



Il foro di competenza del condominio-consumatore prevale sulla residenza del condòmino

Una recente ordinanza emessa dal Tribunale di Varese si è espressa in merito all'annosa questione del foro di competenza in caso di azione, esercitata dal condòmino, diretta a tutelare - nei confronti di terzi - un diritto in capo al condominio.

La natura giuridica del condominio rappresenta una discussione che ha occupato gli operatori del diritto per un lasso di tempo notevole, al termine del quale si è giunti a definire il condominio quale ente di gestione privo di personalità giuridica, che opera su mandato dei singoli condòmini nell'esercizio delle attività ordinarie e straordinarie.

In quanto mandatari, ai singoli condòmini è riconosciuto l'esercizio dei diritti di credito nei confronti dei terzi con i quali il condominio ha intrattenuto rapporti contrattuali, qualora si debba tutelare la proprietà individuale, così come la quota di proprietà comune (si veda, *ex multis*, Corte di Cassazione, sez. VI, n. 35576 del 2021¹).

Tale legittimazione attiva comporta una decisione - in capo all'attore-condòmino - tutt'altro che scontata: l'individuazione del corretto foro di competenza.

Nel caso affrontato dal giudice varesino, la controversia è stata radicata da parte attrice, in qualità di condòmino-consumatore, innanzi al Tribunale di Varese, proprio foro di residenza, in applicazione della normativa consumeristica. Foro diverso, tra l'altro, non solo dal luogo di ubicazione del condominio, ma anche dalla competenza territoriale convenzionalmente scelta dalle parti con il contratto stipulato tra il condominio e il terzo.

Avendo parte convenuta eccepito l'incompetenza territoriale del Tribunale adito, il Tribunale si è interrogato sulla questione evidenziando, innanzitutto, che il diritto di agire del condòmino trae origine dal rapporto contrattuale sottoscritto tra il mandatario (il condominio) e il terzo. Ne consegue che "il condòmino, che si sostituisce al proprio mandatario nella proposizione di un'azione giudiziaria nei confronti del terzo, dovrà radicare la controversia presso il Giudice che sarebbe stato competente a conoscere della controversia ove fosse stata instaurata direttamente dal Condominio"².

In merito, poi, alla clausola di competenza prevista pattiziamente dalle parti nel contratto, il Tribunale ha altresì precisato che stante la natura di consumatore del Condominio³ – quale soggetto

¹ In particolare, la massima estratta da tale sentenza sancisce che "[...] a peculiare natura del condominio, ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti, i quali devono intendersi rappresentati "ex mandato" dall'amministratore, comporta che l'iniziativa giudiziaria di quest'ultimo a tutela di un diritto comune dei condòmini non priva i medesimi del potere di agire personalmente a difesa di quel diritto, nell'esercizio di una forma di rappresentanza reciproca".

² Così statuisce l'ordinanza emessa in data 20 giugno 2024 dal Tribunale di Varese.

³ Si evidenzia che tale natura è stata riconosciuta dalla giurisprudenza nazionale e comunitaria, si vedano: Tribunale di Milano, sez. XI, sentenza del 21 luglio 2016; Tribunale di Ravenna, sentenza del 27 settembre 2017; Corte di Giustizia UE, sez. I, n. 329 del 2020; Corte di Giustizia UE, sez. VIII, n. 485 del 2022.

agente per scopi estranei all'attività commerciale, imprenditoriale o professionale – la clausola deve considerarsi nulla, in quanto derogatoria del foro del consumatore.

Il Tribunale ha dunque stabilito che, nelle controversie che derivano dai contratti stipulati tra un condominio e un terzo, trova sempre applicazione la competenza funzionale ed inderogabile del foro del consumatore, cioè il luogo in cui è sito il condominio.

Si deve, infine, riportare la decisione in merito all'integrale compensazione delle spese del giudizio, giustificata dalla *"non agevole interpretazione della giurisprudenza in tema di legittimazione diretta del condomino e l'assenza di statuizioni specifiche in punto di competenza territoriale"*.

Contatti

Torino Corso Vittorio Emanuele II, 68 10121 | T. +39 011 51121

Milano Via Bigli 2, 20121 | T. +39 02 303049

Roma Via Ludovisi, 35 00187 | T. +39 011 51121

info@pavesioassociati.it – www.pavesioassociati.it

Per maggiori informazioni:

AreaContenzioso@pavesioassociati.it

Disclaimer

Il presente documento è redatto in termini generali, unicamente a fini divulgativi e di aggiornamento normativo.