

15.6 Poteri e doveri dell'amministratore

6. Poteri e doveri dell'amministratore - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO QUINDICESIMO - IL SERVIZIO DI PORTIERATO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

6. Poteri e doveri dell'amministratore

La nomina del portiere intesa come assunzione, ovvero come scelta della persona incaricata di vigilare, custodire lo stabile ed esercitare tutte le attività connesse al servizio spetta all'amministratore, il quale stipula il relativo contratto di assunzione.

Il contratto deve indicare: data di assunzione, durata del periodo di prova, qualifica del lavoratore, mansioni e relativa retribuzione, orario di lavoro (settimanale, stabilito in 48 ore così come previsto dal D.Lgs. n. 66/2003 e di norma distribuito su un arco di 6 giornate e giornaliero ed articolato nella fascia oraria che va dalle ore 7 alle ore 20 nei giorni non festivi).

Restano salvi gli accordi territoriali che prevedano un'estensione dell'orario tra le ore 6 e le ore 21, orario di apertura e chiusura del portone, fascia oraria di reperibilità (40 del CCNL), indicazione e descrizione dell'alloggio di servizio.

Copia del contratto di lavoro deve essere consegnato al lavoratore il quale, prima dell'assunzione, deve consegnare all'amministratore i suoi documenti (carta d'identità, stato di famiglia e dichiarazione dell'entità del nucleo familiare convivente, certificati penale e medico, codice fiscale), nonché attestato di frequenza al corso.

Accanto al contratto di assunzione tradizionale, l'amministratore può sottoscrivere sia un contratto a termine, determinato quando sussistono esigenze di carattere tecnico, organizzativo, o sostitutivo, sia un contratto di lavoro ripartito (job sharing). Caso, questo, che si verifica allorché due lavoratori assumono in solido un'unica identica obbligazione lavorativa subordinata. In entrambe le ipotesi i contratti devono essere consegnati al lavoratore.

L'amministratore deve curare tutti gli adempimenti che riguardano la parte retributiva, gli accantonamenti degli importi relativi al TFR, l'iscrizione agli enti pubblici e previdenziali (INPS, INAIL), il versamento dei relativi contributi. La responsabilità per l'omissione di tali incombenze è totalmente a suo carico.

Con l'entrata in vigore della legge n. 689/1981 l'amministratore che ometta di versare i contributi commette illecito amministrativo, punibile con il pagamento di una somma di denaro pari al valore dei contributi non versati e delle somme aggiuntive previste dalle leggi vigenti (versamento al quale amministratore e condominio sono tenuti in via solidale).

L'amministratore, deve vigilare che il portiere svolga correttamente le mansioni a lui affidate e può licenziare il lavoratore senza la necessità dell'assenso dell'assemblea, trattandosi di atto che rientra nelle competenze richiamate dall'art. 1130 c.c.

15.6 Poteri e doveri dell'amministratore

L'assemblea dei condomini – che sia stata invitata dall'amministratore a ratificare l'operato – può sempre «revocare» il licenziamento (Cass. 4437/1985).

In presenza di proteste avanzate dai condomini sull'operato del portiere, l'amministratore, qualora non sussistano i presupposti per il licenziamento e previo richiamo del soggetto interessato ai suoi doveri, sarà tenuto ad indire apposita assemblea ponendo la questione all'ordine del giorno.

L'amministratore cessato dalla carica e non ancora sostituito, il quale prosegue ad operare per conto del condominio in regime di prorogatio deve «continuare a provvedere ... all'adempimento delle incombenze ed attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. e così a riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, compreso quello di portierato, con la conseguenza che, in caso di ritardata presentazione delle denunce contributive e di ritardato pagamento dei contributi previdenziali dovuti per il portiere, l'amministratore è tenuto a rivalere il condominio delle somme da questo versate all'INPS a titolo di sanzioni amministrative» (Cass. 3588/1993).

Mentre per l'instaurazione del rapporto di portierato la giurisprudenza ha affermato che "in materia di rapporto di portierato, in favore di un condominio, l'assemblea dei condomini ha il potere di prestare direttamente il proprio consenso, anche per fatti concludenti, alla conclusione di un contratto. Ne consegue che l'instaurazione del rapporto di lavoro subordinato può essere desunta, oltre che da delibere assembleari, anche dalla esplicazione dell'attività lavorativa, dall'occupazione, da parte del lavoratore, dell'appartamento condominiale assegnato, e dall'accettazione della prestazione di lavoro da parte del condominio" (Cass. 5297/2014).