

***Abstract.** Le norme a tutela del consumatore trovano applicazione anche nei contratti stipulati dal condominio con un professionista. Il condominio, infatti, deve essere considerato quale ente di gestione privo di autonoma personalità giuridica che lo distingue da quella dei singoli condomini. In tale contesto, dunque, l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei singoli condomini che, in quanto persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività professionale eventualmente svolta, devono essere considerati consumatori.*

* * * * *

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI PERUGIA
Sezione II civile**

Il Tribunale di Perugia, Sezione II civile, nella persona del giudice unico in funzione monocratica SSSS, ha emesso la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. !!!! del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno !!!!, avente ad oggetto: pagamento – responsabilità contrattuale, promossa

DA

XXXX srl, in persona del legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliata presso la cancelleria del Tribunale civile di Perugia unitamente all'avv. QQQQ, del foro di AAAA che la rappresenta e difende in virtù di mandato a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

CONTRO

CONDOMINIO ZZZZ, in persona dell'amministratore p.t., elettivamente domiciliato in PPPP, presso lo studio dell'avv. LLLL che, unitamente all'avv. FFFF, lo rappresenta e difende in virtù di mandato in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

- CONVENUTO -

CONCLUSIONI DELLE PARTI

All'udienza del GGGG i procuratori delle parti concludevano riportandosi ai propri scritti difensivi nei termini trascritti a verbale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. In via preliminare, deve darsi atto che, a seguito dell'immediata applicabilità ai giudizi pendenti al 4 luglio 2009, dell'art. 132 c.p.c. nel testo novellato dalla legge n. 69/2009, la presente sentenza è redatta in forma semplificata, con omissione dello svolgimento del processo e mediante concisa esposizione dei motivi di fatto e di diritto della decisione.

2. Il presente giudizio è stato introdotto dalla società indicata in epigrafe la quale, esponendo di aver stipulato con il CONDOMINIO ZZZZ, in persona dell'amministratore p.t., contratto, di durata decennale, in data 3 settembre 1997 per la manutenzione ordinaria dell'impianto elevatore e che il CONDOMINIO ZZZZ, in data 31 dicembre 2003, aveva avanzato richiesta anticipata di risoluzione del rapporto, deduceva che, in forza degli artt. 2 e 13 delle condizioni generali di contratto, era comunque dovuto, per il caso di risoluzione anticipata su richiesta o per colpa del committente, l'intero canone in vigore fino alla scadenza naturale del contratto. Concludeva, quindi, affinché il convenuto venisse condannato al pagamento - *a titolo di responsabilità contrattuale ovvero extracontrattuale per l'ingiusto danno* - di una somma pari ad 4.014,40, corrispondente all'importo complessivo dei canoni semestrali dovuti per il residuo periodo di vigenza del contratto (precisamente, dal 1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007)

Il CONDOMINIO ZZZZ convenuto eccepiva: - l'incapacità dell'amministratore ad assumere, senza preventiva approvazione da parte dell'assemblea straordinaria, vincoli contrattuali di durata ultrannuale, deducendo la violazione degli artt. 1129, 1130 e 1135 c.c., assumendo che il contratto in questione, posto a fondamento della richiesta di pagamento, pur prevedendo una durata decennale era sottoscritto dall'amministratore in assenza di alcuna delibera assembleare autorizzativa; - l'applicabilità della disciplina di cui agli artt. 1469 *bis* e ss. c.c.; - l'inefficacia della clausola contrattuale relativa alla previsione di una penale pari all'ammontare dei canoni dovuti fino alla scadenza del contratto per il caso di recesso dal contratto del committente, con possibilità di libera risoluzione da parte dell'appaltatrice, per violazione dell'art. 1469 *ter* n. 7 c.c.; - la vessatori età della clausola di rinnovo tacito in favore dell'impresa predisponente con la previsione di un onere di disdetta da parte del committente in termini eccessivamente anticipati rispetto alla scadenza del contratto; - l'inefficacia, per violazione dell'art. 1469 *ter* n. 13 c.c., della previsione in favore della società di aumenti unilaterali del canone sulla base degli indici Anie, non controllabili da parte del consumatore, e in assenza di previsione della facoltà di recesso in caso di aumenti eccessivi.

Deduceva, quindi, che alcunché era dovuto per il recesso dal rapporto sia perché, in relazione al primo profilo l'amministratore non poteva validamente assumere, per conto del CONDOMINIO ZZZZ, obblighi di durata ultrannuale, sia perché la clausola di cui all'art. 13 delle condizioni generali di contratto era inefficace, in quanto realizzava un abusivo squilibrio delle condizioni contrattuali del consumatore.

Deduceva, dunque, che il recesso dal contratto era stato esercitato a causa dell'inadempimento delle società attrice rispetto all'obbligo di conservazione dell'impianto in condizioni di sicurezza ed efficienza nonché per l'omessa effettuazione delle verifiche semestrali obbligatorie.

Concludeva, quindi, per il rigetto della domanda principale e, in via riconvenzionale, chiedeva che parte attrice *venisse condannata a rimborsare le somme percepite per prestazioni non svolte, per aumento abusivi del canone, per le prestazioni già comprese nel canone, con interessi e rivalutazione.*

Nel corso del giudizio veniva espletata prova testimoniale in merito all'adempimento degli obblighi nascenti dal contratto e le parti, nei rispettivi scritti difensivi, illustravano ed argomentavano le contrapposte tesi.

3. Con riferimento al primo dei punti controversi, ossia quello attinente alla valida ed efficace assunzione del vincolo contrattuale da parte dell'amministratore in assenza di delibera assembleare autorizzativa, deve rilevarsi che la questione è stata affrontata dalla Suprema Corte in un caso che, sebbene riferito ad una diversa ipotesi (ossia quella della conclusione di una polizza assicurativa con durata oltre un anno), consente di trarre utili considerazioni anche con riferimento alla questione in esame.

Nella motivazione della sentenza n. 15872 in data 6 luglio 2010, la Sezione III della Cassazione civile osserva: *il primo profilo di censura* [ossia che l'amministratore di condominio non può, se non espressamente autorizzato dall'assemblea deliberante all'unanimità o con maggioranza qualificata, impegnare i condomini in un contratto la cui durata esuli dalla gestione annuale] *è manifestamente infondato laddove si assume che per la conclusione di un contratto di durata ultrannuale occorra l'unanimità dei consensi dei partecipanti alla comunione.*

È invece corretto (ma infruttuosamente, come di seguito si chiarirà) l'assunto che, per la conclusione di un contratto di assicurazione, l'amministratore deve essere autorizzato dall'assemblea. Tanto alla luce del principio - enunciato da Cass., Sez. 2^a Civ., 03/04/2007, n. 8233 - secondo il quale "l'amministratore del condominio non è legittimato a stipulare il contratto d'assicurazione del fabbricato se non sia stato autorizzato da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione.

Infatti, la disposizione dell'art. 1130 c.c., comma 1, n. 4), obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perchè questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico

e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato".

Ponendosi, di poi, l'ulteriore questione della configurabilità di una ratifica tacita del contratto concluso dall'amministratore che abbia agito al di là delle attribuzioni, la Corte, nella motivazione della citata sentenza, osserva: Resta peraltro da stabilire se possa riguardarsi come ratifica del contratto concluso dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea la circostanza che per molti anni il premio fosse stato regolarmente pagato (il contratto risale al 1995) mediante l'approvazione annuale dei rendiconti di spesa da parte dell'assemblea dei condomini.

*Soccorre in proposito - e va riaffermato - il principio secondo il quale, se il negozio da ratificare non richiede la forma scritta, la ratifica stessa può consistere in qualsiasi atto o comportamento da cui risulti in maniera chiara ed univoca la volontà del dominus di far proprio il negozio concluso in suo nome e per suo conto da chi era privo di poteri rappresentativi (cfr., ex coeteris, Cass., nn. 408/06, 6937/04, 12750/03, 3071/98, 249/97, 9638/94). L'accertamento in ordine alla ravvisabilità di una ratifica *per facta concludentia* viene quindi ad essere rimesso - nella sentenza citata - all'apprezzamento del giudice di merito.*

Tanto premesso, con riferimento al caso in esame, deve rilevarsi quanto segue. Non è contestato che il CONDOMINIO ZZZZ convenuto avesse dato reiterata esecuzione al contratto in questione, tramite il pagamento periodico di quanto dovuto. Una simile condotta lascia presupporre, in assenza dell'allegazione di circostanze di segno contrario, che il versamento del canone, ripartito tra i condomini secondo le rispettive quote, avvenisse sulla scorta di conformi deliberazioni dell'assemblea, dovendosi rilevare, a tale proposito, che il CONDOMINIO ZZZZ convenuto, sul quale grava il relativo onere, non ha contestato l'inesistenza ovvero invalidità delle delibere di approvazione e ripartizione della relativa spesa nei singoli bilanci di gestione.

Trattandosi, infatti, di una ratifica tacita in relazione ad un contratto non soggetto ad oneri formali (almeno per la parte relativa al conferimento del servizio, salvo quanto si osserverà in prosieguo con riferimento alla clausola di cui

all'art. 13), non era necessario che l'argomento fosse espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea dei condomini (si sarebbe in tal caso trattato di una ratifica espressa); così come va radicalmente escluso – secondo quanto si è spora accennato – che la conclusione di un contratto di manutenzione di un impianto di elevazione da parte dell'amministratore richieda il consenso di tutti i condomini, potendo invece essere deliberato dall'assemblea, anche se di durata ultranovennale, con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., commi 3 e 4 (dunque, con la stessa maggioranza sia in prima che in seconda convocazione) giacché, pur eccedendo l'ordinaria amministrazione, non rientra nell'ambito delle innovazioni, per le quali soltanto l'art. 1136 c.c., comma 5, prevede una maggioranza ancora più qualificata. A tale riguardo, il CONDOMINIO ZZZZ convenuto si limita ad una contestazione generica, deducendo la non configurabilità di una ratifica tacita per un vincolo di durata ultrannuale, ma non allega (né prova) che i bilanci condominiali (preventivi o consuntivi) non fossero stati approvati con la maggioranza cui si è fatto appena riferimento (maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio ex art. 1136 c.c., commi 2 e 4), sicché non offre concreti elementi per escludere che la ratifica per fatti concludenti fosse concretamente intervenuta per effetto della reiterata esecuzione periodica dell'obbligo di pagamento del canone semestrale.

Quindi, in forza delle considerazioni che precedono, risulta assorbente rispetto a ogni altra questione attinente ai limiti dei poteri dell'amministratore, la decisiva considerazione dell'intervenuta ratifica del contratto, che comporta, comunque, l'efficacia del contratto nei confronti del CONDOMINIO ZZZZ.

4. Per quanto attiene all'ulteriore questione, relativa alla efficacia della clausola di cui all'art. 13 delle condizioni generali di contratto (ossia la clausola delle condizioni generali di contratto in relazione alla quale il committente era tenuto in caso di risoluzione anticipata rispetto alla durata decennale, su richiesta o per colpa, al versamento dell'intero canone dovuto fino alla scadenza naturale del contratto), viene invece in rilievo la disciplina a tutela del consumatore, introdotta dalla L. 6 febbraio 1996, n. 52 (oggi sostituita dall'art. 33 d.lvo 206/2005, comunque sostanzialmente riprodottriva della precedente), applicabile *ratione*

temporis al contratto in questione, in quanto stipulato in epoca successiva alla sua entrata in vigore.

Parte attrice sosteneva, nei propri scritti difensivi e nella comparsa conclusionale, la natura non vessatoria della clausola in questione, qualificandola alla stregua dell'art. 1373 c.c., quale corrispettivo, convenzionalmente concordato, per l'esercizio della facoltà di recesso e deduceva, comunque, che anche la condizione della "specificata approvazione per iscritto" non era necessaria neppure ove tale clausola venisse qualificata come "penale" ai sensi dell'art. 1382 c.c. Con riferimento a tale seconda prospettazione, deduceva, infatti, che l'importo della "penale" non era eccessivo in considerazione della natura del contratto, il quale aveva un contenuto conforme a quanto diffuso nella prassi commerciale, ed era volto a garantire all'impresa appaltatrice un margine di utilità economica, non ravvisabile in caso di durata inferiore, annuale o biennale, del contratto medesimo.

Tale tesi non appare condivisibile.

In primo luogo, deve darsi atto che la normativa a tutela del consumatore si applica anche al condominio: al contratto concluso con il professionista dal condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applicano, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, gli artt. 1469 - bis e seguenti cod. civ., atteso che l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale (Cass. Sez. III n. 10086 del 24/07/2001; del resto la giurisprudenza successiva ha escluso l'applicabilità della normativa in questione ai contratti conclusi da persone giuridiche).

Tanto considerato, appare applicabile alla fattispecie in esame il principio giurisprudenziale espresso nella sentenza n. 6481 della III Sezione della Cassazione civile del 17/03/2010. Premesso, infatti, che in tema di contratti del consumatore, il carattere abusivo della clausole predisposte dal professionista va valutato sia alla luce del principio generale, secondo cui sono abusive le clausole che determinino a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (art. 1469 - bis, primo comma cod. civ., nella

formulazione, applicabile "*ratione temporis*", antecedente al d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206), sia alla luce delle fattispecie tipizzate (di cui al terzo comma dello stesso articolo), la giurisprudenza di legittimità ha riconosciuto che è *abusiva la clausola (nella specie, di un contratto avente ad oggetto un corso professionale) con la quale il consumatore rinuncia alla facoltà di recesso e si assume l'obbligo di corrispondere comunque l'intero importo pattuito, poiché, sanzionando indiscriminatamente il recesso – indipendentemente da giustificato motivo – riserva al professionista un trattamento differenziato e migliore, in contrasto con i principi contenuti ai nn. 5 e 7 del terzo comma dell'art. 1469 – bis cod. civ., soprattutto ove l'obbligo previsto per il consumatore in caso di recesso non trovi riscontro in un'analogo sanzione a carico del professionista.*

Ancora di recente, la giurisprudenza di legittimità, sebbene con riferimento alla diversa ipotesi del contratto di mediazione, ha affrontato la questione relativa alla validità della clausola che prevede per l'ipotesi in cui il conferente dell'incarico rifiuti, anche ingiustificatamente, di concludere l'affare propostogli dal mediatore – un compenso in misura identica (o vicina) a quella stabilita per l'ipotesi di conclusione dell'affare (Cfr. Cass. Sez. III n. 22357 del 03/11/2010). Afferma la motivazione della citata sentenza che [...] *ma se il compenso sia previsto in misura identica (o vicina) a quella stabilita per l'ipotesi di conclusione dell'affare, si pone il problema di stabilire se, in relazione al caso di mancata conclusione dell'affare per scelta di chi ha conferito l'incarico, vi sia squilibrio fra i diritti e gli obblighi delle parti (art. 1469 bis c.c., comma 1; ora art. 33, comma 1, del codice del consumo), giacché solo con la conclusione dell'affare il preponente realizza il suo interesse e poiché il rifiuto da parte sua di concluderlo non integra comunque un inadempimento.*

Il giudice dovrà dunque stabilire se la clausola sia vessatoria, considerando che l'art. 1469 ter c.c., comma 3, (ora, art. 34, comma 3, del citato codice del consumo) esclude bensì che la valutazione della vessatorietà possa concernere l'oggetto del contratto e l'adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, purché tuttavia "tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile": nel patto intercorso tra preponente e mediatore deve dunque essere chiarito che, in caso di mancata

conclusione dell'affare per oggettivamente ingiustificato rifiuto del preponente, il compenso al mediatore sarà dovuto per l'attività sino a quel momento esplicita. Se tanto non sia chiaro, l'adeguatezza del corrispettivo per l'ipotesi di mancata conclusione dell'affare dovrà essere apprezzata dal giudice, che potrà concludere nel senso del significativo squilibrio delle prestazioni e dunque per l'inefficacia della clausola ex art. 1469 quinquies c.c., comma 1, (o per la sua nullità ex art. 36, comma 1, del codice del consumo), segnatamente se il diritto al compenso per il caso di mancata conclusione dell'affare sia fissato in misura indipendente dal tempo per il quale l'attività del mediatore s'è protratta prima del rifiuto del preponente.

Prosegue ancora la citata sentenza distinguendo, rispetto all'ipotesi sopra illustrata, quella in cui il pagamento di una somma pari al corrispettivo previsto per la conclusione del contratto fosse contrattualmente ricollegato ad un fatto imputabile al consumatore, concludendo che *in casi siffatti, la previsione dell'obbligo di pagare comunque la provvigione o somma equivalente integrerebbe una clausola penale e sarebbe dunque soggetta al diverso apprezzamento di cui all'art. 1469 bis c.c., comma 2, n. 6, (ora art. 33, comma 2, lett. f, del codice del consumo), concernente la presunzione di vessatorietà delle clausole che, in caso di inadempimento, prevedano il pagamento di una somma manifestamente eccessiva.*

Alla luce dei principi testé illustrati, devono essere esaminate le previsioni di cui agli artt. 2 e 13 delle condizioni generali di contratto in essere tra le parti in giudizio.

Elementi significativi sono: - la previsione della durata decennale, con facoltà di recesso a favore del committente da esercitare tramite disdetta da comunicare almeno dodici mesi prima; - l'obbligo del committente di corrispondere "comunque" il canone dovuto fino alla scadenza naturale del contratto per ogni caso di risoluzione anticipata, sia "su richiesta" che "per colpa" del committente.

Orbene, dall'esame delle previsioni contrattuali, tenuto conto dell'onere di interpretazione del senso più favorevole al consumatore (art. 1469 quater c.c.) nonché del canone ermeneutico della "buona fede" in senso oggettivo quale criterio alla luce del quale valutare lo squilibrio contrattuale emerge che: - il consumatore, pur potendo formalmente contare sulla facoltà di recesso anticipato

dal contratto per la sua intera durata residua, senza distinzione tra l'ipotesi di recesso ingiustificato, o comunque libero, ovvero di recesso esercitato per un giustificato motivo; - l'obbligo del pagamento dei canoni residui non era ancorato ad alcuna valutazione delle prestazioni svolte, del momento in cui interveniva la risoluzione, delle spese eventualmente sostenute dall'appaltatrice per la residua esecuzione del contratto; - l'appaltatore, in favore del quale era prevista la clausola di durata decennale, non era invece tenuto, per contratto, al versamento in favore del committente alcunché e ciò né a titolo di penale, né a titolo di multa penitenziale, per il caso di recesso anticipato.

Pertanto, in una interpretazione secondo buona fede oggettiva, sia con riferimento alla previsione di vessatori età di cui alle fattispecie tipizzate al terzo comma della citata norma, ed in particolare (per quanto concerne il caso di specie) nell'art. 1469 *bis* c.c., nn. 5 , 6 e 7, deve rilevarsi come la clausola contrattuale in esame, la quale accomuna sotto la previsione di un medesimo trattamento, la risoluzione anticipata del contratto a richiesta ovvero per colpa, venga a sanzionare indiscriminatamente il recesso del committente, sia o non sia assistito da un giustificato motivo, laddove all'imposizione di un simile obbligo a carico del committente non fa riscontro un'analogia previsione a carico della società appaltatrice, che veniva, quindi, a beneficiare implicitamente di un trattamento differenziato e migliore.

Infatti, mentre il committente era tenuto "comunque" al pagamento del canone fino alla scadenza naturale del contratto per il solo fatto di aver manifestato l'intenzione di sciogliersi dal vinco, senza che assumessero alcun rilievo i motivi del recesso, il predisponente, nei cui confronti non vi è alcuna previsione corrispondente, si giovava dei principi generali in materia, in forza dei quali era chiamato al risarcimento del danno solo nel caso di recesso colpevole.

La clausola di cui all'art. 13 appare, quindi, in contrasto con l'art. 1469 *bis* co. primo c.c. Un simile trattamento appare, inoltre, in contrasto con i principi contenuti all'art. 1469 *bis* c.c., nn. 5 e 7, e ciò tanto più ove si consideri la durata decennale del vincolo assunto nonché l'entità della somma dovuta dal committente per l'esercizio del recesso, corrispondente all'intero ammontare dei canoni.

Del resto, la stessa equiparazione tra l'ipotesi di recesso *tout court* e del recesso per colpa, non solo non trova riscontro in analoga sanzione a carico del professionista, non solo realizza un non consentito squilibrio contrattuale, ma mostra, *fortiori*, che l'art. 13 veniva sostanzialmente ad integrare una penale, dovuta indipendentemente dalla valutazione dei motivi del recesso, e senza alcuna considerazione, ai fini della determinazione dell'ammontare della somma dovuta, delle spese eventualmente sostenute in vista dell'esecuzione del contratto e di un ragionevole mancato guadagno, come tale, quindi, manifestamente eccessiva (da rilevare a tal proposito che, nei propri scritti difensivi, parte attrice non ha indicato specifiche voci di spesa che, a fronte di prestazioni non eseguite, giustificassero costi e mancati utili pari all'ammontare dell'intero canone residuo).

È ultroneo rilevare che il requisito della "contrattazione specifica" posto dal Codice del consumo al fine di escludere la natura abusiva della clausola, non possa ritenersi oggetto di ratifica tacita.

Ed invero, non contestato che il contratto in questione era stato sottoscritto dall'Amministratore in assenza (o comunque in assenza di prova) di una specifica delibera assembleare, e che allo stesso era stata tacita esecuzione da parte del CONDOMINIO ZZZZ, non solo non sarebbe di per sé sufficiente, ai fini della prova di una specifica contrattazione della clausola abusiva, la sottoscrizione da parte dell'Amministratore agente in carenza di mandato di una semplice lista di clausole, giacché la stessa potrebbe essere considerata valida solo se separatamente evidenziata rispetto alle altre e autonomamente sottoscritta (Cass. 5733/2008, 26977/2007), ma difetterebbe, comunque, il requisito della specifica approvazione per iscritto – trattandosi di requisito richiesto *ad substantiam* – per la ratifica del quale è richiesta l'osservanza del medesimo onere formale previsto per la conclusione dell'accordo.

5. La pretesa di pagamento fatta valere in giudizio dalla società attrice, in quanto fondata su clausola inefficace per i motivi anzidetti, non può trovare accoglimento.

6. La domanda svolta in via riconvenzionale dal CONDOMINIO ZZZZ non può, del pari, trovare accoglimento. Ed invero, la domanda – per quanto non in termini tali da integrare una ipotesi di indeterminatezza sanzionabile *ex art. 164 c.p.c.* – non

contiene alcun elemento utile ai fini della determinazione ed individuazione del *quantum debeatur*. Quindi, anche in disparte le considerazioni in ordine al valore probatorio alla perizia di parte depositata e la valutazione dell'esito della prova orale, non vi è alcun elemento (ad es. specifiche prestazioni inadempite, indicate con riferimento a ciascun semestre; specificazione delle richieste di pagamento di prestazioni ulteriori invece già previste in contratto; ammontare degli aumenti del canone asseritamente ingiustificati) in forza del quale provvedere, secondo un criterio di valutazione concreto, alla liquidazione del danno. È da rilevare, infatti, che il ricorso alla liquidazione equitativa – espressamente invocato da parte convenuta, attrice in riconvenzionale, nei propri scritti conclusionali, la quale ha rimesso al giudice la valutazione del danno senza alcuna indicazione dell'ammontare della somma richiesta – è giustificato solamente qualora la determinazione del danno sia impossibile o particolarmente difficoltosa, ma non già a supplire a carenze probatorie della parte (cfr. Cass. n. 11254/2011).

7. Venendo al regime delle spese di giudizio, le stesse devono essere regolate sulla base del principio generale della soccombenza e, quindi, tenendo conto dell'esito complessivo della lite, la quale ha visto soccombere la parte attrice rispetto alla pretesa sostanziale esercitata con il presente giudizio, prevalente rispetto alla domanda svolta in via riconvenzionale, devono essere interamente poste a carico della parte attrice medesima. In assenza di notula, sono liquidate d'ufficio come da dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, così provvede:

- Dichiara inefficace la clausola di cui all'art. 13 delle condizioni generali di contratto, predisposte da XXXX srl e sottoscritte in data 3 settembre 2007 dall'amministratore p.t. del CONDOMINIO ZZZZ in epigrafe e, per l'effetto, rigetta la domanda proposta in via principale da XXXX srl;
- Rigetta la domanda proposta dal CONDOMINIO ZZZZ convenuto in via riconvenzionale;

- Condanna parte attrice al pagamento delle spese di giudizio, liquidate in € 50,00 per spese, € 1.000,00 per diritti e € 1.800,00 per onorario, oltre 12,5% per spese generali ed IVA e CPA come per legge.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Perugia, lì 23 gennaio 2012

Il Cancelliere

Il Giudice monocratico