

Condominio. Subordinazione se c'è potere direttivo e disciplinare dell'amministratore

A cura di Paola Mauro

Il contratto di appalto avente a oggetto i servizi in favore di un Condominio, quali la pulizia giornaliera dell'ingresso, la distribuzione della posta ai condomini, il controllo degli impianti idrici, elettrici e dell'ascensore, con comunicazione di eventuali guasti all'amministratore, non è riconducibile allo schema negoziale del rapporto di lavoro subordinato di portierato - anche se è stato fornito l'alloggio gratuito all'interno del fabbricato - in assenza della prova della soggezione al potere direttivo e disciplinare dell'amministratore condominiale. In mancanza di questa prova, le prestazioni sono riconducibili piuttosto a un contratto d'opera ex art. 2222 Cod. civ. È quanto emerge da una recente sentenza della Corte di Cassazione.

Premessa

Dalla **Sentenza n. 1 del 2/01/2018** della Sezione Lavoro della Corte di Cassazione emerge che:

Il contratto di appalto avente a oggetto i servizi in favore di un Condominio, quali la pulizia giornaliera dell'ingresso, la distribuzione della posta ai condomini, il controllo degli impianti idrici, elettrici e dell'ascensore, con comunicazione di eventuali guasti all'amministratore, **non è riconducibile** allo schema negoziale del rapporto di lavoro subordinato di portierato - anche se è stato fornito l'alloggio gratuito all'interno del fabbricato - **in assenza della prova** della soggezione al potere direttivo e disciplinare dell'amministratore condominiale. In mancanza di questa prova, le prestazioni sono riconducibili piuttosto a un contratto d'opera ex art. 2222 Cod. civ.

Il caso

I Giudici di legittimità hanno **definitivamente respinto** la domanda diretta ad accertare la natura subordinata del rapporto di lavoro intercorso tra la ricorrente e un Condominio.

La ricorrente ha sostenuto la natura subordinata del rapporto intercorso con il convenuto Condominio per il periodo 1993-2004.

La Corte d'Appello di Palermo ha confermato la sentenza del Tribunale che ha condannato il Condominio al pagamento della somma di euro 23.932,46, accessori inclusi, a titolo di differenze retributive relative al **periodo dal 4 marzo 1998 in poi**, per il quale era stato stipulato un contratto di lavoro subordinato *part-time*.

Per il **periodo precedente** (1993-98), ad avviso della Corte territoriale - a differenza di quanto affermato dalla lavoratrice - il **contratto di appalto** non consentiva di ricavare elementi idonei a pervenire, **con sufficiente grado di univocità e di verosimiglianza**, alla ricostruzione dei rapporti intercorsi tra le parti secondo lo schema negoziale del rapporto di lavoro subordinato, mancando nella specie un quadro probatorio tale da asseverare con certezza la sussistenza del connotato fondamentale della subordinazione, **intesa quale sottoposizione al potere direttivo e disciplinare del datore di lavoro**.

[TORNA ALL'INIZIO](#)