

15.4 Istituzione, rinuncia e soppressione del servizio

4. Istituzione, rinuncia e soppressione del servizio - MANUALE GIURIDICO
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO QUINDICESIMO - IL SERVIZIO DI
PORTIERATO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

4. Istituzione, rinuncia e soppressione del servizio

La decisione relativa all'opportunità o meno di istituire, sopprimere o riattivare il servizio in questione spetta di diritto all'assemblea, mentre all'amministratore compete occuparsi di tutte le questioni che riguardano il portiere, trattandosi di compito che rientra a pieno titolo tra quelli previsti dell'art. 1130, n. 2, c.c.

Dottrina e giurisprudenza hanno dibattuto, per lungo tempo, la problematica concernente le maggioranze necessarie per istituire o sopprimere il servizio di portierato. Riportiamo, in questa sede, alcune delle decisioni più rilevanti.

- "l'istituzione del servizio di portierato, non previsto dal regolamento di condominio, che comporti la destinazione ad alloggio del portiere di locali di proprietà comune aventi in precedenza una diversa funzione, e la soppressione del medesimo servizio, nella opposta ipotesi in cui questo sia previsto dal regolamento anzidetto con destinazione ad alloggio del portiere di locali di proprietà comune, configurano, derivandone, rispettivamente, la nascita e l'estinzione di un vincolo di destinazione pertinenziale a carico di parti comuni, atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, per la cui deliberazione - attesa l'equiparazione di tale categoria di atti alle innovazioni disposta dal secondo comma dell'art. 1108 c.c. (applicabile al condominio per il rinvio operato dall'art. 1139 dello stesso codice) - è necessaria la maggioranza qualificata (che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio) prevista dal quinto comma dell'art. 1136 c.c., il quale non esaurisce la disciplina delle maggioranze in relazione a tutte le deliberazioni assumibili dalla assemblea dei condomini" (Cass. 2585/1988).

Orientamento, seguito per lungo tempo dai giudici di legittimità (si veda Cass. 5083/1993 e 642/1996) fino a quando veniva affermato che "la soppressione del servizio di portierato è validamente disposta dall'assemblea condominiale con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., cui l'art. 1138 c.c. fa riferimento, nel caso in cui il regolamento condominiale non preveda il servizio comune come obbligatorio" (Cass. 12481/2002).

In pratica secondo la Suprema Corte se «il regolamento condominiale, ancorché di natura contrattuale, si limiti a disciplinare il servizio di portierato, prevedendo i compiti, le funzioni, l'alloggio del portiere, ecc., ma senza incidere sui diritti dei singoli condomini, in quanto non prescrive che tale servizio deve necessariamente e obbligatoriamente sussistere», la sua soppressione è validamente disposta con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, comma 2, c.c.).

Decisione discutibile, poiché raramente nei regolamenti condominiali si trova una norma che

15.4 Istituzione, rinuncia e soppressione del servizio

esplicitamente caratterizzi il servizio in questione come obbligatorio, mentre lo stesso è disciplinato solo attraverso la regolamentazione delle spese ad esso inerenti.

L'istituzione di un servizio aggiuntivo di portineria (secondo portiere e/o portiere notturno), che garantisca all'immobile una vigilanza completa durante la giornata, rappresenta un atto innovativo che richiede di essere approvato con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5, c.c.

è, infine, pacifico che, rappresentando il portierato un servizio condominiale reso nell'interesse di tutta la comunità e non essendo suscettibile di utilizzazione separata, il singolo condomino non può rinunciare ad esso chiedendo di essere esonerato dalle relative spese.