

12630/21



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ANTONELLO COSENTINO

- Presidente -

CONDOMINIO

Dott. ELISA PICARONI

- Rel. Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE

- Consigliere -

Ud. 20/01/2021 - CC

Dott. ANNAMARIA CASADONTE

- Consigliere -

R.G.N. 36229/2019

Dott. ROSSANA GIANNACCARI

- Consigliere -

12630  
Rep.  
C.A.C.I.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 36229-2019 proposto da:

(omissis) SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis) ;

- *ricorrente* -

*contro*

(omissis) ), (omissis) , elettivamente domiciliati in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- *resistente* -

avverso la sentenza n. 866/2019 del TRIBUNALE di GROSSETO, depositata il 05/11/2019;

502  
4/7

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 20/01/2021 dal Consigliere Relatore dott. Elisa Picaroni;

lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Carmelo Sgroi che, visti gli artt. 42 segg c.p.c., 380 ter cpc, chiede che la Corte di cassazione, in camera di consiglio, rigetti il ricorso per regolamento indicato in premessa, con le conseguenze di legge.

*Ritenuto* che (omissis) e (omissis) hanno adito il Tribunale di Grosseto con atto di opposizione al decreto ingiuntivo 1172 del 2017, emesso dal medesimo Tribunale in favore di (omissis) s.r.l. per il pagamento di euro 10.800,12 a titolo di corrispettivo di servizi di gestione ed amministrazione del complesso immobiliare<sup>(omissis)</sup> (omissis), in forza di mandato irrevocabile contenuto nel regolamento annesso all'atto di acquisto della proprietà turnaria sottoscritto dal *de cuius* (omissis) ;

che gli opposenti hanno eccepito preliminarmente l'incompetenza territoriale del Tribunale di Grosseto, in quanto consumatori residenti nella provincia di Pisa;

che il Tribunale di Grosseto, con la sentenza pubblicata il 5 novembre 2019, ha accolto l'eccezione di incompetenza e revocato il decreto ingiuntivo, assegnando il termine di 3 mesi per la riassunzione dianzi al Tribunale di Pisa;

che la società (omissis) ha proposto ricorso per regolamento di competenza sul rilievo che la natura "condominiale" della controversia imporrebbe l'applicazione dell'art. 23 cod. proc. civ, sicché la competenza spetterebbe al giudice del luogo in cui si trovano i beni comuni della cui gestione si discute;

che la parte resistente ha depositato memoria;

che il Pubblico Ministero ha concluso, ai sensi dell'art. 380-ter cod. proc. civ., per il rigetto del ricorso.

*Considerato* che il Collegio condivide la requisitoria del Pubblico Ministero;

che gli opposenti, asseritamente titolari per successione del diritto di proprietà turnaria all'interno del complesso immobiliare <sup>(omissis)</sup> <sub>(omissis)</sub>, sono «consumatori» in quanto persone fisiche che operano, nel rapporto con la società commerciale di servizi, per finalità estranee a scopi d'impresa o professionali (art. 3, comma 1, lett. a), d.lgs. n. 206 del 2005, cd. Codice del consumo), mentre la controparte è qualificabile come «professionista», dal momento che <sup>(omissis)</sup> svolge attività di impresa (art. 3, comma 1, lett. c), decreto cit.);

che nei termini indicati si è già espressa la giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 8419 del 2019), e non vi sono ragioni per mutare indirizzo, senza dire che la qualifica di consumatore è stata riconosciuta all'intero condominio (Cass. n. 10679 del 2015), e che sul punto si è espressa di recente in senso favorevole la Corte di giustizia (sentenza 2 aprile 2020, C-329 del 2019);

che infine, nella fattispecie concreta, non costituisce ragione ostativa all'applicazione del foro del consumatore la clausola contenuta nel regolamento contrattuale allegato all'atto di acquisto della proprietà, giacché non è provato che la suddetta clausola sia stata approvata a seguito di trattative, essendo questo il solo modo per sottrarre la causa al foro del consumatore a fronte della presunzione *ex lege* di vessatorietà della deroga (art. 33, comma 2, lett. u), d.lgs. n. 206 del 2005) che opera, come l'intera disciplina processuale introdotta a tutela del consumatore, anche per i contratti conclusi prima dell'entrata in vigore del d.lgs. n. 206 del 2005;

che deve essere rigettato il ricorso e dichiarata la competenza del Tribunale di Pisa, dinanzi al quale le parti riassumeranno la causa nel termine di legge;

che le spese del regolamento sono rimesse al merito.

**PER QUESTI MOTIVI**

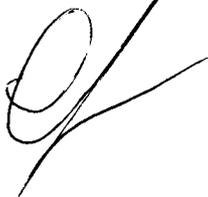
La Corte rigetta il ricorso, dichiara la competenza del Tribunale di Pisa, dinanzi al quale rinvia le parti, anche per le spese del presente regolamento.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della VI-2 Sezione civile, in data 20 gennaio 2021.

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Ornella LATROFA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi .....

11 2 MAG. 2021  
Il Funzionario Giudiziario

