IL RAPPORTO DI PORTIERATO

SOMMARIO: a) Caratteri del rapporto; b) Controversie; c) In genere; d) Istituzione del servizio; e) Portineria e alloggio del portiere; f) Pulizia; g) Ripartizione delle spese; h) Soppressione del servizio; i) Svolgimento del servizio.

a) Caratteri del rapporto

Carattere precipuo del contratto di portierato, quale emerge dalle disposizioni legislative e dalle norme corporative tuttora vigenti (L. 9 aprile 1952 n. 401; L. 31 marzo 1954 n. 109; CCNL 30 aprile 1938) è una prestazione di vigilanza e di custodia al servizio di stabili con le loro relative pertinenze, destinati ad uso esclusivo o prevalente di abitazione di più nuclei familiari. Va, pertanto, riconosciuta la qualifica di portiere — con la conseguente applicazione della normativa relativa (L. 21 marzo 1953 n. 215, sulla corresponsione della gratifica natalizia ai lavoratori addetti alla vigilanza, custodia e pulizia degli immobili urbani; L. 4 febbraio 1958 n. 23, sul conglobamento e perequazione dei salari dei portieri) — a chi svolge le anzidette mansioni al servizio di un parco destinato a distinti condominii — tutti solidalmente responsabili per il pagamento della retribuzione, per essere il parco destinato a loro servizio e per il fatto di giovarsi delle prestazioni lavorative del portiere — mentre è irrilevante, al fine di escludere l'esistenza di un contratto di portierato, la circostanza che ogni edificio condominiale abbia un proprio portiere.
** Cass. civ., sez. lav., 15 dicembre 1979, n. 6539, Grulliero c. Lanza.*

Il rapporto di portierato è caratterizzato, rispetto al normale rapporto di lavoro subordinato (della cui realtà normativa partecipa), da aspetti particolari, connessi alla natura (non imprenditoriale) del datore di lavoro ed al tipo di servizio (pulizia, custodia e vigilanza) affidato al lavoratore, ed è disciplinato, quanto ad alcuni istituti, da leggi speciali come la L. 21 marzo 1953, n. 215 sulla gratifica natalizia, la L. 26aprile 1954, n. 111 sull'estensione delle feste infrasettimanali e la L. 16 maggio 1956, n. 526 sul trattamento economico del lavoro prestato nei giorni festivi. Pertanto, attese le peculiarità del rapporto predetto, che spiegano anche la previsione della figura del "sostituto" (da nominarsi, secondo la disciplina collettiva, dal portiere, il quale lo retribuisce direttamente in proporzione del servizio prestato), va escluso che la clausola dell'art. 36 del Ccnl di categoria del 24 febbraio 1978 — la quale, in caso di morte del portiere, prevede la prosecuzione per tre anni del godimento dell'alloggio di servizio da parte delle persone con lui conviventi e, per lo stesso periodo, la corresponsione del salario e di eventuali indennità supplementari alla persona designata come "sostituto" che abbia continuato a disimpegnare il servizio di portierato — configuri un rapporto di lavoro a termine suscettibile di conversione, in quanto illegittimo, in rapporto di lavoro a tempo determinato, ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 230, e quindi risolvibile soltanto con le modalità e nei casi previsti dalle leggi n. 604 del 1966 e n. 300 del 1970.
** Cass. civ., sez. lav., 29 marzo 1985, n. 2221, Viviano c. Soc. Assic. Gen.*

Nello speciale rapporto di portierato, la somministrazione dell'alloggio costituisce una prestazione del datore di lavoro fornita della connotazione della alternativa (onde la validità delle clausole individuali o collettive, che la contemplino, in riferimento all'art. 1285 cod. civ.) rispetto all'"indennità sostitutiva", nella quale si identifica il valore convenzionale dell'alloggio, per la determinazione della retribuzione, ai fini del computo degli istituti legali e contrattuali, con la conseguenza che nel caso di impossibilità della somministrazione dell'alloggio (per la mancanza dello stesso nell'edificio in cui deve essere prestato il servizio) l'obbligazione del datore di lavoro viene a concentrarsi a norma dell'art. 1288 cod. civ. nella corresponsione della detta indennità, senza che ne derivi una riduzione della retribuzione, ovvero una lesione della sua proporzionalità e sufficienza ex art. 36 Cost. (Nella specie, la sentenza impugnata — confermata dal S.C. — aveva escluso che un portiere, trasferito con le stesse mansioni, a prestare servizio in altro stabile, appartenente al medesimo proprietario e privo di alloggio di servizio, avesse diritto a conservare il precedente alloggio, in luogo dell'offerta indennità sostitutiva).
** Cass. civ., sez. lav., 25 agosto 1987, n. 7015, Onorati Conti c. Inps.*

Il contratto di portierato ha per oggetto una prestazione di vigilanza e di custodia al servizio di stabili destinati ad uso, esclusivo o prevalente, di abitazione di più nuclei familiari. Dalle disposizioni legislative e dalle norme corporative vigenti è, infatti, considerato portiere solo colui che presta la propria opera per la vigilanza, la custodia ed, eventualmente, la pulizia degli stabili, oltre alle mansioni accessorie di cui alle

consuetudini locali e non anche il lavoratore che, con rapporto continuativo, presta la propria opera per la pulizia dell'androne, delle scale e degli accessori, ed, eventualmente, anche per la accensione e lo spegnimento della luce, per l'apertura e chiusura del portone, con esclusione del servizio di vigilanza e custodia.
** Cass. civ., 25 marzo 1970, n. 801.*

Nel rapporto di portierato, in cui la subordinazione deve essere ravvisata nell'assoggettamento del lavoratore al potere direttivo del datore di lavoro, esercitato anche mediante il controllo dei singoli condomini, la somministrazione dell'alloggio ubicato nell'edificio condominiale, ove non risulti giustificata da un diverso titolo, deve presumersi effettuata, in favore del lavoratore che vi dimora, al fine di svolgervi il servizio di portierato, che implica l'attività di vigilanza e custodia, alla prestazione delle quali è finalizzata la suddetta somministrazione.
** Cass. civ., sez. lav., 4 dicembre 1990, n. 11638, Cucca e altri e. Cond. Si.Bo di Nuoro.*

b) Controversie

In tema di rapporto giuridico anomalo, che non trovi disciplina nell'ordinamento, il giudice chiamato a risolvere una controversia ad esso relativa, deve fare ricorso ai principi generali dell'ordinamento stesso a norma dell'art. 12 disp. prel. al codice civile. Fra questi principi generali, nel campo dei rapporti patrimoniali vi è quello che si racchiude nell'espressione rebus sic stantibus, cui si ispira l'art. 1467 cod. civ., in forza del quale un rapporto giuridico patrimoniale, ove non altrimenti disciplinato, non può essere mantenuto in vita quando siano venute meno, in misura notevole, le condizioni di equilibrio sulle quali esso è sorto. (Nella fattispecie, trattavasi di un onere reale, tale qualificato con sentenza passata in giudicato, rappresentato da un vincolo di perpetua destinazione di una unità condominiale a servizio di portierato, anomalo sia in quanto pressoché esaustivo dei poteri di godimento del titolare del bene gravato, sia perché ricollegato ad una controprestazione economica a carico del condominio beneficiario dell'onere stesso fissata nel 1903 e divenuta affatto simbolica non esprimendo alcun valore economico degno di considerazione).
** Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1986, n. 6584, Vettese e. Cond. V. P. 66.*

e) In genere

In materia di impugnazione di delibere dell'assemblea dei condomini ex art. 1137 cod. civ., il sindacato del giudice è di mera legittimità, ma ciò non esclude la possibilità, anzi la necessità, di un accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione assembleare, allorquando tale accertamento costituisca il presupposto indefettibile per controllare la rispondenza della delibera alla legge. (Nella specie, la delibera aveva per oggetto l'assunzione di un secondo portiere nel complesso condominiale, ed occorreva stabilire se si fosse in presenza di una innovazione non consentita, oppure di un semplice adeguamento alle necessità obiettive del servizio di portierato già esistente; la Suprema Corte ha annullato la decisione del merito per una insufficiente valutazione al riguardo).
** Cass. civ., sez. II, 7 luglio 1987, n. 5905, Milazzo c. Cacciola.*

Deve ritenersi lecita l'attività di mediazione in relazione ai rapporti di portierato, trattandosi di una categoria di lavoratori non inserita nelle liste di collocamento e di cui la disciplina speciale, rinviata a successiva regolamentazione dalla L. 29 aprile 1949, n. 264, non è stata neppur attuata con la successiva legge n. 339 del
1958: mancano la possibilità di applicare per analogia norme proibitive o restrittive, ovvero di operare con interpretazione creativa su aspetti sociali devoluti alla competenza del legislatore ordinario.
** Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1968, n. 3674.*

L'art. 659 cod. proc. civ. — per il quale "se il godimento di un immobile è il corrispettivo anche parziale di una prestazione d'opera, l'intimazione dì licenza o di sfratto... può essere fatta quando il contratto viene a cessare per qualsiasi causa" — non si riferisce alle sole ipotesi di custodia, portierato e guardiania, ma a tutte quelle di concessione in godimento di un immobile funzionalmente collegata con un rapporto di prestazione d'opera in modo da costituirne, anche parzialmente, il corrispettivo.
** Cass. civ., sez. III, 21 giugno 1984, n. 3680, Zeni c. Carosini.*

La mancanza di un'autorizzazione amministrativa, prescritta per lo svolgimento di una determinata attività lavorativa, non comporta l'illiceità dell'oggetto o della causa del contratto di lavoro agli effetti dell'art. 2126 cod. civ.; pertanto, in tema di rapporto di portierato, la mancata iscrizione del lavoratore nel registro previsto dall'art. 62 del T.U. delle leggi di PS. (r.d. 18 giugno 1931, n. 773) non esclude il diritto alla retribuzione per

l'attività concretamente esercitata.
** Cass. civ., sez. lav., 12 maggio 1989, n. 2171, Varignana c. Inps.*

La clausola del regolamento di condominio istitutiva del servizio di portierato, in quanto non attribuisce ai condomini diritti soggettivi, ma riguarda l'amministrazione della cosa comune, può essere abolita o modificata col voto favorevole della maggioranza dei condomini, senza che occorra l'unanimità dei consensi.
** Trib. civ. Milano, sez. VIII, 14 maggio 1990, Galimberti c. Condominio di Via Morgantini n. 29/31, Milano, in questa Rivista 1991, 140.*

In caso di scioglimento totale di un condominio, qualora residuino beni in comune — ed in assenza di un titolo che disponga diversamente — deve farsi luogo all'applicazione delle norme sul condominio allorquando le cose o i servizi appaiano legati ai singoli edifici in un rapporto di "necessarietà ed accessorietà" (es. gli impianti idrici, di riscaldamento, di illuminazione, il servizio di portierato, gli accessi, il parcheggio per le automobili); soltanto per il caso si tratti di cose non necessarie per l'esistenza delle costruzioni (es. piscine, campi da tennis, negozi, ristoranti, parchi, ecc.) si applicano le norme sulla comunione, trattandosi di beni e servizi che sfuggono al richiamo dell'art. 1117 c.c..
** Trib. civ. Napoli, sez. X, 24 febbraio 1995, n. 7942, Russo ed altri, Nocchetti ed altri c. Cond. del Parco dell'Oleandro di Napoli e Comunione del Parco dell'Oleandro, in questa Rivista 1996, 240.*

Singoli edifici costituiti in altrettanti condomini vengono a formare un "supercondominio" quando talune cose, impianti e servizi comuni (viale d'ingresso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria o per l'alloggio del portiere, ecc.) contestualmente sono legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con più edifici, appartengono ai proprietari delle unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati e sono regolati, se il titolo non dispone altrimenti, in virtù di interpretazione estensiva o analogica, dalle norme dettate per il condominio negli edifici. Ne consegue che le disposizioni dettate dall'art. 1136 ce. in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze si applicano con riguardo agli elementi reale e personale del supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le unità abitative comprese nel complesso e da tutti i proprietari. (Nella specie, il servizio di portierato era destinato al servizio degli edifici "A" e "B", costituiti in condomini autonomi; l'assemblea del condominio del solo edificio "A" deliberò la divisione del servizio di portierato ed il licenziamento del portiere. La S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha confermato la sentenza del merito che aveva dichiarato la nullità della predetta deliberazione, per non essere stati convocati a partecipare alla assemblea in cui essa fu assunta anche i condomini dell'edificio "B.
* Cass. civ., sez. II, 8 agosto 1996, n. 7286, Restuccia e altri c. Codella e altri.

Nel caso in cui un dipendente di una impresa di assicurazione sia addetto quale portiere ad uno stabile dì proprietà ditale impresa, solo parzialmente dalla stessa adibito a propria sede e relativamente alle altre parti beato a terzi, ai finì dell'individuazione del contratto collettivo applicabile al rapporto di lavoro deve innanzitutto accertarsi se l'attività del datore dì lavoro di gestione dì immobili abbia autonomia tecnica e dì produzione, o invece natura complementare o accessoria, poiché, in caso di attività plurime svolte dallo stesso datore di lavoro, a norma dell'art. 2070, comma 2, c.c. solo per le attività complementari ed accessorie sussiste la possibilità di fare riferimento al contratto collettivo disciplinante l'attività principale. (Nella specie, la Suprema Corte ha annullato la sentenza impugnata perché il giudice di merito aveva omesso la verifica, ai finì indicati, della struttura organizzativa della società nel quadro delle plurime attività dalla stessa esercitate, attribuendo erroneamente valore assorbente, ai finì della ritenuta applicabilità del contratto collettivo per i dipendenti di imprese dì assicurazione, invece che di quello per i dipendenti da proprietari di fabbricati, alla affermata prevalenza quantitativa e qualitativa delle parti immobiliari direttamente utilizzate dalla impresa assicuratrice, trascurando inoltre di dare rilievo al tenore letterale della clausola del contratto collettivo del settore assicurativo prevedente la applicabilità del medesimo ai lavoratori addetti ad attività di portierato o di custodia del palazzo adibito a sede della Compagnia solo in caso di esclusività di tale destinazione e altresì omettendo di accertare quale fosse stata la volontà delle parti in merito alla qualificazione e disciplina del rapporto, benché il mancato coordinamento tra le due contrattazioni collettive in questione, dipendente dal fatto che quella per i dipendenti da proprietari di fabbricati a sua volta escludeva la sua applicabilità per i rapporti relativi a stabili destinati prevalentemente a sedi di ditte industriali e commerciali, poteva abilitare le parti del singolo rapporto di lavoro ad avvalersi della loro autonomia contrattuale anche ai fini di un'opzione per la seconda di dette discipline collettive).
** Cass. civ., sez. lav., 9 ottobre 1997, n. 9801, Soc. Ras c. Testa.*

d) Istituzione del servizio

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, nell'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 ditale categoria di atti alle innovazioni disposte dal secondo comma dell'art. 1108 cod. civ. (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 cod. civ., il quale non esaurisce la disciplina delle maggioranze in relazione a tutte le deliberazioni assumibili dall'assemblea dei condomini.
** Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1988, n. 2585, Del Genio e. Condominio "Palazzo Romano - De Falco", Nola, Napoli.*

e) Portineria e alloggio del portiere

Ai sensi degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., all'amministratore del condominio spetta per legge la disciplina della gestione ed uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi e così dell'esercizio del servizio comune di portierato ed il potere di risolvere il rapporto di lavoro fra il portiere ed il condominio. Di conseguenza l'amministratore può, anche senza deliberazione dell'assemblea dei condomini, agire per il rilascio dell'alloggio detenuto senza titolo dal portiere licenziato (cui l'alloggio stesso era stato concesso ad integrazione della retribuzione), dipendendo tale rilascio dalla risoluzione di un rapporto obbligatorio assunto per la gestione del servizio comune ed essendo il recupero di detto alloggio essenziale per l'ulteriore espletamento dello stesso servizio.
** Casa. civ., sez. lav., 3 ottobre 1985, n. 4780, Menna c. Occorsio.*

L'obbligazione avente ad oggetto il pagamento di una pigione, di canone o di altro corrispettivo periodico del godimento di un bene ha natura di debito pecuniario ove sia stato preventivamente determinata in una somma fissa di denaro e, pertanto, essendo soggetta al principio nominalistico, non è suscettibile di rivalutazione. Tale principio è applicabile anche al canone fissato in danaro in corrispettivo dell'onere reale posto a carico di uno dei condomini di un edificio e consistente nell'obbligo di conservare, nell'interesse del condominio, l'originaria destinazione dell'appartamento di sua esclusiva proprietà (nella specie, locali di portierato).
** Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 1974, n. 3168.*

La concessione in uso dell'alloggio per l'espletamento delle mansioni di portierato o di pulizia dello stabile costituisce una prestazione accessoria del rapporto, la quale perde automaticamente la sua obbligatorietà e non è più dovuta con la cessazione del rapporto dì lavoro che ne è il necessario presupposto.
** Cass. civ., sez. III, 4 dicembre 1981, n. 6435, Di Gennaro c. Lambitelli.*

Il rapporto avente ad oggetto l'abitazione del portiere viene definito come contratto atipico, non configurabile come locazione, sicché non si applica a simili rapporti la legge sull'equo canone e il diritto al godimento della casa di abitazione viene meno con la cessazione del rapporto di portierato.
** Trib. civ. Napoli, sez. VI, 20 giugno 1985, n. 5988, Cappelli e altri c. Spiniello, in Arch. loc. e cond. 1985, 508.*

L'amministratore del condominio, a cui spetta ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c. la disciplina della gestione e dell'uso delle cose comuni, nonché dell'esercizio del servizio comune di portierato, può, anche senza deliberazione dell'assemblea dei condomini, agire per il rilascio dell'immobile adibito ad alloggio del portiere, che sia deceduto, da parte del coniuge del medesimo, che detenga l'immobile senza titolo.
**Cass. civ., sez. III, 26 giugno 1991, n. 7162, Laino c. Condominio Rione Torre Ranieri di Napoli*

f) Pulizia

Qualora il portiere sia sostituito con lavascale e sia stato in tal modo istituito un nuovo e diverso rapporto per la pulizia dell'androne, delle scale e degli altri luoghi comuni di passaggio dello stabile, il criterio di ripartizione delle spese relative tra i condomini non può più identificarsi con quello stabilito dal regolamento per le spese del ben diverso rapporto di portierato. E qualora nel regolamento dì condominio manchi un'esplicita disciplina per la predetta sostituzione, l'adozione di un nuovo criterio di ripartizione delle spese rispondenti alla nuova situazione può fissarsi con deliberazione a maggioranza dei condomini, non

risolvendosi nella menomazione di alcun loro diritto risultante dagli atti di acquisto o da altra convenzione. (Nella specie: il giudice dì merito aveva ritenuto ripartibili le spese per il lavascale a norma dell'art. 1124 cc. che disciplina la manutenzione delle scale giusta la delibera dell'assemblea condominiale la quale — sostituito il servizio di portierato con quello di lavascale — aveva modificato la norma del regolamento secondo cui le spese di portierato dovevano essere divise in base al valore millesimale degli appartamenti).
**Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1970, n. 801.*

g) Ripartizione delle spese

Le spese di portierato in un edificio condominìale, trattandosi di servizio per sua natura tale da assicurare la custodia - vigilanza dell'intero fabbricato, vanno ripartite tra i condomini alla stregua del criterio dettato dall'art. 1123 primo comma, cod. civ., la cui applicabilità può essere legittimamente negata solo se risulti una contraria convenzione oppure se si accerti che il servizio, per particolari situazioni di cose e luoghi, non può considerarsi reso nell'interesse di tutti i condomini. (Nella specie, il S.C., enunciando il surriportato principio, ha ritenuto che la corte del merito aveva erroneamente sostituito al criterio di cui al primo comma dell'art. 1123 cod. civ., il diverso criterio basato su una ritenuta maggiore utilizzazione del servizio da parte di alcuni condomini).
**Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 1986, n. 962, Cassa Marittima Meridionale e. Cond. di via Quintino Sella, n. 215, di Bari.*

Le spese di portierato in un edificio condomìniale, trattandosi di servizio per sua natura tale da assicurare la custodia vigilanza dell'intero fabbrjtuito, vanno ripartite tra i condomini alla stregua del criterio dettato dall'art. 1123, primo comma, cod. civ., la cui applicabilità può essere legittimamente negata solo se risulti una contraria convenzione (come espressamente previsto dall'indicata norma) oppure se si accerti che il servizio, per particolari situazioni di cose e luoghi, non può considerarsi reso nell'interesse dì tutti i condomini. (Nella specie, il S.C., enunciando il surriportato principio, ha ritenuto correttamente applicato l'art. 1123, primo comma, citato dai giudici del merito, che avevano accertato trattarsi di servizio di portierato notturno reso nell'interesse comune, e non dei soli condomini proprietari di autorimesse).
**Cass. civ., sez. II, 30 ottobre 1981, n. 5751, Sri Lister e. Condominio di Via Parini 9, Milano.*

Le spese necessarie per la prestazione del servizio di portierato in un edificio composto da più unità immobiliari vanno poste a carico di tutte queste in misura "proporzionale alloro valore", ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., a meno che risulti che il servizio non sia svolto nell'interesse comune di tutti gli immobili ovvero alcuno. di essi sia stato convenzionalmente esonerato dall'onere. L'applicazione ditale criterio di ripartizione delle spese non è esclusa dal diverso grado di "utilità" che ciascuna unità immobiliare può trarre
20.— A.L.C. 1998. n. 4.
in concreto dal servizio del portierato, in dipendenza di particolari circostanze (nella specie, trattavasi di un locale ad uso commerciale con ingresso autonomo e diretto dalla strada, il cui conduttore sosteneva la non ripetibilità nei suoi confronti delle spese per il servizio di portinerìa, ovvero la loro ripetibilità in misura proporzionale all'uso del servizio).
**Pret. civ. Milano, 9 giugno 1983, Imm.re Fara Ovest Spa e. Immediauto Spa, in questa Rivista 1983, 523.*

Allorquando una clausola di un regolamento di condominio di natura contrattuale stabilisca, senza distinzioni, che le norme contenute nel medesimo "sono revocabili e suscettibili di modifiche ed aggiunte, purché queste risultino approvate dall'assemblea con le maggioranze necessarie per legge", il giudice del merito, chiamato ad accertare se sia legittima una delibera assembleare maggioritaria con la quale le spese di portierato siano state poste anche a carico dei condomini proprietari dei locali esterni e interrati dell'edificio che una norma di detto regolamento esoneravàThvece dal concorrere a tali spese, non può risolvere il problema, nel senso della illegittimità, esclusivamente sulla base del principio generale secondo cui le norme condominiali sorte per contratto possono essere modificate solo col consenso di tutti i contraenti stessi, ma si deve indagare se la surriferita clausola non deroghi a questo principio, avvalendosi, a tal fine, degli strumenti interpretativi offerti dal codice civile e, in particolare, dall'art. 1367 che impone, nel dubbio, di interpretare le singole clausole "nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno", oltre che della valutazione del comportamento complessivo delle parti (art. 1362, secondo comma, cod. civ.) in relazione al pregresso pagamento di quelle spese da parte dei condomini originariamente esclusi.
**Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1987, n. 2888, Condominio di via Gomez d'Ayala 9, Napoli c. De Alteriis e Amendola.*

In tema di condominio degli edifici, la deliberazione assembleare, la quale, con riguardo alla ripartizione delle spese di portierato, le estenda anche ai proprietari dei vani terranei senza ingresso dall'androne, deve ritenersi affetta da nullità, non mera annullabilità, con conseguente proponibilità della relativa impugnazione in ogni tempo, anche dopo il termine di decadenza fissato dall'art. 1137 cod. civ., qualora, adottata a maggioranza, risulti integrare un riparto di dette spese difforme da quello fissato con regolamento condominiale di natura contrattuale, quale quello predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio e poi di volta in volta accettato dagli acquirenti delle singole porzioni, atteso che le disposizioni ditale regolamento sono modificabili solo attraverso una nuova convenzione conclusa dalla totalità dei condomini.
**Cass. civ., sez. II, 5 ottobre 1983, n. 5793, Galati e. Cond. Roma 6 Le.*

Il giudice può stabilire criteri dì ripartizione delle spese di portierato diversi da quello di cui all'art. 9, secondo comma, della l. n. 392/1978 (900/o a carico del conduttore) nel caso di servizio di portineria espletato — anche per la confermazione dell'immobile al quale esso è destinato — in modo inadeguato e in misura ridotta.
**Pret. civ. Torino, 30gennaio 1985, Gorra ed altri e. Tucci, in Arch. loc. e concl 1985, 342.*

In tema dì condominio negli edifici le spese di portierato che siano previste nel regolamento tra quelle di carattere generale, vanno ripartite tra tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123 c.c. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno e indipendentemente dalla maggiore o minore utilizzazione del servizio da parte di condomini proprietari di unità immobiliari site in posizione particolare (nella specie negozi), senza che ne sia configurabile una deroga con riguardo alla mera esistenza di una tabella, allegata al regolamento, per la ripartizione di spese particolari di pertinenza dei soli appartamenti.
**Cass. civ., sez. II, 30 maggio 1990, n. 5081, Sette c. Cond. V. Pietras.*

In caso di risoluzione di contratto atipico di locazione per servizio di portierato, il relativo provvedimento è immediatamente
eseguibile col solo preavviso ex art. 608 cod. proc. civ., non dovendo il giudice di cognìzione fissare la data di esecuzione ex art. 56, 1. n. 392/1978, nè potendo riehìedersi la fissazione ditale data al giudice dell'esecuzione.
**Pret. civ. Salerno, ord. 25 luglio 1983, Costantino e. Cond. CVE 126 - SA, in Arch. loc. e cond. 1985, 166.*

È legittima la delibera condominiale avente ad oggetto la revoca di una precedente delibera che, senza il consenso unanime dei condomini, modificava le quote millesimali relative alla ripartizione delle spese del servizio di portierato e contenute in un regolamento contrattuale.
**Pret. civ. Roma, 17 febbraio 1990, medita. (Cc., art. 1135).*

Dal momento della costituzione del cosiddetto "condominio di gestione" tra gli assegnatari di alloggi economici e popolari, spetta all'assemblea condominiale il potere di deliberare sull'uso e godimento delle cose comuni e sulla ripartizione delle relative spese, nel rispetto delle norme di legge e di regolamento, con la conseguenza che ove detto condominio assuma direttamente la gestione dei servizi di portierato e di riscaldamento oltre l'ordinaria manutenzione delle parti comuni dell'edificio, la quota variabile di spesa relativa a tali servizi viene legittimamente determinata dagli stessi assegnatari riuniti in assemblea e deve essere corrisposta all'amministratore, anziché all'ente proprietario, con esclusione di eventuali spese generali (come l'assicurazione od altro) ancora sostenute da detto ente.
**Casa. civ., sez. II, 11 agosto 1990, n. 8195, Tecchi Cristofori e. Alberti e altri.*

La norma contenuta in un regolamento condominiale per la quale "le spese di portierato, luce scala e manutenzione delle medesime sono accollate ai condomini dei laboratori, magazzini, garage, negozi, solo in ragione di un terzo della rispettiva quota millesimale di proprietà" è applicabile anche nei confronti di un istituto di eredito.
**Trib. civ. Milano, sez. VIII, 10settembre 1992, Istituto bancario San Paolo di Torino e. Condominio di Viale Monza 118 di Milano, in questa Rivista 1993, 328.*

In virtù dell'istituto della prorogatio l'amministratore dì un condominio di un edificio, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 cc. o per dimissioni, continua ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 cc., attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore. Pertanto, l'amministratore deve continuare a provvedere, durante la gestione interinale, all'adempimento delle incombenze ed attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. e così a riscuotere i contributi condominiali e ad 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. civ., sez. II, 25marzo 1993, n. 3588, Italiano e. Cond. V. Pacinotti, 23.*

In tema di locazione di alloggi di edilizia economica e popolare, le modalità di determinazione delle spese per i servizi, come previste dall'art. 19, D.P.R. n. 1035 del 1972 — secondo il quale il canone è costituito, tra l'altro, di una quota per i servizi di custodia e portierato, di pulizia, di riscaldamento, di ascensore e degli altri eventuali servizi derivanti da usi e consuetudini locali, nonché per consumi d'acqua ed energia elettrica relativi alle parti comuni, per contributo fognatura e per l'asporto dei rifiuti solidi; quota fissata dall'Istituto autonomo per le case popolari in relazione ai servizi prestati ed al costo degli stessi calcolato sul complesso degli immobili gestiti — non possono assurgere a linee essenziali caratterizzanti la materia delle locazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica. La norma in oggetto, infatti, non costituice precetto fondamentale, attinente alla configurazione essenziale del rapporto, bensì a disposizione di dettaglio, concernente aspetto specifico della disciplina del rapporto stesso. Ne consegue che, correttamente, il giudice coneiliatore, nell'esercizio del suo potere equitativo, può disattendere la suindicata disposizione, sul rilievo che la volontà delle parti, emergente dal contratto di locazione, appare inequivocabilmente diretta a sostituire al criterio legale della quota fissa proporzionale il diverso criterio convenzionale della quota variabile commisurata all'effettivo importo delle spese di gestione. Siffatta operazione ermeneutica, siccome ispirata a criteri equitativi, si sottrae al sindacato di legittimità.
**Cass. civ., sez. III, 12 novembre 1994, n. 9553, Istituto Autonomo Case Popolari e. Della Valle*

Dal momento della costituzione del cosiddetto (condominio di gestione" tra gli assegnatari di alloggi economici e popolari, spetta all'assemblea condominiale il potere di deliberare sull'uso e godimento delle cose comuni e sulla ripartizione delle relative spese, nel rispetto delle norme di legge e di regolamento, con la conseguenza che ove detto condominio assuma direttamente la gestione dei servizi di portierato, di riscaldamento oltre l'ordinaria manutenzione delle parti comuni dell'edificio, la quota variabile di spesa relativa a tali servizi viene legittimamente determinata dagli stessi assegnatari riuniti in assemblea e deve essere corrisposta all'amministratore, anziché all'ente proprietario, con esclusione di eventuali spese generali (come l'assicurazione od altro) ancora sostenute da 4etto ente.
**Cass. civ., sez. I, 8 maggio 1995, n. 5023, Di Lena ed altri e. Spa Ente Nazionale Case al Popolo - E.N.C.A.P..*

Le spese di portierato in un edificio condominiale sono a carico di tutti i condomini in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari, compresi i proprietari di negozi o magazzini con ingresso diretto dalla pubblica via, salvo diversa convenzione.
**Corte app. civ. Milano, sez. 1,24 novembre 1981, n. 1843, Sas L'Ambrosiana di Rossi Maria e C.c. Condominio di Via Palestrina 4, Milano, in questa Rivista 1982, 71.*

h) Soppressione del servizio

Agli obblighi, gravanti sul locatore ai sensi dell'art. 1575 n. 2 e.c., di mantenere l'appartamento locato in istato da servire all'uso convenuto è da riportare l'obbligo, assunto per contratto, di assicurare il servizio di portierato (da cui nasce una responsabilità del locatore per fatto dell'ausiliario: art. 1228 cc.), giacché la nozione di "cosa beata" non può essere ristretta alla singola unità dell'edificio ma va estesa alle pertinenze, agli accessori ed ai servizi. È tuttavia valido il patto che esonera il locatore dalla responsabilità per danni (ed è incensurabile l'interpretazione del giudice del merito che ritiene trattarsi di responsabilità non solo aquiliana ma anche contrattuale) derivati da fatto del portinaio o di un terzo, poiché tale patto preventivo di esonero non contrasta con obblighi derivanti da norme di ordine pubblico (art. 1229 cpv. c.c.), ossia con l'obbligo del portinaio di dispiegare la necessaria vigilanza e di opporsi efficacemente alla consumazione di azioni delittuose sancito dall'art. 113 del regolamento per l'esecuzione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, nè l'interpretazione che ne conserva la validità svuota di contenuto l'obbligo di assicurare il servizio di portierato, ponendosi così in contrasto col principio di buona fede.
**Casa. civ., sez. III, 29 luglio 1975, n. 2938.*

La forma scritta costituisce requisito necessario dei contratti risolutori del diritto di proprietà sui beni immobili, dovendo dai medesimi trarsi con sufficiente certezza tutti gli elementi del negozio cui le parti abbiano inteso dare vita, quali l'indicazione del bene ritrasferito e del prezzo, nonché la manifestazione dell'effettiva volontà di operare il nuovo trapasso del bene. (Nella specie, si è ritenuto che sia insufficiente a determinare il ritrasferimento del diritto di comproprietà, sui locali destinati al servizio di portierato, dai condomini al

venditore costruttore, il generico richiamo contenuto nei singoli contratti di vendita delle unità immobiliari a una clausola del regolamento del condominio predisposta dal venditore nella
quale si prevedeva il ritrasferimento a costui della proprietà di detti locali in caso di cessazione del servizio di portierato).
**Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1981, n. 908, Palmiotto e. Palmiotto.*

In tema di condominio negli edifici, il dovere dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 n. 2 cod. civ., di controllare e disciplinare il godimento di locali comuni (nella specie, locali destinati ad alloggio del portiere dopo la soppressione del servizio di portierato), implica, in mancanza di diverse disposizioni dell'assemblea, il diritto di detenere le chiavi dei suddetti locali, per assicurarne l'uso da parte dei singoli condomini in condizioni di parità.
**Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1983, n. 5076, De Lorenzo e. Cond. V. Patern.*

La soppressione (come la istituzione) del servizio di portierato, comportando il venir meno (od il sorgere) di un vincolo di destinazione di una parte comune del condominio, configura un atto di straordinaria amministrazione. Pertanto, tale innovazione deve essere deliberata dalla maggioranza qualifieata dei due terzi del valore del condominio, a tutela degli eventuali pregiudizi sul patrimonio degli amministrati, connessi alla particolare rilevanza del medesimo atto.
**Corte app. civ. Milano, sez. 1,20 giugno 1989, n. 1032, Ferrario e. Condominio Viale Tibaldi 3, Milano, in questa Rivista 1990,284.*

L'assemblea del condominio con la maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 5 e.e. può deliberare la modificazione (o anche la soppressione) del servizio di portierato, sempre che vengano osservati i principi in materia di innovazioni posti dall'art. 1120 e.e. e non ne derivino per taluno dei condomini vantaggi o svantaggi diversi rispetto agli altri. Pertanto, è nulla per violazione dell'art. 1120 citato, la deliberazione assunta a maggioranza che, conservando la proporzionalità di spesa sulla collettività condominiale, attui in un condominio costituito da più edifici la "eentralizzazione" del servizio di portierato, in guisa da lasciare immutata la situazione per i condomini dell'edificio presso il quale il servizio viene svolto, mentre i condomini degli altri edifici vengono a trarre dal servizio una utilità minore.
**Casa. civ., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5083, Cond. Via Tiziano (MI) e. Imm.re Elsi sas.*

Qualora un servizio condomrniale (nella specie: portierato) sia previsto nel regolamento di condomanio, la sua soppressione comporta una modificazione del regolamento che deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, eomma 2, cc. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) richiamato dall'art. 1138, comma 3.
**Cass. civ., sez. II, 29 marzo 1995, n. 3708, Condominio di Via 5. Martino n. 2 in Genova e. Lombardo ed altri.*

i)Svolgimento del servizio

Il servizio di portierato, come ogni altro di interesse comune, deve essere disciplinato a norma dell'art. 1130, n. 2 cc. e può ritenersi ben assicurato, sempre che sia diligentemente svolto, anche se sussista reciproca antipatia ed insofferenza personale tra l'addetto al servizio ed alcuno dei condomini, sempre che l'incolumità personale non si traduca, da parte del primo, in un persistente contegno incivile e scorretto o addirittura in manifestazioni ingiuriose.
**Trib. civ. Firenze, 3 marzo 1962, in Giur. it. 1962, I, 2, 481.*

Ove il servizio di portierato non venga svolto dal relativo incaricato in maniera conforme alle prescrizioni e con la diligenza dovuta, il conduttore dì un appartamento sito nell'edificio, cui quel servizio si riferisce, può eccepire, nei confronti del proprietario locatore, la sua inadempienza in relazione a quel servizio e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese.
**Cass. civ., sez. III, 2luglio 1991, n. 7257, Ist. Naz. Previdenza dei Giornalisti italiani "G. Amendola" e. Rossi e altri e Ricci e altri.*