

N. R.G. 8872/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE SECONDA CIVILE
SECONDA UNITA' OPERATIVA

In persona del giudice unico monocratico dott.ssa Maria Stefania Picece, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di secondo grado, iscritta al n. 8872 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2018, trattenuta in decisione sulle conclusioni rassegnate dalle parti all'udienza del 31.1.2023

TRA

il **CONDOMINIO** [REDACTED], [REDACTED] in Eboli,
(C.F. [REDACTED]) in persona del legale rappresentante
p.t., rappresentato e difeso dall' avv. [REDACTED]

APPELLANTE

pagina 1 di 14



E

██████████ S.r.l., con sede legale in Salerno, alla Via ██████████ n. ██████ (P.IVA n. ██████████ Capitale Sociale Euro 46.800,00 i.v., iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno al N. 153728, rappresentata e difesa, in virtù di procura alle liti apposta su foglio separato ex art. 83 III comma c.p.c. da intendersi in calce alla comparsa di costituzione di nuovo difensore in appello, rilasciata dal suo legale rappresentante *pro tempore*, Ing. ██████████ all'avv. ██████████ del Foro di Santa Maria Capua Vetere, con ivi studio sito in S. Maria C.V., alla p.za ██████████

APPELLATA**AVENTE AD OGGETTO**

Appello avverso la sentenza n. 970/2018 (RG N.1665/2017) del Giudice di Pace di Eboli del 24.08.2018.

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Come da note telematiche per l'udienza cartolare del 31 gennaio 2023 da intendersi qui integralmente riportate e trascritte.



SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

Si riporta una succinta esposizione dei fatti che hanno dato origine alla vicenda giudiziaria che ci occupa.

La soc. [REDACTED] [REDACTED] ricevuta la disdetta del contratto di manutenzione dell'ascensore condominiale, emette una fattura che contiene l'importo dei canoni a scadere pari ad Euro 2.016,00 fino allo spirare del termine contrattualmente previsto (2° decennio) nella misura del 60% come da previsione contrattuale (art. 12).

Il Condominio chiede che detta fattura venga annullata perché emessa sulla base di patto considerato nullo per violazione del Codice del Consumo -art. 36- per essere di contenuto vessatorio.

Con ricorso depositato presso il G.d.p. di Eboli, la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. chiedeva emettersi decreto ingiuntivo nei confronti del Condominio [REDACTED] in persona dell'amm.re pro tempore, sito in Eboli (Sa), alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il pagamento della somma di Euro 2.016,00, riveniente dalla fattura N. 908 del 20.10.2015 emessa a titolo di penale per recesso anticipato dal contratto di manutenzione dell'impianto elevatore



contraddistinto dal N. 22E4054N, Matr. N. SA00206/1999, installato presso il predetto condominio.

Il G.d.p. di Eboli rendeva, in data 8 giugno 2017, il decreto di ingiunzione N. 422/2017, depositato in data 20 giugno 2017, con cui ingiungeva al CONDOMINIO [REDACTED] di pagare in favore della ricorrente la somma di Euro 2.016,00, oltre interessi legali dall'esigibilità al soddisfo.

Veniva proposta formale opposizione con cui, premettendo che il condominio doveva considerarsi alla stregua di un normale "consumatore" secondo costante orientamento della Corte di Cassazione (sent. n. 10086/01), si denunciava la vessatorietà della clausola contenuta nell'art. 12 del contratto perché determinava a carico del condominio un vero e proprio squilibrio in favore della ditta di manutenzione.

A sostegno di tale impostazione argomentativa, richiamava altresì la legge n. 52/96, da considerarsi norma di apertura e collegamento con la successiva normativa racchiusa nel Codice del Consumo.



Essendo la vertenza fondata su documentazione senza ulteriori allegazioni o richieste istruttorie, il giudice di pace la decideva con la impugnata sentenza n° 907/18.

Il primo giudice rigettava l'opposizione del CONDOMINIO sostenendo che la normativa invocata (d.lgs. 206/05) non potesse applicarsi al caso di specie essendo stata emanata dopo la sottoscrizione del contratto (anno 2001) e, quindi, richiamando il principio del *tempus regit actum*, compensava le spese della lite.

Con l'appello proposto, il CONDOMINIO censura la sentenza del giudice di pace perché affetta da travisamento e mancata applicazione della normativa indicata nonché per omessa declaratoria d'ufficio della nullità della clausola vessatoria costituita dall'art. 12 del contratto di manutenzione dell'ascensore.

Incardinato il giudizio innanzi il Tribunale di Salerno (R.G. 8872/2018 R.G.), si costituiva formalmente la [REDACTED] S.r.l., in p.l.r.p.t., a mezzo patrocinio dell'avv. [REDACTED] contestando l'opposto atto di appello ed instava per sentire accogliere le seguenti conclusioni: "a) *In via preliminare dichiarare inammissibile l'appello proposto per carenza dei requisiti*



indicati dall'art. 342 c.p.c.; b) Rigettare in ogni caso l'appello proposto giacché destituito di fondamento in diritto per tutte le motivazioni suesposte e confermare la Sentenza n. 970/2018 resa dal GdP di Eboli Dott.ssa Ornella Turco, con ogni conseguenza di legge; c) Condannare l'appellante al pagamento delle spese e competenze del doppio grado di giudizio".

Stante la natura documentale del giudizio in giudice rinviava per la precisazione delle conclusioni alla udienza cartolare del 31.01.2023 e, sulle note depositate dalle parti, assegnava la causa a sentenza, concedendo i termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle memorie conclusionali e delle note di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Dichiarata l'ammissibilità dell'appello, recepite le allegazioni documentali e le motivazioni in diritto svolte dalle parti, va dichiarata la fondatezza del gravame e, pertanto, la modifica nei termini appresso indicati, delle statuizioni di che all'impugnata sentenza.

Preliminarmente l'appellante Condominio deduce - premessa la qualità di consumatore e come tale tutelabile ai sensi del Codice del consumo (d. lgs 206/05) - la vessatorietà



della clausola contrattuale di che all'art. 12 (e quindi la sua nullità) nella quale viene prevista una penale, in caso di recesso del committente, pari al 60% del canone per ogni mese fino alla scadenza.

Il giudice di prime cure non ha ritenuto pronunziarsi sulla nullità della clausola contrattuale ritenendo che la stessa fosse efficace solo dall'entrata in vigore del d.lgs. 206/05 e, quindi, successivamente alla sottoscrizione del contratto di manutenzione dell'ascensore condominiale, in applicazione del brocardo *tempus regit actum*.

Il contratto *de quo*, stipulato nel 2001 con decorrenza decennale, si è rinnovato tacitamente alla prima scadenza.

Preliminarmente va detto che anche alla figura del Condominio è riconosciuta la qualifica di consumatore: in tal senso si è espressa anche la Corte di Giustizia: "*Gli artt. 1 paragrafi 1 e 2 lett. b) Direttiva 93/13/Cee, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, devono essere interpretati nel senso che non ostano a una giurisprudenza nazionale che interpreti la normativa di recepimento della medesima direttiva nel diritto interno in modo che le norme a tutela dei consumatori che essa contiene siano applicabili anche a un*



contratto concluso con un professionista da un soggetto giuridico quale il condominio nell'ordinamento italiano, anche se un simile soggetto giuridico non rientra nell'ambito di applicazione della suddetta direttiva" (Corte giustizia UE sez. I, 02/04/2020, n.329).

La sentenza di primo grado non è in questa sede condivisibile relativamente al ragionamento logico giuridico posto a fondamento della decisione.

La Cassazione ha previsto che: "In tema di clausole vessatorie nel contratto tra professionista e consumatore, la previsione dell'art. 33 comma 2 lett. e) d.lg. 6 settembre 2005 n. 206, (cd. codice del consumo) - diretta a sanzionare la lesione inferta all'equilibrio negoziale che si concretizza nel trattenimento di una somma di denaro ricevuta prima dell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, qualora non si ponga a carico dell'"accipiens" un obbligo restitutorio e un ulteriore obbligo sanzionatorio qualora sia egli stesso a non concludere o a recedere - è applicabile in presenza non solo di un contratto già concluso ed impegnativo per entrambi i contraenti, ma anche di un negozio preparatorio vincolante per il consumatore, quale quello discendente da



una proposta irrevocabile, tutte le volte che il consumatore stesso - nel versare, contestualmente all'impegno assunto, una somma di denaro destinata ad essere incamerata dal beneficiario in caso di mancata sottoscrizione del successivo preliminare "chiuso" o del definitivo da parte del proponente - abbia aderito ad un testo, contenente la detta clausola vessatoria, predisposto o, comunque, utilizzato dal professionista oblatore" (Cassazione civile sez. II, 30/04/2012, n.6639).

La circostanza che non è stata presa in esame dal primo giudice - e che ha costituito fonte dell'emanata sentenza - è che il contratto di manutenzione, per quanto nato nel 2001, si è rinnovato tacitamente nel 2011, alla scadenza decennale: così, a quella data, essendo ampiamente intervenuto il codice del consumo (d. lgs 206/205), le disposizioni in esso contenute trovano applicazione. Anche perché, i principi espressi nel successivo d. lgs costituiscono estensione dei principi già espressi nella precedente L. 52/96.

In tal senso la giurisprudenza della suprema corte ha chiarito che: "... Gli art. 1469 bis ss. c.c. - privi di efficacia retroattiva in relazione ai contratti stipulati



prima della loro entrata in vigore, in virtù del generale principio di irretroattività della legge - sono applicabili al contratto rinnovato tacitamente successivamente all'entrata in vigore della l. 6 febbraio 1996 n. 52, ... atteso che in tal caso si verifica una nuova regolamentazione tra le parti dei loro rapporti, sia pure configurata "per relationem" sulla base delle precedenti clausole contrattuali, fondata su un reciproco consenso espresso tacitamente, ma in maniera inequivoca". (Cass. civ sez. III, 24/07/2001, n.10086) e aggiunge: "I nuovi art. 1469 bis e ss. c.c. non sono applicabili ai contratti stipulati prima della loro entrata in vigore, salvo che non siano stati rinnovati successivamente in modo anche tacito, in virtù del principio generale dell'irretroattività della legge; ciò vale anche per la clausola di cui al n. 19, in tema di abusività delle deroghe alla competenza, stante la natura sostanziale e non processuale della norma".

Ed ha aggiunto, a precisazione che: "... "Le disposizioni introdotte dalla l. n. 52 del 1996 al fine di garantire la tutela dei diritti del consumatore in tema di clausole vessatorie non si applicano ai contratti (nella specie, contratti preliminari) stipulati prima della loro entrata



in vigore, in virtù del principio generale di irretroattività della legge". (Cass. civ. sez. II, 31/10/2018, n.27993).

Alla luce dell'avvenuta rinnovazione (seppur tacita) del contratto di somministrazione, considerato l'intervento del d. lgs 205/2006 che ha modificato la materia, visto l'esito giurisprudenziale si ritiene che, nel contratto in questione, trovano, dunque, applicazione le norme vigenti all'epoca del rinnovo.

Ciò premesso va esaminata la questione della vessatorietà dell'art. 12 che, a parere dell'appellante, integra gli estremi di uno squilibrio nella posizione del CONDOMINIO consumatore a totale vantaggio della [REDACTED]

Non è privo di importanza, nell'ambito della individuazione della qualificazione della clausola in oggetto, la circostanza che il CONDOMINIO non si è reso inadempiente ma ha unicamente deciso di recedere dal contratto.

Sul punto interviene la Suprema Corte: *"La nozione di significativo squilibrio contenuta nell'art. 1469-bis c.c. (e, successivamente, nell'art. 33 codice del consumo), relativamente alle clausole vessatorie contenute nei contratti tra professionista e consumatore, fa esclusivo*



riferimento ad uno squilibrio di carattere giuridico e normativo, riguardante la distribuzione dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, non consentendo invece di sindacare l'equilibrio economico, ossia la convenienza economica dell'affare concluso" (Cassazione civile sez. VI, 25/11/2021, n.36740).

Nell'ambito del codice del Consumo all'art. 33 d. lgs 206/2005 si legge: *1. Nel contratto concluso tra il consumatore ed il professionista si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.*

g) riconoscere al solo professionista e non anche al consumatore la facoltà di recedere dal contratto, nonché consentire al professionista di trattenere anche solo in parte la somma versata dal consumatore a titolo di corrispettivo per prestazioni non ancora adempiute, quando sia il professionista a recedere dal contratto; ..."

Nel caso di specie, a questo giudicante, appare verificarsi uno squilibrio, da un punto di vista normativo, tra le posizioni dei contraenti a svantaggio del consumatore, non essendo giustificata la richiesta - seppur controfirmata



dalla appellante - del pagamento del 60% (oltre, dunque, la metà) del canone in assenza di un giustificato motivo ma, soprattutto, della mancata fornita prestazione, non contestata.

Pertanto, anche alla luce della giurisprudenza citata, va dichiarata la vessatorietà -e dunque la nullità - dell'art. 12 del contratto di manutenzione in essere tra le parti con la conseguente riforma della sentenza di primo grado.

Le spese di lite possono essere compensate tra le parti per entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando:

- Accoglie l'atto di appello e, pertanto, a riforma e revoca delle statuizioni di che alla sentenza di primo grado, dichiara la vessatorietà della clausola segnata al n. 12 contratto di manutenzione in essere tra le parti ed, al contempo, la sua nullità;
- Dichiara non dovuta la somma portata dal D.I. N. 422/2017, depositato in data 20 giugno 2017 né ogni altra somma che trae origine e fonte dal predetto titolo, con revoca del decreto ingiuntivo opposto.



- Compensa le spese di lite del presente grado di giudizio, onerando l'appellata e il difensore antistatario, in solido tra loro, alla restituzione delle eventuali somme già versate in conformità alla sentenza di prime cure sia a titolo di sorta capitale che di spese e competenze di giudizio.

Così deciso in Salerno, lì 24 agosto 2023.

Il giudice

dott. sa Maria Stefania Picece

