

## 15.5 Sostituzione del servizio

5. Sostituzione del servizio - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO QUINDICESIMO - IL SERVIZIO DI PORTIERATO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

### 5. Sostituzione del servizio

Gli alti costi delle spese di portierato hanno spesso indotto i condomini a sostituire tale servizio con altro cd. di «lavascale» che assicura solo le prestazioni relative alla pulizia dell'androne, delle scale e degli accessori (cantine, garage condominiale, ecc.), con esclusione dell'opera di vigilanza e custodia dello stabile, tipiche del portiere (nel contratto collettivo indicato come categoria B5).

Tali lavoratori devono seguire le indicazioni fornite dell'amministratore e ad essi possono essere anche affidati il servizio di distribuzione della posta ordinaria, nonché il ritiro della posta straordinaria secondo le modalità previste per il portiere. I servizi dovranno essere eseguiti nell'ambito dell'orario di lavoro concordato con atto scritto con il datore di lavoro.

Si è ritenuto che una volta istituito un nuovo e diverso rapporto lavorativo per la pulizia dello stabile, il criterio di ripartizione delle spese tra i condomini non può più identificarsi con quello stabilito dal regolamento per le spese del ben differente rapporto di portierato.

Inoltre, qualora nel regolamento di condominio manchi una esplicita disciplina riguardante la predetta sostituzione, l'adozione di un differente sistema di ripartizione delle spese, rispondente alla nuova situazione creatasi, può fissarsi con deliberazione assunta con la maggioranza semplice dei consensi, non risolvendosi questa nella menomazione dei diritti risultanti dagli atti di acquisto o da altra convenzione (si potrebbe ritenere che un valido criterio di ripartizione sia quello indicato dall'art. 1124 c.c., in base al quale le spese vengono suddivise tra i condomini secondo il criterio dell'altezza dei piani).

Il nuovo servizio di pulizia può essere svolto o da una ditta specializzata, regolarmente iscritta alla Camera di Commercio, con la quale viene stipulato un contratto di appalto (con indicazione di partita IVA) ed alla quale le prestazioni vengono pagate a seguito di emissione di fattura; o da un privato che viene assunto come dipendente dell'ente condominiale (come tale avente diritto al trattamento previsto dal CCNL dei pulitori).