



Aggiornamenti di giurisprudenza

Su Condominio e tutela del consumatore

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Abstract

La Suprema Corte, nel ribadire che il Condominio è consumatore, afferma la derogabilità del divieto della clausola abusiva (interessi moratori) solo in caso di trattativa individuale, seria ed effettiva. Linee guida per l'amministratore.

* * *

Un caso paradigmatico è quello affrontato dalla recentissima **Cass. Civ., sez. III, 23 maggio 2024, n. 14410**.

La società ricorrente, erogatrice di servizi termici di riscaldamento ambienti e acqua per uso sanitario, sul presupposto di aver stipulato con il Condominio un contratto di appalto e somministrazione di energia elettrica comprensivo del servizio di assistenza e

manutenzione degli impianti per la durata di cinque anni con previsione di un corrispettivo annuo globale e che il medesimo Condominio si era reso moroso per il mancato pagamento di una fattura relativa al saldo del corrispettivo per un esercizio annuale nonché per i maturati interessi di mora, conveniva innanzi al Tribunale l'ente di gestione, chiedendone la condanna al pagamento di quanto rimasto insoluto sia a titolo di corrispettivo, sia per interessi di mora.

Il Condominio contestava da un lato la debenza delle somme richieste e dall'altro la vessatorietà della clausola relativa agli interessi per il caso di ritardato pagamento.

Il Tribunale, rilevata la riconducibilità del Condominio alla categoria dei consumatori e ritenuta vessatoria la clausola contrattuale relativa all'importo degli interessi di mora (9,25%) ai sensi dell'art. 33, lettera f), del Codice del Consumo, ne negava la spettanza, ritenendo, quanto alla fattura relativa ai corrispettivi, che la società attrice non avesse assolto all'onere della prova delle ragioni costitutive del proprio credito, così integralmente rigettando la domanda.

Impugnata la sentenza (da parte della società), la Corte d'Appello, dato atto che il Condominio aveva saldato *ante causam* il debito di cui alla fattura relativa al saldo del corrispettivo, riteneva parzialmente fondata la domanda relativa al pagamento degli interessi di mora.

In particolare, posto che la clausola contrattuale era da ritenersi nulla ai sensi dell'art. 33, primo comma, lettera f), D.Lgs. n. 206/2005 perché d'importo manifestamente eccessivo (addirittura superiore a quello previsto dal D.Lgs. n. 231/2002 per le transazioni commerciali) e risultata accertata la debenza delle somme, peraltro già versate a saldo del corrispettivo contrattuale, in parziale accoglimento del gravame la Corte d'Appello ha dichiarato saldato il debito di cui alla fatture per corrispettivi, riteneva fondata la domanda di pagamento degli interessi di mora al tasso legale *ex art. 1224, 1° comma, c.c.*, compensava per la metà le spese del doppio grado ponendo a carico del Condominio la residua metà e le spese della C.T.U. espletata in primo grado e ordinava al Condominio di procedere alla restituzione di somme (nel frattempo ricevute).

La società proponeva ricorso per cassazione, che, tuttavia, la Suprema Corte ha rigettato, esponendo un percorso argomentativo di particolare rilievo e interesse.

La Corte premette che la disciplina concretamente applicabile è quella di cui all'art. 33, 2° comma, lettera f), D.Lgs. n. 206/2005, secondo cui è vessatoria la clausola che impone al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente di importo manifestamente eccessivo.

Detto ciò, si ribadisce che il condominio è consumatore e può quindi invocare la tutela consumeristica, che la valutazione sulla vessatorietà-abusività della clausola (nella specie, manifesta eccessività della sanzione contrattuale per l'inadempimento del consumatore) costituisce accertamento di fatto, non sindacabile in sede di legittimità (se non nel limitatissimo ambito nel quale è censurabile il difetto motivazionale) e che l'abusività-vessatorietà della clausola non ha nulla a che vedere con la questione inerente alla disciplina degli interessi usurari (la società ricorrente, pertanto, aveva infondatamente evocato i principi posti dalla sentenza SS.UU. n. 19597/2020).

La Corte, inoltre, fa giustizia della censura che adduceva l'illegittima interferenza nel potere dispositivo delle parti, con il conseguente rischio di arbitrio nella valutazione della eccessività della clausola penale, in quanto è lo stesso legislatore ad attribuire alla giurisprudenza il compito di dare contenuto alle clausole generali in conformità al sentire sociale, componendo i diversi interessi delle parti contrattuali.

Nel definire l'individuazione di questo punto di equilibrio, rimessa al giudice del merito, la Corte rileva che i giudici di prossimità si sono uniformati all'orientamento consolidato nella giurisprudenza di legittimità secondo cui le finalità di tutela del consumatore quale parte debole del contratto sono idoneamente salvaguardate dalla disciplina (ex artt. 1341 e 1342 c.c.) relativa a contratti unilateralmente predisposti da un contraente in base a moduli o formulari in vista dell'utilizzazione per una serie indefinita di rapporti e da quella sulle clausole abusive dettata nel Codice del consumo (ex artt. 33 e 34 D.Lgs. n. 206/2005), che può invero riguardare anche il singolo rapporto.

Entrambe le tutele sono volte a tutelare il consumatore a fronte dell'unilaterale predisposizione e imposizione del contenuto contrattuale da parte del professionista.

Si vuole, in altri termini, tutelare la possibilità, per il consumatore, di esplicitare la propria autonomia contrattuale nella sua fondamentale espressione rappresentata dalla libertà di determinazione del contenuto del contratto.

La creazione (e/o l'imposizione) di condizioni contrattuali *standard* (contenute in moduli e formulari), sia che riguardi una serie indefinita di rapporti, sia in occasione della stipulazione di un singolo contratto redatto per uno specifico affare – dice la Corte – “*può invero affermare la propria (n.d.r.: del professionista) autorità (di fatto) contrattuale sul consumatore*”, limitando la libertà di determinazione del contenuto dell'accordo, che è, invece, presidiata dalla disciplina di protezione in argomento.

Vi sono – ricorda la Corte – dei casi in cui questa protezione (si parla ora non della doppia tutela, bensì dell'abusività della clausola) non si applica, ma ciò può avvenire solo a condizioni legislativamente ben definite.

Perché ciò possa dirsi è necessario che ricorra il presupposto oggettivo della trattativa ex art. 34, comma 4, D.Lgs. n. 206/2005 (cfr. Cass. nn. 14288/2015, 6802/2010, 24262/2008).

Si tratta di un “*prius logico*”, ragion per cui prima viene la trattativa, poi la verifica della sussistenza del significativo squilibrio da cui discende l'abusività della clausola o del contratto.

Definita la necessità di salvaguardare la libertà contrattuale, l'effettivo svolgimento della trattativa (senza la quale la sanzione di abusività determina la nullità della clausola), diviene “fatto costitutivo” del diritto azionato dal professionista medesimo.

È, pertanto, evidente che è quest'ultimo a dover fornire la prova del fatto positivo del prodromico svolgimento di una trattativa dotata dei caratteri essenziali suoi propri: lo svolgimento della trattativa, infatti, è fatto impeditivo della applicazione della sanzione di abusività (cfr. Cass. nn. 25914/2019, 18785/2010, 6802/2010, 24262/2008).

Ribadisce, conclusivamente, la Cassazione che “*in presenza di accordo frutto (in tutto o in parte) di trattativa, l'accertamento giudiziale in ordine all'abusività delle clausole contrattuali rimane viceversa (in tutto o in parte) precluso*”, anche se l'assetto di interessi

realizzato dalle parti risulti concretamente significativamente squilibrato a danno del consumatore.

Il problema della “tutela” si collega all’impossibilità, in caso di trattativa, di configurare lo “squilibrio”, pur esistente, come frutto di una unilaterale imposizione del professionista.

Per usare i medesimi termini della Corte:

- la preclusione della declaratoria di nullità (per essere la clausola abusiva) non deriva, in tal caso, dalla non vessatorietà della clausola o del contratto fatti oggetto di specifica trattativa,
- bensì dall’inconfigurabilità della loro unilaterale predisposizione e imposizione, quali (possibili) fonti di abuso nella vicenda di formazione del contratto;
- tuttavia non basta (perché sia preclusa l’applicazione della disciplina di tutela del consumatore in questione) una qualsiasi trattativa, poiché tale trattativa deve essersi storicamente svolta e deve, altresì, risultare caratterizzata dai requisiti di individualità, serietà ed effettività;
- la disciplina di protezione in questione è consentita con esclusivo riferimento a quelle clausole che abbiano costituito singolarmente oggetto di specifica trattativa, seria ed effettiva, mentre la restante parte, non negoziata, del contratto rimane assoggettata alla disciplina di tutela del consumatore.

È evidente come queste ultime precisazioni vanno a concretamente integrare quella “diligenza esattissima” che deve informare l’intera attività dell’amministratore, nel momento in cui è chiamato a manifestare una volontà contrattuale vincolante per i condòmini: dal momento in cui si svolgono i primi abboccamenti con il professionista, a quello della definizione delle clausole (di cui va immediatamente verificata l’abusività), a quello nel quale viene definita la necessità di un’effettiva trattativa (passaggio assembleare?), da documentare in forme idonee (verbale).