

Condominio consumatore

I contratti del condominio come consumatore

di Valerio Sangiovanni - Avvocato in Milano e *Rechtsanwalt* in Francoforte sul Meno

In questo articolo trattiamo il tema della qualificazione del condominio come consumatore. Le conseguenze sono importanti in relazione ai contratti di cui è parte il condominio. Trova difatti applicazione il codice del consumo, con la verifica di vessatorietà delle clausole. Ciò consente al condominio di invocare la nullità di clausole particolarmente onerose. Analizzeremo i più recenti interventi giurisprudenziali.

Le nozioni di condominio e consumatore

Si può considerare il condominio come un consumatore? Per rispondere in modo appropriato a questo quesito (e comprendere le conseguenze che ne derivano) si deve partire dalle due corrispondenti nozioni: quella di consumatore e quella di condominio¹.

Della nozione di “consumatore” esiste una definizione legislativa. L’art. 3, lett. a), c. cons. definisce il consumatore come “la persona fisica che agisce per scopi estranei all’attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta”. Letta questa definizione, verrebbe istintivamente da dire che il condominio non è un consumatore. Difatti è impossibile sostenere che il condominio sia una persona fisica. Vedremo però che la giurisprudenza della Corte di cassazione, sulla scorta di quella della Corte di Giustizia dell’Unione Europea, reputa estensibile la nozione di consumatore anche a chi non è persona fisica.

Per quanto riguarda la nozione di condominio, la questione si fa più complessa in quanto il codice civile non ne dà una definizione. L’art. 1117 c.c. indica solo quelle che sono le parti comuni dell’edificio. Volendo provare a definire il condominio, lo si può indicare come una comunione forzosa che si esplica sulle parti comuni dell’edificio. La giurisprudenza definisce talvolta il condominio come l’ente di gestione delle parti comuni dell’edificio. La Corte di cassazione ha stabilito che il condominio, sebbene privo di soggettività giuridica, è un autonomo centro di imputazione di interessi (che non si identifica con i singoli condomini)².

Se si qualifica il condominio come consumatore, trova applicazione il codice del consumo. Le disposizioni più importanti in materia consumeristica sono quelle che riguardano le clausole vessatorie nei contratti tra professionisti e consumatori. I contratti mediante i quali il condominio ottiene opere e servizi (contratti di appalto) o forniture (somministrazioni) vengono conclusi con delle imprese che rivestono il ruolo di professionista. Aiutano, di nuovo, le definizioni contenute nel codice del consumo. Per “professionista” si intende “la persona fisica o giuridica che agisce nell’esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale” (art. 3, lett. c, c. cons.).

Se il condominio è un consumatore, le clausole del contratto possono essere vessatorie. Sono vessatorie le clausole che “malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto” (art. 33, comma 1, c. cons.). Il successivo comma 2 elenca una serie di clausole che si presumono vessatorie fino a prova contraria. Le clausole vessatorie, anche se inserite nel testo del contratto, sono nulle e non producono effetti. Si comprende allora come il condominio possa “liberarsi” di clausole che erano state firmate dal suo amministratore, ma che sono particolarmente svantaggiose.

La Corte di Giustizia e la Corte di cassazione sul condominio come consumatore

Ma come si è arrivati a ritenere che un ente come il

1 Sulla qualificazione del condominio come consumatore cfr. G. Cerdonio Chiaromonte, *Condominio e tutela consumeristica. Riflessioni a margine dei recenti interventi giurisprudenziali*, in *Riv. dir. civ.*, 2023, 565; E. Minervini, *Condominio e consumatore*, in *Giur. it.*, 2022, 250; F. Trubiani, *Rapporti contrattuali del condominio e normativa consumeristica: una questione ancora aperta*, in *Resp. civ. prev.*, 2021, 1653.

2 Cass. Civ. 19 marzo 2009, n. 6665.

condominio, che di certo non è una persona fisica, possa essere considerato alla stregua di un consumatore? La conferma dell'orientamento giurisprudenziale, già avviato dalla Corte di cassazione in anni precedenti, è riconducibile a una sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea dell'anno 2020³.

Il caso trattato dalla Corte di Giustizia può essere riassunto come segue. Un condominio di Milano litiga con una società in merito a una fornitura di energia termica. Il contratto prevede difatti, in caso di ritardo nei pagamenti, un interesse di mora particolarmente elevato (9,25%), e ciò si è concretizzato in una richiesta di pagamento di 21.025 euro. Il Tribunale di Milano rimetta la questione alla Corte di Giustizia. La competenza di quest'organo deriva dal fatto che la disciplina italiana sulle clausole vessatorie è attuazione di una direttiva comunitaria. Il giudice europeo osserva che la tutela del consumatore è riservata a chi sia persona fisica, e il condominio non è persona fisica. La materia della proprietà non è però armonizzata a livello europeo, con la conseguenza che gli Stati membri restano liberi di disciplinare il regime giuridico del condominio nei rispettivi ordinamenti nazionali. La Corte di Giustizia osserva che la Corte di cassazione italiana reputa che le norme a tutela dei consumatori siano applicabili anche ai contratti conclusi tra un professionista e un condominio. Il diritto comunitario consente che gli Stati membri mantengano o introducano misure di tutela dei consumatori più rigorose. Alla luce della giurisprudenza sviluppata dalla Corte di cassazione, la tutela consumeristica può essere estesa anche a soggetti che non sono persone fisiche. La Corte di Giustizia conclude nel senso che la direttiva comunitaria sulle clausole vessatorie non osta a che la giurisprudenza nazionale interpreti la normativa di recepimento in modo che le norme a tutela dei consumatori siano applicabili anche a un contratto concluso da un professionista con un condominio.

Alla luce della conferma ricevuta dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea, sono ormai diversi gli interventi della Corte di cassazione che hanno statuito la natura di consumatore del condominio. Volendo menzionare un recente precedente, la Suprema Corte italiana ha affermato 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 come consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriali o professionali⁴.

La trattativa individuale tra condominio e impresa

La normativa sulla vessatorietà tutela il contraente debole contro clausole particolarmente gravose, anche in considerazione del fatto che potrebbe essere sorpreso del loro inserimento in contratto. Se però il contratto è stato negoziato seriamente tra le parti, la clausola non può più considerarsi vessatoria e rimane efficace.

Molto dipende dalla diligenza e serietà dell'amministratore. Nella prassi si cerca di raccogliere almeno un paio di preventivi e l'amministratore dovrebbe cercare di leggere attentamente il contratto e di negoziare quantomeno le clausole più importanti. Quando ciò avviene, il contratto tende a essere meno squilibrato. Per casi del genere la legge esclude che le clausole possano considerarsi vessatorie.

Più precisamente l'art. 34, comma 4, c. cons. statuisce che "non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa individuale". Non è che la trattativa escluda la vessatorietà di tutte le clausole del contratto. Non sono invece vessatorie le sole clausole che sono state oggetto di specifica trattativa.

Il profilo della vessatorietà delle clausole non va confuso con il distinto profilo della approvazione specifica della clausola. Sono due aspetti diversi. L'approvazione specifica è prevista dall'art. 1341, comma 2, c.c. e riguarda tutti i contratti, non solo quelli di cui è parte un consumatore. Se parte del contratto è un consumatore, la doppia firma non basta: la clausola è comunque vessatoria, e dunque nulla, se rientra nel catalogo previsto dall'art. 33 c. cons. (salvo, appunto, sia stata oggetto di trattativa individuale).

Un esempio tratto dalla recente prassi aiuta a comprendere in modo concreto questo tema della trattativa. Il Tribunale di Avellino ha affrontato un contenzioso tra un'impresa e un condominio⁵. L'impresa fornisce il servizio di portierato a un condominio sito a Napoli. Il condominio non paga la fattura relativa ai servizi prestati per l'importo di 25.912 euro, cosicché l'impresa si vede costretta a rivolgersi al giudice. Dal momento che il contratto prevede il foro di Avellino, il decreto ingiuntivo viene chiesto al giudice avellinese. Il condominio presenta però opposizione e sostiene che la clausola sia vessatoria. Il Tribunale di Avellino ritiene che il condominio sia un consumatore, con conseguente applicazione del codice del consumo. Effettivamente la lett. u) dell'art. 33 c. cons. statuisce la presunzione di vessatorietà per le clausole che derogano alla competenza del giudice del luogo in cui il consumatore risiede. Nel caso di specie, emerge dall'istruttoria che il contratto tra le parti non è stato oggetto di alcuna trattativa, ancor meno di una trattativa riguardante le singole clausole vessatorie, come quella sul foro competente. Per queste ragioni, il Tribunale di Avellino si

3 Corte di Giustizia UE 2 aprile 2020. Sulla giurisprudenza comunitaria che considera il condominio come un consumatore cfr. A. Ciatti Caimi, *Il condominio e la disciplina consumeristica: ancora foschia sulla Corte di giustizia*, in *Giur. it.*, 2024, 33; S. Scapellato, *Per la Corte di giustizia UE la tutela del consumatore può estendersi al condominio*, in *Giur. it.*, 2021, 1587; Simeon, *Il condominio è un consumatore? La decisione della Corte di giustizia non scioglie i dubbi*, in *Giur. comm.*, 2021, II, 466.

4 Cass. Civ. 23 maggio 2024, n. 14110.

5 Trib. Avellino 17 febbraio 2025, in *condominioweb.com*.

dichiara incompetente per essere competente il Tribunale di Napoli, luogo dove si trova il condominio parte del contratto.

Alcuni esempi di clausole vessatorie nei contratti con i condomini

L'elenco delle clausole che si presumono vessatorie previsto dall'art. 33 c. cons. è particolarmente lungo. Non ha senso riprodurre qui, testualmente, detta lista. Qualche esempio pratico, tratto da casi reali, consente però di comprendere meglio l'importanza che può avere la qualificazione del condominio come consumatore, con conseguente espunzione dal contratto delle clausole vessatorie.

Un filone di giurisprudenza piuttosto nutrito che si è sviluppato negli ultimi anni è quello relativo ai compensi dei professionisti che hanno lavorato con i condomini in vista di opere di efficientamento energetico. Si è verificato con una certa frequenza che, una volta realizzato lo studio di fattibilità o predisposta la progettazione, il condominio cambi idea e non proceda con i lavori. Il professionista tecnico (geometra, architetto o ingegnere) chiede però di essere pagato nonostante la mancata continuazione dei lavori.

Proprio in questo contesto, il Tribunale di Milano ha trattato - molto recentemente - una controversia tra un geometra e un condominio relativa al pagamento delle spettanze del professionista⁶. Il geometra viene incaricato da un condominio di effettuare la progettazione per un intervento di efficientamento energetico. Viene redatto un contratto scritto con cui il geometra viene incaricato; il professionista svolge il suo lavoro, al termine del quale chiede di essere pagato. Non riuscendo a ottenere pagamento volontario dal condominio, il geometra si rivolge al giudice milanese. Il condominio si difende sostenendo che la clausola del contratto in base al quale il professionista chiede il pagamento sarebbe vessatoria. Nel contratto si prevedeva che il condominio avrebbe dovuto pagare la prima fase dei lavori (quella della progettazione) anche nell'ipotesi in cui avesse deciso di non procedere con la fase esecutiva, di realizzazione delle opere. Il Tribunale di Milano si interroga se una clausola del genere possa considerarsi vessatoria. Astrattamente viene in considerazione la lett. b) dell'art. 33 c. cons. che reputa vessatorie le clausole che escludono o limitano "le azioni o i diritti del consumatore ... in caso di inadempimento". Ma nel caso di specie non c'è alcuna prova che il geometra sia stato inadempiente. Detto in altre parole, non è che la clausola prevedesse il pagamento anche in caso di inadempimento del professionista; la clausola stabiliva qualcosa di diverso: se il lavoro del geometra viene correttamente svolto, questi ha diritto di essere pagato. La clausola potrebbe inoltre, questa la tesi del condominio, essere sussunta nella lett. d) dell'art. 33 c. cons., secondo cui si presumono vessatorie le clausole che prevedono "un impegno definitivo del consumatore mentre l'esecuzione della prestazione del professionista è subordinata ad una

condizione il cui adempimento dipende unicamente dalla sua volontà". Il giudice milanese reputa però che nemmeno questa previsione legislativa si attagli al caso concreto, dal momento che la prestazione del professionista non era condizionata ed è stata eseguita. Non si tratta nemmeno di una clausola che impone "al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'inadempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento" (lett. f dell'art. 33). La clausola del contratto si limitava a dire che la prestazione del professionista era separata dalla prestazione dell'impresa edile e si sarebbe dovuta remunerare, se svolta, anche nel caso poi l'impresa edile non avesse realizzato i lavori. In conclusione, il Tribunale di Milano rigetta l'opposizione. Vero è che il condominio è un consumatore, ma il contratto non contiene clausole vessatorie. Ne consegue che il corrispettivo del geometra deve essere pagato.

La Corte di cassazione ha affrontato un caso di appalto di pulizie, in cui il committente era un condominio⁷. Il contratto prevedeva una durata di due anni, rinnovabile di due anni in due anni, salvo disdetta inviata da una parte all'altra con un termine di preavviso di almeno tre mesi. Il corrispettivo per le pulizie è di circa 230 euro al mese. A un certo punto, il condominio risolve il contratto per inadempimento, contestando all'impresa di pulizie che i lavori vengono fatti male. L'impresa di pulizia pretende però circa 2.800 euro, in quanto la risoluzione è stata comunicata 12 mesi prima del termine di preavviso. Il contratto di appalto prevedeva una clausola secondo cui, in caso di risoluzione del contratto su richiesta dal committente, il canone mensile sarebbe stato comunque dovuto fino alla naturale scadenza del contratto. Il condominio si difende sostenendo che questa clausola sarebbe vessatoria. Si ricordava già sopra che la lett. b) dell'art. 33 c. cons. elenca tra le clausole vessatorie quelle che escludono o limitano "le azioni o i diritti del consumatore nei confronti del professionista ... in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista". La Suprema Corte afferma che il condominio è un consumatore e che la clausola prevista nel contratto rientra nella lett. b). In effetti la clausola non riguarda il diritto di recesso (che prescinde dall'inadempimento), bensì un vero e proprio caso di inadempimento. La clausola del contratto obbligherebbe il condominio a pagare anche a fronte di una controparte (l'impresa di pulizia) che lavora male. In conclusione, la causa viene vinta dal condominio: dal momento che vi è grave inadempimento dell'impresa di pulizie, il condominio non è più tenuto a pagare dal momento in cui la comunicazione di risoluzione è giunta.

Sempre la Corte di cassazione ha trattato un altro caso di clausola vessatoria contenuta in un contratto con un condominio⁸. Il contratto è quello di manutenzione dell'ascensore, che ha una durata particolarmente lunga, di 10 anni. A un certo punto il condominio esercita il diritto di

6 Trib. Milano 6 ottobre 2025, in *condominioweb.com*.

7 Cass. Civ. 22 giugno 2022, n. 20103.

8 Cass. Civ. 28 aprile 2021, n. 11200.

recesso dal contratto. La S.r.l. controparte invoca una clausola del contratto che vieta il recesso anticipato. In primo grado, il Giudice di pace di Avellino dà prevalenza alla clausola contrattuale e condanna il condominio a pagare 4.389 euro. Il Tribunale di Avellino, però, ribalta la sentenza di primo grado: il giudice di secondo grado qualifica il condominio come consumatore e la clausola del contratto come vessatoria. Questa volta viene in considerazione la lett. g) dell'art. 33 c. cons., secondo cui si presumono vessatorie le clausole che hanno per oggetto o per effetto di "riconoscere al solo professionista e non anche al consumatore la facoltà di recedere dal contratto nonché consentire al professionista di trattenere anche solo in parte la somma versata dal consumatore a titolo di corrispettivo per prestazioni non ancora adempiute". La Corte di cassazione conferma la correttezza di questa impostazione. La clausola è vessatoria e dunque, in caso di recesso, l'impresa di manutenzione non può chiedere somme per il periodo futuro. Dopo il recesso non vengono svolte attività di manutenzione e pertanto non può essere addebitato alcunché.

Le clausole sul foro competente

Una delle clausole che si presumono vessatorie è quella che deroga alla competenza territoriale del giudice. La lett. u) dell'art. 33 c. cons. prevede che si presumono vessatorie le clausole che stabiliscono "come sede del foro competente sulle controversie località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore".

Sono particolarmente numerosi i precedenti che hanno stabilito l'incompetenza del giudice adito sulla base di clausole contenute nei contratti con i condomini. I giudici tendono difatti a qualificare come consumatore il condominio, con la conseguenza che la deroga territoriale inserita nel contratto stipulato tra condominio e impresa è inefficace.

La prima questione da trattare però è la seguente: qual è la residenza o domicilio del condominio? La nozione di residenza, usata dalla lett. u) dell'art. 33 c. cons. non si attaglia alla figura del condominio, che - non essendo una persona fisica - non ha una residenza⁹. Meglio utilizzabile è la figura del domicilio che l'art. 43, comma 1, c.c. indica essere "nel luogo in cui ... ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi". Ma qual è la sede degli affari e degli interessi del condominio?

La questione di quale sia il foro competente per il condominio è stata trattata in una recentissima ordinanza della Corte di cassazione¹⁰. Una società fornisce energia elettrica a un condominio. A fronte di mancati pagamenti, la S.p.a. ottiene decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Tivoli. Il condominio fa opposizione al decreto, eccependo l'incompetenza di Tivoli, in quanto l'amministratore del condominio ha il proprio studio professionale a Roma. La

Suprema Corte osserva 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 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. Gli Ermellini ritengono che foro del condominio sia il luogo ove si concentrano gli interessi dei condomini e non del suo rappresentante (l'amministratore). Tale luogo è il luogo dove si trova lo stabile e ove avvengono - tra l'altro - le forniture dei servizi. Il domicilio dell'amministratore rileva solo per le notifiche degli atti processuali, ma la competenza del foro è data dal luogo in cui il condominio si trova come edificio. In conclusione, la Corte di cassazione dichiara la competenza del Tribunale di Tivoli, dove si trova lo stabile. Il foro di Roma non ha alcun rilievo, in quanto non è determinante il domicilio dell'amministratore, soggetto diverso dal condominio in sé considerato.

Questo intervento della Corte di cassazione è provvidenziale, in quanto la giurisprudenza in ordine alla identificazione del foro del condominio è stata finora ondivaga. Si trovano difatti precedenti che danno rilievo al luogo in cui l'amministratore svolge la propria attività. Va detto che, nella stragrande maggioranza dei casi, l'amministratore è ubicato nella stessa località dove si trova il condominio. Ogni tanto però capita che l'amministratore abbia il proprio ufficio in un'altra città. La soluzione fatta propria dalla Suprema Corte è ragionevole: non rileva il foro dell'amministratore, bensì quello del condominio. E questo foro non può che identificarsi nel luogo dove lo stabile condominiale si trova.

Vale però la pena citare un precedente, anche questo recentissimo, che ha deciso in senso diverso. Il Tribunale di Napoli ha trattato un caso di un condominio moroso che si è visto notificare un decreto ingiuntivo per il mancato pagamento di forniture¹¹. Il condominio presenta opposizione al decreto e si difende, in primo luogo, sostenendo che il giudice napoletano non sia competente. Il condominio in effetti si trova in località per cui non sarebbe competente, territorialmente, il Tribunale di Napoli. Ciò nonostante, il Tribunale di Napoli rigetta l'opposizione. La causa era stata incardinata presso il giudice napoletano, in quanto l'amministratore del condominio aveva lo studio nel napoletano. Secondo questa sentenza di merito, la competenza per le cause in cui è coinvolto un condominio si determinerebbe sulla base del luogo in cui l'amministratore ha lo studio. Il Tribunale di Napoli rigetta dunque l'eccezione e si dichiara competente. Entrando poi nel merito della vicenda, si trattava di un contratto di somministrazione rispetto al quale il condominio risultava moroso. Il fornitore produce in giudizio il contratto e le fatture. Inoltre vengono

9 Secondo la definizione offerta dal codice civile, "la residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale" (art. 43, comma 2, c.c.).

10 Cass. Civ. 10 dicembre 2025, n. 32083.

11 Trib. Napoli 1° dicembre 2025, in *dirittopratico.it*.

prodotti dei messaggi istantanei dai quali emerge l'esistenza del rapporto di somministrazione. Il giudice si convince dunque del credito e condanna il condominio a pagare.

Verosimilmente questo orientamento fatto proprio dal Tribunale di Napoli è destinato a essere superato dalla prossima giurisprudenza, alla luce della ordinanza n. 32083/2025 che si è illustrata appena sopra: secondo la Suprema Corte rileva, ai fini della competenza, il luogo in cui l'edificio si trova.

Un altro tribunale che si è occupato di foro competente per i condomini è quello di Milano¹². Una società fornisce servizi di portierato a un condominio di Bari. Le fatture del fornitore non vengono pagate, cosicché il creditore ottiene decreto ingiuntivo per 23.169 euro dal giudice milanese. Il condominio fa opposizione al decreto ed eccepisce innanzitutto l'incompetenza del Tribunale di Milano, per essere competente quello di Bari. Il giudice milanese richiama l'orientamento della Corte di cassazione, secondo cui il condominio deve essere considerato come consumatore. Ne consegue che il consumatore ha diritto di essere convenuto nel proprio foro, che è quello di Bari. Nel caso di specie, tra l'altro, il contratto tra le parti prevedeva la competenza del foro barese. Il creditore aveva agito davanti al foro di Milano reputando che la scelta contrattuale a favore di Bari non fosse esclusiva. Il Tribunale di Milano è invece di opinione diversa. Secondo il giudice milanese, il foro del consumatore è inderogabile e anche esclusivo. In conclusione, il Tribunale di Milano dichiara l'incompetenza di sé stesso, sussistendo la competenza territoriale del Tribunale di Bari, e assegna alle parti termine di tre mesi per la riassunzione del giudizio davanti al giudice competente.

Per terminare, si può menzionare una sentenza del Tribunale di Napoli¹³. Il contratto concluso tra il condominio e una S.r.l. è un contratto di manutenzione degli ascensori. Il condominio non paga alcune fatture, cosicché la società ottiene un decreto ingiuntivo. Il condominio presenta opposizione sostenendo l'incompetenza del giudice napoletano, in quanto il condominio si trova in altra località. Il Tribunale di Napoli aderisce all'idea che il condominio sia un consumatore: l'amministratore firma il contratto, ma è un mero mandatario dei condomini. L'amministratore è un professionista, ma non per questa ragione il condominio diventa automaticamente un professionista. I singoli condomini agiscono per fini personali, cosicché anche il condominio deve essere reputato agire per fini personali. Nemmeno la circostanza che qualche condomino possa essere una società muta la prospettiva. Il giudice napoletano osserva che il foro del consumatore è esclusivo e inderogabile: per questa ragione dichiara la propria incompetenza.

La circostanza che il giudice del luogo diverso da quello in cui il condominio si trova si dichiara incompetente non consente ovviamente al condominio di liberarsi dal suo debito. Tuttavia, il recupero del credito diventa più complesso, in quanto il creditore deve iniziare nuovamente la controversia

incardinandola questa volta presso il giudice competente per territorio.

12 Trib. Milano 16 dicembre 2025, in *condominioweb.it*.

13 Trib. Napoli 8 maggio 2023, in *dirittopratico.it*.