

## IL CONDOMINIO COME PARTE NEGOZIALE: ENTE, GRUPPO, CONSUMATORE?\*

| 450 Di Ernesto Capobianco

**SOMMARIO:** 1. *Natura giuridica del condominio e tentativi definitivi.* – 2. *L'impatto della riforma e le ricadute in termini qualificatori.* – 3. *Tesi individualistica, collettivista ed intermedia.* – 4. *La posizione della giurisprudenza: "ente di gestione". La posizione dell'ABF* – 5. *Criticità della qualificazione del condominio quale "terzo" rispetto ai condomini.* – 6. *Sulla applicabilità della disciplina consumeristica al condominio.* – 7. *L'orientamento della Corte di Giustizia. Rilievi conclusivi.*

*ABSTRACT.* Lo scritto si pone l'obiettivo di ricostruire lo stato dell'arte sulla natura giuridica del condominio a distanza di poco più di dieci anni dalla legge di riforma. Se la giurisprudenza di legittimità, nel solco della tendenza alla "entificazione" del condominio, ha coniato l'ambigua espressione definitoria di "ente di gestione", sprovvisto però di una personalità distinta da quella dei condòmini, la Corte di Giustizia, nel pronunciarsi positivamente sull'astratta applicabilità della tutela consumeristica anche al condominio, gli assegna, senza troppe remore, la qualifica di persona giuridica. La varietà e la complessità del modo di atteggiarsi delle forme di titolarità condominiale suggerisce una certa prudenza nell'ammettere un'autonoma soggettività del condominio; così come nell'ammettere indiscriminatamente la possibilità di qualificare il condominio come consumatore quando esso sia parte di un rapporto contrattuale con un professionista.

The aim achieved with this research paper is to discuss and analyse the legal nature of the communal areas of a property (or condominium in northern American nomenclature) a decade of the Italian reform on. In this respect, a vital role is played by the case law, both Italian and European. The former is epitomised by the Italian Supreme Court ('Corte di Cassazione') whose judges have been shaping for a while a controversial definition. Based on this interpretation, the communal property is construed as a private management body (or 'ente di gestione', in Italian jargon). By contrast, the Court of Justice of the European Union (CJEU) has categorised the communal property as a separate person (or 'persona giuridica' in the Italian legal terminology). Therefore, the Luxembourg Court holds that the communal property shall fall within the stereotypical consumer legislative framework existing in the EU. Despite this, the underlying idea of this research paper is that the outcome of CJEU interpretation, somehow cursory and sloppy, is even economical with the truth. Yet, multifarious and complex forms of condominium or communal property may suggest that a certain degree of caution is required before granting to this kind of property an autonomy as a proper separate person. Likewise, the paper raises a similar concern about how superficially it is implied by the EU highest judicial body that the condominium can be categorised as a consumer, therefore party to a contractual relationship with a professional.



## 1. Natura giuridica del condominio e tentativi definitivi.

Il condominio vive ormai da anni un'evidente crisi di identità, e la sua definizione risulta "compresa" tra le opinioni di chi propugna il riconoscimento allo stesso della piena e completa soggettività e di chi, al contrario, nel solco della tradizione, insiste nella sua qualificazione alla stregua di un mero ente di gestione, sprovvisto di soggettività.

La discussione è accesa e un certo disorientamento coglie gli interpreti. Non a caso, gli scrittori parlano della «*vexatissima quaestio* della soggettività del condominio»<sup>1</sup>, o della «matassa della natura giuridica del condominio che non potrebbe essere più ingarbugliata»<sup>2</sup> e dell'«*innegabile indetermina-*

tezza della natura del condominio»<sup>3</sup>, o ancora del condominio come «*personaggio in cerca di autore*»<sup>4</sup>.

A distanza di appena dieci anni da una legge che è stata concepita come una riforma organica del condominio (l. 11 dicembre 2012, n. 220)<sup>5</sup>, si deve constatare quanto poco le scelte del legislatore siano state capaci di orientare decisamente le opinioni degli interpreti<sup>6</sup> e di porsi efficacemente in dialogo con le posizioni della giurisprudenza; né il legislatore ha voluto prendere posizioni nette su alcuni nodi cruciali della disciplina.

Anzi, la legge di riforma ha contribuito ad acuire il dibattito sul tema con l'introduzione nel codice

\* Lo scritto riproduce, con l'aggiunta delle note bibliografiche, il testo della relazione all'incontro di studi su "Appartenenza, godimento e gestione di parti dell'edificio condominiale destinate all'uso comune: la disciplina condominiale al crocevia tra antichi dogmi e nuove sfide" tenutosi in Bari il 17 febbraio 2023 su iniziativa congiunta dell'Associazione Notai Accademia, Sisdic Puglia, Scuola Pugliese di Notariato "Vincenzo Stifano", Ordine Avvocati di Bari, Camera Civile di Bari, Tribunale Arbitrale Specializzato di Bari e Confedilizia.

<sup>1</sup> G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2020, 4, 845.

<sup>2</sup> S. SCAPELLATO, *Per la Corte di Giustizia UE la tutela del consumatore può estendersi al condominio*, in *Giur. it.*, 2021, 1593. Sulla natura giuridica del condominio si vedano U. GUIDI, *Il condominio nel nuovo codice civile*, Milano, 1942, 12 ss.; G. SCADUTO, *Del condominio negli edifici*, in *Comm. c.c. D'Amelio e Finzi*, Firenze, 1942, 899 ss.; G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Comm. c.c. a cura di Scialoja e Branca*, III, Bologna-Roma, 1954, 400 ss.; L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, Torino, 1956, 5 ss.; D. PERETTI GRIVA, *Il condominio delle case divise in parti*, Torino, 1960, 35 ss.; F.A. MARINA e G. GIACOBBE, *Condominio negli edifici*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1961, 817 ss.; S. PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964, 168 ss.; M. COSTANTINO, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967, rist., Napoli, 2019, 268 ss.; A. VISCO, *Le case in condominio: trattato teorico-pratico*, Milano, 1964, 19 ss.; M. FRAGALI, *La comunione*, in *Tratt. dir. civ. comm. Cicu e Messineo*, Milano, 1973, 133 ss.; R. CORONA, *Contributo alla teoria del condominio negli edifici*, Milano, 1974, *passim*; ID., *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, Torino, 2001, 25 ss.; M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, Milano, 1979, 16 ss.; ID., *Condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1982, 2 ss.; F. GIRINO e G. BAROLI, *Condominio negli edifici*, in *Dig. disc. priv.*, Sez. civ., III, Torino, 1988, 404 ss.; G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 1988, 12 ss.; R. TRIOLA, *Manuale del condominio*, Milano, 1995, 1 ss.; ID., *Beni proprietà e diritti reali*, III, *Il condominio*, in *Tratt. dir. priv. Bessone*, VII, Torino, 2002, 5 ss.; M. DOGLIOTTI, *I diritti reali*, 7, *Comunione e condominio*, in *Trattato dir. civ. Sacco*, Milanofiori-Assago, 2006, 153 ss.; ID. e A. FIGONE, *Condominio negli edifici*, in *Dig. disc. priv.*, Sez. civ., I, Agg., Torino, 2003, 341 ss.; A. DE RENZIS, A. FERRARI, A. NICOLETTI e R. REDIVO, *Trattato del condominio*, Padova,

2008, 5 ss.; M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*, in *Comm. c.c. Schlesinger-Busnelli*, Milano, 2009, 1 ss.; P. LISI, *sub art. 1117 c.c.*, in *Commentario del Codice civile, Della proprietà, artt. 1117-1172*, III, a cura di A. Iannarelli e F. Macario, Torino, 2013, 151 ss.; F. LAZZARELLI, *sub art. 1117 c.c.*, in *Codice civile annotato con la dottrina e la giurisprudenza*, Aggiornamento, a cura di G. Perlingieri e G. Carapezza Figlia, Napoli, 2016, 401 ss.; A. CERULO, *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino, 2017, 1 ss.; A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Napoli, 2018, 1 ss.; C. GHIONNI, *Proprietà esclusiva, condominio e destinazioni d'uso*, Napoli, 2020, 81 ss.; F.G. VITERBO, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali. Proprietà, persone, "gruppo"*, Napoli, 2021, 11 ss.

<sup>3</sup> S. SCAPELLATO, *op. loc. ult. cit.*

<sup>4</sup> G. SPOTO, *Il condominio non è un consumatore ma ha le stesse tutele*, in *Corr. giur.*, 2020, 909. Riferisce delle incertezze dell'interprete E. MINERVINI, *Condominio e consumatore*, in *A dieci anni dalla riforma del condominio*, a cura di R. Caterina, in *Giur. it.*, 2022, 250. Sul dibattito si rinvia a G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 789 ss.; A. TORRISI, *Il condominio degli edifici*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2, 2019, 632 ss. e da ultimo, con riferimento alla comunione di diritti reali in generale, R. CALVO, *Della comunione in generale*, in *Commentario Scialoja-Branca-Galgano*, a cura di G. De Nova, *sub artt. 1100-1116*, Bologna, 2019, 2 ss.

<sup>5</sup> Testo di legge recante «Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici», entrato in vigore a partire dal 18 giugno 2013. Fra i tanti commentatori si vedano A. CELESTE, A. SCARPA, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220*, Milano, 2012; M. BASILE (a cura di), *Riforma del condominio. Appendice di aggiornamento al volume III Condominio negli edifici e comunione*, in *Trattato dei diritti reali Gambaro e Morello*, Milano, 2013; G. SPOTO, *La riforma del condominio. Commento organico alla l. 11 dicembre 2012, n. 220*, Roma, 2013; R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014; F.G. VITERBO, *op. cit.*; A. CELESTE, L. SALCIARINI e M. CORONA, *Dieci anni dopo la riforma del condominio: antiche questioni irrisolte e nuove problematiche*, Akademia, 2023.

<sup>6</sup> Così R. CATERINA, *La disciplina del condominio e la riforma incompiuta*, in *A dieci anni dalla riforma del condominio*, cit., 243.



civile di alcune norme che sembrano andare nella direzione di una sua progressiva “entificazione”<sup>7</sup>.

Merita però rammentare che, anche *post* riforma, il condominio non solo non gode – almeno formalmente – di alcuna forma di autonomia patrimoniale, ma la responsabilità per l’inadempimento delle obbligazioni condominiali non ricade nemmeno in capo a colui che ha esercitato il potere amministrativo – come nelle associazioni non riconosciute – ma in capo a tutti i condòmini secondo un regime di responsabilità attenuato dal beneficio di escussione dei condòmini morosi *ex art.* 63 disp. att. c.c. È stato così recentemente osservato che il condominio può essere ricostruito come «una situazione (del tutto particolare e irriducibile ai consueti schemi) di determinazione di un rapporto intermedio tra l’idea della persona fisica e quella della persona giuridica, nel senso cioè di definire uno stato di contitolarità (collettiva) del diritto di proprietà delle parti comuni»<sup>8</sup>.

A voler sintetizzare, secondo la giurisprudenza di legittimità maggioritaria, il condominio deve essere qualificato quale ente di gestione<sup>9</sup>, capace di

<sup>7</sup> Già molti anni fa parlava di «processo di entificazione» del condominio M. BASILE, *Condominio*, cit., 8. Nonostante Cass., sez. un., 18 settembre 2014 n. 19663, in *Imm. propr.*, 2015, 7, 435, con nota di A. Scarpa e in *Corr. giur.*, 2015, 12, 1531 con nota di A. Carrato, sembrava aver sancito un mutamento definitivo nella affermazione di una «sicura soggettività giuridica autonoma» del condominio, si sono allineati a tale orientamento solo Trib. Milano, 21 novembre 2017, in *www.condominioelocazione.it*, 2018, con nota di M. Ginesi e Cass., 29 marzo 2017, n. 8150 in *Arch. loc.*, 2017, 301. Per contro, hanno confermato la qualificazione in termini di ente di gestione sprovvisto di soggettività Cass., 29 dicembre 2016, n. 27352, in *Mass. Giust. civ.*, 2017; Cass., 21 febbraio 2017, n. 4436, in *Guida al dir.*, 2017, fasc. 19, 68; Cass., 29 settembre 2017, n. 22856, in *Dir. e giust.*, 2017, con nota di U. Morello; Cass., 9 novembre 2017, n. 26557, in *Imm. propr.*, 2018, 53.

<sup>8</sup> Questa la ricostruzione della nozione di condominio da parte di G. DI ROSA, *op. cit.*, 795. In giurisprudenza cfr. Cass., 18 aprile 2003, n. 6323, in *Riv. giur. edil.*, 2004, I, 102 con nota di A. SCARPA, cit. e R. CORONA, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001, 405 e Cass., 9 settembre 2008 n. 23345, in *Giust. civ.*, 2010, I, 907.

<sup>9</sup> Inizialmente alcune pronunce lo hanno configurato come un «ente di gestione capace di assumere validamente obblighi e correlativamente capace di essere titolare di diritti», tra cui Cass., 13 febbraio 1963, n. 274, in *Riv. giur. edil.*, 1963, I, 464 ss.; in altre, invece, si è affermato che il condominio di edificio costituisce un ente di gestione ordinato alla conservazione delle parti comuni, all’esercizio dei servizi comuni, nonché alla regolamentazione del godimento delle prime e della fruizione dei secondi, con l’avvertenza che si tratta non di un ente sprovvisto di personalità giuridica e nemmeno di un nuovo soggetto di diritto distinto dalle persone dei partecipanti, bensì di un ente che agisce di norma nell’ambito delle cose comuni a mezzo della persona dell’amministratore, cfr. Cass., 7 marzo 1961, n. 488, in *Riv. giur. edil.*, 1961, I, 299 ss.; Cass., 7 maggio 1981, n. 2998, in *Mass. Giur. it.*, 1981, 657; Cass., 11 gennaio 2012, n. 177, in *Pluris online*.

assumere obbligazioni e di essere titolare di diritti relativamente alla sola gestione delle parti comuni, provvisto di una limitata autonomia e capacità giuridiche ma sprovvisto di una personalità distinta da quella dei condòmini. Nonostante il legislatore attribuisca alla comunità dei condòmini l’esercizio di significativi poteri in forma collettiva, così riconoscendo senza dubbio una certa “unificazione” dell’insieme<sup>10</sup>, l’ente condominiale parrebbe difettare di uno scopo proprio – tale da definirne l’autonomia – in quanto la fruizione e conservazione delle parti comuni rappresenta uno scopo comune a tutti i condòmini *uti singuli*.

Già nel 2008 la Suprema Corte, a Sezioni Unite<sup>11</sup>, ebbe ad osservare come la qualificazione del condominio in termini di “ente di gestione”, pur da quella sentenza non condivisa, servisse a «dare conto del fatto che la legittimazione dell’amministratore non priva i singoli partecipanti della loro legittimazione ad agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni; di avvalersi autonomamente dei mezzi di impugnazione; di intervenire nei giudizi intrapresi dall’amministratore, ecc.», al contempo chiarendo, però, che «nonostante l’opinabile rassomiglianza della funzione – il fatto che l’amministratore e l’assemblea gestiscano le parti comuni per conto dei condòmini, ai quali le parti comuni appartengono – le ragguardevoli diversità della struttura dimostrano la inconsistenza del ripetuto e acritico riferimento dell’ente di gestione al condominio negli edifici...[il quale] non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai sin-

<sup>10</sup> Cfr. M. BASILE, *Condominio*, cit., 8; A. LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *Riv. giur. edil.*, 4, 2017, 221, secondo cui nel condominio si ha una unificazione delle situazioni dei condòmini in relazione alle parti comuni di modo che “l’unitarietà si realizza entro i limiti in cui essa si rende indispensabile per il conseguimento dei fini di interesse comune” (p. 270), si avrebbe in sostanza una “organizzazione di gestione” basata su di una “oggettivizzazione dell’interesse del gruppo” e centrata sull’ufficio dell’amministratore.

<sup>11</sup> Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148, in *Giur. it.*, 2009, 2, 347 ss. Commenti alla citata sentenza in *Corr. giur.*, 2008, con note di A. DI MAJO, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l’eterno ritorno*, 773 e N. IZZO, *L’attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris*, 780; in *Foro it.*, I, c. 325, con nota A. SCARPA e V. TRIPALDI, *Titolarità ed attuazione delle obbligazioni di gestione del condominio. Brevi note sui profili processuali della divisibilità degli obblighi del condominio nei confronti dei terzi*; in *Riv. giur. ed.*, I, 737, con nota A. CELESTE, *Il singolo risponde solo pro quota per le obbligazioni del condominio verso i terzi: il respiro di sollievo dei condòmini e lo sconforto operativo del creditore*; in *Vita not.*, 2008, I, 1287, con nota E. TAMPANO, *Le obbligazioni condominiali fra parziarietà e solidarietà*.

goli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti».

## 2. L'impatto della riforma e le ricadute in termini qualificatori.

La questione è rimasta tuttavia sullo sfondo, sino a riesplodere con l'entrata in vigore della l. n. 220 del 2012, le cui previsioni – come innanzi osservato – sembrerebbero deporre nel senso dell'avvenuto riconoscimento di una (sia pure) limitata soggettività, con la conseguente definizione dei contorni di un "nuovo" soggetto di diritto. Sono stati segnalati in tal senso, tra gli altri: *a)* l'obbligo dell'amministratore di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio (cfr. l'art. 1129, comma 7, c.c.); *b)* l'obbligo, gravante sullo stesso amministratore, di tenere conseguentemente distinta la gestione del patrimonio del condominio da quella propria o di altri condomini (cfr. l'art. 1129, comma 12, n. 4, c.c.); *c)* la costituzione di un fondo speciale per gli interventi di manutenzione e per le innovazioni (cfr. l'art. 1135, n. 4, c.c.); *d)* la previsione dell'obbligo di indicazione dell'eventuale denominazione, dell'ubicazione e del codice fiscale del condominio, in ipotesi di richiesta di trascrizione di atti *inter vivos* (cfr. l'art. 2659, comma 1, c.c.); *e)* la possibilità data all'assemblea di richiedere all'amministratore un sito internet "del condominio" (art. 71 disp. att. c.c.)<sup>12</sup>.

Tali sollecitazioni, a ben vedere, sono state inizialmente raccolte dalla giurisprudenza di merito, soprattutto in sede esecutiva, a proposito della pignorabilità del conto corrente condominiale, la cui provvista concorrerebbe a formare il patrimonio (autonomo) del condominio; quindi dalla giurisprudenza di legittimità, con precipuo riferimento alla individuazione del soggetto titolare dell'indennizzo da irragionevole durata del processo, avendo la Suprema Corte, a Sezioni Unite, nel 2014, espressamente riconosciuto come il sistema stia andando «nella direzione della progressiva configurabilità in

capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica»<sup>13</sup>.

Senonché con un più recente intervento, anch'esso a Sezioni Unite<sup>14</sup>, la Suprema Corte ha ribadito come, nonostante gli indici normativi presenti nella l. n. 220 – e di cui si è detto – il legislatore ha «respinto in sede di riforma dell'istituto – lo testimonia il confronto tra testo provvisorio e testo definitivo della L. n. 220 del 2012 – la prospettiva di dare al condominio personalità giuridica con conseguenti diritti sui beni comuni», così delimitando l'ambito applicativo del principio affermato dalle medesime Sezioni Unite nel 2014: «la portata di SU 19663/14 – si legge ancora in motivazione – va circoscritta alla peculiare situazione giuridica esaminata, cioè a quel diritto all'equa riparazione regolato dalle disposizioni sovranazionali prima ancora che da quelle nazionali di impronta applicativa».

A complicare ulteriormente il quadro complessivo così delineato, infine, una recente pronuncia della Corte di Giustizia dell'Unione Europea<sup>15</sup>, investita dal Tribunale di Milano sulla questione pregiudiziale relativa all'applicabilità, al condominio, della disciplina consumeristica, ha affermato che «anche se una persona giuridica, quale il condominio nel diritto italiano, non rientra nella nozione di consumatore ai sensi dell'art. 2, lettera b), della direttiva 93/13, gli Stati Membri possono applicare le disposizioni di tale direttiva a settori che esulano dall'ambito di applicazione della stessa»: così dando per scontata una premessa (la natura del condominio quale persona giuridica) che tale, affatto, non è. Sul punto si ritornerà.

L'osservazione da ultimo svolta mostra come la ricostruzione dell'istituto non ha ricadute di carattere meramente teorico o dogmatico, implicando, al contrario, approcci ed approdi differenti rispetto a

<sup>13</sup> Cass., sez. un., 18 settembre 2014 n. 19663, cit.

<sup>14</sup> Cass., sez. un., 18 aprile 2019, n. 10934, in *Imm. propr.* 2019, 6, 387, con nota di M.G. MONEGAT, *Il condominio non ha la personalità giuridica e l'amministratore non ne ha la rappresentanza processuale esclusiva: le azioni concernenti i beni comuni competono anche al singolo condòmino*.

<sup>15</sup> Corte giust., 2 aprile 2020, c. 329/19, *Condominio di Milano, via Meda c. Eurothermo SpA*, in *Corr. giur.*, 2020, 893 ss., con il commento di G. SPOTO, *Il condominio*, cit.; e in *Giur. it.*, 2021, 1587 ss., con osservazioni di S. SCAPELLATO, *op. cit.*. Sulla sentenza e sul problematico impatto che essa è destinata ad avere sull'ordinamento italiano, nella letteratura italiana si vedano R. CALVO, *Complessità personalificata o individualità complessa del condominio-consumatore*, in *Giur. it.*, 2020, 1320 ss.; G. DE CRISTOFARO, *op. cit.*, 842 ss.; G. SPOTO, *op. cit.*, 895 ss.; G.A. CHIESI, *Condominio: "essere o non essere" (consumatore)?*, in *Imm. propr.*, 2020, 493 ss.; F. AZZARRI, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore"*, in *Contratti*, 2021, 60 ss.; D. FORESTA, *Il recente approdo della Corte di Giustizia sul condominio-consumatore*, in *Studium iuris*, 2021, 16 ss.

<sup>12</sup> ABF, Coll. coord., 10 novembre 2020, n. 19783, in *Nuova giur. comm.*, 2021, 503 ss., con nota di E. LABELLA, *La natura non consumeristica del condominio di edifici*. La decisione menziona in senso conforme ABF, Coll. coord., 26 ottobre 2012, n. 3501, in [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it).



numerose questioni che la materia pone: così, ad esempio, ne risultano inevitabilmente influenzati il tema delle forme di tutela che il creditore del condominio ha a propria disposizione, allorché risulti insoddisfatto nelle sue ragioni, quello dell'applicabilità, ai contratti conclusi dall'amministratore della disciplina consumeristica ovvero ancora, quello dei limiti della cd. rappresentanza processuale reciproca tra amministratore e condòmini<sup>16</sup>. Non minore impatto assume la questione in ambito penale, a proposito delle modalità attraverso le quali il "condominio" può sporgere querela (ovvero costituirsi parte civile), oscillandosi tra chi ritiene legittimati all'uso solamente i condòmini, all'unanimità e chi, al contrario ritiene sussistere una legittimazione del singolo condòmino «quanto meno concorrente con quella dell'amministratore, o eventualmente surrogatoria»<sup>17</sup>.

Non ultimo, la questione rileva in ambito tributario, laddove la incontrovertita rilevanza fiscale del condominio si scontra con la riferibilità, unicamente ai singoli condòmini, di oneri, benefici ed agevolazioni, pur se riferiti a parti comuni.

### 3. Tesi individualistica, collettivista ed intermedia.

Analoghe inquietudini si registrano in letteratura.

Secondo la tesi che potremmo definire "individualistica", il condominio è un istituto sfornito di un'autonoma soggettività; esso si compone di una pluralità di soggetti distinti, unici titolari delle posizioni giuridiche inerenti alla comproprietà. Si tratterebbe, più precisamente, di una specificazione contrassegnata da caratteri peculiari dell'istituto più generale della comunione, e cioè di null'altro che uno statuto normativo sulla gestione delle parti comuni, poste al servizio degli interessi dei singoli<sup>18</sup>.

I principali argomenti a conferma dell'esclusione di una caratterizzazione in termini antropomorfi del condominio rispetto ai condòmini risiedono: nella stessa collocazione della disciplina nell'impianto del codice civile (Titolo VII del Libro III); nella

<sup>16</sup> Cass., 28 marzo 2019, n. 8695, in *Imm. propr.*, 7, 2019, 428, con nota di G.A. CHIESI, *Uno nessuno, centomila... il peculiare fenomeno della rappresentanza processuale reciproca nel condominio*.

<sup>17</sup> Cass. pen., 26 novembre 2019, n. 49392, in *dirittoegustizia.it*, 222, 2019, 13, con nota di E. FONTANA, *A chi spetta il diritto di querela nel Condominio?*.

<sup>18</sup> L. SALIS, *op. cit.* Più di recente, R. CORONA, *La natura giuridica del condominio*, in *Trattato dei diritti reali*, 2012, 73; G. DI ROSA, *op. cit.*, 789.

mancanza di uno scopo autonomo, diverso dalla mera fruizione e conservazione delle parti comuni, che trascenda quello dei singoli componenti; nella mancanza di autonomia patrimoniale.

Su una posizione diametralmente opposta si attende, invece, la tesi collettivista, secondo cui il condominio sarebbe un ente dotato di una propria soggettività e formalmente titolare di proprie posizioni giuridiche<sup>19</sup>.

Il riconoscimento da parte dell'ordinamento dell'unificazione delle posizioni individuali in capo all'organizzazione condominiale emergerebbe dalla previsione di appositi strumenti (assemblea e amministratore) cui sono demandati il compito di formare una volontà unitaria, nonché di dare esecuzione a tale volontà e di provvedere ai rapporti esterni con i terzi, nell'interesse comune della comunità dei partecipanti.

Le novità normative in precedenza richiamate costituirebbero oggi più robusta conferma di siffatte conclusioni<sup>20</sup>.

In una posizione intermedia si pone infine la tesi mista, secondo cui la disciplina del condominio delinea una figura del tutto peculiare, insuscettibile di un inquadramento nei comuni schemi e nell'idea di persona. Evidenziato come l'essenza del condominio stia in una relazione (non di semplice accessorialità, ma) di reciproca funzionalità tra proprietà comune e proprietà esclusiva, si sostiene che il condominio coincida con una situazione appunto mista, in cui l'interesse dei singoli convive con l'interesse dell'organizzazione. Situazione che si contrassegna per la coesistenza di regole normalmente operanti a livello individuale da una parte, e nelle formazioni collettive, dall'altra. Nel condominio, infatti, se i singoli condòmini restano titolari dei diritti e degli obblighi relativi all'attribuzione dei beni, la struttura organizzativa diventa invece la parte deputata all'esercizio dei poteri di gestione su di essi<sup>21</sup>.

L'analisi abbandona la sua collocazione nell'ambito della teoria dei soggetti per spostarsi in quella dei rapporti giuridici: «l'attitudine ad essere titolare di diritti non è un connotato esclusivo del binomio "persona fisica-persona giuridica", essendo piuttosto individuabile tutta una serie di fenomeni collettivi, di entità, di gruppi organizzati non personificati, elevati al rango di centri di imputazione di autonome situazioni giuridiche, da tenere separate, in quanto tali, rispetto alle persone fisiche com-

<sup>19</sup> G. BRANCA, *op. cit.*, 1982, 358. Più di recente, M. BIANCA, *Nozione di condominio*, in *Il condominio*, a cura di M. Bianca, Torino, 2007, 17.

<sup>20</sup> Così A. LUMINOSO, *op. cit.*, 221.

<sup>21</sup> A. CELESTE, A. SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, 1 ss.

ponenti la compagine operante in forma organizzata»; non si tratterebbe allora di moltiplicare i soggetti quanto di differenziare i rapporti, distinguendo in base al contenuto le relazioni giuridiche che i condomini intrattengono *uti singoli* da quelle che gli stessi intrattengono *uti universi*.

Dunque, l'organizzazione dei condomini non si cristallizzerebbe in un vero e proprio soggetto di diritto, ma si traduce in un assetto in cui, limitatamente alla gestione, le singole espressioni di volontà provenienti dai condomini si fondono un'unica dichiarazione, cui corrisponde la riferibilità a un'unica posizione con rilevanza anche esterna<sup>22</sup>.

#### 4. La posizione della giurisprudenza: “ente di gestione”. La posizione dell'ABF

Con riguardo alle ricadute applicative dei vari orientamenti si è detto che notevole fortuna ha avuto, come detto, la qualificazione del condominio quale ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti.

A partire da tale qualificazione, alcune decisioni in tema di legittimazione processuale hanno sostenuto che il condomino non è terzo rispetto al condominio. Di conseguenza, il condomino può intervenire nel giudizio nel quale la difesa è stata assunta dall'amministratore e può impugnare la sentenza pronunciata nei confronti del condominio<sup>23</sup>. Inoltre, tale sentenza fa stato nei confronti del condomino (parte del procedimento anche se non intervenuto)<sup>24</sup>, che contro di essa non può proporre opposizione di terzo<sup>25</sup>.

Le decisioni in tema di tutela consumeristica hanno fatto ricorso in modo compatto all'inquadramento del condominio come mero ente di gestione. Questo ha consentito di far poggiare l'applicazione della disciplina sul riconoscimento della qualifica di consumatore non in capo al condominio, «ente sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti per conto dei quali l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza»<sup>26</sup> (e dunque non parte contrattuale

in senso stretto), bensì a favore dei singoli condomini, persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività professionale eventualmente svolta<sup>27</sup>.

Un'opinione contraria è invece stata espressa dall'ABF, che ha escluso, per l'insussistenza del requisito della fisicità, che il condominio possa assumere la qualifica di consumatore<sup>28</sup>. Secondo l'ABF, l'esistenza di un'organizzazione determinerebbe, di per sé, al di là della mancanza di un formale riconoscimento della personalità giuridica, una distinzione tra il gruppo e i suoi componenti. Il condominio sarebbe quindi un ente con un autonomo rilievo sul piano soggettivo, che peraltro agisce per il tramite di un soggetto professionalmente qualificato.

Evidente l'influenza esercitata dall'ABF dalla pronuncia a Sezioni Unite del 2014<sup>29</sup> in materia di equa riparazione.

Questa ricostruzione, che traccia una differenziazione tra la parte-condominio e la parte-condomino, sebbene rimasta minoritaria, ha comunque trovato eco in alcune decisioni successive.

In particolare, una recente sentenza, presupponendo che il condomino sia terzo rispetto ai rapporti contrattuali del condominio, ha negato l'opponibilità al condomino della quietanza senza data certa rilasciata dal condominio a un'impresa edile: «sebbene il condominio sia un ente di gestione con limitata soggettività e sprovvisto di un patrimonio proprio, il suo amministratore non agisce nella qualità di mandatario con rappresentanza dei singoli condomini. La circostanza che questi ultimi rispondono delle obbligazioni assunte dal condominio, in ragione dell'inesistenza di un patrimonio separato, non comporta che si assumano pure il ruolo di parte in senso tecnico (quand'anche rappresentata dall'amministratore) nei rapporti contrattuali costituiti da quest'ultimo. Gli atti giuridici posti in essere dall'amministratore vanno, infatti, riferiti comunque al condominio»<sup>30</sup>.

Non mancano in questa direzione pronunce spia di una tendenza, forse non sempre consapevole, ad una entificazione del condominio, allorché applicano al condominio la regola sul conflitto di interessi *ex art. 2373 c.c.*<sup>31</sup> tratta dalla disciplina delle

<sup>22</sup> Riassume così le posizioni in letteratura S. SCAPELLATO, *op. cit.*, 1591.

<sup>23</sup> Cass., 9 novembre 2017, n. 26557, *cit.*

<sup>24</sup> Cass., 24 luglio 2012, n. 12911, in *Giust. civ. Mass.*, 2012, 7-8, 953.

<sup>25</sup> Cass., 21 febbraio 2017, n. 4436, *cit.*

<sup>26</sup> Cass., 22 maggio 2015, n. 10679, in *Condominioelocazione.it*, con nota di E. DITTA, *Applicazione della disciplina di tutela del consumatore ai contratti condominiali*; in termini, seppure più risalente, Cass., 24 giugno 2001, n. 10086, in *Corr. giur.*, 11, 2001, 1436, con nota di R. CONTI, *La Cassazione chiude le porte al foro esclusivo del consumatore* e in *Contratti*,

12, 2001, 1077, con nota di G. CAPILLI, *Il foro del consumatore ex art. 1469 bis*, n. 19.

<sup>27</sup> S. SCAPELLATO, *op. cit.*, 1592.

<sup>28</sup> ABF, Coll. coord., 10 novembre 2020, n. 19783, *cit.*; cfr. V. RABITTI, *La qualità di “consumatore-cliente” nella giurisprudenza e nelle decisioni dell'Arbitrato bancario finanziario*, in *Contr. impr.*, 2014, 1, 209.

<sup>29</sup> Cass., sez. un., 18 settembre 2014 n. 19663, *cit.*

<sup>30</sup> Cass., 9 luglio 2020, n. 14599, in *Rep. Foro it.*, 2020, 9, e in *Arch. loc. cond.*, 2020, 518.

<sup>31</sup> Le sentenze rinvergono in entrambe le fattispecie un'identità di ratio ed il comune carattere della posizione conflittuale in cui



società di capitali, disciplina che presuppone un'organizzazione unitaria e che vede quale suo presupposto una distinguibilità fra l'interesse del singolo e interesse dell'ente.

Lo stesso dicasi in materia di appalto: quando per esempio il condominio stipula un contratto di appalto per la manutenzione straordinaria<sup>32</sup>, committente di quel contratto non sono solo i condomini ma anche il condominio. E questo, per esempio, è rilevante ai fini della decorrenza del termine per la denuncia dei vizi *ex art.* 1667 c.c.: questo decorre da quando abbia appreso notizia del vizio o del difetto l'amministratore e non già i singoli condomini.

Si pensi inoltre ai furti nei fabbricati che avvengono in ragione dell'uso dei ponteggi condominiali. La giurisprudenza riconosce fondamento all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore perché committente è il condominio

---

l'interesse del singolo, socio o condomino, si pone rispetto a quello generale e prioritario della società o del condominio: Cass. 14 novembre 1997, n. 11254 e Cass. 6 agosto 1997, n. 7226, entrambe in *Rass. loc. cond.*, 1998, 133; Cass. 18 maggio 2001, n. 6853, in *Foro it.*, 2002, I, 675; Cass. 22 luglio 2002, n. 10683, in *Foro it.*, 2003, I, 540. Più risalente, Cass. 28 gennaio 1976, n. 270, in *Foro it.*, 1976, I, 991, con nota di G. BRANCA, *Conflitto di interessi nel condominio*. La Cassazione, con la sentenza Cass., 28 settembre 2015, n. 19131, in *Imm. propr.*, 2015, 12, 732 è di recente tornata sul tema del conflitto di interessi tra singoli condomini e condominio, risolvendo, in particolare, il problema delle conseguenze sul voto in assemblea dei condomini versanti in conflitto di interessi. Richiamando, confermandola, una precedente sentenza (Cass., 30 gennaio 2002, n. 1201, in *Arch. loc. cond.*, 2002, 282; in *Giur. it.*, 2003, 62), la S.C. conclude per l'assoluta inderogabilità delle maggioranze di legge necessarie per approvare le delibere condominiali. In particolare, viene formulato il seguente principio di diritto: «In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del *quorum* costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto d'interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto di interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'Autorità giudiziaria». In dottrina, sul rilievo dell'istituto del conflitto di interessi nell'ambito della disciplina condominiale cfr. N. IZZO, *Conflitto di interessi nel condominio: diritto di voto e maggioranze*, in *Corr. giur.*, 19, 6, 2002, 721 ss.; L. DE RENTHIS, *Il calcolo del quorum deliberativo dell'assemblea condominiale in presenza di un conflitto di interessi tra il singolo condominio titolare del diritto di voto del diritto di voto ed il condominio stesso*, in *Giur. it.*, 2003, 62; A. SCARPA, *Il voto del condomino in conflitto di interessi*, in *Giust. civ.*, 2015, 913 ss.; A. CELESTE, *Il conflitto d'interessi nel condominio*, in *Imm. propr.*, 2016, 76 ss.

<sup>32</sup> È il caso trattato da Cass., 4 marzo 2015, n. 4364, in *Dejure online*.

e il singolo condomino derubato è terzo leso *ex art.* 2043 e ss.<sup>33</sup>

## 5. Criticità della qualificazione del condominio quale ente “terzo” rispetto ai condomini.

Quindi è indubbio che, di fatto, possa esservi una imputazione unitaria di rapporti contrattuali di gestione delle parti comuni in capo al condominio.

Ma – come non si è mancato di avvertire in dottrina – «il solo dato dell'attribuzione di un diritto o di un obbligo in comune, ad un gruppo di persone fisiche (non altrimenti qualificato) non basta a conferire al gruppo medesimo una soggettività giuridica diversa da quella propria dei singoli componenti»<sup>34</sup>.

Al di là della pacifica esclusione della soggettività del condominio che emerge dai lavori preparatori della legge del 2012 ove si adduce la necessità con tale scelta «di salvaguardare l'autonomia funzionale ed economica delle singole unità abitative rispetto alla funzione meramente strumentale al miglior godimento del bene di proprietà individuale che caratterizza le parti comuni oggetto del condominio»<sup>35</sup>, mi pare che resti ferma dopo la riforma innanzitutto la circostanza che i beni condominiali siano oggetto, ai sensi dell'art. 1117 c.c. di «proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari» senza quindi che avvenga il distacco del patrimonio ad una diversa entità; nella stessa direzione vanno gli artt. 1118, comma 1, c.c. che discorre di diritto dei partecipanti sulle cose comuni e 1123, comma 1, c.c. che prevede che le spese necessarie per la conservazione della cosa comune sono sostenute dai condomini; e così ancora l'art. 1131 c.c. che conferisce all'amministratore la rappresentanza dei partecipanti; l'art. 1132 c.c. che assegna alla valenza del dissenso del singolo una rilevanza inconciliabile con una ipotetica natura collettiva del condominio.

E ciò a tacere della circostanza che una organizzazione si forma in linea di massima solo se i condomini sono più di otto (art. 1129 c.c. sulla obbligatorietà della nomina di un amministratore); può sussistere quindi un condominio non organizzato.

---

<sup>33</sup> Cass., 19 dicembre 2014, n. 26900, in *Rep. Foro it.*, 2014, 296.

<sup>34</sup> F.D. BUSNELLI, *L'obbligazione soggettivamente complessa*, Milano, 1974, 182.

<sup>35</sup> Relazione della 2ª Commissione permanente nn. 71, 355, 399, 1119 e 1283-A, Rel. Mugnai, p. 4, disponibile al link <https://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/BGT/00519037.pdf>.



Allo stesso tempo mi pare che la varietà del modo di atteggiarsi delle forme di titolarità condominiale (ad esempio il cosiddetto condominio parziale nell'ambito di un più ampio condominio) non consentano di fondare la creazione di una pletera di nuove soggettività nel sistema.

Né sembra che a diverse conclusioni possa pervenirsi prendendo atto della nuova disposizione che ha previsto la possibilità di indicare nella nota di trascrizione per gli atti riguardanti i condominii la denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale (art. 2659, comma 1, c.c.)<sup>36</sup>. Non credo che alla norma infatti possa assegnarsi quella stessa valenza di definitiva conferma del riconoscimento della soggettività che fu all'epoca assegnata alla parallela disposizione in materia di trascrizione degli acquisti a favore delle associazioni non riconosciute. Si tratta di una disposizione non incompatibile con la titolarità, in capo ai singoli, dei rapporti attivi e passivi che mira a raffigurare semplicemente degli strumenti per migliorare l'organizzazione pluralistica e individualistica del gruppo. È infatti stato escluso ad esempio che la norma possa essere utilizzata per consentire all'amministratore di alienare beni facoltativamente condominiali (si pensi all'alloggio del portiere, a un campo sportivo)<sup>37</sup> con una deliberazione a maggioranza qualificata, così come si esclude che la norma, anche in caso di delibera assunta all'unanimità, consenta di trascrivere l'atto semplicemente contro il condominio e non contro i singoli condomini; trascrizione quest'ultima necessaria a garantire anche la necessaria continuità delle trascrizioni. Sì che la portata della norma sembra relegare l'adempimento a mera funzione di pubblicità notizia ad es. della destinazione dei suddetti beni, o rivelare la sua utilità ad esempio nella trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del condominio eseguito per il recupero dei crediti.

Non confligge con tale constatazione, sebbene in altro ambito pubblicitario, l'affermato riconosci-

mento (lo dice una Risoluzione dell'Agenzia del Territorio, già con riguardo al regime *ante* riforma), della sussistenza di un potere "autonomo" dell'amministratore del condominio di cancellare l'ipoteca giudiziale iscritta in favore del medesimo condominio; soluzione che trova il suo diretto riferimento negli specifici poteri gestori, accordati a costui dalla legge, di riscuotere i contributi e di agire giudizialmente per il recupero del relativo credito e confermato dalla riforma (art. 1129, comma 12, n. 5, c.c.) che individua quale causa di grave irregolarità, rilevante ai fini della revoca dell'amministratore dall'esercizio delle sue funzioni, l'aver acconsentito per un credito insoddisfatto alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio<sup>38</sup>. Il che sembra lasciare intendere, in virtù di una argomentazione *a contrario*, che, in presenza di un credito pienamente soddisfatto, l'amministratore di condominio possa procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

In sintesi, mi pare possa affermarsi l'idea che il condominio non possa considerarsi un ente "terzo" rispetto ai condomini, ma che si tratti – e in questo condivido l'idea di recente proposta<sup>39</sup> – di un modello, uno statuto normativo (variabile) di proprietà oggettivamente e soggettivamente complessa che opera una dissociazione tra regime della contitolarità (appartenenza della proprietà) e disciplina dell'uso e della gestione dei beni e dei servizi comuni in ragione dell'esigenza del gruppo (appartenenza gestoria).

## 6. Sulla applicabilità della disciplina consumeristica al condominio.

Partendo da queste premesse può risultare più accessibile il discorso su altra annosa questione:

<sup>36</sup> Cass., sez. un., 18 settembre 2014, n. 19663, cit., ha sottolineato che l'indirizzo dottrinale favorevole al riconoscimento di una soggettività del condominio «ha ricevuto nuova linfa dalla legge di riforma del condominio», richiamandone una serie di disposizioni, tra le quali quelle citate in apertura di questo paragrafo, ma anche la previsione, introdotta nell'art. 2659 c.c., secondo cui nella nota di trascrizione per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale.

<sup>37</sup> Rispetto alle questioni in rassegna si rinvia alle conclusioni di M. CORONA, *La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, in *Studio civilistico del Consiglio Nazionale del Notariato*, n. 230-2013/C, pubblicato in *CNN notizie*, 12 giugno 2013. Cfr. altresì Consiglio Nazionale del Notariato, *Contributo allo studio della riforma del condominio: temi e questioni di interesse notarile*, *Studio n. 906-2013/C*, 6 ss.

<sup>38</sup> Sul punto cfr. S. LANDINI, M. RIZZUTI, J. BASSI e N. RUMINE, *Brevi riflessioni sulla soggettività. Giurisprudenza e prassi*, in *Ianus*, 12, 2015, 134.

<sup>39</sup> F.G. VITERBO, *op. cit.*; in particolare l'Autore si esprime in questi termini alle pp. 78, 93, 110, 153, 165, 170, 295, 302. In termini analoghi si esprime R. CORONA, *La situazione soggettiva di condominio*, in *Riv. not.*, 2006, p. 83, quando osserva che nel condominio il diritto riguarda i beni nella loro integralità: «I condomini non sono comproprietari di una quota, reale o ideale, del suolo, dei muri maestri, della facciata o del tetto: sono comproprietari di tutto il suolo, i muri maestri, la facciata, il tetto. La "proporzione", di cui fa menzione il codice all'art. 1118 c.c., non attiene all'appartenenza della proprietà comune, ma all'esercizio di essa: precisamente al godimento e alla partecipazione alla gestione»; cfr. A. BUCELLI, *op. cit.*, 110. In un'ottica più generale, di dissociazione tra proprietà formale e proprietà sostanziale discorre P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della «proprietà»*, 2011, 176 ss.



quella dell'applicabilità delle disposizioni di tutela del consumatore ai contratti stipulati in nome e per conto del condominio<sup>40</sup> (*rectius*, della comunità dei condomini) dall'amministratore con professionisti fornitori di beni o servizi.

Questa è stata affrontata dalla S.C. in tre pronunce: le prime due<sup>41</sup> attinenti alla vessatorietà di clausole che attribuivano le controversie inerenti al contratto alla competenza territoriale esclusiva di un tribunale diverso da quello del luogo in cui si trovava l'edificio condominiale; la terza, più recente<sup>42</sup>, attinente alla vessatorietà di una clausola compromissoria che rimetteva in arbitrato irrituale la definizione delle controversie inerenti all'esecuzione del contratto.

Nella prima la S.C. perviene ad affermare che «anche al contratto concluso dall'amministratore del condominio con il professionista, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, si applicano le disposizioni concernenti le clausole vessatorie» (oggi inserite negli artt. 33 ss. cod. cons.), dal momento che «i condòmini vanno senz'altro considerati consumatori, essendo persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta»<sup>43</sup>.

<sup>40</sup> Sulla questione della applicabilità al condominio della disciplina consumeristica, tra i tanti, cfr. A. FICI, *Sulla nozione di «contratto del consumatore»*, in *Riv. dir. priv.*, 3, 2018, 454 ss.; A. GALIA, *La Corte di Giustizia dell'Unione Europea specifica la nozione di consumatore*, in *Contr. impr./Eur.*, 1, 2018, 625 ss.; G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela consumeristica e parti soggettivamente complessa*, in *Riv. dir. civ.* 2019, 25 ss.; D. FORESTA, «*Condominio e consumatore: un connubio possibile?*», in *Nuova giur. civ. comm.*, 6, I, 2019, 1171 ss.; ID., *Il recente approdo*, cit., 16 ss.; R. CALVO, *Complessità*, cit., 1320 ss.; F. CERRI, *Il condominio è qualificabile come consumatore? La questione rimessa alla Corte di giustizia*, in *Corr. giur.*, 2, 2020, 203 ss.; G. DE CRISTOFARO, *op. cit.*, 842; ID., *Contratti del condominio e applicabilità delle disposizioni concernenti i contratti dei consumatori: il diritto italiano dopo la sentenza della Corte Giust. UE del 2 aprile 2020*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 44, 3, 2021, 352 ss.; F. AZZARRI, *op. cit.*, 66 ss.; M. SIMEON, *Il condominio è un consumatore? La decisione della Corte di Giustizia non scioglie i dubbi*, in *Giur. comm.*, 3, 2021, 466 ss.; G. SPOTO, *Il condominio*, cit., 895 ss.; S. SCAPELLATO, *op. cit.*, 1587 ss.; E. MINERVINI, *op. cit.*, 250 ss.

<sup>41</sup> Cass., 24 luglio 2001, n. 10086, cit., richiamata nella nota 26 e Cass., 12 gennaio 2005, n. 452, in *Ilcivilista.com*, 2009, 3, 72 ss.

<sup>42</sup> Cass., 22 maggio 2015, n. 10679, cit., richiamata nella nota 26.

<sup>43</sup> In particolare, in tale pronuncia la Suprema Corte, in occasione di un contratto di manutenzione dell'impianto elevatore installato nell'immobile, ha considerato il condominio alla stregua di un consumatore, applicandogli la relativa tutela, ritenendo che i condòmini vanno senz'altro considerati consumatori, in quanto persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta, ed operando l'amministratore solo come mandatario senza rappresentanza degli stessi «Né osta alla qualifica del condomini

Nella successiva ordinanza, la S.C. asserisce che «per quanto concerne la qualificazione del Condominio quale soggetto consumatore non sussistono ragioni per discostarsi dalla sentenza n. 10086/01, secondo cui al contratto concluso con il professionista dall'amministratore del condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applicano, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, gli artt. 33 ss. cod. cons., atteso che 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».

Infine, nella terza ordinanza richiamata, la S.C. si limita a ribadire laconicamente che «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».

In nessuna di queste pronunce viene minimamente messo in dubbio né che il condominio sia completamente sfornito (non tanto di personalità giuridica, bensì piuttosto) di soggettività giuridica autonoma rispetto a quella dei singoli comproprietari delle parti comuni, né che l'amministratore possa e debba essere considerato come un "normale" mandatario con rappresentanza di una parte plurisoggettiva, e cioè della comunità dei condomini.

In nessuna di queste pronunce viene presa in considerazione la possibilità che non tutti i condòmini siano persone fisiche che destinano le unità abitative di loro proprietà esclusiva ad usi estranei alla propria attività imprenditoriale o professionale, e nemmeno vengono considerate le conseguenze

del servizio svolto dall'amministratore, tenuto conto che la fattispecie commerciale, ovvero sia l'acquisto di beni o servizi da parte del condominio, non vincola l'amministrazione in quanto tale, bensì i singoli condomini. L'amministratore, invece, rileva non già quale organo del condominio, bensì quale mero mandatario dei singoli condomini. Sono questi ultimi, infatti, e non certo l'amministratore, a sostenere le spese del prodotto acquistato, ed evidentemente qualsiasi acquisto da parte degli stessi di beni o servizi non potrà certo mai essere effettuato nell'esercizio di loro attività imprenditoriali o professionali. Pertanto laddove il condominio fosse escluso dalla nozione di consumatore, in questo caso si vi sarebbe una illogica e ingiustificata negazione della qualifica in ragione della sola costituzione del condominio stesso da parte dei condomini, discriminando sfavorevolmente questi ultimi e imponendo loro di agire solo quali singoli proprietari delle unità immobiliari».

che la eventuale presenza di “professionisti” nella compagine dei condòmini potrebbe avere sulla applicabilità delle disposizioni di tutela del consumatore<sup>44</sup>.

### 7. L’orientamento della Corte di Giustizia. Rilievi conclusivi.

Il Tribunale di Milano ha tuttavia di recente messo in dubbio, nonostante il richiamato orientamento della Corte di Cassazione, la possibilità di ricondurre il condominio alla figura del consumatore, giacché la qualificazione dello stesso quale ente di gestione, impedirebbe di considerarlo alla stregua di una persona fisica, presupposto questo indiscusso di applicazione del regime di tutela riservato al consumatore. Pone quindi una questione pregiudiziale che viene sottoposta alla Corte di giustizia che la risolve<sup>45</sup> stabilendo che la nozione di “consumatore” non ricomprende un soggetto giuridico che, per il diritto nazionale, non sia qualificabile né come “persona fisica” né come “persona giuridica”, quale il condominio di edifici nel diritto italiano: ne consegue che la direttiva 93/13/CEE non è applicabile ai contratti conclusi dal condominio con un professionista.

La direttiva 93/13/CEE non si applica dunque, secondo la Corte, ai contratti conclusi con professionisti da un condominio (rappresentato dal suo amministratore) perché il condominio, pur non potendosi considerare “persona giuridica”, è tuttavia un “soggetto giuridico” autonomo rispetto all’insieme dei comproprietari delle parti comuni dell’edificio. Non può dirsi pertanto sussistente uno dei due elementi costitutivi essenziali della nozione UE di “consumatore” – l’essere, cioè, il contraente una (mera) “persona fisica” – in mancanza del quale diviene superfluo chiedersi se sussista o meno anche l’altro elemento costitutivo della suddetta nozione, e cioè l’estraneità ad una attività imprenditoriale o professionale degli scopi in vista dei quali il contratto è stato stipulato<sup>46</sup>.

La stessa Corte, tuttavia, ritiene compatibile con il diritto UE un orientamento interpretativo della giurisprudenza nazionale che includa nell’ambito di operatività delle disposizioni interne di recepimento della direttiva 93/13/CEE anche i contratti stipulati da un professionista con un condominio, nonostante quest’ultimo soggetto non sia qualificabile come “consumatore” ai sensi della direttiva 93/13/CEE.

In sintesi, e dato per presupposto che il provvedimento di rimessione (di contenuto mentitoro) abbia influenzato la Corte nella acclarata “entificazione” del condominio in Italia, la circostanza che la Corte abbia fatto salvi gli orientamenti nazionali (tra i quali prevale quello che riconosce nel condominio la qualità di consumatore) rimette in qualche modo la palla al centro consentendo di concludere che il «precedente extrastatuale non sembra in grado di mutare l’orientamento consolidato»<sup>47</sup>.

Se si supera, ove si condivida il pensiero qui espresso, la pretesa idea di una entificazione del condominio, non ci dovrebbero essere ostacoli alla possibilità di riconoscere in quest’ultimo la qualità di consumatore non rilevando la circostanza che lo stesso, nei rapporti contrattuali, sia rappresentato da un amministratore (che per altro verso in sé è un professionista) essendo irrilevante l’interposizione gestoria sull’atto di consumo<sup>48</sup>.

<sup>47</sup> Così R. CALVO, *Complessità*, cit., 1325.

<sup>48</sup> Per un quadro, seppure sommario, delle soluzioni adottate in taluni altri ordinamenti, ad es., in Spagna si è avuto un ampliamento della nozione “interna” di consumatore ad opera del legislatore nazionale. L’art. 3 (*Concepto general de consumidor y de usuario*) del *Real Decreto Legislativo* num. 1 del 16 novembre 2007, recante la *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias*, dopo aver stabilito che ai fini della legge stessa sono “consumatori o utenti” le persone fisiche che agiscono per scopi estranei alla propria attività imprenditoriale, commerciale o professionale, aggiunge che «sono altresì consumatori o utenti le persone giuridiche e le entità prive di personalità giuridica che agiscono senza fini di lucro in un ambito estraneo ad un’attività imprenditoriale o commerciale». Ne consegue che la comunità dei comproprietari delle parti comuni di un edificio condominiale – che per il diritto spagnolo è priva di personalità giuridica ma dotata di una capacità giuridica limitata, circoscritta alle sole situazioni giuridiche espressamente contemplate dalla *Ley de Propiedad Horizontal* (si vedano spec. gli artt. 9, 17 e 22) – può e deve senz’altro considerarsi ricompresa, in quanto “entità priva di personalità giuridica”, nella nozione “generale” di consumatore adottata dalla *Ley General* spagnola del 2007. In Francia si è avuta la creazione per via legislativa di un *tertium genus* di contrattazioni, che si aggiunge ai contratti *B2B* e ai contratti *B2c*. Il legislatore francese ha ritenuto opportuno “codificare” tre distinte tipologie di contraenti, aggiungendo alle nozioni di “consumatore” e “professionista”, puntualmente corrispondenti a quelle che si rinvencono nelle direttive UE, una nozione ulteriore, di conio squisitamente nazionale: quella di “non professionista”, la quale include qualsiasi “persona morale” (*id est* ente collettivo dotato di autonomia soggettività giuridica) che non agisce per finalità di natura professionale. I contratti stipu-

<sup>44</sup> G. DE CRISTOFARO, *Contratti del condominio e applicabilità delle disposizioni concernenti i contratti dei consumatori: il diritto italiano dopo la sentenza della Corte Giust. UE del 2 aprile 2020*, cit., p. 239.

<sup>45</sup> Corte giust., 2 aprile 2020, c. 329/19, cit. Sulla sentenza e sul problematico impatto che essa è destinata ad avere sull’ordinamento italiano, nella letteratura italiana si vedano R. CALVO, *Complessità*, cit., 1320 ss.; G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori*, cit., 842 ss.; G. SPOTO, *Il condominio*, cit., 895 ss.; G.A. CHIESI, *Condominio*, cit., 493 ss.; F. AZZARRI, *op. cit.*, 60 ss.; D. FORESTA, *Il recente approdo*, cit., 16 ss.

<sup>46</sup> G. DE CRISTOFARO, *Contratti*, cit., 254.



La soluzione non può essere ovviamente generalizzata. Ricorrerà sicuramente la qualità di consumatore nell'ipotesi di condominio di proprietari che siano persone fisiche che abbiano destinato ad abitazione le loro proprietà (si pensi all'ipotesi di condominio di alloggi di edilizia agevolata-convenzionata destinati ovviamente a finalità abitative assegnati a soggetti in possesso di particolari requisiti). Non ricorrerà detta figura nei condomini relativi a stabili con appartamenti (si pensi ad alcune realtà tipiche delle zone business delle grandi città) di società, multinazionali, banche, imprese, professionisti, sebbene secondo una opinione il discorso potrebbe generalizzarsi in funzione della circostanza che la gestione delle parti comuni dovrebbe per sua natura essere sfornita di vocazione professionale<sup>49</sup>, circostanza tuttavia che non mi pare risolutiva posto che nel contesto eurounitario rileva la qualità soggettiva del contraente (persona fisica) e rileva anche la possibilità, che sicuramente i professionisti hanno (e i consumatori no), di ribaltare sulla propria clientela i maggiori costi della minor protezione contrattuale loro accordata dalla legge<sup>50</sup>.

Il problema allora diventa semmai affrontare, con attenzione alle circostanze che emergono dal caso concreto, quelle situazioni – e non sono poche – nelle quali si configurano nel medesimo condominio fattispecie composte di appartenenza (titolarità dei beni da parte di persone fisiche, di persone giuridiche, di persone fisiche ma che utilizzano l'immobile a fini professionali), per le quali potreb-

---

lati (per il tramite dell'amministratore) dal *syndicat de copropriétaires* con professionisti per la fornitura di beni o servizi di interesse condominiale sono soggetti in via esclusiva alle disposizioni che concorrono a comporre il regime normativo speciale dei contratti conclusi da *professionnels* con *non professionnels*, e non a tutte le disposizioni del *code de la consommation* francese. In Portogallo i contratti del condominio assurgono a contratti del consumatore purché almeno uno dei condòmini sia una persona fisica che abbia acquistato ed utilizzi l'unità abitativa di sua proprietà esclusiva per scopi estranei ad una attività imprenditoriale o professionale. In Germania vi è stato l'inserimento nel codice civile di una definizione "generale" della nozione di consumatore circoscritta alle persone fisiche e la "equiparazione" al consumatore delle *Wohnungseigentümergeinschaften* (comunità dei proprietari di unità abitative inserite in edifici condominiali) che concludono contratti per procurarsi beni o servizi destinati al soddisfacimento di esigenze dell'edificio condominiale. La autonoma soggettività della comunità dei proprietari fu poi espressamente prevista da una disposizione *ad hoc* introdotta da una riforma del 2007 nella legge tedesca del 1951 sulla proprietà di unità abitative inserite in edifici condominiali (*Wohnungseigentumsgesetz – WEG*), ed è stata ribadita anche dall'ultimo intervento riformatore del WEG, affidato al *Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz* (WEMoG) del 16 ottobre 2020.

<sup>49</sup> R. CALVO, *Complessità*, cit., 1326.

<sup>50</sup> Sul punto cfr. G. CERDONIO CHIAROMONTE, *op. cit.*, 40; S. SCAPELLATO, *op. cit.*, 1590.

be validamente utilizzarsi il criterio in altra sede (si vedano le soluzioni immaginate per il caso di uso promiscuo dei beni)<sup>51</sup> utilizzato della "prevalenza"<sup>52</sup>. Anche se deve riconoscersi che in questi ultimi casi un problema non indifferente potrebbe essere quello della oggettiva riconoscibilità, ai fini del rispetto di una esigenza di certezza *ex ante* sulla normativa applicabile, da parte dell'altro contraente della qualità di consumatore nel condominio.

Problema quest'ultimo che può, in questa sede, solo essere accennato.

---

<sup>51</sup> U. COREA, *Ancora in tema di nozione di "consumatore" e contratti a scopi professionali: un intervento chiarificatore*, in *Giust. civ.*, 2000, 2117; A. BARENGHI, *I contratti per adesione e le clausole vessatorie*, in *Trattato di diritto privato europeo*, III, a cura di N. Lipari, Padova, 2003, 323; E. FAZIO, *La tutela consumeristica e l'acquisto per fini promiscui*, in *Eur. dir. priv.*, 2007, 167; F. SALVATORI, *La nozione di consumatore in relazione agli acquisti a scopi promiscui*, in *Contratti*, 8-9, 2008, 845 ss.; F. GARATTI, *Alla ricerca di una nozione unitaria di consumatore*, in *Danno resp.*, 10, 2009, 954.; A. FICI, *op. cit.*, 444; A. GALIA, *op. cit.*, 631; G. CERDONIO CHIAROMONTE, *op. cit.*, 49.

<sup>52</sup> Per questo criterio si veda, tra gli altri, E. MINERVINI, *Dei contratti del consumatore in generale*, Torino, 2014, 38 ss.