

29 giugno 2020 12:43

## Ripartizione spese compenso portiere, partecipa anche il condòmino che ha ingresso autonomo

di [Laura Cecchini](#)



Non è raro che per vedere riconosciuti i propri diritti, ovvero accertata la lesione e compromissione, come nell'ipotesi di errato riparto di spese condominiali, un condòmino debba arrivare sino al terzo grado di giudizio avanti alla Corte di Cassazione.

A volte, le spese di lite da sostenere scoraggiano il singolo, anche in considerazione del valore della causa, per cui - mi sia consentito - molti rinunziano non ravvisando conveniente proseguire la causa.

Tuttavia, è opportuno evidenziare che, qualora ci si trovi in una situazione di palese ingiustizia e violazione o falsa applicazione di norme, l'affermazione dei propri diritti avviene, sovente, giusto innanzi all'ultima sede in cui è possibile esperire e rappresentare le proprie doglianze.

E' il caso della fattispecie in esame, di cui alla recentissima Ordinanza della Corte di Cassazione ([n.12659 del 25.06.2020](#)), ove una condòmina ha atteso molti anni prima di poter vedere confermata la legittimità della propria domanda e degli assunti di diritto dedotti a sostegno della stessa.

### Iter Giudiziale

A seguito della notifica di decreto ingiuntivo emesso a richiesta del condominio per oneri e spese, una condòmina proponeva opposizione avanti al Tribunale all'uopo svolgendo domanda riconvenzionale avente ad oggetto il diritto a vedersi riconosciuta una somma a titolo di equo indennizzo, ritenendo ingiustificata l'utilizzazione, a titolo gratuito, del portiere dell'alloggio di cui risultava proprietaria, pro quota, nella misura di 1/10.

Il Tribunale revocava il decreto, riducendo la pretesa del condominio ma respingendo la riconvenzionale avanzata. La sentenza veniva, quindi, impugnata in appello, dove il debito nei confronti del condominio, all'esito dell'espletamento di CTU, era ulteriormente diminuito, con pari rigetto della riconvenzionale.

A motivo della reiezione di detta domanda, in accoglimento della tesi esposta dal condominio, la Corte d'Appello ravvisa che il diritto all'alloggio gratuito del portiere era giustificato dal minor compenso ricevuto, quale retribuzione, in ragione del godimento dello stesso.

Tale circostanza, per la Corte realizzava un risparmio di spese, da ritenere quale una sorta di compensazione tra il mancato indennizzo per la fruizione dell'immobile e la minor remunerazione del portiere.

Di fronte a detta sentenza, la condòmina non ha manifestato alcuna resa, proponendo ricorso per cassazione, in ragione del quale ha reiterato le argomentazioni già poste con la domanda riconvenzionale, deducendo la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 Cod. Civ.

### Spese di portierato ed ingresso autonomo

Nella disamina della questione portata alla attenzione della Corte di Cassazione, gli Ermellini non dubitano della attendibilità e fondamento del motivo di impugnazione avanzato dalla ricorrente, rilevando come, nella fattispecie de qua, debbano trovare applicazione i principi ormai consolidati in materia in aderenza allo stesso.

Nella ordinanza emanata, i Giudici di Piazza Cavour sottolineano e confermano che <In tema di condominio negli edifici, l'attività di custodia e di vigilanza è dal portiere svolta anche nell'interesse dei proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso, e le spese del servizio di portierato vanno ripartite ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condòmini> (Cass. civ., Sez. II, 21/8/2003, n. 12298).

Il richiamo a tale arresto ed alle conclusioni in esso formulate è chiaramente dirimente e propedeutico alla condivisione della tesi svolta.

Invero, se non si può escludere la partecipazione agli oneri di portierato per i proprietari delle unità immobiliari con

ingresso lato strada, viene ribadito come il criterio da attuare per la suddivisione degli stessi debba essere quello previsto dall'art. 1123 Cod. Civ.

In applicazione del disposto di tale norma, le spese afferenti al servizio di portierato, dovranno essere ripartite in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condominio e, dunque, secondo i millesimi.

### **Ripartizione delle spese ex art. 1123 Cod. Civ.**

Ad avviso della Corte, nel rispetto ed adesione al criterio dettato dal richiamato articolo, la motivazione adottata dalla Corte d'Appello, nel respingere le argomentazioni sollevate dalla condomina con la domanda riconvenzionale promossa, non può ritenersi rispondente alla disciplina normativa vigente né ad una corretta interpretazione ermeneutica del caso concreto.

A tal riguardo, addurre che la dotazione dell'immobile al portiere aveva comportato una riduzione del suo compenso, quale inferenza alla base del rigetto, rappresenta una mera considerazione che contrasta con la prescrizione di cui all'art. 1123 Cod. Civ.

Tale asserzione ignora il principio consolidato e pacifico per cui le spese del portiere rientrano tra quelle condominiali che devono essere suddivise secondo i millesimi di proprietà.

Posto ciò, assumere come risolutivo della questione un generico criterio compensativo risulta erroneo e difforme dal precetto normativo citato.

Parimenti, la Corte rileva come non sia rinvenibile, nella sentenza d'appello, alcuna ulteriore motivazione sulla disapplicazione di tale criterio, reputandola, quindi, insufficiente ad escludere sic et simpliciter il diritto all'indennizzo spettante alla condomina.

La censura inerente la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 Cod. Civ. è, in conseguenza, fondata e risponde al diritto della ricorrente di veder cassata la sentenza di secondo grado con rinvio alla Corte d'Appello competente al fine di veder riconosciuta la retta adozione del principio sopra ribadito.

(articolo pubblicato su [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)**