

15.1 In generale

1. In generale - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- CAPITOLO QUINDICESIMO - IL SERVIZIO DI PORTIERATO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

1. In generale

La custodia degli stabili è tradizionalmente assicurata dalla presenza del portiere, il quale svolge, unitamente alla pulizia delle parti comuni, una serie di mansioni che vanno dalla vigilanza alla custodia, alla distribuzione della corrispondenza, al ritiro dei pacchi, all'effettuazione della piccola manutenzione, e così via.

Anche se spesso si è propensi nel ritenere che il portiere sia superfluo, tanto da poter essere eliminato e/o sostituito con altre figure ad esso assimilabili, quali il pulitore, una ditta specializzata nelle pulizie e quant'altro, è tuttavia certo che queste non potranno mai svolgere mansioni equiparabili a quelle effettuate dal custode.

Il CCNL, in vigore dal 1° gennaio 2013 e rinnovato tacitamente, all'art. 15 ha classificato i lavoratori che prestano il servizio presso il condominio in tre categorie, alle quali se ne aggiunge una quarta (identificata come categoria «C»), costituita da lavoratori di livello impiegatizio con funzioni amministrative.

La categoria «A» distingue tra portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la custodia, la pulizia e le mansioni accessorie degli stabili adibiti ad uso abitativo (e che possono godere o meno dell'alloggio a seconda del tipo di contratto stipulato); portieri addetti a complessi immobiliari, per la sorveglianza e la pulizia di locali condominiali destinati al parcheggio delle autovetture dei condomini; portieri, con o senza alloggio, responsabili della vigilanza mediante mezzi telematici (sistemi di videosorveglianza, sistemi elettronici di controllo a distanza, ecc.) di particolare complessità ed ampiezza, intendendosi per tali quelli dotati di almeno 6 schermi video nonché, infine, portieri, sempre con o senza alloggio, ai quali, dietro specifico incarico conferito per iscritto, può essere affidato il compito aggiuntivo e continuativo di coordinare gli altri lavoratori del complesso immobiliare.

Nell'ambito della categoria «B», poi, sono stati tra gli altri previsti due tipi di lavoratori che prestano la loro opera per la pulizia e/o conduzione dei campi da tennis e/o piscine e/o spazi a verde e/o spazi destinati ad attività sportive e ricreative in genere, con relativi impianti (tra i quali rientrano anche gli operai specializzati o qualificati addetti alla manutenzione degli immobili e dei relativi impianti ed apparecchiature), ovvero che si occupano esclusivamente della pulizia dell'androne, delle scale e degli accessori.

Nella categoria «D» troviamo indicati i lavoratori addetti all'attività di vigilanza esercitata in modo non discontinuo, anche sussidiari del portiere titolare ed operanti contestualmente con esso o negli orari parzialmente non coperti dal servizio di portineria. Questi sono previsti solo a beneficio di stabili a prevalente utilizzo commerciale, di complessi residenziali o di immobili di

15.1 In generale

notevoli dimensioni.

Nuove figure sono gli assistenti condominiali che, su incarico dei condomini, possono svolgere mansioni relative alla vita familiare degli stessi o di una parte di essi che ne sopportano integralmente la spesa.

Secondo l'art. 18, il portiere, nonché il lavoratore addetto alla vigilanza, può essere assegnato, eccezionalmente, a due o più stabili appartenenti ad uno o più proprietari e/o condomini, purché aventi un unico ingresso funzionante o più ingressi sorvegliabili da un solo posto di custodia. In tal caso il lavoratore è equiparato, quanto al trattamento economico, al portiere di un unico stabile ed il rapporto di lavoro ha luogo con il consorzio dei proprietari e/o condomini interessati o con altro soggetto analogo.

Il trattamento normativo ed economico varia, invece, con l'aumento di una percentuale, se il portiere presta servizio in uno stabile con più ingressi non comunicanti tra loro e non sorvegliabili da un unico posto. Il tutto a condizione che lo stabile faccia capo ad un'unica proprietà o ad un unico condominio e vi sia un numero massimo di 6 ingressi.

La figura del sostituto del portiere titolare (art. 23) è operativo per tutti o parte dei periodi di assenza di quest'ultimo dal servizio. Il sostituto può essere il convivente del portiere titolare ed ha diritto al trattamento economico previsto dal contratto collettivo mentre, se non sia convivente, gli spetteranno tutte le ulteriori indennità così come indicate nel contratto collettivo.