**Corte d'Appello** | Genova | Sezione 1 | **Civile** | **Sentenza** | 24 giugno 2020 | **n. 555**

**GIURISPRUDENZA**
Data udienza 17 giugno 2020

Integrale

## Professionista - Contratto stipulato con l'amministratore di condominio - Applicazione della disciplina di tutela del consumatore - Ratio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI GENOVA

SEZIONE PRIMA CIVILE

composta dai seguenti magistrati:

Leila Maria Sanna Presidente

Cinzia Casanova Consigliere rel.

Marina Aicardi Consigliere

riuniti in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile promossa da:

CONDOMINIO MO. in pers. Amm.re p.t. Ca.An. elettivamente domiciliato in Massa Carrara presso l'avv. A.Ra. che lo rappresenta e difende per mandato allegato all'atto di opposizione a decreto ingiuntivo in primo grado

APPELLANTE

contro

CE. S.p.A. con sede La Spezia, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante, rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dall'Avv. M.Sa. e dall'Avv. A.Gi., dell'Ufficio Legale AC. S.p.A. nonché dall'Avv. Pi.Pi. presso il cui Studio in Genova, Via (...), elegge domicilio, in forza di delega in calce alla comparsa di costituzione in appello

APPELLATA

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Il Condominio Mo. sito in Aulla, Massa, (d'ora in poi, anche, il Condominio), raggiunto da un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Tribunale di La Spezia a favore di Ce. S.p.A. (d'ora in poi, anche, Ce.), per il saldo di fatture in forza di un contratto per la "fornitura del servizio di conduzione dell'impianto di riscaldamento", proponeva opposizione invocando l'applicazione della disciplina di tutela del consumatore, ed eccependo, quindi, ex art. 33 lettera u) del d.Lgs. n. 206/2005, l'incompetenza del Giudice adito, competente essendo il Tribunale di Massa, nel cui circondario aveva sede il Condominio, e così chiedendo la revoca del provvedimento monitorio.

Contestava, comunque, nel merito, l'esistenza del rapporto contrattuale, negando che Ce. avesse mai reso alcun servizio al Condominio, disconoscendo la firma del contratto, ed eccependo, poi, la prescrizione del credito azionato in via monitoria.

Si costituiva Ce. per negare l'applicabilità del cd. Codice del Consumo, censurando la tesi di controparte, siccome fondata su un concetto di condominio in quanto ente di gestione, ormai ampiamente superato tanto sul piano giurisprudenziale quanto su quello dottrinale.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

Precisava che la controversia in esame aveva ad oggetto la gestione di un servizio comune per soddisfare l'intera collettività condominiale e non solo alcuni componenti di essa, sicché: "la legittimazione ad agire .. spetta(va) in via esclusiva all'amministratore " (Cass. civ. - Sez. II n. 6480 del 3 luglio 1998-Cass. civ. Sez. II n. 8257 del 29 agosto 1997 - Cass. sez. II, 12 marzo 1994, n. 2393), onde non vi era spazio per l'applicazione del D.Lgs. n. 206/2005.

Nel merito riferiva che proprio l'Amministratore aveva riconosciuto la debenza del credito, con nota del 11.04.2016, richiedendo una rateizzare, ed anzi, eseguendo, anche, alcuni pagamenti, risultando, quindi, superata l'eccezione di prescrizione.

Aggiungeva che i tecnici Ce., in adempimento del contratto vigente tra le parti, si recavano periodicamente sul posto per eseguire i dovuti controlli, rilasciando la certificazione relativa alla funzionalità dell'impianto termico prevista dalla normativa di settore; circa il disconoscimento della sottoscrizione del contratto, rilevava che era pacifico che la firma era stata apposta non dall'amministratore in carica ma da quello precedente.

Il primo Giudice accoglieva l'eccezione di incompetenza per territorio, revocando il decreto opposto; in punto spese affermava che "trattandosi di decisione su questione controversa, su cui si registrano differenti posizioni in giurisprudenza e dottrina, si ritiene che ricorrano i presupposti per disporre la compensazione delle spese di lite tra le parti".

Appella il Condominio Mo. lamentando l'erroneità della sentenza nella parte in cui ha disposto la compensazione delle spese di lite, censurando anche che non sia stato preso in esame il comportamento processuale di controparte che, pur conoscendo la giurisprudenza del Tribunale di La Spezia che si era già pronunciato in una analoga controversia a favore dell'applicabilità del Dlvo 206/2005, aveva insistito nel chiedere il rigetto dell'eccezione di incompetenza per territorio.

Afferma l'appellante che controparte ha adito un Giudice territorialmente incompetente, perché è consolidato l'orientamente giurisprudenziale secondo cui il Condominio, come ente di gestione che agisce al di fuori di una attività imprenditoriale, deve essere considerato quale consumatore, con conseguente applicabilità della disciplina di tutela ex D.Lvo 206/2006.

Censura, poi, il richiamo fatto da Ce. a Cass. civ. Sez. Un. n. 19663 del 18/09/2014 poiché tale pronuncia riguarda il diritto all'equo indennizzo per la durata irragionevole del processo, ed ha affermato che, qualora il giudizio sia stato promosso dal condominio, sebbene a tutela di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini, ma senza che costoro siano stati parte in causa, la legittimazione ad agire spetta esclusivamente al Condominio, quale autonomo soggetto giuridico, in persona dell'amministratore, autorizzato dall'assemblea dei condomini.

Ma la pronuncia delle Sezioni Unite, citata da Ce. non ha nulla a che vedere con l'applicabilità, al condominio, del D.Lgs. 206/2005, dato che ha affrontato la problematica relativa alla capacità processuale del singolo ad ottenere il risarcimento del danno ai sensi della c.d. legge Pinto.

Afferma l'appellante che, dunque, il primo Giudice ha violato l'art. 91 c.p.c., rigettando la domanda del Condominio diretta ad ottenere la condanna di Ce. S.p.A. al pagamento delle spese di lite, poiché la giurisprudenza ha mantenuto un indirizzo costante nel tempo, riconoscendo al Condominio la tutela propria del consumatore.

Chiede, quindi, che in riforma della sentenza gravata, si condanni Ce. alla rifusione delle spese di lite.

Si è costituita Ce. che ha resistito all'appello chiedendo confermarsi la sentenza; ha affermato, però, che pur essendo controversa la questione dell'applicazione del Codice del Consumo al Condominio, non è vero che l'orientamento seguito dal Giudice di primo grado sia quello prevalente, o quello più recente accolto dalla suprema Corte; comunque, anche a voler ritenere che il Condominio sia solo un ente di gestione, va ricordato che secondo la Suprema Corte: "nelle controversie aventi ad oggetto la gestione di un servizio comune che tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, la legittimazione ad agire spetta in via esclusiva all'amministratore" (Cass. Civ. n. 6480/1998; Cass. civ. n. 8257/1997; Cass. n. 2393/1994).

Secondo l'appellata ciò si attaglia al presente caso in cui la controversia riguarda la manutenzione di un impianto di riscaldamento non autonomo bensì a servizio dell'intera collettività condominiale e non solo alcuni componenti di essa; pertanto, poiché non si giustifica l'applicazione del D.Lvo 206/2005, ed il Giudice avrebbe dovuto respingere l'eccezione di incompetenza, anche se Ce. S.p.A. afferma di aver ritenuto di poter accettare la sentenza. Non è vero, poi, che la giurisprudenza abbia mantenuto "un indirizzo costante nel tempo" secondo il quale il codice del Consumo può applicarsi al Condominio; invece, esiste un indirizzo prevalente e più recente di cui alla citata pronuncia a Sezioni Unite della Cassazione n. 19663/2014.

L'appellata, quindi, in questa sede, lamenta "l'assurda ed immotivata ostinazione del Condominio "Mo. " ", sicché chiede, che ,quanto meno, le spese del presente grado di giudizio siano poste integralmente a suo carico, poiché il giudizio non avrebbe avuto origine se il Condominio avesse adempiuto regolarmente, fin dall'inizio della fornitura, alle proprie obbligazioni nei confronti di Ce. S.p.A.

All'udienza del 22.1.2020 le parti hanno precisato le loro conclusioni come in epigrafe e la causa è stata trattenuta in decisione, con l'assegnazione dei termini per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica. Intervenuta la normativa emergenziale per l'epidemia da COVID-2019 e, quindi, la sospensione dei termini processuali da ultimo disposta con il D.L. n. 23/2020, fino all'11.5.2020, la causa giunge, ora, all'esame del Collegio allo spirare dei termini,cessata la sospensione.

Osserva il Collegio:

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

Deve preliminarmente osservarsi che l'appellata Ce., pur avendo criticato la sentenza affermando che avrebbe dovuto respingersi l'eccezione di incompetenza per territorio, non ha, però, avanzato alcun appello incidentale, sicché non può più porsi in discussione, in questa sede, la qualità di consumatore, quale riconosciuta dal primo Giudice e posta a base dell'accoglimento dell'eccezione di incompetenza per territorio, non oggetto di specifico motivo di appello.

Quindi, deve valutarsi, qui, soltanto, se sia giustificata la compensazione delle spese disposta dal primo Giudice sul presupposto che la pronuncia avrebbe affrontato una questione "controversa".

Sul punto si rileva che il primo Giudice, quando ha individuato un contrasto giurisprudenziale, ha fatto riferimento alla giurisprudenza in tema di soggettività giuridica del Condominio, e non a quella specificamente relativa all'applicabilità al Condominio, o meno, del codice del Consumo, poiché ha affermato di voler: "seguire l'orientamento più tradizionale e ancora prevalente nella giurisprudenza, e, cioè, quello che configura il condominio quale mero ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini partecipanti, deputato alla mera amministrazione dei beni comuni; corollario di tale configurazione è che l'amministratore agisce quale mero mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali restano i soli vincolati dai contratti conclusi dal primo".

Le pronunce richiamate dal primo Giudice (sia quelle della Suprema Corte - ord. 10086/2001, ord. 452/2005, e ord. n. 10679/2015 - che quelle dei Giudici di merito - Trib. Milano 21/7/2016, e lo stesso Tribunale di La Spezia, sent. n. 70/2017) avevano stabilito, concordemente, proprio sulla base dell'affermazione secondo cui il Condominio è un mero ente di gestione, che al contratto concluso con il professionista dall'amministratore di condominio si applica la disciplina di tutela del consumatore.

Nella sentenza impugnata, non si fa cenno a contrasti giurisprudenziali in tema di applicabilità al condominio della normativa consumeristica, perché le pronunce citate, appunto, dal primo Giudice sono tutte dello stesso segno e concordemente riconoscono al Condominio la tutela privilegiata spettante al consumatore (cfr. Sez. 6-2, Ordinanza n. 10679 del 22/05/2015: "Al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito 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" e così, analogamente, le altre cit.).

Né consta che vi siano altre sentenze, nè più risalenti, né più recenti, che neghino al Condominio il riconoscimento di consumatore, sul presupposto che il Condominio sia munito di personalità giuridica.

E' ben vero, come afferma Ce., che la Suprema Corte, con la sentenza n. 5426/2016, ha descritto il Condominio come "autonomo soggetto giuridico", in linea con la precedente pronuncia delle Sezioni Unite n. 19663 del

18.09.2014, che avevano affermato che vi sono vari elementi che: "vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma" e che: "In caso di violazione del termine ragionevole del processo, qualora il giudizio sia stato promosso dal condominio, sebbene a tutela di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini, ma senza che costoro siano stati parte in causa, la legittimazione ad agire per l'equa riparazione spetta esclusivamente al condominio, quale autonomo soggetto giuridico, in persona dell'amministratore, autorizzato dall'assemblea dei condomini."Cassazione civile sez. un., 18/09/2014, n. 19663.

Tuttavia, le Sezioni Unite dovevano esaminare una questione afferente la legittimazione dei singoli condomini ad agire in giudizio ex L. Pinto, per far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole del processo presupposto, intentato dal Condominio, in persona dell'amministratore, ed in tale sede hanno preso posizione sul riconoscimento di una qualche forma di soggettività giuridica all'Ente condominiale, ed hanno negato che avessero diritto al ristoro quei condomini che non erano stati parte del giudizio presupposto.

Ma la specificità della pronuncia, non si attaglia al caso in esame, e non si oppone alla giurisprudenza di merito e di legittimità che qualifica il Condominio, come consumatore.

Quindi, l'affermazione del primo Giudice, secondo cui la compensazione delle spese di lite discende dalla natura controversa della questione trattata "su cui si registrano differenti posizioni in giurisprudenza e dottrina", non può essere condivisa, perché il problema che il Tribunale doveva risolvere, nell'affrontare l'eccezione di incompetenza, non riguardava il fatto che il Condominio fosse o meno un mero ente di gestione, ma se ad esso competesse la qualifica di "consumatore", qualifica sulla quale, invece, non si registra alcun contrasto.

Pertanto, ingiustificata appare la compensazione delle spese di lite disposta dal primo Giudice.

In accoglimento dell'appello avanzato, quindi, deve riformarsi la sentenza e deve condannarsi parte opposta, odierna appellata, alla rifusione delle spese di lite del primo grado di giudizio, che devono liquidarsi secondo il DM n. 55/2014 assunto come scaglione quello tra Euro 5.200,00 ed Euro 26.000,00, nell'importo minimo, per la non complessità delle questioni trattate, e senza la fase istruttoria perché assente, e così in complessivi Euro 1.618,00 per compensi (fase di studio Euro 438,00; fase introduttiva Euro 370,00; fase decisoria Euro 810,00), oltre Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

Le spese di lite del presente grado sono a carico dell'appellata secondo la regola della soccombenza e sono liquidate, secondo il DM n. 55/2014 assunto come scaglione quello già indicato, tenuto conto della non complessità della questione trattata, in complessivi Euro 1889,00 per compensi (fase di studio Euro 540,00; fase introduttiva Euro 439,00; fase decisoria Euro 910,00), oltre Euro 355,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.

P.Q.M.

la Corte d'appello di Genova definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza azione ed eccezione respinte, così decide:

accoglie l'appello proposto dal CONDOMINIO MO. in pers. amm.re p.t. Ca.An. nei confronti di CE. S.p.A. e per l'effetto condanna CE. S.p.A. alla rifusione delle spese di lite di primo grado a favore del CONDOMINIO MO. in pers. amm.re p.t. Ca.An., che liquida in complessivi Euro 1.618,00 per compensi, oltre Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge;

dichiara tenuta e condanna parte appellata CE. S.p.A. al pagamento delle spese di lite del presente grado che liquida a favore del CONDOMINIO MO. in pers. amm.re p.t. Ca.An. in complessivi Euro 1889,00 per compensi, oltre Euro 355,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Genova il 17 giugno 2020.

Depositata in Cancelleria il 24 giugno 2020.

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 17 giugno 2020

Massima redazionale

## Professionista - Contratto stipulato con l'amministratore di condominio - Applicazione della disciplina di tutela del consumatore - Ratio

Al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore. L'amministratore stesso, infatti, agisce 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.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA