

**LEGGI & SENTENZE**

**CONDOMINIO  
CONSUMATORE,  
VALUTAZIONE  
CASO PER CASO**

di **Antonella Giraudi**

**I**l condominio è un consumatore? Sì, a certe condizioni. Al contratto concluso con il professionista dall'amministratore del condominio, ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applicano, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, le norme sulla tutela del consumatore, anche in assenza di una prevalenza, fra i condomini, di persone fisiche consumatori. Questo, in sostanza, è quanto dice il Tribunale di Ravenna (sentenza 711 del 27 settembre 2017) sull'applicabilità

del Codice del consumo (Dlgs 206/2005) ai contratti che coinvolgono il condominio: in altri termini, il tema affrontato è se il condominio sia qualificabile o meno come consumatore.

L'orientamento che si è finora delineato, sia di merito che di legittimità, ha valorizzato in via pressoché esclusiva l'assunto secondo il quale, essendo il condominio ente di gestione privo di personalità giuridica, «l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale» (Cassazione, sentenze 10679/2015 e 452/2005).

Conforme a questo principio anche il Tribunale di Milano, per il quale gli effetti dell'attività contrattuale compiuta dall'amministratore vanno sempre riferiti ai singoli condomini, essendo irrilevante che il contratto sia stato concluso dall'amministratore (sezione XI, sentenza del 21 luglio 2016).

La pronuncia del giudice ravennate ha affrontato l'analisi della

composizione del condominio, valutando se fra i condòmini vi fosse compresenza di professionisti e di persone fisiche che agissero al di fuori di attività professionali e se sussistesse prevalenza dell'una o dell'altra categoria.

Nel caso concreto lo stabile era occupato integralmente da persone fisiche, salvo due unità occupate da professionisti (per 76/1000) e non era emersa alcuna prova del carattere professionale dei condòmini. Il giudice ha ritenuto quindi confermata la qualifica di consumatore al condominio ma, spingendosi oltre, ha affermato che non sarebbe comunque richiesto un rapporto di prevalenza di persone fisiche quali condòmini, ai fini dell'applicabilità della normativa consumeristica. Ciò, in quanto l'amministratore del condominio, nel momento in cui stipula contratti di utenza o manutenzione per conto dei condòmini, agirebbe comunque per scopi estranei all'attività professionale degli stessi.

Però va valutato nel concreto se i condòmini siano consumatori o professionisti. Se infatti i contratti stipulati dall'ammini-

stratore vanno sempre riferiti ai singoli condòmini e non al condominio, occorre volta per volta valutare non se il condominio ma se i singoli condòmini siano o meno consumatori, distinguendo per esempio un condominio meramente residenziale da uno composto da soli professionisti. Nell'ipotesi di compresenza tra professionisti e consumatori, potrà stabilirsi, in base al criterio di prevalenza, come per i contratti misti, quale sia la normativa in concreto applicabile.

Di recente, la Corte di Giustizia Ue (causa C-498/16) ha precisato come la nozione di consumatore debba essere interpretata «in maniera restrittiva, facendo riferimento alla posizione di tale persona in un determinato contratto, in relazione alla natura ed alla finalità di quest'ultimo, e non invece alla situazione soggettiva di quella stessa persona, potendo un medesimo soggetto essere considerato un consumatore nell'ambito di determinate operazioni ed un operatore economico nell'ambito di altre».

— a cura di **Assoedilizia**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

