica, risulta decisamente ambigua non appena rimarca di aderire all'orientamento più restrittivo in merito alla nozione di consumatore, ai sensi della Dir. n.93/13 CEE, confinandola nel concetto di persona fisica in senso stretto e quindi non facendoci rientrare il condominio, ma contemporaneamente si dichiara favorevole ad una interpretazione estensiva delle norme di recepimento della direttiva in questione, autorizzando l'interprete a far rientrare sotto lo spettro applicativo di tali disposizioni anche il condominio.<sup>318</sup>

Secondo attenta dottrina, l'esito della sentenza, mette in luce come la CGUE, per un verso, non abbia voluto abbandonare il ristretto limite della "persona fisica", delimitante lo spazio entro cui gli Stati membri sono vincolati a garantire la tutela consumeristica senza generare un eccessivo ampliamento della figura, mentre, per altro verso, abbia fatto salva la possibilità di considerare, a discrezione degli ordinamenti interni, il condominio come un consumatore, al fine di non creare un ingiustificato vuoto di tutela.<sup>319</sup>

---

<sup>316</sup> In questo senso DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.845 ss.; G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.565 ss.;

<sup>317</sup> DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.845 ss.; G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.565 ss.; D. FORESTA, *Il recente approdo della Corte di Giustizia sul condominio consumatore*, in *Studium Iuris*, 1/2021, p.16; A. CELESTE, *Il condominio diventa "consumatore" sia pure solo se le unità immobiliari dell'edificio risultino prevalentemente di proprietà di persone fisiche*, in *condominioelocazioni.it*, 11 gennaio 2021, il quale definisce "pilatesca" la statuizione della CGUE; S. PAGLIANTINI, *Il consumatore frastagliato (Istante sull'asimmetria contrattuale tra vicende circolatorie e garanzie)*, Pisa 2021, p. 64 ss.; F. TRUBIANI, *Applicabilità delle tutele consumeristiche al condominio: (nonostante l'intervento della Corte di Giustizia UE) un dubbio ancora da sciogliere*, in *Resp. Civ.*, 2020, p.1514. Il medesimo orientamento interpretativo è stato poi seguito anche in CGUE, sez. VIII, 27 ottobre 2022, n.485, causa C-485/21, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>318</sup>M. SIMEON, *Il condominio è consumatore? La decisione della Corte di Giustizia non scioglie i dubbi*, in *G. comm.*, 2021, p.471

<sup>319</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.567 ss

Del resto, anche se si riconoscesse soggettività giuridica autonoma al condominio, ad esso non si potrebbe riconoscere uno scopo diverso dalla sintesi degli scopi dei singoli condomini e cioè dallo scopo “di consumo”, per lo meno nella circostanza in cui la compagine condominiale, composta da persone fisiche, utilizzasse le unità immobiliari per scopi extraprofessionali, dove nel caso in cui i singoli condomini venissero considerati singolarmente sarebbero doverosamente qualificati consumatori. Di conseguenza l’esclusione di questi soggetti dalla tutela consumeristica in forza del solo fatto accidentale trovarsi in un’unità immobiliare sita in un condominio anziché in un’unità abitativa autonoma, comporterebbe un difetto di tutela difficile da giustificare sul piano sostanziale.<sup>320</sup>

Come accennato, la Suprema Corte a Sezioni Unite<sup>321</sup>, pronunciatisi nuovamente sulla questione della soggettività del condominio, si è discostata da quanto espresso nel 2014<sup>322</sup>, ma non in maniera realmente marcata, in quanto, da un lato, ha mantenuto uno spazio, seppur limitato, all’operatività della pronuncia del 2014 e, dall’altro lato, ha accolto la distinzione, già avanzata dalla giurisprudenza<sup>323</sup>, tra le vertenze che hanno ad oggetto il diritto di proprietà sui beni comuni e quelle che riguardano la gestione dei medesimi beni. Così facendo le Sezioni Unite hanno dimostrato di condividere l’orientamento per cui la compagine condominiale si comporta in modo differente a seconda che la controversia riguardi questioni idonee ad incidere sui diritti dei singoli condomini sul bene comune, dove il singolo condomino può agire autonomamente, ovvero riguardi questioni inerenti all’amministrazione o alla conservazione dei beni comuni, in merito alle quali le decisioni sono affidate al metodo collegiale, comportando che le posizioni dei singoli condomini vengano assorbire dall’organizzazione del gruppo.

---

<sup>320</sup> In questo senso G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.567 ss

<sup>321</sup> Cass. Civ., Sez. Un., 18 aprile 2019, n.10934 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>322</sup> Cass. Civ., Sez. Un., 18 settembre 2014, n. 19963, in *Corr. Giur.*, 2015, p.1531 ss

<sup>323</sup> Si veda in merito, oltre a quelle citate nel secondo capitolo, Cass. Civ., 4 febbraio 2021, n. 2636, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*; Cass. Civ., 31 gennaio 2018, n.2411, in *Diritto & Giustizia*, 1° febbraio 2018; Cass. Civ., 12 dicembre 2017, n.29748, in *Mass. Giust. Civ.*, 2018; Cass. Civ., 4 maggio 2005, n. 9213, in *R. giur. ed.*, 2005, p.1870

Il Tribunale di Milano, nonché giudice rimettente perviene ad una soluzione<sup>324</sup> differente dal *dictum* della CGUE, che risulta comunque del tutto condivisibile.<sup>325</sup>

Il giudice milanese, nell’emanare la sentenza, ha deciso di abbandonare la prospettiva impostata sulla natura giuridica del condominio in favore di quella che considera le finalità del rapporto instaurato con il condominio stesso<sup>326</sup>, reputando sempre “necessario accertare quale sia, in concreto, la destinazione degli immobili ricompresi nel condominio” così che “potrà considerarsi consumatore solo quel condominio che risulti composto da unità immobiliari almeno prevalentemente di proprietà di persone fisiche e da queste ultime utilizzate per scopi estranei all’attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta”.<sup>327</sup>

Questo criterio, già suggerito in dottrina<sup>328</sup>, è stato utilizzato in quanto risulta il più idoneo ad adattarsi alle possibili articolazioni di parti soggettivamente complesse con cui un eventuale soggetto professionista debba contrattare, anche se è necessario evidenziare che ad oggi, questo criterio potrebbe comunque sembrare elusivo della pronuncia della CGUE del 2020.

---

<sup>324</sup> Trib. Mil., 26 novembre 2020, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>325</sup> Favorevole alla soluzione del Tribunale di Milano G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.567 ss; Soluzione ermeneutica già proposta in G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p. 42 ss.

<sup>326</sup> Il Tribunale di Milano sembra abbandonare la teoria del soggetto verso la teoria del rapporto giuridico, proponendo di abbandonare la prospettiva di individuare nel condominio un terzo soggetto giuridico, ritenendo necessario invece che si differenzino i rapporti che i condomini intrattengono “uti singoli” da quelli che invece intrattengono “universi”. Di conseguenza il condominio non si può considerare un vero e proprio soggetto giuridico, ma solo in riferimento agli atti di gestione il gruppo dei condomini diventa centro di imputazione di autonome situazioni giuridiche, in quanto le singole espressioni di volontà si fondono in un’unica dichiarazione riferibile a un’unica posizione con rilevanza anche verso l’esterno. In questo senso G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.567 ss, nota 12; A. CELESTE – A. SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano 2017, p. 15 ss.; in linea con G. IUDICA, *Impugnativa contrattuali e pluralità di interessati*, Padova 1973, p. 50 ss.; anche M. BASILE, voce *Condominio negli edifici (diritto civile)*, in *Enc. giur. Treccani*, V, Roma, 1988, p.8; A. LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *R. giur. ed.*, 2017, p. 221; U. NATOLI, *La proprietà. Appunti delle lezioni*, I, Milano 1976, p.267 ss.

<sup>327</sup> Così riportato in Trib. Mil., 26 novembre 2020, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>328</sup> Oltre ai già citati, si veda in merito G. DE CRISTOFARO, *Gli amministratori di condominio e le loro organizzazioni, fra codice del consumo e legge n. 4 del 2013 sulle professioni non organizzate*, in *Studium Iuris*, 2014, p. 800 dove si propende per l’attribuzione della qualifica di consumatore al condominio nel caso in cui “le unità immobiliari inserite nell’edificio condominiale, siano tutte, o almeno prevalentemente (con prevalenza da calcolare facendo riferimento ai millesimi), di proprietà esclusiva di persone fisiche che le utilizzino per scopi non attinenti all’esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale ovvero di enti che non svolgano attività d’impresa”

Infatti, poter considerare il condominio parte plurisoggettiva a cui applicare il criterio delineato dal giudice milanese, al fine di attribuire o meno la qualifica di consumatore, è pur sempre subordinato alla soluzione del problema in merito alla soggettività giuridica del condominio stesso<sup>329</sup>, nonché alla imprescindibile qualifica del soggetto agente come “persona fisica” ex art. 3, lett. a) cod. cons. per cui dovrebbe risolversi il problema della riconducibilità del “gruppo dei condomini” a tale figura.<sup>330</sup>

Qualora si arrivasse alla soluzione definitiva che la disciplina del condominio “assicura l’amministrazione dei beni e servizi oggetto di proprietà indivisa e indivisibile in funzione del godimento inerente alle proprietà isolate (...e) non crea una persona immaginifica, ma regola rapporti articolati e complessi fra proprietari e comproprietari”<sup>331</sup>, nulla osterebbe, anche a seguito della sentenza della CGUE C-329/19, nel ricondurre il condominio alla qualifica di consumatore, ad esempio attraverso il criterio della prevalenza già adottato dal Tribunale di Milano.<sup>332</sup>

Nel evenienza contraria, ove si negasse la riconducibilità del “gruppo di condomini” al concetto di “persona fisica” e si accogliessero in via definitiva gli indici che portano a ritenere vi sia soggettività giuridica in capo al condominio, l’obiettivo di estensione di tutela potrebbe raggiungersi solo attraverso un intervento del legislatore, soluzione tanto desiderata quanto, ad ora, di difficile concretizzazione, oppure attraverso il ricorso all’interpretazione estensiva<sup>333</sup> o ad un’applicazione analogica<sup>334</sup> della disciplina di tutela del consumatore in favore dei condomini ad opera della giurisprudenza.

---

<sup>329</sup> F. OLIVIERO, *Mandato dell’amministratore di condominio e disciplina consumeristica nel quadro delineato dalle recenti pronunce della Corte di Giustizia UE*, in *Nuove Leggi Civili Commentate*, 6/2020, p.1380

<sup>330</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.568 ss.

<sup>331</sup> Citazione delle parole di R. CALVO, *Complessità personificata o individualità complessa del condominio-consumatore*, in *Giur. it.*, 2020, p. 1320 ss.

<sup>332</sup> Trib. Mil., 26 novembre 2020, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>333</sup> F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di “consumatore”*, in *I Contratti*, 1/2021, p. 74

<sup>334</sup> DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.848 seppur con alcune riserve di cui si è fatto menzione nel precedente paragrafo.

### 1.3 La soluzione data dall'Arbitro Bancario e Finanziario

Segue quanto statuito dalla CGUE C-329/19, l'Arbitrato Bancario e Finanziario, il quale pronunciandosi sulla questione<sup>335</sup>, aderisce all'orientamento, già espresso più volte, per cui il condominio in quanto dotato di soggettività giuridica autonoma non sarebbe mai idoneo a rivestire la qualifica di consumatore.

L' A.B.F fonda la sua determinazione sull'assunto secondo cui l'amministratore agisce dando esecuzione alle delibere assembleari e quindi alle decisioni prese da un gruppo unitariamente considerato, quale quello dei condomini. Negando implicitamente che egli stia eseguendo le determinazioni dei singoli condomini, i quali, in sede assembleare, potrebbero aver espresso un voto contrario a quella che poi è la decisione finale, concludendo che l'amministratore non può essere considerato un mandatario che rappresenta i singoli condomini, nei contratti di gestione del condominio. Egli prosegue affermando che il condominio è autonomo soggetto di diritto, anche sulla base delle norme in materia di condominio, che per effetto della riforma L. n.220/2012, sarebbero indicatori dell'esistenza di un'organizzazione, quale gruppo dei condomini, che si distingue nettamente dai suoi singoli componenti. Da quest'ultimo punto arriva all'ulteriore conseguenza che il condominio non può ricomprendersi nella nozione di persona fisica a cui fa riferimento l'art. 3, lett. a) cod. cons.<sup>336</sup>

L'A.B.F. prosegue escludendo altresì che ci si possa avvalersi dell'applicazione analogica delle norme a tutela del consumatore al condominio sulla base di una sola motivazione: dato che il condominio è ente autonomo, la sua qualificazione non si può ridurre ad un mero riflesso della natura dei singoli condomini.<sup>337</sup>

Le motivazioni da esso espresse non del tutto convincenti, in primo luogo l'argomentazione risulta equivoca se si ragiona sul fatto che la qualifica di

---

<sup>335</sup> A.B.F., Coll. Coord., 11 novembre 2020, n. 19783, in *Nuova g. civ. comm.*, 2021, p. 503 ss.

<sup>336</sup> Così si è espresso l'A.B.F. Coll. Coord., 11 novembre 2020, n. 19783, in *Nuova g. civ. comm.*, 2021, p. 505 ss.

<sup>337</sup> A. CELESTE, *Il condominio è un "non consumatore" a dirlo è l'arbitrato bancario e finanziario*, in *condominioelocazione.it*, 3 marzo 2021 in cui ritiene non convincente la motivazione con cui l'A.B.F. esclude l'applicazione analogica

consumatore non è un attributo intrinseco del soggetto agente, in quanto nessuno può essere in modo permanente considerato consumatore o professionista, bensì la qualifica di consumatore deve essere riferita ai singoli atti giuridici posti in essere dal soggetto agente, nonché i relativi scopi che permeano gli atti stessi e quindi proprio ai sensi dell'art. 3 cod. cons. un medesimo individuo può essere consumatore in relazione a determinati atti, come può essere professionista in merito ad altri, a seconda di quale sia lo scopo che connota l'agere del soggetto.<sup>338</sup>

In merito alla natura di persona fisica o di ente giuridico, essa acquisisce rilevanza solo unicamente ai fini di fungere da presupposto per delimitare ulteriormente la nozione di consumatore, ma per quanto riguarda il dubbio circa la possibilità di avvalersi dell'analogia, l'A.B.F. posa la sua decisione proprio sulla considerazione che il condominio è difficilmente inquadrabile come consumatore, dato che non è persona fisica in senso stretto. Tuttavia, il condominio, risulta una figura ibrida<sup>339</sup> imparagonabile alle associazioni o ad altri enti giuridici che il legislatore ha espressamente escluso dalla nozione di consumatore e sulla base di questa considerazione, sembrerebbe, invece, legittima l'idea di poter ricorrere all'istituto dell'analogia.<sup>340</sup>

Infatti, sarebbe proprio il carattere ibrido del condominio insieme alla circostanza che, nel periodo storico in cui la nozione di consumatore è subentrata nell'ordinamento italiano, l'orientamento giurisprudenziale consolidato era quello volto ad escludere la soggettività giuridica in capo al condominio, a consentire l'ipotesi di ricorso all'interpretazione estensiva. Altrimenti, nel caso in cui non si potesse estendere la nozione di consumatore fino a ricomprendervi il condominio, l'impostazione in oggetto consentirebbe di ricorrere all'analogia in forza di una lacuna normativa. L'applicazione analogica in ogni caso è subordinata all'indagine in merito agli scopi attribuibili al gruppo unitario, per i quali deve sussistere la stessa *ratio* che giustifica l'applicazione della tutela consumeristica.

---

<sup>338</sup> In questo senso G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.569 ss.

<sup>339</sup> Una simile configurazione viene data in D. FORESTA – *Condominio e consumatore: un connubio possibile?* – in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, giugno 2019, p.1173

<sup>340</sup> In questo senso G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.570 ss.

Ai sensi di quanto espresso, non sembra esservi ragione che non permetta di individuare come scopo della comunità condominiale la sintesi degli scopi dei singoli condomini, a maggior ragione considerando che l'A.B.F. non esplica in quale altro modo si dovrebbe ricostruire lo scopo per cui un condominio stipula un contratto, per analizzare se si tratti di uno scopo professionale o extraprofessionale e quindi se ricorra o meno la stessa *ratio* che giustificherebbe l'applicazione analogica della disciplina di tutela del consumatore.<sup>341</sup>

## 2. Le risposte della dottrina ai recenti interventi giurisprudenziali

Il quadro attuale in merito alla questione nonostante le recenti pronunce giurisprudenziali continua a rimanere incerto.

La dottrina a fronte di questa situazione si è divisa tra chi propende per la tesi della prevalenza<sup>342</sup> e chi ha aderito a soluzioni più radicali escludendo in ogni caso la possibilità che il condominio possa avvalersi della disciplina protezionistica<sup>343</sup> o, al contrario, sostenendo che il condominio in linea di principio andrebbe sempre qualificato come consumatore.<sup>344</sup>

Quest'ultima tesi si basa sul presupposto della configurazione pluralistica del gruppo condominiale, in particolare si avanza la teoria per cui i contratti stipulati dall'amministratore avrebbero natura di "atti di obiettivi consumo" in quanto hanno ad oggetto la gestione ed il mantenimento delle parti comuni, che per sua natura dovrebbe essere privo di carattere professionale. Questa vocazione extraprofessionale della natura degli atti di gestione e

---

<sup>341</sup> Critiche alla determinazione dell'A.B.F. mosse in G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.570 ss.

<sup>342</sup> Tra i molti, DE CRISTOFARO, *Gli amministratori di condominio e le loro associazioni, fra codice del consumo e legge n. 4 del 2013 sulle professioni non organizzate*, in *Studium Iuris*, 2014, n.7-8, p.800

<sup>343</sup> A. CHIESI – M. STURIALE, *Condominio "essere o non esse" (consumatore)?*, in *Immobili & proprietà*, 2020, p. 501; E. MINERVINI, *Condominio e consumatore*, in *Giur. it.*, 2022, p.252

<sup>344</sup> A. CELESTE, *Il condominio diventa "consumatore" sia pure solo se le unità immobiliari dell'edificio risultino prevalentemente di proprietà di persone fisiche*, in *condominioelocazioni.it*, 11 gennaio 2021; R. CALVO, *Complessità personificata o individualità complessa del condominio consumatore*, in *Giur. it.*, 2020, p.1323 ss.; F. TRUBIANI, *Rapporti contrattuali del condominio e normativa consumeristica: una questione ancora aperta*, in *Resp. Civ.*, 2021, p.1665

conservazione delle *res* comuni dovrebbe sostenersi a prescindere dalle qualifiche soggettive dei singoli condomini, che siano enti o persone fisiche, dalle quali invece si dovrebbe astrarre.

Una soluzione così impostata sembrerebbe garantire, ad una prima lettura, parità di trattamento evitando il più possibile l'imprevedibilità di esiti a cui si potrebbe arrivare in caso di compagine multiforme dei condomini.<sup>345</sup>

Questa opzione ermeneutica in realtà presenta delle perplessità, in primo luogo è sensato parlare di parità di trattamento solo dinnanzi a situazioni simili, nel contesto condominiale invece, sono presenti situazioni completamente differenti, come diversi condomini di cui uno sia interamente composto di soggetti qualificabili come consumatori, uno da soli enti che svolgono attività imprenditoriale oppure uno a composizione mista. Si aggiunga il fatto che questa soluzione sembrerebbe creare in realtà una marcata disparità di trattamento tra chi dovesse svolgere la propria attività professionale in un'unità immobiliare all'interno di un condominio e chi invece svolge la stessa attività però in un immobile di proprietà esclusiva.<sup>346</sup>

Oltretutto, altro motivo per non ritenere condivisibile questa tesi è che ad essa si oppone la definizione stessa di consumatore ex art. 3, lett. a) cod. cons. Questa disposizione prevedendo come presupposto che il consumatore sia una persona fisica, non consente in modo radicale di astrarre dalla qualifica soggettiva dei singoli condomini, in quanto tale presupposto risulta ineliminabile così come chiarito dalla CGUE in merito al condominio.<sup>347</sup>

Qualificare atti di consumo i contratti che l'amministratore stipula per la gestione dei beni condominiali sarebbe possibile prendendo in considerazione unicamente l'oggetto del contratto, contrariamente a quanto prevede l'art. 3, lett. a), cod. cons. secondo cui la valutazione deve riguardare gli scopi per cui un soggetto conclude un contratto e non l'oggetto di quest'ultimo.

Si ricorda che per superare questo ostacolo alcuni autori hanno proposto per abbracciare la tesi che distingue gli atti della professione dagli atti relativi alla

---

<sup>345</sup> R. CALVO, *Complessità personificata o individualità complessa del condominio consumatore*, in *Giur. it.*, 2020, p.1320, 1327

<sup>346</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.571 ss.

<sup>347</sup> Così come giustamente osservato, prendere in considerazione un atto oggettivo di consumo indipendentemente dalla qualifica soggettiva dei condomini, consisterebbe nello "riscrivere obliquamente il disposto dell'art. 3, lett. a) cod. cons., in questo senso S. PAGLIANTINI, *Il consumatore frastagliato (Istante sull'asimmetria contrattuale tra vicende circolatorie e garanzie)*, Pisa 2021, p. 77 ss.

professione, sempre operando un'astrazione dalla qualifica del soggetto agente<sup>348</sup> che si è appena visto essere impedita dallo stesso art. 3, lett. a) cod. cons. Infatti, la teoria che distingue gli atti nelle due categorie predette, come precisato in § 2.1 e 2.2, Cap. I, non risulta idonea a giustificare la conclusione secondo la quale il condominio debba essere considerato sempre un consumatore.

In aggiunta non sembra condivisibile neanche l'idea secondo cui una simile impostazione risponderebbe all'esigenza di tutela del singolo condomino che svolga o meno attività professionale nello stabile condominiale, il quale sarebbe sempre in una posizione di debolezza contrattuale perché privo di conoscenze specifiche in materia di contrattualistica condominiale, che gli permettano di essere avveduto e accorto rispetto al professionista che opera con abitudine in questo settore.<sup>349</sup>

A conferma di quanto detto, la stessa Corte di Giustizia<sup>350</sup> ha chiarito che la maggiore o minore competenza a negoziare non è un tratto distintivo della nozione di consumatore e come si evince dall'art. 3, lett. a) cod. cons. non vi è alcuna menzione di tale elemento. Oltretutto, come si argomenterà nei prossimi versi, nemmeno la *ratio* della disciplina di protezione può comodamente ricondursi all'elemento in questione. Diversamente, se la mancanza di competenza a negoziare dovesse essere elevata ad elemento decisivo ai fini dell'attribuzione della qualifica di consumatore, diverrebbe necessario svolgere un'analisi volta, caso per caso, ad indagare sulla reale competenza del singolo condomino, che nella realtà sostanziale potrebbe senza grandi difficoltà essere avvezzo a concludere contratti di quel tipo, inoltre, nella medesima prospettiva aumenterebbe la probabilità che non sarebbe più possibile considerare irrilevante la competenza, la professionalità ed il potere contrattuale che frequentemente ha l'amministratore del condominio, specialmente in riferimento a tutti gli atti che gli è concesso concludere senza previa delibera assembleare<sup>351</sup>.

---

<sup>348</sup> A. CELESTE, *Il condominio diventa "consumatore" sia pure solo se le unità immobiliari dell'edificio risultino prevalentemente di proprietà di persone fisiche*, in *condominioelocazioni.it*, 11 gennaio 2021

<sup>349</sup> In questo senso, invece, A. CELESTE, *Il condominio diventa "consumatore" sia pure solo se le unità immobiliari dell'edificio risultino prevalentemente di proprietà di persone fisiche*, in *condominioelocazioni.it*, 11 gennaio 2021

<sup>350</sup> In questo senso, CGUE, 10 dicembre 2020, causa C.774/19, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*; CGUE, 25 gennaio 2018, causa C-498/16, *Schrems*, in [www.eur-lex.europa.eu](http://www.eur-lex.europa.eu); CGUE, 3 settembre 2015, causa C-110/14, *Costea*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, 2016, I, p.382

<sup>351</sup> Di questo condiviso orientamento, G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto*

In ogni caso la giurisprudenza è unanime<sup>352</sup> nel sostenere che per escludere la possibilità di considerare il soggetto agente come consumatore basti che il relativo contratto sia stipulato per scopi anche solo indirettamente strumentali all'attività professionale eventualmente svolta, come ad esempio il caso di un contratto di manutenzione di un immobile adibito ad uso professionale, di conseguenza la seguente obiezione potrebbe essere superata solo se mutasse questo stringente orientamento interpretativo, ovviamente in linea generale e non solo con riferimento al condominio. Si consideri inoltre che una simile opzione ermeneutica, in primo luogo ampliirebbe enormemente lo spettro applicativo della tutela consumeristica ed in secondo luogo, non troverebbe fondamento in quella si ritiene essere la *ratio* della limitazione applicativa della disciplina di protezione alla sola figura del consumatore.<sup>353</sup>

Infatti, una estensione della tutela consumeristica agli atti compiuti per scopi solo indirettamente strumentali all'attività professionale, sarebbe giustificabile solo muovendo dal presupposto che la *ratio* della disciplina sia quella di tutelare il soggetto che versa in una situazione di limitata competenza a negoziare<sup>354</sup>, presupponendo, senza concrete dimostrazioni, che il professionista sia competente a negoziare solo in merito agli atti direttamente destinati all'esercizio della propria attività imprenditoriale e non in riferimento agli atti solo indirettamente strumentali. Ribadendo che, se così fosse, si necessiterebbe una verifica, caso per caso, della effettiva competenza a negoziare del soggetto agente. Del resto, che la *ratio* non sia solo quella

---

*Civile*, marzo 2023, p.572 ss.; gli atti a cui di fa riferimento, sono quelli di ordinaria amministrazione e conservazione delle parti comuni del condominio, per i quali non necessità un'apposita delibera assembleare ex art. 1130, co. 1°, n.4 c.c.

<sup>352</sup> Tra le tante, Cass. Civ., 23 settembre 2013, n. 21763, in Mass. Giust. Civ., 2013; Cass. Civ., 14 luglio 2011, n. 15531, in Giust. Civ., 2011, I, p.2816; Cass. Civ., 23 febbraio 2007, n.4208, in Foro it., 2007, c. 2439; Cass. Civ., 8 giugno 2007, n. 13377, in Giust. Civ., 2008, I, p.996; Cass. Civ., 5 giugno 2007, n. 13083, in Mass. Giust. Civ., 2007, p. 6; Cass. Civ., 22 maggio 2006, n. 11933, in Mass. Giust. Civ., 2006, p. 5; Cass. Civ., 10 agosto 2004, n.15475, in Mass. Giust. Civ., 2004, p. 7 ss.; Cass. Civ., 25 luglio 2001, n. 10127, in Giust. Civ., 2002, I, p.685; In ambito comunitario, si veda ad esempio, Corte di Giustizia CE, 3 luglio 1997, n. C-269/95 (*Benincasa c. Dentalkit*), in Giust. Civ., 1999, I, p. 13

<sup>353</sup> Critiche evidenziate in G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.572 ss.

<sup>354</sup> Come sostenuto dai fautori della tesi che distingue tra gli atti della professione e quelli relativi alla professione. In questo senso L. GATT, *sub art. 1469.bis, comma 2°, Ambito soggettivo di applicazione della disciplina. Il consumatore e il professionista*, in *Commentario al capo XIV bis del Codice civile: Dei contratti del consumatore*, Padova 1999, p. 137 ss., p. 149 ss.; E. GABRIELLI, *Il consumatore e il professionista*, in E. Gabrielli – E. Minervini (a cura di), *I contratti dei consumatori*, Assago 2005, p. 20 ss.

sopra esposta lo si ricava direttamente dall'art. 3, lett. a) cod. cons., che come ha chiarito la Corte di Giustizia<sup>355</sup>, non attribuisce nessuna rilevanza alla capacità effettiva del contraente.

Come già chiarito nel § 1, Cap. I, se si procede con l'analisi della *ratio* della disciplina consumeristica, emerge che essa mira a soddisfare molteplici esigenze, per cui risulta ingiustificato dare una definizione di consumatore sulla base di una sola delle più ragioni di tutela. In sintesi, la disciplina di protezione ha l'obiettivo di tutelare il soggetto agente in relazione a differenti fattori di debolezza che si possono presentare durante una contrattazione, potrà trattarsi in certi casi di un difetto informativo, di un'asimmetria del potere contrattuale oppure, sempre a titolo esemplificativo, di una limitazione della possibilità di assumere determinazioni libere in caso di pratiche commerciali aggressive.<sup>356</sup>

Tuttavia, in queste situazioni di debolezza, potrebbero ritrovarsi anche soggetti diversi dal "consumatore", per i quali è, ai sensi del Codice del consumo, limitato l'accesso alla tutela di protezione, tanto è vero che, per quanto riguarda le pratiche commerciali scorrette, il legislatore ha esteso espressamente la disciplina consumeristica anche alle microimprese<sup>357</sup>. Si riconferma che per identificare il criterio idoneo a definire in modo puntuale in consumatore, l'analisi deve focalizzarsi sulla *ratio* della limitazione in oggetto, individuabile nella circostanza che il consumatore non è qualsiasi contraente debole, bensì l'ultimo anello della catena distributiva, incapace di riversare sul mercato il pregiudizio causato dalla sua posizione di debolezza mediante un aumento dei prezzi delle sue prestazioni. Di conseguenza, l'unica "autotutela" esercitabile dal consumatore sarebbe smettere di consumare.<sup>358</sup>

---

<sup>355</sup> CGUE, 10 dicembre 2020, causa C-774/19, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*, punti 38, 39 e 40; CGUE, 25 gennaio 2018, causa C-498/16, *Schrems*, in [www.eur-lex.europa.eu](http://www.eur-lex.europa.eu); CGUE, 3 settembre 2015, causa C-110/14, *Costea*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, 2016, I, p.382, punto 21

<sup>356</sup> In questo senso G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.573 ss.

<sup>357</sup> Si veda in merito DE CRISTOFARO, *Pratiche commerciali scorrette*, in *Enc. Dir., Annali*, V, Milano, 2012, p.1079 ss.; DE CRISTOFARO, *Pratiche commerciali scorrette e microimprese*, in *Nuove Leggi Civili Comm.* 1/2014, p. 4 ss.; AA. VV., *Il contratto dei consumatori, dei turisti, dei clienti, degli investitori e delle imprese deboli. Oltre il consumatore*, a cura di Vettori, Padova, 2012, p.119 ss.

<sup>358</sup> Così come ampiamente espresso in CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p. 36 ss.

L'aver chiarito il punto in merito alla *ratio* della limitazione della disciplina consumeristica al solo consumatore, conduce anche ad escludere l'ammissibilità di un'altra proposta ermeneutica che avanza l'idea di porre attenzione sulla professionalità dell'amministratore, ai fini di risolvere la questione della qualificazione del condominio

La tesi in esame prende come presupposti gli artt. 1390 e 1392 c.c., i quali danno rilevanza agli stati soggettivi del rappresentante (ad eccezione che si tratti di elementi predeterminati dal rappresentato) da cui si ricava che se il condominio dovesse avvalersi di un amministratore professionale, non potrebbe godere della protezione consumeristica in ragione di una presunta assenza di competenze.<sup>359</sup>

Questa opzione ermeneutica si ancora sul presupposto che si possa accogliere che la *ratio* della tutela sia la protezione del contraente che versa in uno stato di incompetenza a negoziare rispetto al professionista maggiormente esperto e competente. Oltretutto, la tesi non risulta condivisibile, in quanto poco coerente con l'art. 3, lett. a) cod. cons., che prevede chiaramente la possibilità che il soggetto agente sia qualificato consumatore nonostante gli abitualmente svolga un'attività professionale (elemento che fa supporre che probabilmente tale soggetto sia in genere capace a negoziare), in ragione del fatto che unica circostanza rilevante è che lo scopo dello specifico contratto stipulato non sia inerente, nemmeno indirettamente, all'attività professionale da egli svolta. Alla luce di ciò si considera che il riferimento alle competenze del rappresentante, come del resto vale anche per quello alle competenze del rappresentato, sia del tutto irrilevante.<sup>360</sup>

Oltretutto questa impostazione si pone in contrasto anche con l'ormai consolidato orientamento della Corte di Giustizia<sup>361</sup>, secondo la quale la

---

<sup>359</sup> STELLA RICHTER, *Il tramonto di un mito: la legge uguale per tutti (dal diritto comune dei contratti al contratto dei consumatori)*, in *Giust. Civ.*, 1997, I, p. 200; R. CONTI, *Lo status di consumatore alla ricerca di un foro esclusivo e di una stabile identificazione*, in *Corr. Giur.*, 2001, p. 553; G. CHINÈ, *Uso ed abuso della nozione di consumatore nel codice del consumo*, in *Corr. mer.*, 2006, p. 431; S. SCAPELLATO, *Per la Corte di Giustizia UE la tutela del consumatore può estendersi al condominio*, in *Giur. it.*, 2021, p. 1587, in cui si afferma che la definizione di consumatore per come è costruita porta a concludere che la *ratio* della disciplina non sia la mera tutela del contraente debole, bensì la garanzia dell'efficiente funzionamento del mercato, realizzabile con la protezione del "segmento finale del mercato" e cioè il consumatore. Il quale non è in grado di ribaltare il danno che gli deriva da una eventuale contrattazione sbilanciata su un relativo aumento dei prezzi, come del resto può fare chi contratta per procurarsi beni o servizi da utilizzare per la propria attività professionale

<sup>360</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.574 ss.

<sup>361</sup> Si veda in merito la giurisprudenza citata alla nota 70

definizione di consumatore prescinde dal bagaglio conoscitivo e informativo di cui un individuo può vantare nella situazione concreta o dalla reale competenza a negoziare in capo a quest'ultimo, l'unico elemento davvero determinante è riguardare lo scopo con cui il contratto viene concluso.

Quest'assunto, in via più generica, vale ad escludere l'adesione a quell'insieme di opinioni che danno rilievo alla professionalità dell'amministratore per negare che il condominio possa qualificarsi consumatore con riguardo, però, ai soli atti che lo stesso è autorizzato a compiere senza previa delibera dell'assemblea.<sup>362</sup>

La tesi più convincente al momento attuale risulta ancora quella che prevede l'utilizzo del criterio di prevalenza<sup>363</sup>, nonostante non sia comunque esente da critiche mosse da parte della dottrina.

La proposta di valutare la riconducibilità del condominio alla nozione di consumatore, alla stregua di quanto indicato dal *considerando 17* della Dir. 2011/83 CE in merito all'ipotesi di uso promiscuo, è sostenuta sia sulla base di una concezione pluralista del gruppo dei condomini<sup>364</sup>, sia muovendo nella direzione opposta di una visione unitaria del medesimo gruppo, specialmente con riferimento agli atti di amministrazione e conservazione delle *res* comuni, per i quali si applica il metodo collegiale.<sup>365</sup>

---

<sup>362</sup> In questo senso D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, p.1177 ss.; M. SIMEON, *Il condominio è consumatore? La decisione della Corte di Giustizia non scioglie i dubbi*, in *G. comm.*, 2021, p.482; il quale ritiene che la professionalità dell'amministratore osti alla qualifica di consumatore del condominio in tutti i casi (compresi quelli adottati su delibera dell'assemblea) e per giunta quando l'amministratore non è dotato di professionalità. Questo ragionamento viene motivato sulla base di "non chiara e ipotetica" un'esigenza di certezza del diritto che impedirebbe l'accertamento caso per caso della concreta esistenza dei presupposti di fatto per qualificare il contraente come consumatore, in aperto contrasto con la previsione normativa, così commentato in G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.575, nota 27

<sup>363</sup> Muovono verso un'altra prospettiva A. CHIESI – M. STURIALE, *Condominio "essere o non essere" (consumatore)?*, in *Immobili & proprietà*, 2020, p. 501; E. MINERVINI, *Condominio e consumatore*, in *Giur. it.*, 2022, p.252, dove si esclude in generale che il condominio possa essere destinatario della tutela consumeristica, partendo dal presupposto di una soggettività giuridica autonoma in capo al condominio stesso, o comunque di una sua considerazione unitaria (impostazione che si affronterà nei successivi paragrafi), per arrivare ad escludere radicalmente la possibilità di ricorrere all'interpretazione estensiva o all'applicazione analogica. Le stesse argomentazioni si traducono in critiche alla tesi della prevalenza come si vedrà nei successivi versi.

<sup>364</sup> In questo senso in giurisprudenza Trib. Ravenna, 27 settembre 2017, in [ilprocessocivile.it](http://ilprocessocivile.it), 30 ottobre 2017; In dottrina DE CRISTOFARO, *Gli amministratori di condominio e le loro associazioni, fra codice del consumo e legge n. 4 del 2013 sulle professioni non organizzate*, in *Studium Iuris*, 2014, p.800 ss.

<sup>365</sup> In questo senso CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p. 47 ss.

Innanzitutto, va considerato che la differente qualificazione della compagine condominiale gioca un ruolo rilevante con riguardo alla possibilità di applicare il criterio della prevalenza<sup>366</sup>, infatti dato che l'applicazione della tutela consumeristica è subordinata alla qualità del singolo soggetto, ente o persona fisica, nonché agli scopi con cui agisce lo stesso, nell'eventualità di una pluralità di soggetti che singolarmente siano parte di un rapporto contrattuale, sarà necessario valutare la qualità e lo scopo di ciascuno singolarmente, sulla premessa che non potrebbe giustificarsi, ai sensi dell'art. 3 lett. a) cod. cons., un'applicazione di detta disciplina al singolo soggetto non qualificabile consumatore, allo stesso modo sarebbe altrettanto ingiustificabile la disapplicazione della medesima verso un singolo soggetto che invece riveste tale qualità. In quest'ultimo caso un'eventuale disapplicazione in questo senso si porrebbe, per giunta, in contrasto con la normativa comunitaria in tutti i casi in cui si realizzasse una privazione di tutela verso colui che sulla base della stessa ne avrebbe diritto. In sintesi, se il condominio è composta da una pluralità di soggetti, conseguenza logica è che si avranno una molteplicità di scopi, professionali come extraprofessionali, che dovranno essere analizzati singolarmente al fine di valutare l'idoneità di ognuno ad essere ricondotto alla nozione di consumatore.<sup>367</sup>

Nell'eventualità in cui il singolo soggetto decida di destinare il bene ad uno scopo professionale e al tempo spesso ad uno scopo personale, lo scopo potrà dirsi promiscuo e sarà proprio l'occasione in cui può darsi applicazione della regola della prevalenza.

Nel caso in cui si prenda come presupposto la qualificazione unitaria del gruppo condominiale, elemento determinante per ricondurla alla definizione di consumatore, diventa rilevante lo scopo unito risultante dalle decisioni del gruppo e si potrà discutere di uso promiscuo e di conseguenza applicare la regola della prevalenza, se all'interno della compagine condominiale vi sono

---

<sup>366</sup> CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p. 32; E. MINERVINI, *Condominio e consumatore*, in *Giur. it.*, 2022, p.253

<sup>367</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.576

unità immobiliari destinate a scopi professionali e altre destinate a scopi personali.<sup>368</sup>

Tuttavia, come anticipato, la teoria della prevalenza non è priva di obiezioni. In primo luogo, questa regola autorizza, nei confronti di soggetti come gli enti, l'applicazione della tutela consumeristica, figure giuridiche che in contesti esterni all'ambito condominiale ne sarebbero esclusi *ex lege*.<sup>369</sup>

In secondo luogo, il fatto che nella realtà condominiale sono possibili diversi cambiamenti all'interno della compagine potrebbe creare profili di incertezza in relazione a che disciplina applicare<sup>370</sup>, nonché rendere maggiormente complesso l'accertamento in merito alla reale composizione della compagine condominiale.<sup>371</sup>

In merito alla prima critica essa risulta un inconveniente strettamente correlato alla multiforme composizione della compagine condominiale, che potrebbe essere evitato solo abbracciando l'orientamento più radicale che esclude sempre la qualifica di consumatore al condominio,<sup>372</sup> ma altrettanto vero è che il costo di aderire a questa scelta ermeneutica sarebbe decisamente più grave e decisamente più complesso da giustificare in relazione alla necessità di non diminuire l'effettività della tutela del consumatore. La situazione così descritta vedrebbe esclusi dalla disciplina di protezione soggetti che in condizioni estranee alla realtà condominiale ne avrebbero beneficiato, ossia i singoli condomini che sarebbero stati pacificamente qualificati consumatori. Per evitare questo ancor più grave inconveniente l'unica soluzione sarebbe quella di applicare ad ogni singolo condominio le norme legate alla loro qualificazione<sup>373</sup> e quindi applicare discipline differenti

---

<sup>368</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.576 ss.

<sup>369</sup> A. CHIESI – M. STURIALE, *Condominio “essere o non essere” (consumatore)?*, in *Immobili & proprietà*, 2020, p. 498

<sup>370</sup> Secondo questo ragionamento A. CELESTE, *Il condominio diventa “consumatore” sia pure solo se le unità immobiliari dell'edificio risultino prevalentemente di proprietà di persone fisiche*, in *condominioelocazioni.it*, 11 gennaio 2021; R. CALVO, *Complessità personificata o individualità complessa del condominio consumatore*, in *Giur. it.*, 2020, p.1327 ss.; <sup>370</sup> A. CHIESI – M. STURIALE, *Condominio “essere o non essere” (consumatore)?*, in *Immobili & proprietà*, 2020, p. 498 ss.

<sup>371</sup> A. CELESTE, *Il condominio diventa “consumatore” sia pure solo se le unità immobiliari dell'edificio risultino prevalentemente di proprietà di persone fisiche*, in *condominioelocazioni.it*, 11 gennaio 2021

<sup>372</sup> Soluzione abbracciata da A. CHIESI – M. STURIALE, *Condominio “essere o non essere” (consumatore)?*, in *Immobili & proprietà*, 2020, p. 501

<sup>373</sup> Si considera legittima l'applicazione di discipline differenti ad un medesimo contratto in g. iudica, Impugnativa contrattuali e pluralità di interessati, Padova, 1973, p. 130 ss., p.169 ss.; contrari STELLA RICHTER, *Il tramonto di un mito: la legge uguale per tutti (dal diritto comune dei contratti al contratto dei consumatori)*, in *Giur. Civ.*, 1997, I, p.202; M. ATELLI, *Consumo individuale e “aggregato”: insufficienze del modello legale di consumatore*, in *AVV. AA.*,

in relazione alle qualità del condomino singolarmente considerato. Tuttavia, nel caso in cui si trattasse di atti deliberati dalla maggioranza assembleare del condominio, gli inconvenienti, come l'esclusione dalla disciplina di protezione di chi ne avrebbe avuto diritto, sarebbero così gravi da rendere tale proposta ermeneutica inaccettabile sia sul piano pratico, sia sul piano giuridico.<sup>374</sup>

Quanto all'obiezione in merito alle incertezze derivanti dall'elevata difficoltà di accertamento della reale composizione della compagine condominiale, si è correttamente evidenziato che la circostanza che in certe occasioni possa presentarsi una difficoltà maggiore nell'accertare la situazione di fatto, non può generare "una completa abdicazione alla aspirazione dell'adeguamento tra situazione di fatto e situazione di diritto", che al contrario comporterebbe, sul piano giudiziale, "la aprioristica frustrazione di una fondamentale funzione del processo".<sup>375</sup>

Con riguardo l'obiezione secondo cui gli eventuali mutamenti della compagine condominiale comporterebbero incertezza in merito alla disciplina da applicare, sembrerebbe essere un problema pratico di significativa importanza, ma nella realtà dei fatti non si tratta una circostanza estranea all'ordinamento. Infatti, questo inconveniente pratico, si presenta identicamente anche in tutte le ipotesi di contratti di durata in cui il consumatore nel corso del tempo cambi lo scopo di utilizzo del bene, ad esempio da uso personale a uso professionale. In questi casi l'impostazione percorribile e che oltretutto sembra accolta anche dalla Corte di Giustizia UE<sup>376</sup> (indifferente al problema oggetto dell'analisi) muove dall'idea che tale mutamento sia in grado di influire sulla possibilità di invocare nel corso del tempo la disciplina di protezione, richiedendo una verifica dei presupposti della tutela nel momento stesso in cui la si invoca. Oppure, se dovesse considerarsi momento rilevante ai fini della verifica della presenza dei

---

*Tendenze evolutive nella tutela del consumatore. Atti del seminario tenutosi il 2 marzo 1998 presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università "La Sapienza" - Roma, Napoli 1998, p.29 ss.*

<sup>374</sup> Ampiamente discusso in CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p. 26 ss.

<sup>375</sup> Così pronunciato da Trib. Mil., 26 novembre 2020, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>376</sup> In giurisprudenza CGUE, 10 dicembre 2020, causa C-774/19, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*, al punto 42; In dottrina S. PAGLIANTINI, *Il consumatore frastagliato (Istante sull'asimmetria contrattuale tra vicende circolatorie e garanzie)*, Pisa 2021, p. 93 ss.

presupposti predetti solo quello di stipulazione del contratto, questo varrebbe anche per il condominio e si ovvierebbero i problemi di mutevolezza.<sup>377</sup>

Oltretutto va osservato che, ai fini del superamento di questi inconvenienti, ove si abbracciasse la teoria che esclude sempre il condominio dallo spettro applicativo della tutela consumeristica, gli inconvenienti non sarebbero meno gravi, tanto è vero che la medesima dottrina che avanza tale obiezione, ammette che il fatto che il condominio non possieda le caratteristiche per essere qualificato alla stregua di un consumatore, comporta “conseguenze tutto sommato deflagranti per le piccole economie che ruotano in torno a quella specifica realtà”.<sup>378</sup>

A questo si deve aggiungere che una conclusione in tal senso genererebbe un’ingiustificata disparità di trattamento, nell’eventualità in cui l’intera compagine condominiale sia composta da soli soggetti qualificabili come consumatori, i quali si vedrebbero esclusi dalla tutela consumeristica, a cui avrebbero diritto, per il solo fatto accidentale di avere un’unità immobiliare all’interno di un condominio, piuttosto di averne una autonoma.<sup>379</sup>

Al contrario, se si supera l’inconveniente avvalendosi dell’impostazione per cui vada sempre riconosciuta la qualità di consumatore in capo al condominio, oltre al fatto che sul piano giuridico sarebbe un’affermazione difficile da argomentarsi, si arriverebbe ad una “ingiustificata applicazione di una disciplina iperprotettiva”<sup>380</sup>, senza contare l’altrettanto ingiustificata disparità di trattamento che si presenterebbe se il professionista fosse legittimato a godere del complesso normativo a tutela del consumatore tutte le volte in cui dovesse svolgere la propria attività professionale in un’unità immobiliare sita all’interno di un condominio, piuttosto che in uno stabile autonomo.

Alla luce di quanto detto si noti che sono innegabili gli inconvenienti pratici che si presenterebbero abbracciando la teoria della prevalenza, ma si osservi anche che tale ordine di problemi, in primo luogo non attiene al piano strettamente giuridico ed in secondo luogo non sembra avere maggior peso,

---

<sup>377</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.578

<sup>378</sup> A. CHIESI – M. STURIALE, *Condominio “essere o non essere” (consumatore)?*, in *Immobili & proprietà*, 2020, p. 501

<sup>379</sup> In questo senso G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.578

<sup>380</sup> Così rilevato in Trib. Mil., 26 novembre 2020, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

semmai il contrario, degli inconvenienti che si presenterebbero adottando le altre soluzioni interpretative esaminate.

## **2.1 Le recenti pronunce in merito alla teoria della prevalenza.**

Con riguardo al criterio della prevalenza, come strumento per risolvere le ipotesi di uso promiscuo, merita di essere segnalata la recentissima pronuncia della CGUE, Sez. V, 8 giugno 2023, causa C-570/21<sup>381</sup>, che ha visto come protagonisti nella vicenda fattuale, due soggetti che hanno stipulato un contratto di mutuo con una banca. Il primo individuo agiva per scopi puramente personali, il secondo per scopi sia personali che professionali. Di conseguenza, senza avere precise indicazioni dal dato normativo, il giudice del rinvio ha chiesto alla CGUE come interpretare l'art. 2 lett. b) Dir. 13/93 CEE nel caso di un bene acquistato per uso promiscuo.

La Corte di Giustizia nel rispondere alla questione sollevata dal giudice polacco, ha ricordato che la qualità di consumatore, sulla base dell'art. 2 lett. b) della Dir. 13/93 CEE, deve essere determinata a seguito di una valutazione del rapporto contrattuale e se questo rientri o meno all'interno di un'attività professionale svolta dal soggetto agente.<sup>382</sup>

La CGUE in questa sede ha sostenuto che la natura imperativa delle disposizioni facenti parte la Dir. 13/93 CEE e le particolari esigenze di tutela del consumatore ad esse connesse, richiedono sia privilegiata l'interpretazione estensiva della nozione di consumatore, ai sensi dell'art. 2 lett. b) della medesima direttiva, ai fini di garantirne l'effetto utile.

La Corte sostiene che, nonostante l'articolo oggetto della questione interpretativa prenda in considerazione solo l'ipotesi di bene acquistato per scopi extraprofessionali, nell'eventualità di uso promiscuo del bene, in talune ipotesi, il soggetto agente possa essere considerato consumatore. Infatti, per realizzare gli obiettivi del legislatore europeo, nel settore consumeristico, è

---

<sup>381</sup> CGUE, Sez. V, 8 giugno 2023, causa C-570/21, *I.S. e K.S. contro YYY.S.A.*, in *I Contratti e Unione Europea*, 4/2023 p.458 ss.

<sup>382</sup> Criterio seguito anche in CGUE, 27 ottobre 2022, Causa C-485/21, punto 25 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

necessario tener conto della definizione di consumatore contenuta in tutte le normative dell'Unione.<sup>383</sup>

In particolare, la Dir. 2011/83/UE ha uno stretto legame con la Dir. 13/93 CEE in quanto possono applicarsi ad un medesimo contratto che rientri nei loro specifici ambiti di applicazione *ratione materiae*. Quindi per interpretare l'art. 2 lett. b) Dir. 13/93 CEE è necessario tenere conto del *considerando 17* della Dir. 2011/83/UE, da cui si evince che nel caso un contratto venga concluso in parte per scopi di carattere professionale e in parte per fini extraprofessionali e che i primi siano così limitati da non risultare predominanti nel contesto generale, la persona agente dovrebbe essere comunque considerata consumatore.

Allo stesso tempo il giudice polacco chiedeva, nel caso in cui avesse potuto operare una estensione della nozione di consumatore in tal senso, che criteri avrebbe dovuto adottare per valutare in primo luogo se una persona possa rientrare nella nozione di consumatore e in secondo luogo, nel caso di uso promiscuo, se lo scopo professionale sia “talmente limitato da non risultare predominante nel suo contesto generale.” La CGUE ha risposto che il giudice nazionale in merito a controversie che rientrano nell'ambito applicativo della dir. 93/13 CEE è tenuto a verificare, con ogni elemento di prova, se il soggetto agente rientri nella nozione di consumatore fornita dalla direttiva. Nel farlo, il giudice interno, deve tener conto di tutte le circostanze di specie, della natura del bene o del servizio oggetto del contratto, idonee a dimostrare il fine perseguito nell'acquisto.<sup>384</sup>

Nel caso concreto, oltre a valutare la matematica ripartizione del capitale mutuato tra attività professionale ed attività extraprofessionali, quindi tramite criterio quantitativo, potrebbero essere utile considerare anche criteri non quantitativi, come il fatto che solo uno dei due mutuatari perseguiva uno scopo professionale o il fatto che il mutuante abbia subordinato la concessione del credito, inizialmente destinato solo al consumo, alla parziale destinazione dell'importo mutuato al rimborso dei debiti connessi ad un'attività professionale.

---

<sup>383</sup> Così ritenuto anche in CGUE, 5 dicembre 2013, Causa C-508/12, Vapenik, punto 25 in *Dejure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>384</sup> CGUE, 14 marzo 2019, Causa C-590/17, Pouvin e Dijoux, punto 26; CGUE, 3 settembre 2005, Causa C.110/14, Costea, punti 22 e 23 entrambe in *Dejure Banche Dati Editoriale GFL*

In conclusione, la Corte ha statuito che l'art. 2 lett. b) della Dir. 13/93 CEE in materia di clausole abusive nei contratti stipulati dai consumatori, “deve essere interpretato nel senso che rientra nella nozione di consumatore, ai sensi di tale disposizione, la persona che abbia concluso un contratto di mutuo destinato a un uso in parte connesso alla sua attività professionale e in parte estraneo a tale attività, unitamente a un altro mutuatario che non abbia agito nel quadro della sua attività professionale, qualora lo scopo professionale sia talmente limitato da non risultare predominante nel contesto generale di tale contratto.” Inoltre prosegue affermando che lo stesso articolo della stessa direttiva, “deve essere interpretato nel senso che al fine di stabilire se una persona rientri nella nozione di consumatore, ai sensi di tale disposizione, e, più in particolare, se lo scopo professionale di un contratto di mutuo concluso da tale persona sia talmente limitato da non risultare predominante nel contesto generale di tale contratto il giudice del rinvio è tenuto a prendere in considerazione tutte le circostanze pertinenti relative al contratto, sia quantitative che qualitative (...), nonché in caso di più mutuatari, il fatto che solo uno di loro persegua uno scopo professionale (...)”.<sup>385</sup>

Le conclusioni a cui arriva questa pronuncia sembrano avvalorare il criterio della prevalenza adottabile nelle situazioni in cui un determinato bene sia acquisito per scopi parzialmente personali e parzialmente professionali. Oltretutto la vicenda vede come protagonisti due soggetti, i quali potrebbero essere qualificabili come una parte plurisoggettiva, alla stregua di un gruppo di condomini. Nel caso in cui non si considerasse il condominio un soggetto terzo ed autonomo, potrebbe estendersi pacificamente la portata di questa sentenza all'insieme dei singoli condomini di un edificio, ovviamente nel caso in cui via sia una composizione condominiale mista. Nel caso contrario, ove si riconoscesse autonomia al condominio, come con riguardo agli atti di gestione delle parti comuni, non si vedrebbero problemi maggiori di quelli già precedentemente elencanti per un'eventuale applicazione analogica o, come sembra preferire il legislatore europeo, un'interpretazione estensiva di tale istituto.

---

<sup>385</sup> CGUE, Sez. V, 8 giugno 2023, causa C-570/21, *I.S. e K.S. contro YYY.S.A.*, in *I Contratti e Unione Europea*, 4/2023 p.458 ss.

Va osservato peraltro che in Italia, la Suprema Corte di Cassazione<sup>386</sup> pochi mesi prima della CGUE<sup>387</sup> si era pronunciata su una questione simile, giungendo però a conclusioni molto diverse. La vicenda vede un avvocato che sia in primo grado che in secondo grado era stato ritenuto consumatore ai sensi dell'art. 3 lett. a) D. lgs. n.206/2005, così da potersi avvalere della disciplina consumeristica per far valere i vizi della cosa venduta ex art. 129 e 132 cod. cons. in relazione all'acquisto di uno smartphone. La parte ricorrente adduce come motivo di impugnazione la falsa applicazione dell'art. 3 cod. cons. La Suprema Corte in conclusione accoglie il ricorso della ricorrente, sancendo che elemento significativo per ricondurre un individuo alla nozione di consumatore è lo scopo extraprofessionale, mentre nel caso di specie il soggetto agente aveva acquistato il bene anche per far fronte ad esigenze lavorative, come più volte affermato dallo stesso. A differenza del Tribunale di Pisa che aveva considerato come elemento sufficiente per la qualifica di consumatore la sola mancata fatturazione dell'acquisto.

La Corte di Cassazione nel motivare la scelta finale, di negare la qualifica di consumatore nel caso concreto, cita l'orientamento indicato dalla CGUE nel 2005<sup>388</sup>, dove viene espresso che non può invocare la normativa di protezione “il soggetto che conclude un contratto per un uso anche solo in parte relativo alla sua attività professionale, a meno che il nesso tra il contratto e l'attività professionale sia talmente modesto da divenire marginare”.

La sentenza della CGUE del giugno 2023 e la sentenza della Suprema Corte di febbraio 2023, ad una prima lettura arrivano a risultati opposti, nel primo giudizio citato è stata data applicazione del criterio della prevalenza nel caso di uso promiscuo e nel secondo no. Bisogna però indagare oltre: innanzitutto vi è da chiedersi se la sentenza della CGUE fosse stata emanata prima di quella della Suprema Corte, la soluzione adottata da quest'ultima sarebbe stata la stessa? Visto che la Corte di Giustizia nel rispondere al giudice polacco indica anche i criteri con cui svolgere l'indagine in merito alla prevalenza di scopi professionali o di scopi personali, indicazioni che per una questione temporale la Cassazione ovviamente non era in grado di utilizzare. In realtà,

---

<sup>386</sup> Cass. Civ., Sez. VI-2, 17 febbraio 2023, n.5097 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>387</sup> CGUE, Sez. V, 8 giugno 2023, causa C-570/21, *I.S. e K.S. contro YYY.S.A.*, in *I Contratti e Unione Europea*, 4/2023 p.458 ss.

<sup>388</sup> CGUE, 20 gennaio 2005, *Gruber contro BAY WA AG*, causa C-464/01, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

deve osservarsi che la pronuncia della CGUE, riferita solo alla estensibilità della disciplina delle clausole vessatorie, non necessariamente può essere estesa a tutte le altre materie disciplinate dal codice del consumo. Si tratterà perciò di vedere nel prossimo futuro quali strade prenderà la nostra Suprema Corte.

## **2.2 Osservazioni in ordine al ricorso all'interpretazione estensiva o all'applicazione analogica e prospettive conclusive.**

Ulteriori opzioni risolutive in merito all'applicabilità della tutela consumeristica al condominio hanno ad oggetto la possibilità di fare ricorso all'interpretazione estensiva oppure al procedimento analogico.

Tuttavia, anche queste opzioni ermeneutiche non sono state esenti da critiche: in primo luogo, agli autori<sup>389</sup> che propongono di interpretare estensivamente la nozione di consumatore, in un'ottica di considerazione unitaria della compagine condominiale e sulla base della considerazione per cui il gruppo dei condomini sia una figura così particolare da non poter essere ascritta agli enti collettivi per i quali il legislatore ha negato tale qualifica, viene opposta, da altra parte della dottrina, l'esistenza di un "punto di rottura oltre il quale la semantica del testo non consente all'interprete di procedere"<sup>390</sup>, sostenendo che l'impostazione in esame vada ben oltre tale punto sulla base della considerazione che l'art. 3, lett. a) cod. cons. sarebbe chiaro nell'impedire una siffatta interpretazione estensiva della definizione di consumatore.<sup>391</sup>

---

<sup>389</sup>In generale favorevole ad un'interpretazione estensiva F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, gennaio 2020, p. 74; M. SIMEON, *Il condominio è consumatore? La decisione della Corte di Giustizia non scioglie i dubbi*, in *G. comm.*, 2021, p.480 ss.

<sup>390</sup>M. BIN, *Clausole vessatorie: una svolta storica (ma si attuano coi le direttive comunitarie?)*, in *Contratto e Impr. Europa*, 1996, p. 436, citato anche da E. MINERVINI, *Condominio e consumatore*, in *Giur. it.*, 2022, p.251

<sup>391</sup>G. DE CRISTOFARO, *Contratti del condominio e applicabilità delle disposizioni concernenti i contratti dei consumatori: il diritto italiano dopo la sentenza della Corte di Giust. UE del 2 aprile 2020*, in *Leggi Civ. Comm.*, 2021, p.356 ss. nonché citato da E. MINERVINI, *Condominio e consumatore*, in *Giur. it.*, 2022, p.251

Altri autori suggeriscono il ricorso all’analogia, in forza della sentenza della CGUE del 2020<sup>392</sup> da cui estrapolano la legittimazione all’applicazione analogica della legislazione interna in materia di contratti del condominio.<sup>393</sup> In sostanza si propone di applicare il procedimento analogico al condominio, cercando di assimilare quest’ultimo al consumatore persona fisica<sup>394</sup> e le critiche che vengono mosse loro si basano sulla convinzione che non vi sia alcuna lacuna da colmare<sup>395</sup>. La dottrina in questione argomenta nel senso che l’analogia non è “una formula magica” e di conseguenza in mancanza di una lacuna l’interprete non è legittimato ad avvalersene<sup>396</sup>, inoltre si aggiunge che ogni estensione giurisprudenziale non può realizzarsi “a colpi di analogia” in quanto la materia di un’armonizzazione estensiva è coperta da un’espressa riserva di legge.<sup>397</sup> Le dottrine critiche, in linea generale, considerano il ricorso a questi strumenti nel caso specifico, in pieno contrasto con l’art. 14 delle Preleggi, che non li consentirebbe vista la natura della disciplina<sup>398</sup> come sopra argomentato.

Analizzando le critiche mosse nei confronti della proposta di utilizzare questi strumenti come risoluzione alla questione condominio-consumatore, deve censurarsi prima di tutto il dubbio che l’interpretazione estensiva vada a rompere l’elasticità consentita dal testo, in quanto per definizione essa serve

---

<sup>392</sup> Corte di Giustizia UE, sez. I, 2 aprile 2020, C-329/19, *Condominio di Milano c. Eurothermo S.p.A* in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>393</sup> MONDINI, *Nota* (senza titolo) alla sentenza della CGUE, 2 aprile 2020, causa C-329/19, in *Foro it.*, 2020, IV, p. 375 ss.

<sup>394</sup> M. SIMEON, *Il condominio è consumatore? La decisione della Corte di Giustizia non scioglie i dubbi*, in *G. comm.*, 2021, p.480 ss.; Si veda in merito anche G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019, p.25 ss.

<sup>395</sup> Si veda in merito estensiva F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di “consumatore”*, in *I Contratti*, gennaio 2020, p. 74, nonostante egli sia contrario ad all’uso del procedimento analogico, risulta favorevole all’utilizzo dell’interpretazione estensiva; E. MINERVINI, *Condominio e consumatore*, in *Giur. it.*, 2022, p.251 contrario sia ad avvalersi della applicazione analogica sia all’uso dell’interpretazione estensiva

<sup>396</sup> S. PAGLIANTINI, *Il consumatore frastagliato (Istante sull’asimmetria contrattuale tra vicende circolatorie e garanzie)*, Pisa 2021, p. 70 ss.

<sup>397</sup> S. PAGLIANTINI, voce “*Contratti del consumatore (diritto europeo)*”, in *Enc. Dir., Tematici, I, Contratto*, Milano, 2021, p.75; S. PAGLIANTINI, *Il consumatore frastagliato (Istante sull’asimmetria contrattuale tra vicende circolatorie e garanzie)*, Pisa 2021, p. 93 ss.; G. DE CRISTOFARO, *Contratti del condominio e applicabilità delle disposizioni concernenti i contratti dei consumatori: il diritto italiano dopo la sentenza della Corte di Giust. UE del 2 aprile 2020*, in *Leggi Civ. Comm.*, 2021, p.385 ss.; G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.848 ss.

<sup>398</sup> In questi termini anche A. CHIESI – M. STURIALE, *Condominio “essere o non essere” (consumatore)?*, in *Immobili & proprietà*, 2020, p. 500

a correggere la lettura del testo, infatti come precisa autorevole dottrina<sup>399</sup>: l'interpretazione consta "in una correzione dei termini impiegati nell'*iter* del discorso legislativo (...) può riguardare non soltanto l'aspetto quantitativo, ma anche quello qualitativo". Chiarendo che nei casi di interpretazione estensiva o restrittiva si tratta di correggere le imperfezioni nel linguaggio usato della disposizione, di adeguare il linguaggio al senso complessivo della disposizione, cioè di correggere un lapsus del discorso legislativo così da preservarne la coerenza. Non di meno è vero che il richiamo alla sola persona fisica nella nozione di consumatore impedisce di estendere questa qualifica sino alle persone giuridiche, ma va ricordato che tra persona fisica e persona giuridica esiste un cono d'ombra comprensivo di soggetti giuridici che non sono persone giuridiche e che in questo senso potrebbero essere ricondotti alla concezione estesa di persona fisica, ove ovviamente la *ratio* della disposizione lo permettesse.<sup>400</sup>

Difatti, non sembra condivisibile l'opinione secondo cui il condominio debba considerarsi *tout court* un soggetto autonomo alla stregua degli enti giuridici, come associazioni o comitati privi di personalità giuridica, come visto nei precedenti capitoli, ma sembra convincere di più la tesi che vede il condominio come una figura ibrida, alla quale può darsi unitarietà solo riguardo agli atti di gestione approvati tramite metodo collegiale, per i quali non è identificabile uno scopo comune che vada oltre lo scopo dei singoli.<sup>401</sup> Quindi gli argomenti che potrebbero essere sostenuti per escludere l'interpretazione estensiva della nozione di consumatore verso un'apertura agli enti privi di personalità, non riguardano il condominio. L'esclusione degli enti è giustificata dall'incapacità di concepire un'attività extraprofessionale degli stessi, dato che la loro attività è vincolata a scopi messi in calce nell'atto

---

<sup>399</sup> R. QUADRI, *Dell'applicazione della legge in generale, art. 10-15*, in *Commentario del Codice civile*, a cura di A. Scajola e G. Branca, *Disposizioni sulla legge in generale*, Bologna-Roma 1974, p. 265,266

<sup>400</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.580 dove viene coerentemente citato M. BIN, *Clausole vessatorie: una svolta storica (ma si attuano così le direttive comunitarie?)*, in *Contratto e Impr. Europa*, 1996, p. 436, il quale ritiene il limite semantico non osta ad una interpretazione che estende la nozione di consumatore fino a ricomprendere gli enti privi di personalità, ma vale solo ad escludere da tale estensione le persone giuridiche.

<sup>401</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.580

costitutivo e nello statuto, che ne giustificano solo l'esistenza e la capacità di agire nel mondo del diritto.<sup>402</sup>

Il fatto che il legislatore italiano sia stato autorizzato dalle direttive ad estendere la disciplina consumeristica a persone "non fisiche" ed egli non vi abbia provveduto non è argomento sufficiente a sostenere l'affermazione che si tratti di uno specifico intendo di politica legislativa<sup>403</sup>. Infatti, è altrettanto probabile che il legislatore si sia limitato a recepire il modello comunitario senza soffermarsi su eventuali approfondimenti. Di conseguenza questa mancata esplicita previsione non sembra argomento sufficiente per concludere che la volontà del legislatore fosse quella di escludere in modo tombale il condominio da questa tutela.<sup>404</sup>

Va rammentato che sino al 2014<sup>405</sup> l'orientamento consolidato della Suprema Corte era di negare la soggettività autonoma del condominio, esclusione che è stata successivamente ribadita nel 2019<sup>406</sup> con i relativi dubbi già evidenziati precedentemente.

Ne discende che la limitazione alla sola persona fisica non possa essere vista come espressa intenzione del legislatore ad escludere il condominio dalla nozione di consumatore, al contrario sembrerebbe che il legislatore non abbia preso in considerazione il caso del condominio, in quanto all'epoca dell'emanazione delle disposizioni attuative della disciplina consumeristica, esso non era considerato un soggetto autonomo di diritto.<sup>407</sup>

Infatti, il dilemma in oggetto è sorto solo dal momento in cui vi è stata una sempre più diffusa idea che il condominio possieda di un certo grado di soggettività o, meglio, che la compagine condominiale unitariamente intesa possa assumere rilevanza esterna.

Di conseguenza, se il riferimento alla sola persona fisica non può essere ricondotto ad una precisa volontà del legislatore di negare al condominio la tutela consumeristica, viene meno l'incisività delle argomentazioni degli

---

<sup>402</sup> G. CHINÈ, *Usa ed abuso della nozione di consumatore nel codice del consumo*, in *Corr. mer.*, 2006, p. 433

<sup>403</sup> Di questo orientamento M. SIMEON, *Il condominio è consumatore? La decisione della Corte di Giustizia non scioglie i dubbi*, in *G. comm.*, 2021, p.480 ss. e F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, gennaio 2020, p. 74

<sup>404</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.580

<sup>405</sup> Cass. Sez. Un. 18 settembre 2014, n. 19663, in *Corr. Giur.*, 2015, p. 1531 ss

<sup>406</sup> Cass. Civ., Sez. Un., 18 aprile 2019, n.10934 in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>407</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.581

autori che disconoscono il ricorso al procedimento analogico in merito agli enti sulla base di una precisa volontà dispositiva del legislatore, in quanto, come si è appena dimostrato, questa impostazione non può essere idonea a ricomprendere anche il caso del condominio.<sup>408</sup>

Successivamente l'emanazione della sentenza della Corte di Giustizia del 2020<sup>409</sup> il possibile ricorso all'interpretazione estensiva è stato oggetto di dubbi in quanto si ritiene che la CGUE abbia posto un vincolo interpretativo nell'istante in cui ha negato che possa essere ricondotto alla definizione di consumatore qualsiasi soggetto che non è persona fisica.<sup>410</sup>

Quel che è certo è che la CGUE con tale pronuncia ha posto un vincolo in tal senso, ma più precisamente solo in merito alla nozione di consumatore contenuta nella Dir. 93/13 CEE delineando restrittivamente il livello di armonizzazione minima. Tuttavia, nella medesima pronuncia, ha espressamente conferito la facoltà in capo ai giudici nazionali di interpretare la normativa interna attuativa della direttiva in modo tale da consentire l'applicazione della tutela consumeristica anche al condominio, tra l'altro senza porre alcun vincolo circa gli strumenti ermeneutici di cui si può avvalere la giurisprudenza per operare tale estensione.<sup>411</sup>

Di conseguenza, se dovesse ritenersi in via definitiva che l'estensione della disciplina di protezione al condominio dovesse oltrepassare il confine<sup>412</sup>

---

<sup>408</sup> Di questa opinione è invece e F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, gennaio 2020, p. 74

<sup>409</sup> Corte di Giustizia UE, sez. I, 2 aprile 2020, C-329/19, *Condominio di Milano c. Eurothermo S.p.A* in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>410</sup> G. DE CRISTOFARO, *Contratti del condominio e applicabilità delle disposizioni concernenti i contratti dei consumatori: il diritto italiano dopo la sentenza della Corte di Giust. UE del 2 aprile 2020*, in *Leggi Civ. Comm.*, 2021, p.618 ss.

<sup>411</sup> Corte di Giustizia UE, sez. I, 2 aprile 2020, C-329/19, *Condominio di Milano c. Eurothermo S.p.A* in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*: al punto 37 riconosce agli Stati membri la possibilità di estendere l'applicabilità delle disposizioni attuative della dir. 93/13 CEE anche a soggetti giuridici che non rientrano nella nozione di consumatore, individuando il condominio, nel diritto italiano, come esempio tipico di questa categoria di soggetti. Così come argomentato in nota 7 di G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.842

<sup>412</sup> Con riguardo la complessità nel distinguere l'interpretazione estensiva dall'applicazione analogica ed il relativo criterio distintivo si esplica che l'analogia si differenzia dall'interpretazione estensiva: 1) per invocare l'analogia occorre la mancanza di una norma che regoli la materia di cui si tratta, mancanza di una specifica *voluntas legis*, oltre che di espressa dichiarazione legislativa; 2) l'interpretazione serve a conoscere ciò che il legislatore ha pensato, l'analogia ciò che il legislatore avrebbe pensato se avesse previsto il caso; l'analogia scopre nuove norme, mentre questo non avviene per l'interpretazione estensiva in forza della quale si ha la scelta di un significato più comprensivo tra i possibili risultati di una interpretazione. Così argomentato in A. TRABUCCHI, *Istituzioni di Diritto Civile*, 47<sup>a</sup> Ed., a cura di Giuseppe Trabucchi, Wolter Kluwers, CEDAM, Padova, 2015, p. 62; sul punto in ogni caso la letteratura è vasta, si citano a titolo, tra i tanti V. VELLUZZI,

dell'interpretazione estensiva e quindi impedendo di ricondurre questo istituto alla definizione di consumatore ex art. 3, lett. a) cod. cons., resterebbe aperta la possibilità di avvalersi dell'applicazione analogica, in ragione di quanto argomentato in precedenza e quindi condividendo la posizione della dottrina<sup>413</sup> che ritiene esservi una vera e propria lacuna.<sup>414</sup>

Tra le critiche mosse dalla dottrina vi è anche qualche autore che avanza il rilievo che la disciplina a tutela del consumatore è disciplina speciale<sup>415</sup>, sostenendo che nell'eventualità in cui il caso non rientrasse nello spettro applicativo della disciplina stessa, esso non sarebbe privo di regolamentazione, sulla base della considerazione che sarebbe sempre applicabile la disciplina generale. Tale argomentazione in realtà genera delle perplessità, in quanto porterebbe ad escludere la possibilità di utilizzare il procedimento analogico per tutte le leggi speciali, contrariamente a quanto espresso dall'art. 14 delle preleggi, che esclude la possibilità di far ricorso all'analogia solo per le leggi penali e per le leggi eccezionali e per alcune leggi in materia di diritto del lavoro.<sup>416</sup> Infatti, come afferma autorevole dottrina, il diritto speciale "non interessa l'interpretazione dell'art. 14: ricade sotto la disposizione generale dell'art. 12 delle Preleggi." Tale affermazione si basa sulla condivisibile considerazione secondo cui "il diritto speciale concorre astrattamente ed in potenza con il diritto comune per il fatto che la sfera di

---

*Art. 14, in Comm. Del cod. civ. delle persone, Disposizioni di legge in generale*, cod. civ. artt. 1-10, a cura di A. Barba e S. Pagliantini, Milano 2012, p. 288 ss.; M.M. FRACANZANI, *Analogia e interpretazione estensiva nell'ordinamento giuridico*, Milano 2003, p. 96 ss.; L. CAIANI, voce *Analogia*, in *Enc. dir.*, Milano 1958, p.350 ss.

<sup>413</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.582

<sup>414</sup> R. QUADRI, *Dell'applicazione della legge in generale, art. 10-15*, in *Commentario del Codice civile*, a cura di A. Scajola e G. Branca, *Disposizioni sulla legge in generale*, Bologna-Roma 1974, p. 268,269,270 in cui viene esplicitato che "è solo nel momento in cui il discorso rimane oscuro, ambiguo, polisenso si può varcare la soglia del 2° comma", art. 12 delle Preleggi (p. 268), a causa di lacuna, intendendo per tale "quando manca la precisa disposizione di legge" (p. 269) e cioè "in difetto di previsione specifica" o "in difetto di precisione"(p. 270)

<sup>415</sup> La specialità della disciplina è ritenuta ostativa da G. DE CRISTOFARO, *Contratti del condominio e applicabilità delle disposizioni concernenti i contratti dei consumatori: il diritto italiano dopo la sentenza della Corte di Giust. UE del 2 aprile 2020*, in *Leggi Civ. Comm.*, 2021, p.618 ss.

<sup>416</sup> Così affermato da A. TRABUCCHI, *Istituzioni di Diritto Civile*, 47<sup>a</sup> Ed., a cura di Giuseppe Trabucchi, Wolter Kluwers, CEDAM, Padova, 2015, p. 62 il quale parla appunto anche di quelle norme di diritto di lavoro per cui si giustifica una esclusione in tal senso a causa della limitata competenza degli organi che le hanno emanate.; Della stessa visione in merito all'applicazione analogica del diritto speciale R. QUADRI, *Dell'applicazione della legge in generale, art. 10-15*, in *Commentario del Codice civile*, a cura di A. Scajola e G. Branca, *Disposizioni sulla legge in generale*, Bologna-Roma 1974, p. 302 ss.

operatività del diritto speciale è astrattamente ed in potenza compresa in quella del diritto comune (...) tanto è vero che venendo meno il diritto speciale, automaticamente, venuta meno la compressione operata dal diritto speciale, il diritto comune torna a regolare la sfera dei rapporti regolati prima in modo specializzato. (...) carattere del diritto speciale è di costituire un sistema con elementi di diritto comune” in quanto il diritto speciale può essere considerato diritto comune in relazione ad un sistema di norme ulteriormente specializzante.” Dato che il diritto speciale costituisce un sistema, “esso può essere applicato per analogia sia *legis* che *juris*”.<sup>417</sup>

Altra obiezione mossa contro il ricorso all’analogica è che “ogni estensione giurisprudenziale non può avvenire a colpi di analogia perché la materia di un’armonizzazione estensiva (...) è coperta da un’espressa riserva di legge”<sup>418</sup> posta a livello europeo, circostanza che sembra emergere anche dagli orientamenti della CGUE e che di conseguenza renderebbe “euroincompatibile” l’avvalersi di tale mezzo interpretativo.

Nella realtà dei fatti non è chiaro dove si sia ricavata la suddetta riserva di legge, ad ogni modo essa potrà riguardare lo strumento tramite cui gli Stati membri attuano le direttive comunitarie, ma una volta che il legislatore nazionale abbia emanato le norme interne di recepimento, in adempimento degli obblighi comunitari, l’interprete è libero di utilizzare tutti gli strumenti che gli concede l’ordinamento interno, con il solo limite di non entrare in contrasto con la direttiva che la normativa interna ha recepito.<sup>419</sup>

---

<sup>417</sup> In questo senso, del tutto condivisibile, R. QUADRI, *Dell’applicazione della legge in generale, art. 10-15, in Commentario del Codice civile*, a cura di A. Scajola e G. Branca, *Disposizioni sulla legge in generale*, Bologna-Roma 1974, p. 302,303,304, nel testo continua definendo il diritto speciale come un sistema di cui se ne fa uso quanto un determinato settore della vita sociale presenta caratteristiche proprie da richiederne una distinta considerazione e proprio per questo legittima l’applicazione analogica a differenza del diritto eccezionale.

<sup>418</sup> S. PAGLIANTINI, voce “*Contratti del consumatore (diritto europeo)*”, in *Enc. Dir., Tematici, I, Contratto*, Milano, 2021, p.75; S. PAGLIANTINI, *Il consumatore frastagliato (Istante sull’asimmetria contrattuale tra vicende circolatorie e garanzie)*, Pisa 2021, p. 69 ss.; S. PAGLIANTINI, *L’armonizzazione minima tra regole e principi (studio preliminare sul diritto contrattuale derivato)*, in G. D’Amico – S. Pagliantini, *L’armonizzazione degli ordinamenti dell’Unione europea tra principi e regole*, Torino 2018, p.83; G. DE CRISTOFARO, *Contratti del condominio e applicabilità delle disposizioni concernenti i contratti dei consumatori: il diritto italiano dopo la sentenza della Corte di Giust. UE del 2 aprile 2020*, in *Leggi Civ. Comm.*, 2021, p.385 ss.; G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.848 ss.; a cui aderisce anche E. MINERVINI, *Condominio e consumatore*, in *Giur. it.*, 2022, p.252

<sup>419</sup> A favore di questa impostazione G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.583

Quando detto sembra confermato da quanto espresso dalla Commissione Europea negli “Orientamenti sull’interpretazione e sull’applicazione della Dir. 2011/83 UE del Parlamento Europeo e del Consiglio sui diritti dei consumatori”<sup>420</sup>, in cui a proposito della definizione di consumatore emerge lo stesso ragionamento adottato dalla CGUE nella causa 329/19 Condominio di Milano, ossia che “la Corte ha confermato che la nozione di consumatore può essere estesa dalla giurisprudenza nazionale in modo che le norme a tutela dei consumatori siano applicabili anche ad un contratto concluso con un professionista da un soggetto giuridico che non sia persona fisica, quale il condominio nell’ordinamento italiano”.

Ovviamente si tratta di una comunicazione che non è interpretazione autentica della normativa europea, ma comunque è un documento di linea guida interpretativa per agevolare l’applicazione della medesima direttiva di cui non può negarsi la rilevanza.

A conferma non sembra che vi siano particolari orientamenti della CGUE atti ad affermare posizioni contrarie ad una eventuale estensione per via interpretativa del raggio applicativo della disciplina consumeristica posta dalle direttive europee<sup>421</sup>, in altri casi, invece, la CGUE ha espressamente avallato la compatibilità con le disposizioni europee di una giurisprudenza nazionale che interpreti la normativa di recepimento verso un’estensione della tutela consumeristica a soggetti o a situazioni che non rientrano ancora nello spettro applicativo della direttiva recepita. Così è valso nella pronuncia relativa al danno da prodotti difettosi<sup>422</sup>, ma soprattutto è il caso della

---

<sup>420</sup> Pubblicata in G.U.U.E., C 525, 29 dicembre 2012; stessa citata per dimostrare l’esistenza di una riserva di legge per l’ampliamento dello spettro applicativo della tutela consumeristica da S. PAGLIANTINI, *L’armonizzazione minima tra regole e principi (studio preliminare sul diritto contrattuale derivato)*, in G. D’Amico – S. Pagliantini, *L’armonizzazione degli ordinamenti dell’Unione europea tra principi e regole*, Torino 2018, p.83

<sup>421</sup> Non emergono impostazioni discordanti in CGUE, 12 luglio 2012, n. 602, causa C-602/10, Volksbank, citata da S. PAGLIANTINI, *Il consumatore frastagliato (Istante sull’asimmetria contrattuale tra vicende circolatorie e garanzie)*, Pisa 2021, p. 69 ss.; S. PAGLIANTINI, *L’armonizzazione minima tra regole e principi (studio preliminare sul diritto contrattuale derivato)*, in G. D’Amico – S. Pagliantini, *L’armonizzazione degli ordinamenti dell’Unione europea tra principi e regole*, Torino 2018, p.83, la sentenza si è limitata a rispondere ai quesiti avanzati dal giudice Rumeno in merito alla eventuale contrarietà di certe norme rumene di recepimento della Dir. 2008/48 CE che avevano ampliato l’ambito di applicazione della stessa. La Corte non indica un eventuale potere del giudice di effettuare un’estensione in tal senso, ma allo stesso tempo non lo esclude, per il semplice fatto che la questione specifica posta sotto lo sguardo della Corte riguardava un ampliamento avvenuto per via normativa e non per via giurisprudenziale.

<sup>422</sup> CGUE, 4 giugno 2009, n. 285, causa C-285/08 Moteurs Leroy Somer, in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

pronuncia in merito al Condominio Milano, dove la Corte di Giustizia<sup>423</sup> accreditato ciò che definisce un'estensione giurisprudenziale della definizione di consumatore, statuendone la compatibilità, in via di principio, con la normativa europea e nonostante la pronuncia in esame sia riferita direttamente alla Dir. 1993/93 CE sulle clausole vessatorie, l'orientamento sembra potersi estendere anche alle altre direttive in materia consumeristica, salvo il necessario controllo che un simile procedimento interpretativo non si posizioni in contrasto con i principi generali dei trattati europei.<sup>424</sup>

È stato obiettato, altresì, che sul piano del diritto interno ricorrere all'analogia sarebbe ostacolato dall'art. 32, lett. c) della L. 24 dicembre 2012, n.234<sup>425</sup>, che indica i criteri generali di delega per il recepimento delle direttive europee, sancendo che *“gli atti di recepimento di direttive dell'Unione europea non possono prevedere l'introduzione o il mantenimento di livelli di regolazione superiori a quelli minimi richiesti dalle direttive stesse, ai sensi dell'articolo 14, commi 24-bis, 24-ter e 24-quater, della legge 28 novembre 2005, n. 246”*.<sup>426</sup>

Mentre in merito alla nozione ex art. 3, lett. a) cod. cons, si pone il quesito se una eventuale interpretazione analogica sia conciliabile con i limiti dati dal fatto che il Codice del consumo è un “decreto legislativo adottato nell'esercizio di una delega conferita al Governo da una legge che non conteneva alcuna disposizione volta ad autorizzarlo ad estendere anche a soggetti non consumatori le disposizioni vevolevoli per i contratti dei consumatori”.<sup>427</sup>

A tali obiezioni si oppone che un'eventuale applicazione al condominio della tutela offerta dal codice del consumo, non costituirebbe eccesso di delega, perché l'art. 76 cost. secondo la Corte Costituzionale, non impedirebbe al

---

<sup>423</sup> Corte di Giustizia UE, sez. I, 2 aprile 2020, C-329/19, *Condominio di Milano c. Eurothermo S.p.A* in *DeJure Banche Dati Editoriale GFL*

<sup>424</sup> La motivazione, come indicato da G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.847, se si parte dall'idea che i contratti del condominio non sono direttamente identificati come contratti del consumatore, essi rimangono nella competenza regolatoria dello Stato nazionale, che può disciplinarli a sua discrezione, salvo non sia in contrasto con i principi generali contenuti nei trattati europei.

<sup>425</sup> L. 24 dicembre 2012, n.234, entrata in vigore il 19 gennaio 2013, recante *Norme generali per la partecipazione dell'Italia alla formazione e all'attuazione della normativa delle politiche dell'UE*

<sup>426</sup> G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.848

<sup>427</sup> In questo ordine di dubbi già citati in § 1.1, Cap III, G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020, p.848

Governo di emanare norme che siano di coerente sviluppo e integranti delle scelte compiute dal delegante e una eventuale mancanza di una espressa previsione in tal senso, ad opera della legge delega, non costituisce un limite all'adozione di norme da parte del delegato.<sup>428</sup>

In ogni caso, a parte le dovute premesse, qui non si tratta di valutare se il Governo sia andato oltre i limiti della legge delega, ma si tratta di sanare una lacuna dell'ordinamento, mediante l'utilizzo dello strumento analogico ex art. 12 disp. prel. per assicurare la completezza dell'ordinamento giuridico, salvo che non si tratti di leggi penali, leggi eccezionali o alcune disposizioni di diritto di lavoro.<sup>429</sup>

Così la L. 241/2012, che in generale potrebbe costituire un ostacolo per i decreti legislativi ad essa posteriori, pone un principio direttivo generale di delega che si traduce in un limite per il Governo riferito ai decreti legislativi di recepimento delle direttive UE<sup>430</sup> e non in un limite all'interprete, in particolare al giudice, che nel momento in cui deve dare applicazione del diritto e dovesse presentarsi una lacuna da colmare, potrà svolgere quest'attività integrativa secondo i dettami dell'art. 12 disp. prel. con i soli limiti dettati dall'art. 14. disp. prel.

In conclusione, non sembra potersi negare *tout court*, la possibilità di avvalersi dell'interpretazione estensiva o più favorevolmente di un'applicazione analogica, sul presupposto di una concezione unitaria (che nonostante i vari dubbi elencati sta comunque prendendo piede come posizione in merito al condominio) con riguardo agli atti di gestione dei beni comuni, dato che fino al 2014 l'orientamento giurisprudenziale consolidato non vedeva in esso un

---

<sup>428</sup> In giurisprudenza si cita fra le tante, Corte Cost., sent. 25/11/2019, n. 250 in cui viene espresso che "Al legislatore delegato, secondo la giurisprudenza costituzionale, spettano poi margini di discrezionalità nell'attuazione della delega, sempre che ne sia rispettata la ratio e che l'attività del delegato si inserisca in modo coerente nel complessivo quadro normativo. L'art. 76 Cost. non riduce, infatti, la funzione del legislatore delegato ad una mera scansione linguistica delle previsioni stabilite dal legislatore delegante e, tuttavia, "per quanta ampiezza possa riconoscersi al potere di riempimento del legislatore delegato, "il libero apprezzamento" del medesimo "non può mai assurgere a principio od a criterio direttivo, in quanto agli antipodi di una legislazione vincolata, quale è, per definizione, la legislazione su delega"; In dottrina impostazione G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.585

<sup>429</sup> Si veda in merito nota 123

<sup>430</sup> Il limite rubricato è all'art. 14, commi 24-bis, 24-ter e 24-quater, della legge 28 novembre 2005, n. 246, così come espressamente richiamato dall'art. 32, lett. c), l. n. 234/2021, ed è lo stesso art. 14 a esprimere che tale limite sia superabile dalla stessa amministrazione al giungere di circostanze eccezionali, in relazione alle quali risulta doveroso superare il livello minimo di regolamentazione comunitaria.

soggetto giuridico autonomo, era un caso non preso in considerazione dal legislatore in merito alle diverse sfaccettature che avrebbe potuto comportare l'applicazione della tutela consumeristica ad esso, perché all'epoca non vi erano particolari problemi in ordine alla questione, ma del resto come affermato da alcuni autori, "l'analogia [serve a conoscere] ciò che il legislatore avrebbe pensato se avesse previsto il caso."<sup>431</sup> Ovviamente tutto ammesso che ricorra la medesima *ratio*, che accadrà tutte le volte in cui il condominio risulterà composto di tutti soggetti qualificabili consumatori, altrimenti in caso di composizione mista si è comunque favorevoli all'applicazione del criterio della prevalenza, consapevoli dei diversi inconvenienti che si è visto potrebbero presentarsi.<sup>432</sup>

---

<sup>431</sup> A. TRABUCCHI, *Istituzioni di Diritto Civile*, 47<sup>a</sup> Ed., a cura di Giuseppe Trabucchi, Wolter Kluwers, CEDAM, Padova, 2015, p. 62

<sup>432</sup> In adesione a questa tesi G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.586; sempre in adesione è D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, p.1177 ss., ma limitatamente agli atti di gestione dei beni comuni adottati dalla maggioranza dell'assemblea e non per gli atti posti in essere direttamente dall'amministratore; mostra adesione alla soluzione con riguardo a tutti gli atti di gestione dei beni comuni, M. SIMEON, *Il condominio è consumatore? La decisione della Corte di Giustizia non scioglie i dubbi*, in *G. comm.*, 2021, p.480 ss.; all'utilizzo del procedimento analogico ha aderito anche S. SCAPELLATO, *Per la Corte di Giustizia UE la tutela del consumatore può estendersi al condominio*, in *Giur. it.*, 2021, p. 1594, partendo dal presupposto della soggettività giuridica autonoma del condominio e basando la soluzione sulla considerazione che la *ratio* della disciplina di protezione va individuata nella necessità di proteggere il fruitore finale dei beni, ma al contempo scarta l'idea della teoria della prevalenza in quanto considerata di imprevedibile valutazione. (p.1593), inoltre sembra arrivare alla conclusione che il condominio possa essere sempre qualificato consumatore secondo l'affermazione per cui esso "si inserisce nel mercato per consumatore, e non per produrre, ricchezza". (p.1594). In merito a quest'ultima affermazione si condivide il parere di G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023, p.586, nota 66 in cui si giudica questa conclusione "apodittica e censurabile se espressa in termini generali", questo perché una simile espressione può essere considerata veritiera solo nel caso in cui tutti i condomini utilizzino la propria unità immobiliare per scopi personali, non invece, se tutti o alcuni dei condomini la utilizzino per scopi professionali, perché in tal caso un eventuale atto di gestione si includerebbe tra gli atti strumentali all'esercizio della professione e quindi al generare ricchezza.

## CONCLUSIONE

Alla luce di quanto esaminato nel corso di questo lavoro, la conclusione a cui mi sento di giungere è che non si possa negare completamente che il condominio negli edifici possa essere oggetto di applicazione della tutela consumeristica. Come si è potuto constatare il tutto dipende dalla natura che si decide di attribuire al condominio stesso e dagli scopi che vengono perseguiti dagli atti riguardati la realtà condominiale. La stessa Corte di Giustizia nelle due più recenti sentenze, in particolare del 2019 e del 2023 ha avuto modo di permettere al giudice nazionale di estendere la tutela consumeristica, nel rispetto delle direttive, a soggetti che non sono né persone fisiche né persone giuridiche in senso stretto, ma che comunque sono meritevoli di essere coperti dall'ombrello della disciplina di protezione.

Nonostante l'orientamento giurisprudenziale maggioritario veda nel condominio un mero ente di gestione sfornito di soggettività giuridica autonoma e considerabile come la mera somma delle determinazioni dei suoi partecipanti, sempre più dottrina e giurisprudenza, dal 2014, cominciano a condividere l'idea del condominio, in particolare con riferimento agli atti di gestione delle cose comuni, come soggetto terzo ed autonomo centro di imputazione di posizioni giuridiche. Questo secondo orientamento, a mio avviso, non costituirebbe di per sé un limite all'applicazione della tutela consumeristica al condominio, in quanto l'estensione a persone non fisiche in senso stretto e soprattutto a soggetti che non sono persone giuridiche è permesso dal giudice comunitario. Tale soluzione nel nostro ordinamento potrebbe realizzarsi sia attraverso un'applicazione analogica come si è visto condividere da più autori nazionali, sia per mezzo di un'interpretazione estensiva, che da quanto emerso dalle recenti pronunce della CGUE sembrerebbe essere lo strumento preferito dal giudice di Lussemburgo. Ovviamente un'estensione o un'applicazione analogica devono essere subordinate al ricorrere della medesima esigenza di protezione, riscontrabile nella *ratio* della disciplina consumeristica. Tale tutela sarà pacificamente estendibile tutte le volte in cui la compagine condominiale sarà composta di soli consumatori, mentre nel caso di composizione mista il criterio da adottare sarà quello della prevalenza. La stessa CGUE come osservato nelle ultime

battute sostiene l'applicazione di detto criterio con riguardo al problema dell'uso promiscuo, bisognerà vedere nel corso degli anni se le stesse valutazioni che hanno portato ad affermarlo verranno traslate anche nelle controversie che riguardano le realtà condominiali. Personalmente, mi sembra che, nonostante in varie situazioni concrete non si sia data applicazione di questa tutela al condominio come auspicato, vi sia comunque da dire che il giudice comunitario, facoltizzando i giudici ad estendere le norme consumeristiche alle realtà condominiali abbia compreso l'effettiva necessità di tutela in capo a soggetti che si trovano in questo limbo applicativo per il solo fatto di vivere all'interno di un condominio.

## BIBLIOGRAFIA

- AA. VV., *Il contratto dei consumatori, dei turisti, dei clienti, degli investitori e delle imprese deboli. Oltre il consumatore*, a cura di Vettori, Padova, 2012
- ALPA G. e CHINÈ G., *Consumatore (protezione del) nel diritto civile*, in *Dig. Disc. Priv.*, sez. civ., vol. XV, Torino 1997
- ALPA G., *Ancora sulla definizione di consumatore*, in *Contratti*, 2001
- ALPA G., *Il diritto dei consumatori*<sup>4</sup>, Roma-Bari, 1999
- AMAGLIANI, *L'amministratore*, in *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di Basile, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da Gambaro e Morello, III, Giuffrè 2012
- AMAGLIANI, *La riforma del condominio ed il rilievo delle destinazioni d'uso*, in *Rass. Dir. Civ.*, IV, 2015
- APATHY, *par. 1 KSchG*, in *Kodek-Schwimann (besg.), ABGB Praxiskommentar. Verbraucherrecht*, 5°, Wien, 2015
- ASTONE F., *Le clausole vessatorie nei contratti del consumatore*, a cura di Alpa e Patti I, Giuffrè, 1997
- ATELLI M., *Consumo individuale e "aggregato": insufficienze del modello legale di consumatore*, in AA. VV., *Tendenze evolutive nella tutela del consumatore. Atti del seminario tenutosi il 2 marzo 1998 presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università "La Sapienza" - Roma, Napoli 1998*
- AZZARRI F., *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *I Contratti*, 1/2021
- BAMBERGER, *par. 13*, in *Bamberger – Roth, Hau, Poseck, BGB, Kommentar*, I, 4, Aufl., München, 2019
- BARENGHI, *Diritto dei consumatori*, Assago, 2017
- BASILE M., *Le persone giuridiche, I, Componenti e attività*, in *Tratt. Dir. priv.*, a cura di Iudica – Zatti, III ed., Milano, 2020
- BASILE M., *voce Condominio negli edifici (diritto civile)*, in *Enc. Giur. Treccani*, vol. V, Roma 1988
- BENEDETTI, *Delle obbligazioni in solido*, in *Comm. C.C.* diretto da E. Gabrielli, Torino, 2013
- BERTI, *La figura del consumatore e la sua soggettività giuridica*, in *Resp. Civ. prev.*, 2018
- BIANCA C.M., *Diritto civile, III*, Milano, 2000

BIANCA C.M., *Nozione di condominio*, in *Il condominio*, a cura di C.M. Bianca, Torino 2007

BIGLIAZZI GERI-BRECCIA-BUSNELLI-NATOLI, *Diritto civile*, in *Obbligazioni e contratti*, 3, Torino, 1989

BOBBIO, *Teoria generale del diritto*, Torino, 1993

BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici, Art. 1110-1139*, in *Comm. C.C.*, a cura di Sciajola, Branca, V ed., Bologna-Roma, 1972

BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, Commentario Scialoja-Branca, Zanichelli, in *Foro.it*, 1982

BUSNELLI e PALMIERI, *Clonazione (voce)*, in *Dig. Civ.*, I, Agg., Torino, 2000

BUSNELLI, *L'obbligazione soggettivamente complessa. Profili sistematici*, Milano, 1974

CAIANI L., voce *Analogia*, in *Enc. dir.*, Milano 1958

CALVO R., *Complessità personificata o individualità complessa del condominio consumatore*, in *Giur. it.*, 2020

CALVO R., *I contratti del consumatore*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia*, dir. da F. Galgano, vol. XXXIV, Padova, 2005

CALVO R., *La tutela del consumatore alla luce del principio di eguaglianza sostanziale*, in *Riv. Trim. dir. proc. Civ.*, 2004

CARNEVALI, *Novelle legislative e principi giuridici*, in *Contratti*, 2018

CARRATO F., *Legge Pinto e la legittimazione del condominio: il dictum delle Sezioni Unite; Cass. 29 marzo 2017, n. 8150*, in *Arch. Loc.* 2017

CATERINA R., *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. Italiana*, gennaio 2022

CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*, in *Comm. C.C.* fondato da Schlesinger, diretto da Busnelli, Milano 2009

CAVALLARO, *Prime considerazioni sulla riforma della disciplina condominiale*, in *Leggi Civ. Comm.*, 2013

CELESTE A. e SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017

CELESTE A. e SCARPA, *Riforma del condominio*, Giuffrè, 2013

CELESTE A., *Il condominio diventa "consumatore" sia pure solo se le unità immobiliari dell'edificio risultino prevalentemente di proprietà di persone fisiche*, in *condominioelocazioni.it*, 11 gennaio 2021

CELESTE A., *Il condominio è un "non consumatore" a dirlo è l'arbitrato bancario e finanziario*, in *condominioelocazione.it*, 3 marzo 2021

- CELESTE A., *La personalità giuridica del condominio cacciata dalla porta rientra dalla finestra?: alle Sezioni Unite (si spera) l'ardua sentenza*, in *Imm. & proprietà*, 2/2018
- CERDONIO CHIAROMONTE G., *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Rivista di Diritto Civile*, marzo 2023
- CERDONIO CHIAROMONTE G., *Tutela Consumeristica e Parte Soggettivamente Complessa*, *Rivista di Diritto Civile*, n.1, 1° gennaio 2019
- CERRI F., *Il condominio è qualificabile come consumatore? La questione è rimessa alla Corte di Giustizia*
- CERULO A., *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino 2017
- CHIESI A. e STURIALE M., *Condominio "essere o non esse" (consumatore)?*, in *Immobili & proprietà*, 2020
- CHIESI G., *Condominio: "essere o non essere" (consumatore)?*, in *Immobili & proprietà*, 2020
- CHIESI G.A., *Uno, Nessuno, centomila... il peculiare fenomeno della rappresentanza processuale reciproca del condominio*, in *Imm. & proprietà* 2019
- CHINÈ G., *Art. 3*, in *Codice del consumo e norme collegate*, a cura di V. Cuffaro, V ed., Milano, 2019
- CHINÈ G., *Consumatore (contratti del)*, in *Enc. Dir., Agg. IV*, Milano 2000, p. 403
- CHINÈ G., *Uso ed abuso della nozione di consumatore nel codice del consumo*, in *Il Corriere del Merito*, n. 4, 1° aprile 2006
- CIAN G., *Il nuovo capo XIV-bis (titolo II, libro I) del Codice civile, sulla disciplina dei contratti con i consumatori*, in *Studium Iuris*, 1996
- CIAN G., *Il nuovo Capo XIV-bis (Titolo II, Libro IV) del Codice civile, sulla disciplina dei contratti con cui i consumatori*, in *Studium Iuris*, 1996
- COLONNA, *Del condominio negli edifici*, in *Comm. C.C.* diretto da E. Gabrielli, Torino, 2013
- CORONA R., *I lineamenti generali della riforma e alcune importanti novità*, in *Riforma del condominio 2013*, a cura di M. Basile, in *Trattato dei diritti reali*, dir. da A. Gambaro e U. Morello, Milano 2013
- CORONA R., *La "natura giuridica" del condominio*, in *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, in *Trattato dei diritti reali*, dir. da A. Gambaro-U. Morello, vol. III. Milano 2012

CORONA R., *La natura giuridica del condominio*, in *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di Basile, nel *Trattato dei diritti reali*, diretto da Gambaro e Morello, III, Giuffrè, 2012

CORONA R., *La situazione soggettiva di un condominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da Gambaro e Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, Giuffrè, 2012

CORONA R., *Lo status di consumatore alla ricerca di un foro esclusivo e di una stabile identificazione*, in *Corr. Giur.*, 2001

COSTANTINO, *Contributo alla teoria delle proprietà*, Jovene, 1967

COSTANZA, *I soggetti: gli enti non commerciali*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, II, 2012

CUFFARO, *L'amministratore fra rappresentanza e gestione*, in *Rass. Loc. e cond.*, 2004

D'ADDA, *Le obbligazioni plurisoggettive*, in *Tratt. Dir. Civ. e Comm.*, a cura di Cicu, Messineo, Mengoni, Schlesinger, Roppo, Anelli, Milano, 2019

D'ANDREA S., *La parte soggettivamente complessa*, Milano, 2002

DE CRISTOFARO G., *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova Giur. Comm. Civile*, aprile 2020

DE CRISTOFARO G., *Gli amministratori di condominio e le loro associazioni, fra codice del consumo e legge n. 4 del 2013 sulle professioni non organizzate*, in *Studium Iuris*, 2014

DE CRISTOFARO G., *Il "Codice del consumo" (d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 235, del 8 ottobre 2005, s. o. n. 162)*, in *Le Nuove Leggi Civili Commentate*, n. 4-5, 1° luglio 2006

DE CRISTOFARO G., *Le discipline settoriali dei contratti dei consumatori*, in *Tratt. Contratti*, diretto da Roppo – Benedetti, V, Mercati regolati, Milano, 2014

DE CRISTOFARO G., *Pratiche commerciali scorrette e microimprese*, in *Nuove Leggi Civili Comm.* 1/2014

DE CRISTOFARO G., *Pratiche commerciali scorrette*, in *Enc. Dir., Annali*, V, Milano, 2012

DELOGU, *Leggendo il Codice del consumo alla ricerca della nozione di consumatore*, in *Contra. e impr. /Europa*, 2006

DI MAJO, *Obbligazioni solidali (e indivisibili)*", in *Enc. Dir.*, XXIX, Milano, 1979

DI MAJO, *Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno*, in *Corr. Giur.* 2008

DI ROSA G., *Le obbligazioni condominiali*, in *Giur. it.*, 01/2022

DI ROSA G., *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Rivista civ.*, 2013

DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da Sacco, VII, Utet, 2006

FALZEA, *Capacità (voce)*, in *Enc. Dir.*, VI, Milano, 1960

FICI, “Consumatore”, “professionista” e criteri di vessatorietà nei contratti del consumatore, in *Corr. Giur.*, 2002

FLUME, Vom Beruf unserer Zeit für Gesetzgebung. Die Änderungen des BGB durch das Fernabsatzgesetz, in *ZIP*, 2000

FORESTA D., *Il recente approdo della Corte di Giustizia sul condominio consumatore*, in *Studium Iuris*, 1/2021

FORESTA D.; *Condominio consumatore: un connubio possibile?*, in *Corr. Giur.* 2020

FRACANZANI M.M, *Analogia e interpretazione estensiva nell’ordinamento giuridico*, Milano 2003

FRACANZANI M.M, *Analogia e interpretazione estensiva nell’ordinamento giuridico*, Milano 2003

FRITZSCHE, *par.13*, in *Staudinger. BGB*, Neubearbeitung, 2018

GABRIELLI E., *Il consumatore e il professionista*, in *I contratti dei consumatori*, a cura di E. Gabrielli - E. Minervini, Torino, Assago, 2005

GABRIELLI E., *Sulla nozione di consumatore*, in *Riv. Trim. dir. proc. Civ.*, 2003

GALGANO F., *Il punto sui problemi del condominio negli edifici*, in *Vita not.*, 1988

GALGANO, *Le categorie generali, le persone, le proprietà*, in *Diritto civile e commerciale*, I, Cedam, 2004

GAMBINI, *Ius variandi bancario e finanziario tra tolleranza e reazione del cliente*, in *Banca, borsa e titoli di credito*, 2012

GATT L., *sub art. 1469 bis comma 2, Ambito soggettivo di applicazione della disciplina. Il consumatore e il professionista*, in *Commento al capo XIV bis del codice civile: Dei contratti del consumatore*, Padova 1999

GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato Rescigno*, VIII, Utet, 1967

GIUGGIOLI P. F., *Il contratto del consumatore*, in *Trattato di diritto civile*, dir. da R. Sacco, *Le fonti delle obbligazioni*, vol. 4 Torino 2012

GRECO F., *Profili del contratto del consumatore*, Napoli 2005

GUERINONI E., *I contratti del consumatore. Principi e regole*, Torino 2011

GUERINONI E., *Sulla nozione di consumatore*, in *Contratti*, 5, 2002

HOFFMANN, *Die Verbraucherrolle*, Tübingen, 2019

IUDICA G., *Impugnativa contrattuali e pluralità di interessati*, Padova, 1973

IZZO, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corr. Giur.* 2008

LABELLA, *Tutela della microimpresa e "terzo contraente"*, in *Europa diritto privato*, 2015

LINARDATOS, *Anmerkung a BGH 30 marzo 2017*, in *NZG*, 2017, p.699

LOFFREDO, *Le persone giuridiche e le organizzazioni senza personalità giuridica*, in *Collana notarile Capozzi*, Giuffrè, 2016

LUCCHESI F., *Definizioni rilevanti ai fini del codice del consumo (art.3)*, in *Contratto e Responsabilità*, t. I, *Il Contratto dei consumatori, dei turisti, dei clienti, degli investitori e delle imprese deboli. Oltre il consumatore*, a cura di G. Vettori, Padova, 2013

LUMINOSO A., *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *R. g.*, ed. 2017

MAFFEIS D., *Ambito soggettivo di applicazione degli artt. 1469 bis ss. c.c.*, in *Contratti*, 2000

MAGGIPINTO, *Convenzione di Bruxelles a maglie strette: i giudici inventano il consumatore "puro"*, in *Dir. e giust.* 2005

MAUGERI – PAGLIANTINI S., *Il credito ai consumatori*, in *Quaderni di Banca Borsa e titoli di credito*, 37, 2019

MICKLITZ, *par. 13*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, I, 8. Aufl., München, 2018

MILIZIA G., *Il condominio è un consumatore, oltre alla Cassazione lo dice anche la CGUE*, in *D. e Giust.* 2020

MINERVINI E., *Condominio e consumatore*, in *Giur. it.*, 2022

MINERVINI E., *Dei contratti del consumatore in generale*, Torino, Giappichelli 2014

MINERVINI E., *Dei contratti del consumatore in generale*, Torino, Giappichelli, 2006

MIRONE, *La nuova disciplina dello ius variandi nei contratti bancari e finanziari*, in *Vita not.*, 2012

MONDINI, *Nota (senza titolo) alla sentenza della CGUE, 2 aprile 2020, causa C-329/19*, in *Foro it.*, 2020

MONEGAT M.G., *il condominio non ha la personalità giuridica e l'amministratore non ne ha la rappresentanza processuale esclusiva: le azioni concernenti i beni comuni competono anche al singolo condomino*, in *Imm. & proprietà* 2019

MONEGAT M.G., *Il rapporto tra condominio e amministratore è regolato dalle norme sul mandato e non costituisce prestazione d'opera intellettuale*, in *Immobili & proprietà*

- NATOLI U., *La proprietà. Appunti delle lezioni*, I, Milano 1976
- NAVARRETTA, *Causa di giustizia contrattuale a confronto: prospettive di riforma*, in *Atti del Convegno per il cinquantenario della Rivista di diritto civile*, in *Riv. Dir. civ.*, 2006
- NAVARRETTA, *Il contratto e l'autonomia privata*, in *Breccia et alii*, *Diritto Privato*, I, II ed., Assago, 2009
- OLIVIERO F., *Mandato dell'amministratore di condominio e disciplina consumeristica nel quadro delineato dalle recenti pronunce della Corte di Giustizia UE*, in *Nuove Leggi Civili Commentate*, 6/2020
- PAGLIANTINI S., *Il consumatore frastagliato (Istante sull'asimmetria contrattuale tra vicende circolatorie e garanzie)*, Pisa 2021
- PAGLIANTINI S., *L'armonizzazione minima tra regole e principi (studio preliminare sul diritto contrattuale derivato)*, in G. D'Amico – S. Pagliantini, *L'armonizzazione degli ordinamenti dell'Unione europea tra principi e regole*, Torino 2018
- PAGLIANTINI S., *Per una lettura dell'abuso contrattuale: contratti del consumatore, dell'imprenditore debole e della microimpresa*, in *Riv. Dir. comm.*, 2010, I
- PAGLIANTINI S., *sub art. 118 t.u.b.*, in AA. VV., in *Commentario breve al diritto dei consumatori*, a cura di G. De Cristofaro e Zaccaria, Padova, 2013
- PAGLIANTINI S., *voce "Contratti del consumatore (diritto europeo)"*, in *Enc. Dir., Tematici*, I, *Contratto*, Milano, 2021
- PANIN M. A., *I soggetti tutelati e la figura del professionista*, in *Diritto dei consumatori*, a cura di G. Alpa e A. Catricalà, Bologna, 2016
- PFEIFFER, *AEUV Art. 169 Verbraucherschutz*, in *Grabitz, Hilf, Nettessheim (Hrsg.), Das Recht der Europäischen Union*, München, 2020
- PONZANELLI, *Le associazioni non riconosciute*, in *Commentario Schlesinger*, Giuffrè, 2016
- PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto* – Milano, 1964
- QUADRI R., *Dell'applicazione della legge in generale, art. 10-15*, in *Commentario del Codice civile*, a cura di A. Scajola e G. Branca, *Disposizioni sulla legge in generale*, Bologna-Roma 1974
- RESCIGNO, *Capacità giuridica (voce)*, in *Novis. Dig. It.*, II, Torino, 1988
- RESCIGNO, *Studi sull'accollo*, Milano, 1958
- RICCI F., *La Vendita dei Beni di Consumo, La Nozione di Consumatore*, *Le Nuove Leggi Civili Commentate*, n.2, 1° marzo 2006

RING, *par.13*, in *Heidel, Hüßtege, Mansel, Noak (Hrsg.), BGB, Allgemeiner Teil. EBGB*, 1, 3. Aufl., Baden-Baden, 2016

ROPPO, *Clausole Vessatorie (nuova normativa)*, in *Enc. Giur. Treccani*, VI, Ed. Enc. It., 1996

ROPPO, *Il contratto*, in *Tratt. Dir. priv.*, a cura di Iudica – Zatti, II ed., Milano, 2011

SAENGER, *PAR. 13*, in *Erman. BGB*, I, 15, Aufl., Köln, 2017

SALIS, *Il condominio negli edifici*, Utet. 1956

SALIS, *Solidarietà nelle obbligazioni dei condomini*, in *Riv. Giur. Edil.*, 1966

SCAPELLATO S., *Per la corte di giustizia UE la tutela del consumatore può estendersi al condominio*, in *Giur. Italiana*, luglio 2022

SCARPA, *Condomini morosi, condomini garanti e doppia parziarietà nella riforma del condominio*, in *Immobili & proprietà*, 2013

SCARPA, *Condominio e processo: i punti interrogativi dopo le sezioni unite*, in *Immobili & proprietà*, 2015

SCARPA, *La natura giuridica*, in Celeste-Scarpa, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017

SCARPA, *Vecchi paradossi e nuove certezze in tema di parziarietà delle obbligazioni condominiali e tutela consumeristica del condominio*, in *Immobili e proprietà*, 2019

SCHMIDT, *Verbraucherbegriff und Verbrauchervertrag – Grundlagen des § 13 BGB*, in *JuS*, 2006

SERVIDIO S., *Il condominio apparente non è tenuto al pagamento delle spese condominiali*, in *Imm. & proprietà* 2020

SIMEON M., *Il condominio è consumatore? La decisione della Corte di Giustizia non scioglie i dubbi*, in *G. comm.*, 2021

STANZIONE P. e MUSIO A., *Introduzione*, in *La tutela del consumatore*, a cura di P. Stanzone e A. Musio, *Trattato di diritto privato*, dir. da M. Bessone, vol. XXX, Torino 2009

STELLA RICHTER G., *Il tramonto di un mito: la legge uguale per tutti (dal diritto comune dei contratti al contratto dei consumatori)*, in *Giust. Civ.*, 1997

TERZAGO, *Il Condominio, Trattato teorico pratico*, Giuffrè, 2015

TORMEN L., *La malleabilità delle categorie: soggettività del condominio e terziarietà dei condomini*, in *Nuova g. comm.*, 2018

TORRISI A., *Il condominio negli edifici, rassegna di giurisprudenza*, in *Nuova Giur. Comm. Civ.*, 3/2019

- TORTORICI G.V., *La nuova figura dell'amministratore di condominio*, in *Immobili & proprietà*, 2021
- TRABUCCHI A., *Istituzioni di Diritto Civile*, 47<sup>a</sup> Ed., a cura di Giuseppe Trabucchi, Wolter Kluwers, CEDAM, Padova, 2015
- TRIOLA R., *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014
- TROIANO S., *La vendita dei beni di consumo, La conformità al contratto di vendita stabilito all'art. 129, 3° comma, del d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206*, in *Le Nuove Leggi Civili Commentate*, n.2, 1° marzo 2006
- TRUBIANI F., *Applicabilità delle tutele consumeristiche al condominio: (nonostante l'intervento della Corte di Giustizia UE) un dubbio ancora da sciogliere*, in *Resp. Civ.*, 2020
- TRUBIANI F., *Rapporti contrattuali del condominio e normativa consumeristica: una questione ancora aperta*, in *Resp. Civ.*, 2021
- VANINI, *L'attuazione in Italia della seconda direttiva sui servizi di pagamento nel mercato interno: le innovazioni introdotte dal d. lgs. 15 dicembre 2017, n. 218*, in *Nuove Leggi civili*, 2018
- VELLUZZI V., *Art. 14, in Comm. Del cod. civ. delle persone, Disposizioni di legge in generale*, cod. civ. artt. 1-10, a cura di A. Barba e S. Pagliantini, Milano 2012