

Al condominio la tutela dei consumatori nel rapporto con ditte e professionisti

CORTE APPELLO GENOVA

Il tema è strettamente legato agli incarichi conferiti per il superbonus

Per le liti non si può indicare un luogo diverso da quello dove si trova l'edificio

Giovanni Iaria

Con la sentenza 859/2020, ancora inedita, la Corte di Appello di Genova si è pronunciata sulla questione, sempre attualissima ora che il ruolo di imprese e professionisti è particolarmente strategico nell'iter del superbonus, relativa all'applicabilità alle controversie tra questi e il condominio delle norme previste dal codice del consumo a tutela del consumatore.

La vicenda

Un condominio aveva fatto a una società con la quale aveva stipulato un contratto di appalto per lavori di manutenzione straordinaria dei terrazzi e di manutenzione dell'intonaco dei muretti divisorii e dell'intonaco. Il condominio chiedeva al Tribunale che venisse accertata l'esistenza di vizi, difetti e difformità dell'opera rispetto a quanto pattuito, con conseguente condanna della società appaltatrice.

Che si difendeva respingendo ogni addebito circa i presunti vizi e difformità denunciati dal condominio, chiedendo che il Tribunale condannasse quest'ultimo al pagamento in suo favore della somma residua ed eccependo preliminarmente l'incompetenza territoriale del Tribunale dato che nel contratto di appalto si derogava la competenza territoriale per le controversie in favore di un Tribunale diverso da quello dove aveva

sede il condominio.

Il Tribunale, con sentenza parziale, accoglieva la domanda di risarcimento dei danni proposta dal condominio, rigettava l'eccezione di incompetenza territoriale avanzata dalla società convenuta e rimetteva la causa in istruttoria per la quantificazione delle opere necessarie all'eliminazione dei vizi accertati e per l'accertamento di altri vizi.

Il foro del consumatore

La Corte d'appello, nel condividere le motivazioni del Tribunale che aveva ritenuto applicabile al condominio l'articolo 33, lettera u) del codice del consumo, secondo il quale si presumono vessatorie e, quindi, sono nulle le clausole che derogano al cosiddetto foro del consumatore, ha rigettato l'eccezione di incompetenza territoriale riproposta, in sede di gravame, dalla società appaltatrice.

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO



FONDO OBBLIGATORIO E 110%

Con la cessione credito non c'è accantonamento

La costituzione del fondo speciale per i lavori di superbonus, nel caso di cessione del credito all'impresa appaltatrice, non assolve alla sua funzione di accantonamento.

— Michele Orefice

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianocondominio.ilsole24ore.com

I giudici di appello hanno ritenuto il condominio rientrante nella categoria dei consumatori e, pertanto, che a esso sia applicabile la disciplina dell'articolo 33 del Codice del consumo, richiamandosi all'orientamento giurisprudenziale della Corte di cassazione secondo il quale «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 consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale» (si veda anche la Cassazione civile, sentenze 10679/2015, 452/2005 e 10086/2001).

© RIPRODUZIONE RISERVATA