PORTIERATO, CUSTODIA E PULIZIA

Sommario: a) Compenso; b) Controversie; c) Custodi; d) Iscrizione nel registro di P.S.; e) Istituzione del servizio; f) Licenziamento; g) Obblighi del portiere; h) Portiere di fatto; i) Portineria e alloggio del portiere; l) Pulizia; m) Ripartizione delle spese; n) Servizio di manutenzione di impianti; o) Servizio di vigilanza; p) Soppressione del servizio; q) Sostituto del portiere; r) Svolgimento del servizio.

a) Compenso

Il portiere di un immobile urbano ha diritto di percepire, per il lavoro svolto nelle domeniche, la paga giornaliera, pari ad un ventesimo della retribuzione mensile, con la maggioranza del 40% e, per il lavoro svolto nelle altre festività, il doppio della paga medesima, ugualmente computata, oltre la maggiorazione del 40% (art. 2 della L. 16 aprile 1954, n. 111 ed art. unico della L. 16 maggio 1956, n. 526). Tali spettanze vanno riconosciute anche sotto il vigore del C.C.N.L. dell'11 luglio 1962, posto che sono invalide, per contrasto con le norme imperative di legge sul riposo del lavoratore e sui diritti all'integrale retribuzione, le clausole di detto contratto che prevedono, per il servizio nei giorni festivi, l'opera di un sostituto da compensare con quota parte del salario mensile, ovvero, mancando un sostituto, la sola maggiorazione del 40% nelle domeniche, ed una sola quota di un trentesimo del salario mensile, oltre la maggiorazione del 40%, nelle altre festività.
** Cass. civ., sez. lav., 13 novembre 1985, n. 5567, I.N.A. c. Colombo.*

Il portiere di un immobile urbano ha diritto, per il lavoro svolto nelle domeniche, alla paga giornaliera pari ad un ventiseiesimo della retribuzione mensile con la maggiorazione del quaranta per cento, nonché, ove abbia lavorato la domenica senza usufruire nella settimana di un giorno di riposo compensativo, al risarcimento del danno per il mancato riposo settimanale. Tale risarcimento, in mancanza di criteri legali e di principi di razionalità che ne impongano la liquidazione di una somma pari ad un'altra giornata di retribuzione, deve essere liquidato in concreto dal giudice del merito, alla stregua di una valutazione che, anche utilizzando strumenti ed istituti previsti dalla contrattazione collettiva, tenga conto della gravosità e delle prestazioni lavorative e dell'effetto usurante del mancato riposo, non essendo il danno per il sacrificio del riposo settimanale determinabile contrattualmente in astratto ed essendo in contrasto con la norma imperativa dell'art. 36 Cost., e perciò da disapplicare, ogni contraria clausola della contrattazione collettiva.
** Cass. civ., sez. lav., 11 febbraio 1991, n. 1386, Di Marzio c. Condominio Rione Principe di Piemonte is. E. in Napoli.*

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 P.S. (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.*

L'indennità di contingenza dovuta ad un portiere (anche se non corrisposta) deve essere assoggettata a contribuzione previdenziale.
** Pret. civ. Pescara, 31 gennaio 1991.*

L'art. 3 della L. 4 febbraio 1958, n. 23, con il quale il legislatore introdusse, a favore dei portieri ed altri lavoratori addetti alla pulizia e custodia di stabili urbani, l'indennità di scala mobile, non opera, quanto all'attribuzione di tale emolumento, con la decorrenza retroattiva dell'1 gennaio 1957, fissata per altri benefici economici, bensì con quella ordinaria corrispondente alla data di entrata in vigore della legge stessa.
** Cass. civ., sez. lav., 3 dicembre 1981, n. 6412, Inps c. Marchetti.*

L'indennità supplementare prevista dal Contratto nazionale di lavoro per i portieri (stipulato tra Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil) non è posta a carico di tutti gli appartamenti destinati ad uso ufficio, ma soltanto a carico di quelli che rispondano ai seguenti requisiti: 1) che siano destinati esclusivamente ad uso di uffici; 2) che aggravino notevolmente il lavoro del portiere. (Nella specie, è stato ritenuto che l'attività di commercialista

non sia tale da comportare quell'aggravio di notevole entità per il portiere di uno stabile condominiale, in termini di clienti ovvero di inoltro di corrispondenza, che giustifica la corresponsione dell'indennità supplementare).
** Trib. civ. Napoli, 24 maggio 1997, n. 4722, De Masi c. Condominio di viale Raffaello n. 15 in Napoli.*

b) Controversie

Nella controversia promossa da un condomino, per conseguire l'annullamento della delibera assembleare revocativa del precedente licenziamento del portiere dell'edificio condominiale, deve negarsi l'ammissibilità dell'intervento di quest'ultimo in grado d'appello, a norma dell'art. 344 c.p.c., attesa l'inidoneità della decisione di tale controversia ad incidere su autonomi diritti a lui spettanti in forza del rapporto di lavoro con il condominio.
** Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1978, n. 3177.*

c) Custodi

Nel caso in cui il custode (di un condominio) sia morto a seguito di colpi di arma da fuoco sparatigli da ignoti durante lo svolgimento della sua attività lavorativa, sussiste la presunzione della derivazione di detto evento da tale attività, e conseguentemente, l'indennizzabilità dell'infortunio per la sussistenza dell'occasione di lavoro ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 30 giugno 1965, n. 1124, ove non sia provato, da parte dell'Inail, l'intervento di un fattore estraneo al rischio specifico dell'attività di custodia e tale da ridurre il rapporto fra evento e prestazione dell'attività lavorativa in termini di mera relazione cronologica o topografica.
** Cass. civ., sez. I, 23 febbraio 1989, n. 1014, Inail c. Pisacreta.*

Le guardie particolari giurate hanno compiti circoscritti alla vigilanza e alla custodia delle proprietà mobiliari e immobiliari loro affidate e soltanto in relazione a tali compiti di istituto è loro riconosciuta la qualità di pubblici ufficiali.
** Cass. pen., sez. I, 20 maggio 1991, n. 5527 (ud. 28 gennaio 1991), Caporaso.*

Anche l'attività di mera segnalazione alle forze di polizia di circostanze dannose o pericolose per la proprietà costituisce attività di custodia rientrante nella previsione di cui agli artt. 133 e 134 T.U.P.S., per la quale è quindi necessaria la licenza del prefetto.
** Cons. Stato, 12 agosto 1996, n. 1023, Università degli Studi di Bari c. Assvigilanza ed altro.*

Non è richiesta la licenza prefettizia di cui all'art. 134 T.U.L.P.S. ai fini dell'esercizio in forma associata, da parte di un gruppo di cittadini, dell'attività di vigilanza all'interno delle proprietà individuali o comuni, qualora tale attività sia svolta senza scopo di lucro.
** Pret. pen. Milano, uff. Gip, decr. 23 ottobre 1996, Mannino.*

d) Iscrizione nel registro di P.S.

L'obbligo dell'iscrizione nell'apposito registro di P.S. sussiste per il soggetto che attenda abitualmente, anche se insieme ad altre mansioni, anche a quella di portiere, pur se non in modo preminente, sempre che esse non gli siano state affidate occasionalmente per peculiari contingenze.
** Cass. pen., sez. I, 23 gennaio 1978, n. 754; nello stesso senso, Cass. pen., sez. I, 14 febbraio 1978, n. 1666.*

I portieri d'albergo o di case di abitazione, per avere qualifica e svolgere le loro mansioni, devono ottenere l'iscrizione nel registro di cui all'art. 62 t.u.l.p.s., incorrendo altrimenti nella contravvenzione prevista dallo stesso articolo, e ciò indipendentemente dalle condizioni particolari poste da chi li assume, come la provvisorietà dell'assunzione per prova.
** Cass. pen., sez. I, 30 maggio 1974, n. 3730.*

Ai sensi dell'art. 62 del T.U. delle leggi di P.S., sussiste il reato di assunzione di portieri fra persone non iscritte nell'apposito registro della P.S. sia nel caso di mancata iscrizione e sia in quello di omessa rinnovazione della iscrizione nel registro dei portieri, poiché sia nell'uno che nell'altro caso il portiere in definitiva esercita la sua attività senza la prescritta autorizzazione di polizia e perciò in violazione della citata norma. Anche l'amministratore dello stabile è tenuto a esigere l'osservanza di tale norma.
** Cass. pen., sez. I, 20 giugno 1966, n. 363; conf. Cass. pen., sez. I, 28 agosto 1969, n. 819.*

Non può ritenersi priva di sanzione penale l'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 62 del R.D.L. 18 giugno 1931 n. 773 (Testo unico delle leggi di P.S.), che prevede l'obbligo per i portieri di rinnovazione annuale dell'iscrizione nell'apposito registro, sol perché non risulta espressamente indicata la sanzione: ed invero, in una valutazione di decrescente gravità delle distinte condotte contemplate dal citato art. 62, il legislatore ha ritenuto superfluo indicare espressamente la sanzione per quella descritta nel secondo comma, con tacito rinvio, quoad poenam, alla previsione di ordine generale dell'art. 17 comma primo, dello stesso testo unico, che commina la sanzione dell'arresto fino a tre mesi o dell'ammenda fino a lire quattrocentomila per tutte le violazioni ‹‹per le quali non è stabilita una sanzione amministrativa ovvero non provvede il codice penale.
** Cass. pen., sez. I, 14 gennaio 1998, n. 408 (ud. 6 ottobre 1997), P.M. in proc. Faccenda.*

Il precetto relativo alla rinnovazione annuale dell'iscrizione nell'apposito registro presso l'Autorità di P.S. (art. 62 T.U. leggi di P.S.) non ha come soli destinatari i portieri di case di abitazione o di albergo e i custodi di magazzini, stabilimenti, uffici e simili, ma si rivolge anche ai proprietari ed a coloro che ne rispondono a qualsiasi titolo, il cui dovere giuridico non è limitato pertanto all'accertamento di tale iscrizione al momento della costituzione del rapporto contrattuale, ma si estende al controllo della rinnovazione periodica dell'iscrizione durante tutto lo svolgimento del rapporto stesso.
** Cass. pen., sez. I, 18 luglio 1981, n. 7172 (ud. 8 maggio 1981), Fiordelmondo.*

Gli amministratori dei condomini sono obbligati ad assumere portieri iscritti nell'apposito registro di pubblica sicurezza e ad esigere la rinnovazione annuale di tale iscrizione: essa, infatti, non avviene automaticamente, ma su richiesta dell'interessato e previa verifica della persistenza delle condizioni richieste a pena di rifiuto della rinnovazione.
** Cass. pen., sez. I, 7 agosto 1982 (c.c. 24 giugno 1982, n. 1422), Costa.*

e) 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, 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 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 dalla assemblea dei condomini.
** Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1988, n. 2585, Del Genio c. Con. Pal. Romano.*

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.*

f) Licenziamento

Il licenziamento del portiere di un edificio condominiale disposto dall'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 n. 2 cod. civ., non esclude il potere dell'assemblea dei condomini - la quale sia intervenuta sul medesimo oggetto su richiesta dell'amministrazione per ratificarne l'operato - di ‹‹revocare›› il licenziamento stesso.
** Cass. civ., sez. II, 13 agosto 1985, n. 4437, Natani c. Cond. Argonne MI.*

Costituisce grave inadempimento, integrante giustificato motivo soggettivo di licenziamento, il comportamento del portiere di uno stabile che, nonostante la previsione contrattuale a suo carico dell'obbligo di dimorare nell'alloggio di servizio messo a sua disposizione dal condominio, non fruisce dello stesso, venendo così meno agli obblighi di vigilanza e custodia e gravando inutilmente il condominio degli oneri relativi al mantenimento dell'alloggio di servizio.
** Pret. civ. Napoli, 17 agosto 1998, n. 16958, Cogliano c. condominio Piazza dei Martiri n. 30.*

g) Obblighi del portiere

Con riguardo all'obbligo di distribuire la ‹‹corrispondenza ordinaria›› che il portiere di uno stabile condominiale abbia tra i propri doveri, costituisce inadempimento il rifiuto di prendere in consegna tale corrispondenza destinata ad uno dei condomini ancorché si tratti di espressi e plichi recapitati a mano da corrieri privati, essendo gli stessi inclusi a norma del t.u. del 1973 n. 156 nella cosiddetta ‹‹corrispondenza ordinaria›› nonostante la diversa modalità di consegna.
** Cass. civ., sez. III, 28 luglio 1986, n. 4832, Boccieri c. Bifulco.*

Qualora il proprietario di due o più palazzine contigue ne affidi, con apposito contratto di lavoro, la sorveglianza, la pulizia ed in genere i servizi ad una persona cui concede anche l'uso, per sé e per la sua famiglia, di un alloggio compreso in una di dette palazzine, il complesso di prestazioni e di attività che questa si impegna a svolgere integra un rapporto di portierato. In detta ipotesi, ancorché il controllo sulle persone che accedono alle palazzine non può essere eseguito con la stessa intensità impiegata con riguardo ad un unico edificio, il portiere è tenuto ugualmente a svolgere quell'attività all'interno dell'area in cui sono comprese le palazzine affidate alla sua custodia, vigilando - specialmente nei periodi diurni di maggiore rischio - secondo le precise indicazioni stabilite dall'unico proprietario o dall'assemblea condominiale ad integrazione delle prescrizioni contenute nel contratto collettivo, senza che gli sia vietato di svolgere limitate attività lavorative durante il periodo di servizio, purché nell'ambito del comprensorio e sempre che compatibili con le modalità di esercizio della vigilanza stessa.
** Cass. civ., sez III, 2 luglio 1991, n. 7257, Istituto Naz. Di Previd. dei Giornalisti Italiani ‹‹G. Amendola›› c. Rossi ed altri.*

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.*

h) Portiere di fatto

Non è ammissibile la configurabilità - in capo ad un amministratore condominiale - dello svolgimento di mansioni di ‹‹portiere di fatto››, in quanto non è prospettabile giuridicamente che un medesimo soggetto possegga contemporaneamente le due qualifiche di datore di lavoro e di lavoratore subordinato.
** Trib. civ. Napoli, sez. IX, 13 dicembre 1993, n. 2544, inedita.*

i) Portineria e alloggio del portiere

Per stabilire se un'unità immobiliare situata in un condominio è comune, ai sensi dell'art. 1117 n. 2 c.c., perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto, altrimenti devesi escludere la proprietà comune dei condomini su di essa.
** Cass. civ., sez. II, 26 novembre 1998, n. 11996, Cond. Palazzo D'Autilia, via Manzoni 6 ed altri c. D'Autilia.*

Un manufatto posto nel cortile antistante il fabbricato condominiale ed esterno allo stesso, che non sia stato adibito a servizi comuni (nella specie: portineria) non è, per struttura e funzione, compreso nelle parti comuni dell'edificio condominiale indicate nell'art. 1117 cod. civ., né può ritenersi tale, in difetto di una chiara volontà delle parti risultante da titolo idoneo, per il semplice fatto che esso risulti catastalmente denunziato come adibito a portineria, in quanto la classificazione catastale dei beni ha carattere meramente descrittivo in relazione ad un onere nei confronti della p.a. e non è idonea, quale mezzo sussidiario di prova, a prevalere sulla contraria volontà dei proprietari.
** Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1987, n. 8222, Ferraris c. Gallo Pecca.*

L'amministratore del condominio, a cui spetta ai sensi degli artt. 1130 e1131 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 Napoli.*

Le parti dell'edificio condominiale (locali per la portineria e per l'alloggio del portiere ecc.) indicate al n. 2 dell'art. 1117 cod. civ. - che, al pari di quelle indicate ai nn. 1 e 3 dello stesso articolo, sono oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo - sono anche suscettibili, a differenza delle parti dell'edificio di cui ai citati nn. 1 e 3, di utilizzazione individuale, in quanto la loro destinazione al servizio collettivo dei condomini non si pone in termini di assoluta necessità. Pertanto, in relazione ad esse, occorre accertare, nei singoli casi, se l'atto che le sottrae alla presunzione di proprietà comune contenga anche la risoluzione o il mantenimento del vincolo di destinazione derivante dalla loro natura, configurandosi, nel secondo caso, l'esistenza di un vincolo obbligatorio propter rem, fondato su una limitazione del diritto del proprietario e suscettibile di trasmissione, in favore dei successivi acquirenti dei singoli appartamenti, anche in mancanza di trascrizione (peraltro possibile ai sensi dell'art. 2646 cod. civ.).
** Cass. civ., sez. II, 25 agosto 1986, n. 5167, Soc. Ris. NA c. Cond. V. Camp. NA.; conf. Cass. civ., sez. III, 24 ottobre 1995, n. 11068.*

Per la comproprietà dei condomini sull'appartamento destinato ad alloggio del portiere occorre o che esso sia contemplato tra le parti comuni nei trasferimenti delle singole unità abitative o che, per la stabilità di tale destinazione e per le caratteristiche strutturali e funzionali dell'appartamento, questo costituisca pertinenza del fabbricato.
** Cass. civ., sez. II, 9 aprile 1998, n. 3667, Condominio di via Tuscolana n. 1064 in Roma c. Iacp di Roma.*

La presunzione di comunione stabilita dall'art. 1117 cod. civ. sussiste con riguardo ai locali destinati a portineria e ad abitazione del portiere quando gli stessi facciano parte dell'edificio condominiale, con la conseguenza che, in caso contrario, non operando la presunzione di comunione, i detti locali rientrano tra le parti condominiali soltanto se siano costruiti su suolo risultante in base ai titoli di proprietà comune.
** Cass. civ., sez. II, 23 agosto 1986, n. 5154, Errico c. Cond. Via Gonzaga; conf. Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1996, n. 5946.*

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 della 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.
** Cass. civ., sez. lav., 2 ottobre 1985, n. 4780, Menna c. Occorsio.*

Le parti dell'edificio condominiale indicate dal n. 2 dell'art. 1117 c.c. e quindi anche i locali per la portineria possono essere sottratti alla presunzione di proprietà comune, ma non è sufficiente, a tal fine, che vi sia stato un atto di trasferimento degli stessi perché possa affermarsi che sia venuto meno il vincolo di destinazione derivante dalla loro natura, essendo necessario invece che sia stata assunta dal condominio una deliberazione che li abbia esclusi dall'utilizzazione comune.
** Cass. civ., sez. II, 8 maggio 1998, n. 4662, Molteni c. Condominio di Piazza S. Eustorgio n. 4 di Milano ed altri. [RV 515237].*

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 diversa disposizioni dell'assemblea, il diritto di detenere le chiavi dei suddetti locali, per assicurarne l'uso da parte di singoli condomini in condizioni di parità.
** Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1983, n. 5076, De Lorenzo c. Cond. V. Patern.*

La controversia promossa dal condominio di un edificio nei confronti del proprio portiere, che sia rivolta a conseguire il rilascio dell'alloggio concessogli per l'espletamento delle relative mansioni quale effetto dell'accertamento dell'intervenuta risoluzione del rapporto di lavoro, negata dal convenuto, spetta alla cognizione del pretore in funzione di giudice del lavoro, dato che investe la cessazione o meno del suddetto rapporto, come presupposto indispensabile del preteso rilascio.
** Cass. civ., sez. III, 2 agosto 1984, n. 4609, Pellizzaro c. Condominio Insulae.*

Il litisconsorzio necessario ricorre, oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, quando la situazione sostanziale plurisoggettiva dedotta in giudizio debba essere necessariamente decisa in maniera unitaria nei confronti di ogni soggetto che ne sia partecipe, onde non privare la decisione dell'utilità connessa all'esperimento dell'adozione proposta, indipendentemente dalla natura del provvedimento richiesto, non essendo di per sé solo rilevante il fatto che la parte istante abbia richiesto una sentenza costitutiva, di condanna o meramente dichiarativa. Ricorre, pertanto, una situazione di litisconsorzio necessario nei confronti di tutti i condomini nel caso di domanda di accertamento della proprietà condominiale di un fabbricato e della destinazione ad alloggio del portiere dei relativi locali, essendo tale accertamento insuscettibile di frazionamento, riguardando necessariamente tutti i partecipanti alla comunione, e non essendo ipotizzabili due diverse destinazioni dello stesso immobile.
** Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 1992, n. 11626, Soc. Panoramica Balduina c. Cerfogli e altri.*

Il contratto locativo stipulato tra il proprietario esclusivo dell'alloggio originariamente destinato al portiere ed il condominio, ad uso di abitazione del portiere, non può essere inquadrato in nessuna delle categorie di cui alla L. 27 luglio 1978 n. 392 per uso abitativo o per uno degli usi di cui all'art. 27, restando quindi regolato dalla disciplina ordinaria e residuale del codice civile.
** Cass. civ., sez. III, 24 ottobre 1995, n. 11068, Todini c. Pisani.*

La domanda con cui l'amministratore del condominio, a seguito del licenziamento del portiere, chieda il rilascio dell'alloggio al predetto concesso in (parziale) corrispettivo del servizio prestato, appartiene alla competenza del giudice del lavoro, senza che possa comportare esclusione l'eccezione, sollevata dall'ex dipendente, dell'instaurazione di un rapporto di comodato successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro, attenendo tale eccezione al merito della domanda.
** Cass. civ., sez. lav., 3 ottobre 1985, n. 4780, Menna c. Occorsio.*

In tema di condominio negli edifici, la modifica della destinazione pertinenziale dei locali adibiti ad alloggio del portiere, anche se di origine contrattuale, non richiede l'unanimità dei consensi, bensì una deliberazione dell'assemblea dei condomini adottata con la maggioranza qualificata di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c.
** Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 1996, n. 642, Barisano c. Condominio di Via Francesco Tedesco n. 704 in Avellino; nello stesso senso, Cass. civ., 17 giugno 1997, n. 5400.*

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 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 dalla assemblea dei condomini.
** Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1988, n. 2585, Del Genio c. Con. Pal. Romano.*

Nell'ipotesi in cui una parte dell'immobile in condominio, oggetto di proprietà comune (quali i vani destinati a portineria) non sia più destinata a uso condominiale, si applica ad essa la disciplina della comunione in generale (art. 1100 cod. civ.) e, in base a tale disciplina, deve ritenersi consentito ai partecipanti alla comunione, quali aventi diritto a concorrere nella relativa amministrazione (art. 1105 primo comma cod. civ.) di concedere il detto bene in locazione per renderlo fruttifero. Né, ai fini della modifica della detta destinazione, è necessario l'atto scritto, essendo questo richiesto, sotto pena di nullità, soltanto per i contratti che costituiscono la comunione di diritti su beni immobili (art. 1350 n. 3 cod. civ.).
** Cass. civ., sez. III, 29 giugno 1979, n. 3690, Romeo c. Cristaldi e Vasquez.*

E' sottratto alla disciplina della L. n. 392/1978, il contratto con cui un terzo dà in locazione al condominio la casa del portiere, in quanto trattasi di una figura atipica in cui il conduttore-condominio non gode direttamente l'immobile, ma lo devolve ad un terzo, suo dipendente.
** Trib. civ. Milano, 1 aprile 1990.*

Affinché i locali per la portineria e l'alloggio del portiere rientrino nella previsione dell'art. 1117 c.c. è indispensabile accertare se le parti, nel costituire un titolo contrario alla presunzione di comunione, abbiano inteso regolare diversamente il vincolo di destinazione derivante dalla natura della cosa e dall'esistenza concreta di un servizio goduto in comunione dai condomini.
** Pret. civ. Napoli 9 ottobre 1990.*

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, 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., 4 dicembre 1190, n. 11638.*

Nel caso in cui un condomino o un terzo estraneo al condominio, assumendo di essere proprietario esclusivo di un bene (nella specie locale destinato ad alloggio del portiere), che la legge (art. 1117 c.c.) presume di essere di proprietà comune, chiedendone il rilascio ed il convenuto condominio, in persona dell'amministratore, deduca essere il bene di proprietà comune dei singoli condomini, invocando l'anzidetta presunzione legale, il contraddittorio deve essere integrato nei confronti di tutti i condomini, ricorrendo un'ipotesi di litisconsorzio necessario, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile, giacché la sentenza, implicando un accertamento tra titoli di proprietà confliggenti fra loro, non può conseguire un risultato utile se non pronunciata nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.
** Cass. civ., sez. II, 28 novembre 1996, n. 10609, Cond. Via Pio Foà N. 4 Roma c. Sette.*

La detenzione di un immobile dovuta a ragioni di servizio o di ospitalità, o comunque fondata sul cosiddetto precario, in quanto dovuta alla mera tolleranza dell'avente diritto, e revocabile, quindi, in ogni momento ad nutum del medesimo, non può legittimare il detentore all'esercizio dell'azione di spoglio neppure nel caso in cui la violazione del possesso provenga da un soggetto diverso dal possessore dell'immobile, poiché la valutazione dell'opportunità di esperire o meno l'accennato rimedio è sempre riservata all'esclusivo apprezzamento del soggetto titolare della situazione che forma oggetto della tutela possessoria, a cui il rimedio è preordinato. (Fattispecie in tema di richiesta di reintegrazione nel possesso del locale ad uso di guardiola di portineria).
** Trib. civ. Milano, sez. VIII, 2 aprile 1992, inedita.*

Spetta alla competenza del pretore ordinario la controversia relativa alla cessazione del rapporto di locazione per ragioni di servizio, ai sensi dell'art. 659 c.p.c., allorquando tra le parti non è in contestazione il rapporto di lavoro, quale presupposto essenziale per la cessazione del godimento dell'immobile per uso abitativo, mentre è riservata alla competenza funzionale del giudice del lavoro nell'ipotesi in cui sia contestata anche la risoluzione del rapporto di lavoro.
** Pret. civ. Salerno, ord. 4 febbraio 1991.*

Il vincolo contrattuale che impone di conservare all'appartamento di proprietà del singolo l'originaria destinazione di alloggio del portiere è soggetto a prescrizione estintiva per mancato esercizio.
** Corte app. civ. Genova, 4 ottobre 1989.*

La locazione dell'alloggio del portiere non è compresa tra i rapporti disciplinati dalla L. 27 luglio 1978, n. 392.
** Pret. civ. Napoli, 9 ottobre 1990.*

Devesi ritenere perfettamente compatibile con le disposizioni di cui all'art. 1117 c.c., una clausola del regolamento di condominio che preveda, per il godimento di alcune delle cose comuni (nella specie: alloggio del portiere), la prestazione di un corrispettivo da parte di alcuni condomini in favore degli altri.
** Cass. civ., 1 ottobre 1955, n. 2741.*

Affinché i locali per la portineria e l'alloggio del portiere rientrino nella previsione dell'art. 1117 c.c., è indispensabile accertare se le parti, nel costituire un titolo contrario alla presunzione di comunione, abbiano inteso regolare diversamente il vincolo di destinazione derivante dalla natura della cosa e dall'esistenza concreta di un servizio goduto in comunione dai condomini.
** Pret. civ. Napoli, 9 ottobre 1990.*

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 di lavoro che ne è il necessario presupposto.
** Cass. civ., sez. III, 4 dicembre 1981, n. 6435, Di Gennaro c. Lambitelli.*

Deve ritenersi costituisca contratto ad uso di abitazione soggetto a proroga il contratto di locazione di alcuni locali ad uso abitazione del portiere, che abbia quale parte conduttrice un condominio ove, sia il condominio medesimo, che il portiere non abbiano disposto di un reddito superiore agli otto milioni.
** Trib. civ. Napoli, sez. VI, 30 marzo 1983, n. 2200, Cond. Via De Amicis 50, NA c. Mercadante.*

l) Pulizia

Ai fini della qualificazione del lavoro di un addetto alle pulizie di uno stabile urbano come rapporto di lavoro subordinato o autonomo, il giudice del merito, come anche da costante giurisprudenza della S.C., deve tener conto che tali prestazioni sono considerate dal C.C.N.L. 30 aprile 1938 e dalla L. 4 febbraio 1958, n. 23, come oggetto tipico di lavoro subordinato, le quali, solo in via eccezionale e in base ad elementi certi e determinati, possono essere qualificate di lavoro autonomo (nella fattispecie è stato qualificato come lavoro subordinato quello di un inquilino di un appartamento di uno stabile di un unico proprietario, il quale inquilino ha svolto per molti anni le mansioni di addetto alle pulizie e il corrispettivo del servizio veniva pagato dai vari inquilini al proprietariolocatore, come onere accessorio dei contratti di locazione, e poi pagato all'addetto alle pulizie mediante compensazione con il canone di locazione dell'appartamento, di cui era conduttore).
** Pret. civ. Torino, 13 luglio 1991, inedita.*

m) Ripartizione delle spese

Le spese di portierato in un edificio condominiale, trattandosi di servizio per sua natura tale da assicurare la custodia e 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, la S.C., enunciando il suriportato 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, Cs. Maritt. Mer. c. Cd. Sella 215 Bia.*

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 sena 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 di tale regolamento sono modificabili solo attraverso una nuova convenzione conclusa dalla totalità dei condomini.
**Cass. civ., sez. II, 5 ottobre 1983, n. 5793, Galati c. Cond. Roma 6 Le.*

Ove il servizio di portierato non venga svolto dal relativo incarico in maniera conforme alle prescrizioni e con la diligenza dovuta, il conduttore di 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., 2 luglio 1991, n. 7257, Istituto Nazionale di Prev. dei Giornalisti Italiani ‹‹G. Amendola›› c. Rossi ed altri.*

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.I, 24 novembre 1981, n. 1843, S.a.s. L'Ambrosiana di Rossi Maria e C. c. Condominio di Via Palestrina 4, 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 al loro 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 di tale criterio di

ripartizione delle spese non è esclusa dal diverso grado di ‹‹utilità›› che ciascuna unità immobiliare può trarre in concreto dal servizio di 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 portineria, ovvero la loro ripetibilità in misura proporzionale all'uso del servizio).
** Pret. civ. Milano, 9 giugno 1983, Imm.re Fara Ovest Spa c. Immediauto Spa.*

In tema di 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 fattispecie 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.*

E' 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, inedita.*

Gli oneri di portierato - da adempiersi dai condomini in proporzione del valore della proprietà ai sensi dell'art. 1123 c.c. - sono obbligazioni reali, strettamente inerenti alla titolarità del diritto vantato sull'immobile, di cui seguono il trasferimento, gravando su ciascun successivo proprietario relativamente al periodo in cui è stato titolare. Pertanto, l'attuale proprietario che ha pagato anche le spese di portierato maturate in epoca antecedente all'acquisto del bene, non essendovi tenuto in quanto trattasi di obbligazioni divisibili, ha eseguito un adempimento di terzo che lo legittima, ex art. 1203 n. 3 c.c., a surrogarsi nei diritti del creditore e ad agire nei confronti dei precedenti danti causa.
** Trib. civ. Napoli, 28 dicembre 1991, n. 15224.*

n) Servizio di manutenzione di impianti

Ha natura di attività lavorativa autonoma, e non subordinata, il servizio di portineria e manutenzione di impianti condominiali, svolto senza alcuna continuità nella prestazione, nonché senza previsioni specifiche sull'orario di lavoro e sulle modalità concrete del servizio stesso .
** Pret. civ. Torino, sez. lav., 10 maggio 1994, n. 3337, Morandi c. Cardellino.*

o) Servizio di vigilanza

In tema di condominio degli edifici, la delibera istitutiva di un servizio di vigilanza armata, per la tutela dell'incolumità dei partecipanti, è rivolta a perseguire finalità estranee alla conservazione e gestione delle cose comuni, e, quindi, non è riconducibile nelle attribuzioni dell'assemblea (art. 1135 c.c.). Ne deriva che tale delibera, ancorché presa a maggioranza, non opera nei confronti dei condomini assenti all'assemblea e non può essere fatta valere per una ripartizione della relativa spesa anche a loro carico.
** Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1993, n. 4631, Condominio di Piacenza n. 6/B di Torino c. Carzino e Falcone.*

La guardiania notturna integra un servizio che, se da un lato ha di mira l'incolumità personale degli inquilini, dall'altro garantisce indubbiamente anche una difesa ulteriore e più ampia del patrimonio comune contro indebite introduzioni nel perimetro condominiale. Pertanto, rispondendo essa non tanto all'interesse soggettivo di ciascun condomino, ma al diverso valore delle proprietà esclusive, il costo del servizio va necessariamente ragguagliato non ad un elemento personale, ma ad un elemento patrimoniale quale il valore della singola unità immobiliare.
** Corte app. civ. Napoli, sez. II, 28 dicembre 1998, n. 2584, Condominio di Piazzetta Arenella 7/H in Napoli c. Cervone ed altri.*

Deve considerarsi legittima la delibera assembleare che, in occasione dell'installazione di un ponteggio per la manutenzione della facciata, ha deciso di installare un sistema d'allarme e di disporre di un servizio di vigilanza.
** Trib. civ. Milano, 10 giugno 1991.*

p) Soppressione del servizio

Qualora un servizio condominiale (nella specie: portierato) sia previsto nel regolamento di condominio, la sua soppressione comporta una modificazione del regolamento che deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 2 c.c. (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, Cond. S. Martino 2 c. Lombardo.*

L'assemblea del condominio con la maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 5 c.c. 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 c.c. 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 ‹‹centralizzazione›› 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.
** Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5083, Cond. Via Tiziano (MI) c. Imm.re Elsi sas.*

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 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 dalla assemblea dei condomini.
** Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1988, n. 2585, Del Genio c. Con. Pal. Romano.*

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 qualificata 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. I, 20 giugno 1989, n. 1032, Ferrario c. Condominio Viale Tibaldi 3, Milano.*

La soppressione del servizio di portineria non costituisce di per sé una innovazione della cosa comune di cui all'art. 1120 cod. civ., e nemmeno un atto di straordinaria amministrazione; di conseguenza essa può essere validamente approvata dalla maggioranza dei condomini.
** Trib. civ. Napoli, sez. III, 4 dicembre 1988, De Filippo c. Condominio di via dell'Abbondanza a Marianella, n. 26, Napoli.*

q) Sostituto del portiere

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. 26 aprile 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..*

r) Svolgimento del servizio

Il servizio di portierato, come ogni altro di interesse comune, deve essere disciplinato a norma dell'art. 1130, n. 2 c.c. 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.*