

NORME E TRIBUTI | Il Sole 24 Ore | 13/05/2026 |

Chi vende paga gli arretrati al portiere Soccombenza lite sull'acquirente

[L'ordinanza del Tribunale di Messina, ruolo generale 1628 del 18 aprile 2026,](#)

affronta una questione tutt'altro che marginale nel diritto condominiale: chi deve sopportare il costo delle spettanze arretrate di un portiere, accertate giudizialmente, quando il servizio è stato svolto durante la proprietà del dante causa, ma la condanna e la successiva transazione con gli eredi del lavoratore intervengono dopo il trasferimento dell'immobile.

La risposta è netta: per le spese condominiali relative a servizi resi nell'interesse comune, come il portierato, l'obbligazione contributiva nasce nel momento in cui il servizio viene effettivamente prestato e grava su chi è proprietario in quel preciso momento. Ne deriva che, nei rapporti interni tra venditore e acquirente, il primo è tenuto a rimborsare al secondo quanto quest'ultimo abbia versato al condominio per servizi goduti durante la precedente titolarità, anche se l'accertamento giudiziale del credito e la sua ripartizione siano intervenuti solo dopo la vendita. Il caso specifico ci aiuta a capire meglio l'assunto.

Ad originare la pronuncia era stata una sentenza del Tribunale del lavoro –passata in giudicato – che aveva riconosciuto, su ricorso degli eredi di un portiere, l'esistenza di un rapporto di lavoro subordinato protrattosi per quasi trent'anni, condannando il condominio al pagamento di rilevanti spettanze retributive, comprensive di accessori. Successivamente, il condominio aveva raggiunto un accordo transattivo con gli eredi, riducendo in modo significativo l'esposizione complessiva. A quel punto, però, si è posta la questione: devono contribuire anche gli attuali proprietari per un servizio reso quando l'immobile apparteneva ad altri? Le condomine che avevano presentato ricorso avevano acquistato gli appartamenti nel penultimo anno di servizio del portiere e avevano chiesto al venditore il rimborso della quota di sua competenza. Di fronte al rifiuto, si è aperta la lite.

Il Tribunale ha fondato la propria decisione sul richiamo a Cassazione 6331/2022, che a sua volta si inserisce nel solco tracciato da Cassazione 24654/2010 precisando che: nelle spese per servizi comuni, conta il momento in cui il servizio viene reso, non quando il relativo credito viene accertato o ripartito. È lì che nasce l'obbligazione, ed è lì che va individuato il soggetto

tenuto a sostenerla. Le spese di lite però seguono una logica diversa e restano ancorate alla qualità di condomino al momento della decisione processuale.

Abbonati per leggere Il Sole 24 Ore

Per poter sfogliare questo e gli altri articoli di Il Sole 24 Ore scarica l'applicazione sul tuo smartphone o sul tuo tablet dallo store

P.I. 00777910159 | Dati societari | © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati - ISSN 2499-202X | Per la tua
pubblicità sul sito: Websystem
[Informativa sui cookie](#) | [Privacy e policy](#) | [Accessibilità](#)