



TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE
SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Giudice,

a scioglimento della riserva assunta,
ha pronunciato la seguente ordinanza,

premesse

che il CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED] ha presentato ricorso ai sensi degli artt. 696 e 696 bis c.p.c. al fine di far accertare le cause che hanno reso inutilizzabile la propria caldaia, alla cui manutenzione era tenuta la società resistente [REDACTED] S.P.A. con Socio Unico (di seguito ' [REDACTED]

che la società resistente [REDACTED] costituendosi, ha eccepito l'incompetenza territoriale del Tribunale di Varese in favore di quello di Milano, avendo le parti individuato contrattualmente tale foro come competente per le controversie relative ai contratti sottoscritti e intercorsi tra loro a partire dal 2011 (doc. 1 fascicolo resistente) e invocati dal ricorrente a fondamento delle proprie pretese, nonché l'inammissibilità del ricorso per insussistenza dei presupposti richiesti dalla legge;

che il CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED] ricorrente, ha contestato la fondatezza dell'eccezione sollevata dalla controparte, dovendo lo stesso essere qualificato quale consumatore ed essendo la clausola contrattuale relativa al foro competente priva della sottoscrizione specifica necessaria per la validità della stessa;

che con le memorie autorizzate le parti hanno meglio specificato le rispettive posizioni in merito all'eccezione incompetenza del Tribunale di Varese e alla qualificazione del condominio quale consumatore;

ritenuto

che i richiami giurisprudenziali effettuati dalla società resistente a sostegno della propria tesi non consentano di superare l'orientamento maggioritario della giurisprudenza di legittimità e di merito, secondo il quale al condominio deve essere applicata la disciplina consumieristica, atteso che lo stesso è un ente di gestione sfornito di



personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti ed agendo, pertanto, l'amministratore come mandatario dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale (Cass. n. 10679/2015; Tribunale di Trani n. 299/2021), salvo il caso in cui, secondo un orientamento più restrittivo, sia verificata una diversa destinazione delle unità abitative (Tribunale di Milano n. 7717/2020);

osservato

che il Tribunale di Bergamo del 16 gennaio 2019 citato dalla resistente appare inconferente, atteso che con tale pronuncia viene esclusa la possibilità di un condominio di accedere alla procedura di sovraindebitamento non potendo lo stesso soddisfare il requisito soggettivo di cui all'art. 6 L. n. 3 del 2012, essendo la nozione di consumatore contenuta nella norma citata *"pacificamente più specifica di quella contenuta nel Codice del Consumo"* (Cass. 1869/2016);

che la pronuncia della Corte di Giustizia n. 329/2019, pur affermando che il condominio italiano non rientra nella nozione di consumatore contenuta nella Direttiva 93/13/CEE, ha ritenuto ammissibile la giurisprudenza italiana che estende anche a tale soggetto la tutela del consumatore;

che la pronuncia dell'Arbitro Bancario del 10 novembre 2020, pur ritenendo che il condominio non possa essere qualificato come "consumatore", non esclude che allo stesso possa essere applicata la disciplina consumeristica;

ritenuto

che, nel caso di specie, trovi applicazione la disciplina prevista a tutela del consumatore;

osservato

che un contratto è qualificabile 'per adesione', ai sensi dell'art. 1341 c.c. *"solo quando sia destinato a regolare una serie indefinita di rapporti e sia stato predisposto unilateralmente da un contraente"* (Cass. n. 11757/2006; Cass. n. 2110/2008; Cass. n. 7606/2015);

che, ai sensi del comma 2 della norma sopra citata, devono essere specificamente approvate per iscritto, tra le altre, le clausole che prevedono deroghe alla competenza;

che l'art. 33 comma 2 lett. u) D.lgs. 206/2005 prevede che *"Si presumono vessatorie fino a prova contraria le clausole che hanno per oggetto, o per effetto, di: [...] u)*



stabilire come sede del foro competente sulle controversie località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore”;

che, ai sensi dell'art. 34 comma 4 D.lgs. 206/2005, *“Non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa individuale”;*

che, ai sensi dell'art. 36 comma 1 D.lgs. 206/2005 le clausole vessatorie sono nulle mentre il contratto rimane valido per il resto;

che è onere del professionista provare l'esistenza di una trattativa intercorsa tra le parti e relativa alla clausola di cui si presume il carattere vessatorio al fine di escludere lo stesso;

rilevato

che il punto v) delle condizioni generali dei contratti stipulati tra le parti individua quale foro esclusivo per le controversie relative al contratto quello di Milano;

che il condominio ricorrente è sito in Varese;

che non risulta specificamente approvata per iscritto la clausola di cui al punto v) delle condizioni generali dei contratti;

che la società convenuta non ha né allegato, né provato l'esistenza di alcuna trattativa con riguardo alla clausola contrattuale in esame;

ritenuto

che le condizioni generali dei contratti intercorsi tra le parti rientrino nella categoria del contratto per adesione;

che la clausola di cui alla lettera v) delle condizioni generali dei contratti sia nulla in quanto vessatoria e, comunque, priva di effetto in quanto non specificamente approvata per iscritto;

che sia, pertanto, competente il Tribunale di Varese adito;

che il ricorso sia ammissibile, ricorrendo il presupposto dell'urgenza richiesto dall'art. 696 c.p.c. ogni qualvolta i tempi connessi all'introduzione e allo svolgimento del giudizio di merito possano pregiudicare l'accertamento tecnico ed essendo lo stato della caldaia sicuramente soggetto ad alterazioni con il decorso del tempo;

che, in ogni caso, il ricorso è stato presentato anche ai sensi dell'art. 696 bis c.p.c.;

che debba essere nominato un consulente al fine di accertare le cause che hanno reso inutilizzabile e non riparabile la caldaia del Condominio ricorrente attualmente



depositata presso la sede della [REDACTED] S.r.l. in 21100 Varese, Via [REDACTED] n. [REDACTED] e le relative responsabilità;

ritenuto che l'udienza di conferimento dell'incarico al CTU possa svolgersi mediante trattazione scritta;

PQM

NOMINA quale CTU il perito [REDACTED]

FISSA per il conferimento dell'incarico al CTU nominato l'udienza del **4 ottobre 2022 ore 9.30**, formulando sin da ora il seguente quesito:

“il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, assunte le informazioni ed esperite le indagini ritenute del caso, effettuati gli accessi in luogo ritenuti utili e opportuni, autorizzato ad avvalersi di ausiliari: i) descriva lo stato della caldaia di marca Unical modello Tristar S 450 di potenza al focolare pari a 450 KW funzionante a metano attualmente depositata presso la sede della [REDACTED] S.r.l. in 21100 Varese, Via [REDACTED] [REDACTED] evidenziando l'eventuale incidenza che su tale stato ha avuto il tempo trascorso dalla rimozione della stessa dal Condominio; ii) verifichi la sussistenza delle problematiche lamentate dal ricorrente, indicando le cause che hanno reso inutilizzabile e non riparabile tale caldaia; iii) dica se le problematiche eventualmente riscontrate sono da ricondursi alla condotta della resistente e, in particolare, se le cause che hanno reso inutilizzabile la caldaia sono incompatibili con la corretta esecuzione dei contratti intercorsi tra le parti; iv) tenti la conciliazione tra le parti, dando atto della proposta del CTU e delle eventuali controproposte delle parti”;

DISPONE che la predetta udienza si svolga mediante il deposito telematico di sintetiche note scritte contenenti le sole istanze da denominarsi *“note di trattazione scritta”* (o dicitura simile), **contenenti brevi osservazioni al quesito già formulato**;

ASSEGNA alle parti il termine sino al martedì precedente l'udienza calendarizzata per il deposito telematico delle predette note scritte nonché dell'eventuale indicazione dei CTP (attività, questa, che potrà essere svolta anche successivamente purché prima della data di inizio delle operazioni peritali);

INVITA il CTU – **entro il sabato che precede l'udienza calendarizzata** – a depositare in telematico dichiarazione di impegno ed accettazione dell'incarico firmata



digitalmente ai fini del giuramento ex art. 193 cpc secondo il modello allegato al presente provvedimento.

Nello stesso termine, con apposita istanza, il CTU dovrà indicare la data, il luogo e le modalità di inizio delle operazioni peritali;

AVVISA che, in caso di omesso ovvero di intempestivo deposito delle predette note di trattazione scritta la parte o le parti sarà e saranno considerate assenti;

Ove il fascicolo non sia interamente composto da documenti informatici e contenga atti difensivi cartacei

INVITA i procuratori delle parti a depositare, ove nella loro disponibilità ed in allegato alle note scritte, le copie informatiche degli atti di parte e dei documenti in precedenza depositati in forma cartacea, nei formati ammessi dalla normativa sul PCT

AVVERTE: - che, previa verifica della rituale comunicazione a cura della cancelleria del presente provvedimento, verrà adottato il giorno dell'udienza il provvedimento decisorio ovvero il provvedimento necessario all'ulteriore corso del giudizio ovvero verrà disposta la riserva di ogni ulteriore provvedimento; - che la data dell'udienza fissata costituirà il momento a partire dal quale dovrà essere adottato il provvedimento;

Manda alla cancelleria per la comunicazione alle parti e al Consulente nominato del presente provvedimento e per l'inserimento, nello storico del fascicolo informatico, dell'annotazione "trattazione scritta".

Varese, 5 settembre 2022

Il Giudice

dott.ssa Marta Maria Recalcati





TRIBUNALE ORDINARIO di Varese

Prima sezione civile

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

Nel procedimento iscritto al n..... dell'anno..... R.G.

IL DOTT/LA DOTT.SSA nata ail....., residente in via, identificata con documento di identità (Carta di Identità) n..... rilasciata dal Comune divalevole fino al

DICHIARA

“Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità”.

Il sottoscritto CTU dichiara che con l'accesso al Polisweb riesce ad avere visibilità sui documenti depositati in telematico; qualora si verificasse un problema di accesso al fascicolo telematico, i procuratori si rendono sin da ora disponibili ad inoltrare al c.t.u., alla controparte ed alla e-mail pec della Cancelleria Sezione civile di Varese (civile.tribunale.varese@giustiziacert.it) una notifica effettuata a mezzo PCT della documentazione depositata estratta dal Polisweb.

L.C.S.

Varese, _____

Il CTU
(firma digitale)

