

# Class action in Condominio

## Aggiornamento Professionale

Dal 19 maggio 2021 è in vigore, la legge 12 aprile 2019 n. 31, che riformula l'azione di classe (la c.d. «class action»).

La class action è un'azione legale condotta da uno o più soggetti, appartenenti a una categoria omogenea, che consente la soluzione di una questione comune di fatto o di diritto con effetti ultra partes per tutti i componenti presenti e futuri della categoria.



Numero Verde  
**800 68 55 31**

[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su



<https://www.facebook.com/amministratori>

# Class action in Condominio Aggiornamento Professionale

- Specificamente, la legge n. 31/2019 ha esteso la class action a tutti coloro che lamentano una violazione di diritti individuali omogenei.
- L'ambito di applicazione soggettivo non è limitato alla tutela dei consumatori, ma si estende a qualsiasi classe di soggetti, consumatori o imprese.



Numero Verde  
**800 68 55 31**

[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su

facebook



<https://www.facebook.com/amministratori>

# Class action in Condominio

## Aggiornamento Professionale

A ciò si aggiunga che la nuova disciplina prevede la possibilità di una quota lite per gli avvocati e un compenso per il rappresentante di classe, soggetti più incentivati a rendersi promotori di azioni collettive.



Numero Verde  
**800 68 55 31**

[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su  <https://www.facebook.com/amministratori>



# Class action in Condominio

## Aggiornamento Professionale

La legge n. 31/2019 ha abrogato le corrispondenti azioni di classe contenute nel Codice del Consumo, che continuano ad essere impiegate per quelle condotte illecite perpetrate sino alla data di entrata in vigore della L. 31/19. Attraverso il collocamento della disciplina nel Titolo VIII-bis del codice civile (rubricato «*Dei procedimenti collettivi*»), è stato eliminato ogni riferimento a consumatori e utenti



[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su



<https://www.facebook.com/amministratori>

# Class action in Condominio



## ART. 840 bis c.p.c.

A norma dell'art. 840-bis comma 1 c.c., l'azione di classe può essere promossa da tutti coloro che avanzino pretese risarcitorie in relazione alla lesione di «diritti individuali omogenei». In particolare, la class action è esperibile a tutela delle situazioni soggettive maturate a fronte di condotte lesive, per l'accertamento della responsabilità e la condanna al risarcimento del danno e alle restituzioni.

Numero Verde  
**800 68 55 31**

[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su



<https://www.facebook.com/amministratori>

# Class action in Condominio

Titolari dell'azione sono ciascun componente della «classe», nonché le organizzazioni o associazioni senza scopo di lucro iscritte in un apposito elenco istituito presso il Ministero della giustizia. I potenziali destinatari dell'azione collettiva sono le imprese e gli enti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità, relativamente ad atti e comportamenti posti in essere nello svolgimento delle loro attività.



## ART. 840 bis c.p.c.



[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su



<https://www.facebook.com/amministratori>



## ART. 840 quaterdecies c.p.c.

Il Tribunale, ai sensi dell'art. 840-quaterdecies, fino alla discussione orale della causa, può formulare una proposta transattiva alle parti. In alternativa, dopo la sentenza che accoglie l'azione ex art. 840-sexies, il rappresentante comune degli aderenti può stipulare con l'impresa resistente un analogo schema di accordo di natura transattiva.



[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su



<https://www.facebook.com/amministratori>





## ART. 840 quaterdecies c.p.c.

Numero Verde  
**800 68 55 31**

L'art. 840-quaterdecies prevede un termine entro il quale possono essere formulate contestazioni da parte di ciascun aderente, decorso inutilmente il quale il giudice delegato autorizza il rappresentante comune a stipulare l'accordo transattivo.

L'accordo può riferirsi anche al risarcimento del danno o alle restituzioni in favore degli aderenti che abbiano accettato o non si siano opposti all'accordo stesso. In entrambe le ipotesi, l'accordo transattivo costituisce titolo esecutivo e titolo per l'iscrizione di ipoteca giudiziale.

[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su



<https://www.facebook.com/amministratori>

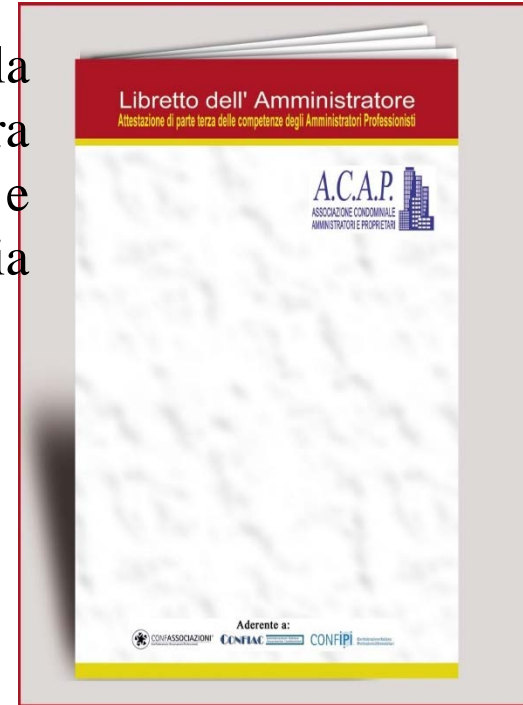


### Perché parlarne in ambito condominiale?

La qualificazione del condominio come consumatore e quindi la titolarità soggettiva dello stesso di esperire la class action, era stata oggetto di acceso dibattito a livello giurisprudenziale e dottrinale, culminato con l'intervento della Corte di Giustizia Europea.

Nel caso di specie, la questione pregiudiziale nasceva dalla controversia sorta tra un condominio e una S.p.A., relativa a un contratto di fornitura di energia termica intercorso tra i due.

In tale ambito il Tribunale di Milano chiedeva alla Corte di valutare se anche il condominio di diritto italiano potesse considerarsi consumatore nell'accezione fornita dalla direttiva 93/13/CEE, dettata in tema di clausole abusive nei contratti stipulati tra professionisti e consumatori, che qualifica come consumatore la persona fisica che agisce per fini non riconducibili all'attività professionale svolta.



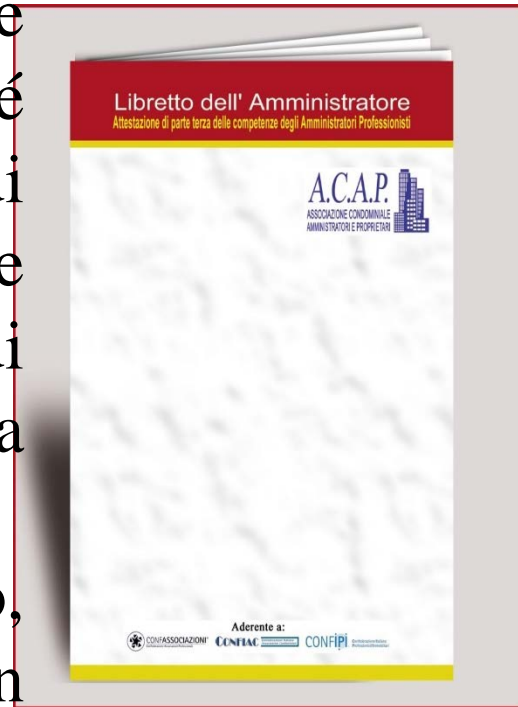
[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su  <https://www.facebook.com/amministratori>

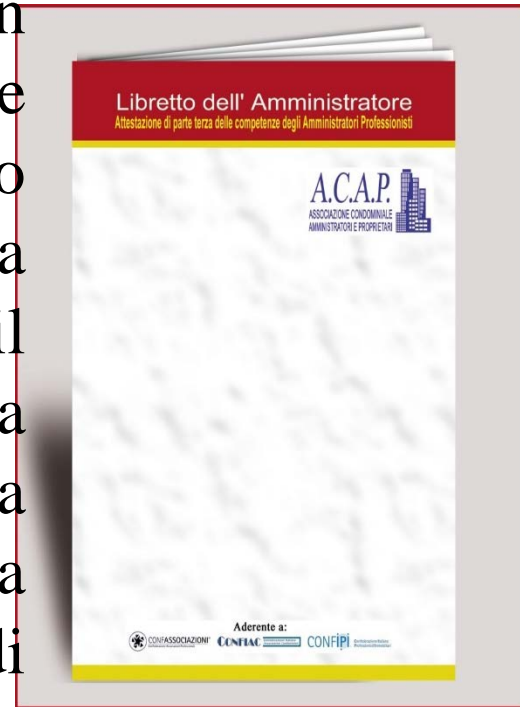


La Corte di Giustizia Europea ha accolto le ragioni dei condomini. Secondo la Corte, affinché una persona possa rientrare nella nozione di consumatore, devono essere soddisfatte due condizioni cumulative, vale a dire che si tratti di una persona fisica e che quest'ultima svolga la sua attività a fini non professionali.

Purtuttavia, nell'ordinamento giuridico italiano, un condominio è un soggetto giuridico non qualificabile né come persona fisica né come persona giuridica.



Invero, la Cassazione in Italia ha sviluppato un orientamento giurisprudenziale volto a tutelare maggiormente il consumatore, estendendo l'ambito di applicazione della tutela prevista dalla disciplina per i consumatori a un soggetto giuridico, quale il condominio, che nel diritto italiano non è una persona fisica. Secondo la Corte di Giustizia Europea, tale orientamento giurisprudenziale mira con tutta evidenza a tutelare i consumatori; di conseguenza le norme a tutela dei consumatori possono essere applicate ai contratti conclusi con professionisti da un soggetto giuridico quale il condominio.



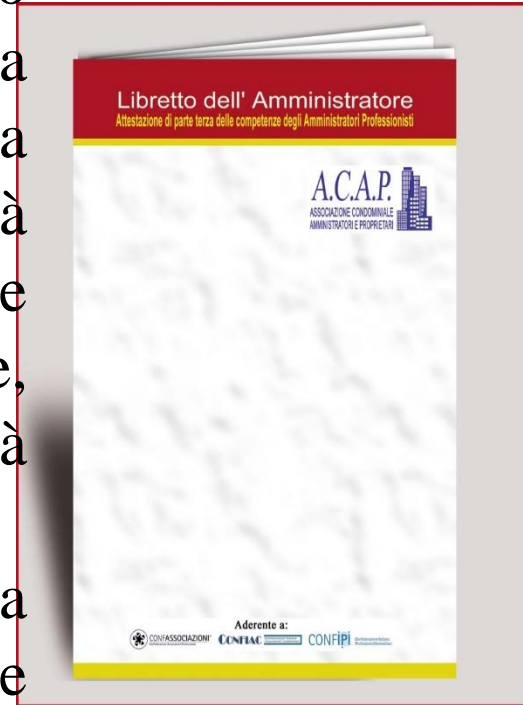
[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su  <https://www.facebook.com/amministratori>



L'entrata in vigore della legge n. 31/2019, estendendo l'ambito soggettivo di applicazione della legge sulla class action, ha eliso le incertezze interpretative sopra menzionate. Ne consegue che il condominio potrà esperire l'azione di classe in caso di controversie nell'ambito dei contratti di fornitura, manutenzione, servizi e in generale in tutte le ipotesi di responsabilità contrattuale e extracontrattuale.

L'accesso alla class action condominiale consente la riduzione dei tempi e dei costi del processo e costituisce un deterrente verso comportamenti lesivi degli interessi giuridici del condominio, derivanti anche da pratiche commerciali scorrette o da condotte anti-concorrenziali.



[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su  <https://www.facebook.com/amministratori>



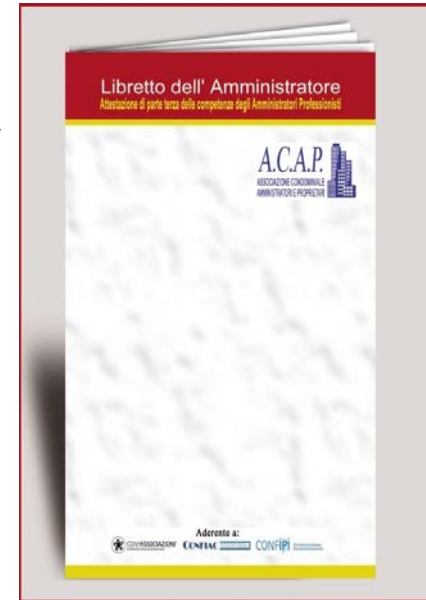


[Articolo 840 bis](#) Ambito di applicazione:

I diritti individuali omogenei sono tutelabili anche attraverso l'azione di classe, secondo le disposizioni del presente titolo.

A tale fine, un'organizzazione o un'associazione senza scopo di lucro i cui obiettivi statuari comprendano la tutela dei predetti diritti o ciascun componente della classe può agire nei confronti dell'autore della condotta lesiva per l'accertamento della responsabilità e per la condanna al risarcimento del danno e alle restituzioni. Ai fini di cui al periodo precedente, ferma la legittimazione di ciascun componente della classe, **possono proporre l'azione di cui al presente articolo esclusivamente le organizzazioni e le associazioni iscritte in un elenco pubblico istituito presso il Ministero della giustizia.**

L'azione di classe può essere esperita nei confronti di imprese ovvero nei confronti di enti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità, relativamente ad atti e comportamenti posti in essere nello svolgimento delle loro rispettive attività. Sono fatte salve le disposizioni in materia di ricorso per l'efficienza delle amministrazioni e dei concessionari di servizi pubblici. In ogni caso, resta fermo il diritto all'azione individuale, salvo quanto previsto all'articolo 840 undecies, nono comma.



Numero Verde  
**800 68 55 31**

[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su  <https://www.facebook.com/amministratori>

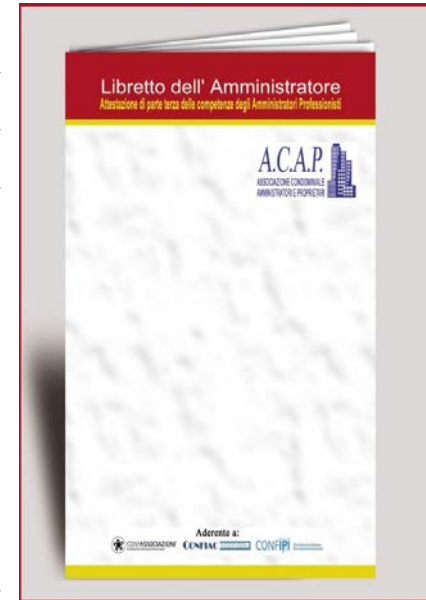


art. 840 ter

La domanda per l'azione di classe si propone con ricorso esclusivamente davanti alla sezione specializzata in materia di impresa competente per il luogo ove ha sede la parte resistente.

Il ricorso, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, è pubblicato, a cura della cancelleria ed entro dieci giorni dal deposito del decreto, nell'area pubblica del portale dei servizi telematici gestito dal Ministero della giustizia, in modo da assicurare l'agevole reperibilità delle informazioni in esso contenute.

Il procedimento è regolato dal rito sommario di cognizione di cui agli articoli 702 bis e seguenti ed è definito con sentenza, resa nel termine di trenta giorni successivi alla discussione orale della causa. Non può essere disposto il mutamento del rito. Entro il termine di trenta giorni dalla prima udienza il tribunale decide con ordinanza sull'ammissibilità della domanda, ma può sospendere il giudizio quando sui fatti rilevanti ai fini del decidere è in corso un'istruttoria davanti a un'autorità indipendente ovvero un giudizio davanti al giudice amministrativo. Restano ferme le disposizioni del decreto legislativo 19 gennaio 2017, n. 3.



Numero Verde

**800 68 55 31**

[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su



<https://www.facebook.com/amministratori>

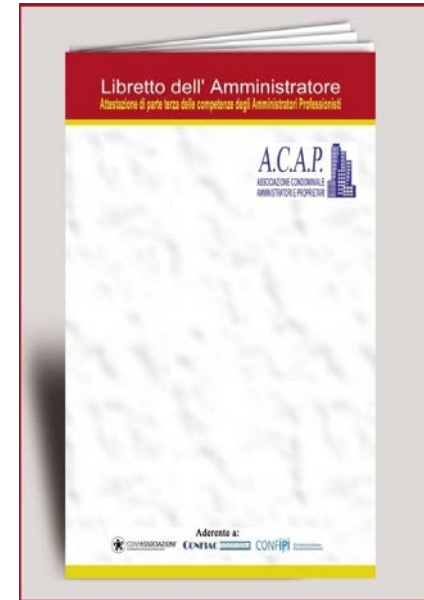
art. 840 ter

La domanda è dichiarata inammissibile:

- a) quando è manifestamente infondata;
- b) quando il tribunale non ravvisa omogeneità dei diritti individuali tutelabili ai sensi dell'articolo 840 bis;
- c) quando il ricorrente versa in stato di conflitto di interessi nei confronti del resistente;
- d) quando il ricorrente non appare in grado di curare adeguatamente i diritti individuali omogenei fatti valere in giudizio.

L'ordinanza che decide sull'ammissibilità è pubblicata, a cura della cancelleria, nell'area pubblica del portale dei servizi telematici di cui al secondo comma, entro quindici giorni dalla pronuncia.

Quando l'inammissibilità è dichiarata a norma del quarto comma, lettera a), il ricorrente può riproporre l'azione di classe quando si siano verificati mutamenti delle circostanze o vengano dedotte nuove ragioni di fatto o di diritto.



[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

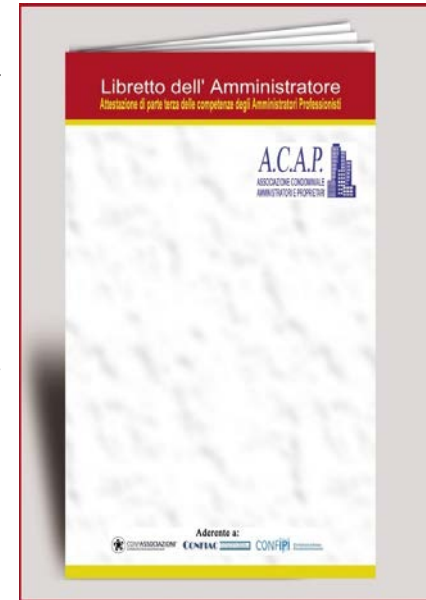
seguici su  <https://www.facebook.com/amministratori>



art. 840 ter

L'ordinanza che decide sull'ammissibilità dell'azione di classe è reclamabile dalle parti davanti alla corte di appello nel termine di trenta giorni dalla sua comunicazione o dalla sua notificazione, se anteriore. Sul reclamo la corte di appello decide, in camera di consiglio, con ordinanza entro trenta giorni dal deposito del ricorso introduttivo del reclamo. In caso di accertamento dell'ammissibilità della domanda, la corte di appello trasmette gli atti al tribunale adito per la prosecuzione della causa. Il reclamo avverso le ordinanze ammissive non sospende il procedimento davanti al tribunale.

Con l'ordinanza di inammissibilità e con quella che, in sede di reclamo, conferma l'ordinanza di inammissibilità, il giudice regola le spese.



Numero Verde  
**800 68 55 31**

[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

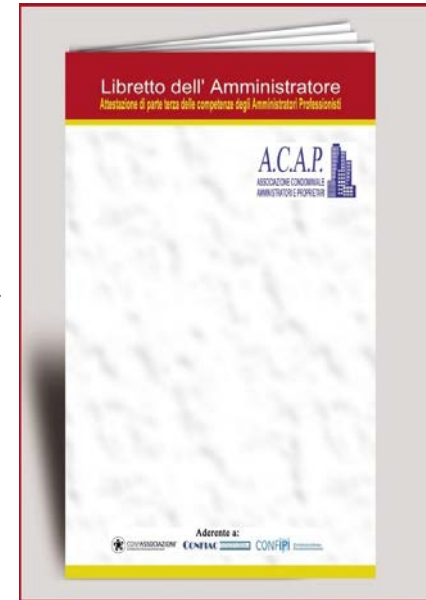
seguici su  <https://www.facebook.com/amministratori>





La nostra associazione intende cavalcare in pieno questo strumento che, sebbene sino ad ora non sia riuscito a dispiegare i suoi effetti, riteniamo molto valido.

Proprio per tal motivo è stato costituito un gruppo ristretto di lavoro allo scopo di avviare la pratica di iscrizione presso il Ministero al fine di apprestare la massima tutela a condominio e condomini, avverso tutti i soprusi e le anomalie derivanti dai rapporti di forza asimmetrici da parte di quegli stakeholders istituzionali che, troppo spesso, abusano della loro posizione dominante.



[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su  <https://www.facebook.com/amministratori>





# ACAP

Associazione Condominiale  
Amministratori  
e Proprietari

Fondata nel 1999 - Accreditata al Mi.S.E.

# Vademecum operativo



## ...Grazie

[www.amministratoriacap.com](http://www.amministratoriacap.com)

seguici su

 facebook

<https://www.facebook.com/amministratori>