

“...dalla parte dei condòmini...”

# La questione non è di poco conto!

**E' argomento ampiamente dibattuto quello relativo alla definizione di "consumatore". Ormai è pacifico considerare consumatore solo la "persona fisica" che agisce per motivi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta. A fronte di un'ampia letteratura sui diritti dei consumatori, ancora molto poco si è scritto sulla riferibilità della tutela del consumatore ai condòmini-persone fisiche. Appare conseguenziale che una posizione protetta esistente in capo ad un solo soggetto in quanto consumatore, possa sussistere anche per una pluralità di individui-condòmini legati dallo stesso interesse alla tutela del bene comune.**

Già prima dell'emanazione del Codice del consumo (decreto legislativo n.206/2005) avvertita giurisprudenza aveva definito il Condominio come consumatore, quale insieme di persone fisiche che agiscono, tramite l'amministratore-mandatario, "per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale" (Corte di Cassazione, sentenza n. 10086/2001).

Da ciò si potrebbe dedurre che nei contratti tra un condominio e un'impresa sono applicabili tutte le norme che tutelano il consumatore e quindi di quelle relative al foro competente, al recesso, alle penali eccessive, alla disdetta anticipata rispetto alla scadenza del contratto, alla responsabilità per danno da prodotto difettoso, alle varie clausole vessatorie, alla garanzia post-vendita, alla pubblicità ingannevole, eccetera.

Inoltre le associazioni dei consumatori possono agire in giudizio a tutela dei condòmini consumatori per inibire atti e comportamenti lesivi.

Quanto sopra rilevato rive-

chieda al Giudice la condanna del condominio al pagamento della somma capitale e degli interessi moratori di cui al d. lgs. 231/02, relativo alle "transazioni commerciali", il cui tasso si aggira intorno al 10% annuo contro il tasso legale dell'1% annuo. Tale prassi non può essere condivisa atteso gli interessi moratori di cui al cennato decreto possono trovare applicazione solo tra professionisti (muniti di partita iva) e non tra imprese o professionisti e consumatori, tra i quali deve annoverarsi anche il condominio (si osservi a tal fine che l'ente condominiale è titolare di un codice fiscale, ma non di una partita iva).

L'estensione della disciplina consu-



La questione non è di poco conto! Spesso il Condominio come "gruppo di condòmini- persone fisiche" stipula, tramite l'amministratore, dei contratti con soggetti professionali. L'applicabilità della disciplina del consumatore tutelerebbe il condominio da clausole vessatorie spesso inserite dagli enti che offrono servizi. Si pensi al contratto stipulato dall'amministratore per la manutenzione dell'impianto dell'ascensore o di quello elettrico; ai contratti per le pulizie delle parti comuni, per l'assicurazione del fabbricato; ai contratti d'appalto per le opere di conservazione e ristrutturazione di parti comuni dell'edificio.

Non solo. In quest'ottica dovranno altresì stendersi al condominio anche tutte le garanzie relative alla vendita di beni di consumo acquistati dai consumatori, nonché tutte le altre garanzie legali e convenzionali operanti nella circolazione dei beni.

L'amministratore che stipula i contratti con i fornitori è solo un mandatario che rappresenta le persone fisiche proprietarie degli immobili in condominio.

Sempre la Corte di Cassazione successivamente ha ribadito il principio affermando che i contratti non vincolano l'amministratore che li ha sottoscritti, ma i singoli condòmini-con-

ste anche grande importanza ai fini della tutela dei condòmini verso azioni legali intentate dai fornitori non pagati. In questi casi, infatti, è piuttosto frequente che il creditore

meristica anche al condominio, inteso quale ente di gestione, presenta pertanto indubbi vantaggi e tutele nei confronti dei condòmini.

**Pierluigi Dima**