

Condominio – Rapporto di lavoro – Servizio di portierato -Corte di Cassazione, Sez.2 - Ordinanza n. 6331 del 25 febbraio 2022 - commento

Prestazione di servizi nell'interesse comune - Servizio di portierato - Nascita dell'obbligo di pagamento dei contributi condominiali - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 6331 del 25 febbraio 2022 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condominio veniva condannato a corrispondere all'ex portiera una somma per crediti maturati nel corso del rapporto di lavoro ventennale, prestato in favore dell'ente. Tale importo veniva suddiviso, per effetto di delibera assembleare, tra i condomini in base alla tabella relativa al servizio di portierato ed in conseguenza partecipava alla spesa anche una condomina acquirente di un immobile in data successiva alla scadenza del debito condominiale.

La nuova condomina agiva, quindi, in giudizio chiedendo il rimborso della suddetta somma alla sua dante causa. La domanda, respinta in primo grado veniva riformata in appello con la motivazione che il credito maturato dall'ex portiera doveva essere porto a carico dell'alienante.

Avverso tale decisione la soccombente proponeva ricorso in cassazione lamentando, tra l'altro, che l'obbligazione adempiuta dall'acquirente era sorta nel momento in cui era stata pronunciata la sentenza emessa dal giudice del lavoro ed era stata oggetto di delibera assembleare in sua esecuzione. In quel momento, quindi la ricorrente non era più la proprietaria dell'immobile che era stato oggetto di compravendita. Peraltro, la stessa ricorrente non era stata proprietaria per tutto l'arco di tempo del credito maturato dall'ex portiera, per cui la restituzione della somma avrebbe dovuto interessare un lasso di tempo inferiore.

Il motivo di impugnativa veniva accolto parzialmente e la causa veniva rinviata al Tribunale, quale giudice di appello, in persona di altro magistrato.

DECISIONE. L'obbligo del condomino di contribuire alle spese comuni (che nasce come *occasione rei e propter rem*) dipende dalla diversa natura delle spese medesime. Se queste riguardano la manutenzione ordinaria, la conservazione, il godimento delle parti comuni dell'edificio o la prestazione dei servizi comuni l'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale che mira ad una delle attività richiamate. Quando, invece, si tratti di opere di manutenzione straordinaria o innovative, essendo necessaria per il loro compimento una deliberazione assembleare, l'obbligazione nasce in conseguenza della deliberazione stessa che dispone l'esecuzione degli interventi e che assume valore costitutivo della relativa obbligazione (*Cass., sent. n. 24654/2010*).

Applicando tale principio generale al caso di specie la Cassazione ha affermato che le spese necessarie per la prestazione di un servizio reso nell'interesse comune, quale quello di portierato, coincide con l'erogazione effettiva del servizio. Da ciò conseguendo che le spese devono essere affrontate da chi, in quel determinato momento, era titolare dell'immobile proprio perchè lo stesso godeva di detto servizio.

Condominio – Rapporto di lavoro – Servizio di portierato -Corte di Cassazione, Sez.2 - Ordinanza n. 6331 del 25 febbraio 2022 - commento

Questo ha escluso da un lato che l'obbligo in questione fosse collegato alla pronuncia della sentenza giuslavoristica e, dall'altro, che potesse avere rilevanza la delibera assembleare di ripartizione della spesa.

Detto questo la sentenza di appello veniva riformata nella parte in cui il Tribunale non aveva tenuto conto proprio del principio enunciato dal precedente della Corte Suprema, che avrebbe imposto di escludere la ricorrente dall'obbligo di contribuire alle spese relative ai servizi per il periodo in cui la stessa non ne aveva goduto, avendo venduto l'immobile. Inoltre, il Tribunale aveva commesso un altro errore allorché aveva condannato la ricorrente al pagamento alla ex portiera di interessi e rivalutazione maturati sul capitale con riferimento al periodo in cui la stessa venditrice aveva perso la qualità di condomina. Il tutto applicando lo stesso errato criterio anche alla rifusione della somma corrispondente alla quota millesimale delle spese di lite