



# Condominio: si applica la normativa a tutela del consumatore

**S**i ritiene che al condominio sia applicabile la normativa a tutela del consumatore, in particolare le norme introdotte nel 1996 con l'introduzione degli art. 1469 bis e seg. del cod. civ., come poi sostanzialmente riprodotte nel Codice del Consumo agli art. 33-37 dal D. Lgs. 206 del 2005, nonché il D. Lgs. 21/2014 in tema di informativa precontrattuale (Cass. Ord. 22/05/2015, n. 10679, Cass. 10086/01, 452/05).

Conseguentemente, al contratto concluso con il professionista dall'amministratore del

condominio, rimasto (anche dopo la riforma del condominio del 2012) un ente di gestione sfornito di una propria personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica (in presenza degli altri elementi previsti dalla legge) la normativa a tutela del consumatore, atteso che l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condòmini, da considerarsi consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale, commerciale, artigia-

nale o professionale. Nel contratto concluso tra il consumatore condominio ed il professionista si considerano quindi vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto. Si considera "professionista" la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività di impresa, commercio, artigianale o professionale (anche tramite un intermediario). Si considerano vessatorie le clausole che,

malgrado la buona fede, determinano a carico del condominio consumatore un significativo squilibrio dei diritti ed obblighi derivanti dal contratto. Certe clausole si presumono vessatorie (fino a prova contraria), mentre altre sono nulle comunque, quantunque oggetto di trattativa, se escludono o limitano determinate responsabilità del professionista o azioni del consumatore nei suoi confronti o prevedono l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto. Le clausole considerate vessatorie sono nulle, mentre si salva il contratto che rimane valido per il resto.

© BY NC ND. ALCUNI DIRITTI RISERVATI

**PIER PAOLO BOSSO**  
**CONFEDILIZIA**

