

Rapporto di lavoro – Competenza – Corte di Cassazione, Sentenza n. 36430 del 24 novembre 2021 - commento

Condominio – Amministratore – Attività autonoma o parasubordinata – Liquidazione compenso – Competenza del Tribunale ordinario – Sussistenza - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 36430 del 24 novembre 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Il Tribunale di Pescara, in sede di appello, confermava la sentenza di condanna di un condominio al pagamento di una somma, in favore dell'amministratore, liquidata a titolo di compenso per l'attività da questi espletata in relazione all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria. In tale sede veniva respinta anche respingendo l'eccezione dell'appellante di incompetenza per materia del giudice di pace in favore dello stesso Tribunale del lavoro.

Avverso tale decisione il condominio proponeva ricorso per cassazione lamentando, tra l'altro, l'erroneità della sentenza sul punto concernente l'eccezione di incompetenza sollevata già nel primo grado del giudizio. Ad avviso del ricorrente, infatti, competente a conoscere della domanda avente ad oggetto il compenso dell'amministratore di condominio dovrebbe essere il giudice del lavoro poiché, ai sensi dell'art. 409, n. 3, c.p.c., l'attività è inquadrabile nei rapporti di collaborazione che si concretano in una prestazione di opera continuativa e coordinata, di carattere prevalentemente personale, anche se non di natura subordinata, dal momento che l'organo sovrano del condominio è l'assemblea e non l'amministratore, che è invece obbligato a rendere all'assemblea, che può approvarli o meno, il conto preventivo e quello consuntivo e che può essere dalla stessa revocato.

Il motivo veniva dichiarato manifestamente infondato ed il ricorso veniva rigettato in *toto* anche quanto agli altri mezzi di impugnativa.

DECISIONE. Secondo la costante giurisprudenza (unico precedente contrario isolato Cass. n. 1596/1988) è pacifica la competenza del giudice ordinario e non del giudice del lavoro sulle controversie aventi ad oggetto il rapporto dell'amministrazione di condominio.

Il c.d. rapporto di parasubordinazione, ai sensi dell'art. 409 n. 3 c.p.c., con conseguente devoluzione della controversia alla competenza per materia del tribunale quale giudice del lavoro, richiede necessariamente il requisito della coordinazione tra l'attività espletata ed il conferente, da intendersi come connessione funzionale derivante da un protratto inserimento nell'organizzazione aziendale o, più in generale, nelle finalità perseguite dal committente e caratterizzata dall'ingerenza di quest'ultimo nell'attività del prestatore.

Nel caso di amministratore di condominio, invece, tale situazione non ricorre in quanto le sue attribuzioni, indicate dalla legge (art. 1130 c.c.) e non dall'autonomia privata, portano a riconoscere alla sua attività completa autonomia rispetto all'ente condominio, il quale può provvedere alla sua revoca ma è privo di poteri di effettiva ingerenza e direttiva nel concreto espletamento dell'incarico. Il dovere dell'amministratore di condominio di espletare l'incarico, in conformità alle disposizioni inderogabili di legge ed alle istruzioni concrete che eventualmente

Rapporto di lavoro – Competenza – Corte di Cassazione, Sentenza n. 36430 del 24 novembre 2021 - commento

possano provenire dall'assemblea di condominio, va tenuto distinto dal potere di coordinamento e di ingerenza che caratterizza il rapporto di parasubordinazione, che presuppone a monte un potere continuo e diffuso di intervento e intromissione. L'amministratore di condominio è, peraltro, il rappresentante del condominio ed il suo rapporto con il rappresentato – soggetto privo di personalità giuridica - è qualificabile in termini di contratto di mandato, le cui disposizioni sono applicabili ai sensi dell'art. 1129, co. 15, c.c., per quanto non disciplinato in modo specifico dalla già menzionata norma con riguardo alla sua nomina, revoca ed obblighi.

Da ultimo, la Corte ha evidenziato che la legge n. 220 del 2012 che ha riformato la disciplina del condominio, ha delineato nel complesso una figura professionale autonoma, dotata di una propria struttura organizzativa (presenza di studio, collaboratori, segretario/i) che confligge con le situazioni di connessione e di ingerenza che si rinvencono nei rapporti di c.d. parasubordinazione.