

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta da:	Oggetto
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">CONDOMINIO</div>
MARIO BERTUZZI - Consigliere -	
ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -	
GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -	
LUCA VARRONE - Consigliere -	
	Ud. 10/06/2022 - CC
	R.G.N. 26775/2021

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 26775-2021 proposto da:

S.R.L., rappresentata e difesa dall'avvocato ;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO RESIDENCE rappresentato e difeso  
dall'avvocato ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 982/2021 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA,  
depositata il 03/08/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
10/06/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.



## **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

La s.r.l. ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza n. 982/2021 della Corte d'appello di Brescia, pubblicata in data 3 agosto 2021.

Resiste con controricorso il Condominio Residence

La Corte d'appello di Brescia ha respinto il gravame proposto dalla s.r.l. contro la sentenza del Tribunale di Brescia n. 977 del 29 marzo 2018, nel contraddittorio con il Condominio Residence Il Tribunale aveva rigettato l'opposizione ex art. 645 c.p.c. spiegata dalla medesima s.r.l. avverso il decreto ingiuntivo n. 5521/2015 intimato dal Condominio per il pagamento di € 14.945,91 a titolo di spese condominiali. Il Tribunale disattese la tesi dell'opponente, costruttrice del fabbricato e predisponente il regolamento condominiale, secondo cui doveva applicarsi la clausola 11 di tale regolamento, in base alla quale le spese condominiali sarebbero state da ripartire fra i soli acquirenti delle unità abitative fino a che non fossero state tutte vendute, con esonero quindi della società per le unità rimaste invendute. Per il Tribunale, dovendo qualificarsi gli altri condòmini quali consumatori, la clausola, contenuta nel regolamento condominiale, era da considerarsi vessatoria, tenuto conto dello squilibrio reso evidente dal fatto che l'esonero era integrale e senza previsione di un termine massimo, e quindi inefficace nei loro confronti in quanto non appositamente approvata.

La Corte d'appello di Brescia, richiamato l'orientamento giurisprudenziale circa l'applicabilità delle norme del Codice del consumo alle convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore, o dall'originario unico proprietario dell'edificio condominiale, ha evidenziato che nel caso specifico non è contestata né la qualifica di professionista venditrice e predisponente la clausola in capo alla s.r.l., né quella di consumatori in capo agli acquirenti delle singole unità immobiliari, e non lo è neppure l'applicabilità al predetto rapporto del Codice del



Consumo, vertendo la contestazione unicamente sull'applicabilità, alla clausola in questione, del regime di nullità-inefficacia in quanto vessatoria ai sensi dell'art. 33 del Codice del Consumo. La Corte d'appello ha tuttavia sottoposto a critica quanto affermato nella sentenza n. 16321 del 4 agosto 2016 della Corte di cassazione, che, a suo dire, restringeva l'applicabilità del Codice del Consumo alle sole convenzioni limitative di natura reale incidenti sul bene compravenduto, e così ha ribadito la tesi del giudice di primo grado, in base alla quale la clausola d'esenzione dalla spese - predisposta dalla società venditrice, risulterebbe "in sé prospettare uno squilibrio significativo dei diritti e obblighi derivanti dal contratto". La sentenza impugnata ha posto in risalto che: 1) l'esenzione è totale, attribuendo tutte le spese di tali unità agli altri condomini in proporzione ai millesimi di proprietà; 2) non è previsto un termine massimo; 3) l'importo delle spese non è determinabile al momento del contratto. La conclusione raggiunta dalla Corte d'appello è che "[è] quindi valida la delibera che, pure in contrasto con una clausola di regolamento da ritenersi inefficace, ha determinato la quota di spese condominiali a carico di s.r.l. in proporzione alle unità immobiliari di sua proprietà".

Il motivo di ricorso della s.r.l. denuncia la violazione e/o falsa applicazione, dell'art. 1123 c.c. e degli artt. 33, 34 e 36 del Dlgs. 205/2006 ("Codice del Consumo") alla luce del principio di diritto enunciato dalla giurisprudenza di legittimità.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il Presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le parti hanno presentato memorie.

Nell'ultima parte della memoria del Condominio Residence si insiste per la "nullità della clausola del regolamento condominiale



statuente l'esonero totale e sine die dal pagamento delle spese comuni da parte della costruttrice".

Va perciò premesso, anche ai fini del pregiudiziale riscontro della regolarità dell'instaurato contraddittorio, che il giudizio in esame si svolge tra la condomina s.r.l., intimata con provvedimento monitorio per la riscossione di contributi condominiali, ed il Condominio Residence

in persona dell'amministratore. Non è posta questione, devoluta al sindacato di questa Corte, sui limiti cognitivi del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, nel quale il giudice può sindacare sia la nullità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, ma a condizione che quest'ultima sia stata dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione (Cass. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839).

La legittimazione al presente giudizio del Condominio Residence rappresentato dall'amministratore, si giustifica, peraltro, in base all'art. 1130, n. 3, c.c., con riguardo alla domanda di riscossione dei contributi ed alla relativa opposizione a decreto ingiuntivo proposta dalla s.r.l. Il Condominio, in persona dell'amministratore, non è invece legittimato ai fini di una decisione con efficacia di giudicato sulla questione della nullità o della inefficacia della clausola convenzionale relativa alla ripartizione delle spese, contenuta nel regolamento di condominio, che si assume accettato dai partecipanti. Tale pronuncia postulerebbe, com'è noto, un'azione esperibile da o nei confronti (non del condominio, ma) di tutti i condomini in situazione di litisconsorzio necessario, trattandosi di un contratto plurilaterale avente scopo comune., in quanto partecipi al vincolo negoziale che si assume viziato (da ultimo, Cass. Sez. 6 - 2, 10 marzo 2021, n. 6656). Della questione della nullità o della inefficacia della clausola convenzionale relativa alla ripartizione delle spese, contenuta nel



regolamento, si conosce quindi in questo giudizio evidentemente soltanto nei limiti di un accertamento incidentale.

La sentenza della Corte d'appello di Brescia è, allora, incorsa in una manifesta violazione dell'art. 33 del Codice del Consumo.

Questa norma prevede la vessatorietà delle clausole del contratto concluso tra il consumatore ed il professionista che, malgrado la buona fede, "determinano a carico del consumatore un significativo di squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto". Il contratto che intercorre tra il professionista costruttore del fabbricato ed il consumatore acquirente di una delle unità immobiliari in esso compreso è, di regola, una compravendita. Gli obblighi che derivano per il venditore dal contratto di compravendita sono delineati dall'art. 1476 del codice civile: consegnare la cosa al compratore, fargli acquistare la proprietà della cosa o il diritto, se l'acquisto non è effetto immediato del contratto; garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa. Ai sensi dell'art. 1498 del codice civile, il compratore è, a sua volta, obbligato al pagamento del prezzo. Dal contratto di compravendita di una unità immobiliare compresa in un edificio condominiale non discende, quindi, all'evidenza, un obbligo per il venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano; tale obbligo discende, piuttosto, dagli artt. 1118 e 1123 c.c. e può essere oggetto, tuttavia, di "diversa convenzione" ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c.

È pacifico, infatti, che gli artt. 1118, comma 1, e 1123 c.c. posso essere derogati da una convenzione stipulata tra tutti i condomini, come anche da una deliberazione presa dagli stessi con l'unanimità dei consensi dei partecipanti. L'autonomia negoziale può anche prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese condominiali. Ciò, ad esempio, si affermava da Cass. 25 marzo 2004, n. 5975, la quale peraltro aggiungeva che la clausola del



regolamento condominiale, che stabilisce in favore di taluni condomini l'esenzione totale dall'onere di contribuire a qualsiasi tipo di spese, in ordine a una determinata cosa comune, può determinare il superamento nei riguardi della suddetta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su quella parte del fabbricato. Nella disciplina del condominio edilizio non è contemplata una norma che abbia portata analoga all'art. 2265 c.c., la quale trova, del resto, la propria giustificazione nell'essenziale scopo lucrativo che viene perseguito tramite una attività imprenditoriale. La convenzione di esonero di taluno dei condomini dagli obblighi collegati alla contitolarità del diritto di proprietà sulle cose comuni, eventualmente inserita nel cosiddetto contenuto contrattuale del regolamento di condominio, è quindi (a differenza di ciò che traspare nella ricostruzione operata dalla Corte d'appello di Brescia), palesemente vicenda negoziale autonoma e distinta, sotto un profilo soggettivo e oggettivo, rispetto al contratto di vendita dell'unità immobiliare intercorsa tra costruttore proprietario originario e singolo condomino acquirente, seppure tale "diversa convenzione" ex art. 1123 c.c. sia oggetto di espresso richiamo nei titoli di compravendita di ciascun appartamento dell'edificio comune.

Perché una clausola della convenzione sulle spese condominiali contenuta nel regolamento di condominio sia valutata ai fini dell'art. 33 del Codice del Consumo occorre, allora, che la stessa provochi un significativo squilibrio (non ex se negli obblighi di contribuzione derivanti dagli artt. 1118 e 1123 c.c., ma) dei diritti e degli obblighi derivanti, ai sensi degli artt. 1476 e 1498 c.c., dal contratto di compravendita concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente. Acquistano a tal fine rilievo, come affermava già Cass., 4 agosto 2016, n. 16321 (richiamata da Cass. 23 luglio 2019, n. 19832, e da Cass. 14 gennaio 2021, n. 497), le sole clausole del regolamento di condominio predisposte dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio, ricollegabili all'esercizio



dell'attività imprenditoriale o professionale da quello svolta, che, valutate alla luce del complessivo programma obbligatorio, secondo i profili del «significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto» e della «buona fede», ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, in rapporto al condomino acquirente dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva che rivesta lo *status* di consumatore, incidano sulla portata della prestazione traslativa di dare dovuta dall'alienante, la quale si estende di regola alle parti comuni, ovvero sul corrispettivo dovuto dal compratore per il bene venduto.

Al contrario, il regolamento di condominio cosiddetto "contrattuale", quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente, cioè, pluralità di parti e scopo comune, nel quale non si pone quindi un nesso di reciprocità tra le prestazioni o le attribuzioni patrimoniali, né rileva il pericolo di uno squilibrio fra diritti ed obblighi contrapposti.

Neppure deve trascurarsi la legittimazione relativa spettante al contraente protetto a far valere la nullità di protezione delle clausole vessatorie (art. 36, comma 3, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206), salva la rilevabilità officiosa come regolata nei principi enunciati da Cass. Sez. Unite 12 dicembre 2014, n. 26242 e n. 26243, entrambe supponendo comunque un giudizio di cui siano parti il professionista ed il consumatore, ovvero i soggetti contraenti del rapporto di consumo, e nel quale venga in gioco l'esecuzione di quella clausola. Secondo *Corte* di Giustizia UE, Prima Sezione, sentenza 2 aprile 2020, causa C-329/19, invero, l'articolo 1, paragrafo 1, e l'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, devono essere interpretati nel senso che non ostano a una giurisprudenza nazionale che interpreti la normativa di recepimento della medesima direttiva nel diritto interno in modo che le



norme a tutela dei consumatori che essa contiene siano applicabili anche a un "contratto concluso con un professionista da un soggetto giuridico quale il condominio nell'ordinamento italiano", sebbene un simile soggetto giuridico non rientra nell'ambito di applicazione della suddetta direttiva. Il presente giudizio intercorre tra il Condominio Residence e la s.r.l. e non ha ad oggetto un contratto di consumo concluso tra la società e il condominio; la nullità della clausola vessatoria è stata invece intesa operante "a vantaggio" del Condominio.

La soluzione qui prescelta si pone, pertanto, in continuità con i precedenti richiamati, e non in contrasto, come sostiene la memoria ex art. 380 bis, comma 2, c.p.c. del Condominio Residence

Nella memoria del Condominio Residence si deduce che per "la corretta applicazione dell'art. 33, comma 1, Codice del Consumo debba prendersi in considerazione l'intero assetto delle obbligazioni derivanti dai singoli contratti di compravendita, siglati tra e gli acquirenti - condomini, tra cui, nel caso di specie, l'obbligazione che sorge in capo a quest'ultimi di tenere totalmente ed illimitatamente esente la venditrice dal pagamento delle spese di gestione delle parti comuni in proporzione al valore degli altri immobili condominiali di proprietà della stessa ricorrente". Il controricorrente in memoria invita proprio a fare applicazione dell'art. 34, comma 1, del Codice del consumo, ovvero a valutare la vessatorietà della clausola del regolamento condominiale "tenendo conto della natura del bene o del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione ed alle altre clausole del contratto medesimo o di un altro collegato o da cui dipende". Il controricorrente ravvisa tale collegamento tra la clausola 11, comma 6, del regolamento e i diritti e gli obblighi derivanti dai singoli contratti di compravendita delle unità immobiliari. Le considerazioni svolte nella memoria del Condominio Residence non si discostano, allora, da quanto sinora affermato in motivazione, ma





esse stesse postulano, rispetto alla prima indagine compiuta nella sentenza impugnata, un più complesso accertamento sul merito della vessatorietà della clausola, che non può che svolgersi in sede di rinvio.

Occorre, cioè, procedere, ad un accertamento della vessatorietà della "clausola 11", che esonera la costruttrice dal pagamento delle spese condominiali, valutando non lo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal regolamento di condominio, il quale non è un contratto di consumo, quanto lo squilibrio dell'intero rapporto contrattuale sinallagmatico e dunque della complessiva operazione economica intercorsi tra il singolo acquirente consumatore e il professionista venditore. L'eventuale accertamento della vessatorietà della clausola nell'ambito del rapporto di consumo "a vantaggio del consumatore" ripercuoterà la sua incidenza sulla validità della adesione alla convenzione ex art. 1123 comma 1 c.c.

Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto:

"la clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamato nel contratto di vendita della unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per



le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano”.

Il ricorso va perciò accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d’appello di Brescia in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi all’enunciato principio, e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d’appello di Brescia in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6-2 Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 10 giugno 2022.

Il Presidente

**LUIGI GIOVANNI LOMBARDO**

