AMMINISTRAZIONI REGIONALI
www.amministrazioniregionali.it

CASSAZIONE 25 GIUGNO 2020, N. 12659

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. SAN GIORGIO Maria Rosaria - Presidente
Dott. BELLINI Ubaldo - Consigliere
Dott. CARRATO Antonio - Consigliere
Dott. SCARPA Antonio - Consigliere
Dott. CASADONTE Annamaria - rel. Consigliere
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 21415/2015 proposto da:

G.O., elettivamente domiciliata in Roma, presso lo studio dell'avvocato E. A., rappresentato e difeso dall'avvocato M. S.;

- ricorrente -

CONTRO

Condominio;

- intimato -

avverso la sentenza n. 5191/2014 della Corte d'appello di Roma, depositata il 08/08/2014;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 22/10/2019 dal Consigliere Dott. Annamaria Casadonte.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

che:

- G.O. opponeva avanti al Tribunale di Roma il decreto ingiuntivo con cui il Condominio di (OMISSIS) aveva chiesto il pagamento di Lire 3.843.352 per morosità in relazione alla proprietà degli appartamenti interni (OMISSIS);

- all'esito del giudizio di primo grado il tribunale revocava il decreto e la condannava al pagamento della minore somma di Lire 3.440.172 al contempo rigettando la sua domanda riconvenzionale di condanna del Condominio a corrisponderle quanto dovuto a titolo di equo indennizzo per l'ingiustificata utilizzazione dell'appartamento destinato all'alloggio del portiere di cui era comproprietaria per 1/10;

- proposto appello da parte della G., la Corte d'appello di Roma all'esito di consulenza tecnica d'ufficio riduceva la somma da lei dovuta al Condominio in Euro 1560,12 confermando il rigetto della domanda riconvenzionale compensando le spese di lite;

- a quest'ultimo proposito l'indennizzo era escluso sulla scorta dell'argomentazione che, avendo il custode ed i suoi familiari diritto all'alloggio gratuito e posto che detto godimento costituisce parte della retribuzione prevista per l'attività lavorativa dello stesso, ne conseguiva un risparmio di spesa per essere il mancato indennizzo compensato dalla minore retribuzione;

- la cassazione della sentenza d'appello è chiesta dalla G. con ricorso tempestivamente notificato ed articolato in un unico motivo;

- non ha svolto attività difensiva l'intimato Condominio;

- nell'imminenza dell'adunanza la ricorrente ha depositato memoria ex art. 380 bis.1 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

che:

- con l'unico motivo di ricorso la ricorrente deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 1123 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per avere la corte d'appello respinto la domanda riconvenzionale erroneamente ritenendo infondata la pretesa dell'indennizzo per l'utilizzazione dell'appartamento di cui la ricorrente è comproprietaria per 1/10;

- ad avviso della ricorrente la motivazione tesa ad escludere il diritto all'indennizzo violerebbe l'art. 1123 c.c., che prevede quale criterio di ripartizione delle spese condominiali, comprese quelle per il portiere, quello proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino;

- il motivo è fondato;

- costituisce principio consolidato 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 c.c., in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini (Cass. 12298/2003);

- ebbene a fronte di detto principio la sentenza impugnata non precisa la ragione di disapplicazione del criterio normativo, limitandosi a motivare il rigetto con la considerazione che siccome l'immobile era stato riconosciuto gratuitamente al portiere con conseguente riduzione della retribuzione allo stesso spettante, nulla era dovuto alla proprietaria;

- si tratta, tuttavia, di motivazione che non tiene conto della circostanza che la spesa per il portiere rientra fra gli oneri condominiali soggetti al medesimo criterio proporzionale in ragione della proprietà di ciascuna condomino, non potendo ritenersi conforme ad esso il generico richiamo al criterio compensativo formulato dalla corte d'appello a pag. 8 della sentenza;

- il ricorso va dunque accolto e la sentenza d'appello va cassata con rinvio alla Corte d'appello di Roma, altra sezione, che terrà conto del principio di diritto sopra richiamato decidendo sulla domanda riconvenzionale della G. in conformità ad esso;

- il giudice del rinvio deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa e rinvia anche per le spese del giudizio di legittimità alla Corte d'appello di Roma, altra sezione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 22 ottobre 2019.

Depositato in Cancelleria il 25 giugno 2020