

# Il condominio può essere qualificato come consumatore?

**Autore:** Redazione

**In:** Diritto civile e commerciale

La questione si pone a cavallo tra l'individuazione dell'**ambito di applicazione del Codice del Consumo** e la questione circa la **natura del condominio**.

## Consumatore nel Codice del Consumo

In base all'art.3, comma 1, lett a) del Codice del consumo (d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206) per "consumatore o utente" si intende "la **persona fisica** che agisce per **scopi estranei** all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta". Dunque, in base alla lettera della legge, il consumatore è necessariamente una persona fisica. Ne deriva, all'opposto, che la persona giuridica non può mai beneficiare della tutela apprestata per il consumatore.

La **CGUE** ha in più occasioni ritenuto conforme al diritto comunitario la definizione di consumatore del codice del consumo, benché essa escluda la persona giuridica dalla tutela consumeristica. Il legislatore italiano si è infatti limitato a recepire alla lettera la definizione comunitaria di consumatore, offerta dalla direttiva n. 93/13/CEE del 5 aprile 1993 (che definisce il consumatore come "**qualsiasi persona fisica** che, nei contratti oggetto della presente direttiva, agisce per fini che non rientrano nel quadro della sua attività professionale"). È vero che il legislatore italiano avrebbe ben potuto estendere la tutela del consumatore alla persona giuridica, dato che la direttiva imponeva una tutela minima che poteva essere allargata. Si tratta, però, di una scelta legislativa insindacabile da parte della CGUE, in quanto scelta politica discrezionale non necessitata dal disposto della direttiva recepita.

Per parte sua, già in passato la **Corte Costituzionale** (con **sentenza del 22 novembre 2002, n. 469**) ha ritenuto legittima l'esclusione delle persone giuridiche dall'ambito di applicazione delle tutele consumeristiche. Le censure di incostituzionalità erano state sollevate con riferimento all'art. 1469-bis, secondo comma, c.c. in relazione agli artt. 3, 25 e 41 Cost. e riguardavano, in particolare, l'esclusione dalla tutela consumeristica di talune persone giuridiche che tendenzialmente agiscono con le caratteristiche di "debolezza" tipiche del consumatore, come le fondazioni e le società senza scopi di lucro. La Corte Costituzionale ha però osservato che, quando una direttiva comunitaria consente allo stato nazionale di operare una scelta discrezionale tra recepire in modo fedele o ampliare la tutela imposta da una direttiva, si è in presenza di una scelta politica non sindacabile sul versante costituzionale.

Tale scelta sarebbe censurabile solo se risultasse **ingiustificata sul piano della disparità di trattamento**, ma la Corte Costituzionale, dopo aver rilevato che “nella normativa di numerosi paesi membri dell’Unione europea la definizione di consumatore è ristretta alle sole persone fisiche che agiscono per scopi non professionali”, ha altresì affermato che “la predisposizione di strumenti di tutela comuni, attuati in base a modelli uniformi, consente una **semplificazione dei rapporti giuridici tra i cittadini dei diversi paesi aderenti all’Unione europea** e costituisce di per sé sola una idonea ragione di politica legislativa a sostegno della scelta di restringere la nozione di consumatore, effettuata dal legislatore con l’attuazione della direttiva comunitaria 93/13. La preferenza nell’accordare particolare protezione a coloro che agiscono in modo occasionale, saltuario e non professionale si dimostra non irragionevole allorché si consideri che la finalità della norma è proprio quella di tutelare i soggetti che secondo l’id quod plerumque accidit sono presumibilmente privi della necessaria competenza per negoziare; onde la logica conseguenza dell’esclusione dalla disciplina in esame di categorie di soggetti – quali quelle dei professionisti, dei piccoli imprenditori, degli artigiani – che proprio per l’attività abitualmente svolta hanno cognizioni idonee per contrattare su un piano di parità”.

Si consideri, d’altra parte, che sussistono altri rimedi a cui possono ricorrere le persone giuridiche che agiscono o contrattano in condizioni di debolezza rispetto ad una controparte. Ci si riferisce alle clausole generali di buona fede e al divieto di abuso del diritto. In proposito, si segnala che recentemente la Corte Costituzionale ha ritenuto sussistente nel nostro ordinamento anche la sanzione della nullità per le clausole contrattuali caratterizzate da uno squilibrio che si ponga in violazione dell’obbligo di solidarietà imposto dall’art. 2 Cost., che trova concretizzazione a livello primario nella clausola di buona fede. In particolare, la Corte Costituzionale ritiene vi siano “marginii di intervento riconoscibili al giudice a fronte di una clausola negoziale che rifletta [...] un regolamento degli opposti interessi non equo e gravemente sbilanciato in danno di una parte. E ciò in ragione della rilevabilità, ex officio, della **nullità (totale o parziale) ex articolo 1418 cod. civ., della clausola stessa, per contrasto con il precetto dell’articolo 2 Cost.**, (per il profilo dell’adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà) che entra direttamente nel contratto, in combinato contesto con il canone della buona fede”.

## **Il condominio può essere un consumatore?**

Con la  **riforma del condominio** (legge 11 dicembre 2012, n. 220) non ha qualificato il condominio come persona giuridica o come soggetto di diritto. È stata invece confermata la tesi tradizionale secondo cui il condominio è un mero **ente gestorio privo di autonoma soggettività giuridica** ulteriore o diversa da quella dei singoli condomini.

Ne discende che i contratti stipulati dal condominio attraverso l’amministratore sono imputabili ai **singoli condomini**.

Per vagliare l’applicabilità al condominio della tutela consumeristica occorre allora valutare caso per caso

se i condomini siano consumatori o professionisti, se del caso guardando alle tabelle millesimali di ciascun condominio. Qualora si sia in presenza di un **condominio residenziale** (quindi di una struttura caratterizzata da singole proprietà immobiliari di pertinenza di **persone fisiche** che non operano per scopi professionali) il contratto stipulato dal condominio sarà un contratto imputabile ai consumatori e quindi soggetto alla disciplina consumeristica. Viceversa, qualora il condominio sia costituito da **unità immobiliari destinate allo svolgimento di attività professionali**, sarà possibile escludere l'applicazione della disciplina contenuta nel Codice del Consumo.

Nell'ipotesi di compresenza nel condominio di professionisti e di persone fisiche che agiscono al di fuori di attività professionali si potrebbe applicare la disciplina dei **contratti misti** e verificare se sia significativamente prevalente la componente consumeristica o se vi sia, al contrario, una rilevante componente di natura professionale che impedisce di qualificare il contratto come consumeristico.

Una recente giurisprudenza di merito ha però rilevato che "la giurisprudenza di merito più recente non richiede neppure un rapporto di prevalenza di persone fisiche consumatori quali condomini [...] osservando correttamente che l'amministratore del condominio agisce, nel momento in cui stipula contratti di utenza o manutenzione per conto dei condomini, per scopi estranei all'attività professionale degli stessi" (così il **Tribunale di Ravenna, con sentenza del 27 settembre 2017**; nello stesso senso viene citato il **Tribunale di Milano, con sentenza del 21 luglio 2016**).

**Ti potrebbe interessare anche:** "<https://www.diritto.it/riflessioni-sulla-nozione-consumatore/>"

<https://www.diritto.it/il-condominio-puo-essere-qualificato-come-consumatore/>