

## Il portiere di condominio

**Pubblicato:** Giovedì 19 Maggio 2022



**“Un attimo, signora, chiedo a mia moglie di sostituirmi in portineria e sono da Lei”**, quante volte ci è capitato di sentire questa frase pronunciata da quella figura professionale precursore dei “social” nonché bacheca vivente del condominio che è **il portiere**.

Da sempre la figura del portinaio o portinaia ha stimolato la fantasia del mondo letterario, del cinema e del teatro per il ruolo svolto all’interno del condominio e, anche, per la quotidianità celata all’interno della guardiola, quest’ultima, un microcosmo a metà strada tra ufficio e abitazione, in cui è possibile percepire il pensiero, le passioni, del portiere. Oggi, però, **questa categoria di lavoratori sta scomparendo**, colpa la crisi economica e la digitalizzazione del condominio, benché rimane figura di riferimento per i condomini.

### **Quali sono le caratteristiche che contraddistinguono questo “profilo professionale”**

E’ portiere colui che in una compagine condominiale presta servizio subordinato per la vigilanza, la custodia, la manutenzione e altri servizi accessori riferiti all’edificio e alle sue pertinenze, pertanto, è un **lavoratore subordinato dipendente del condominio**.

Cosicché il condominio, nel momento in cui al suo interno viene svolta un’attività di lavoro di tipo subordinato, assume la veste di un’azienda e l’amministratore viene ad assumere il ruolo di datore di lavoro. Il rapporto di lavoro di portierato è disciplinato dalle norme che regolano i rapporti di lavoro

subordinato in generale e, per alcuni istituti, da leggi speciali. Il 26.11.19 è stato sottoscritto il nuovo contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti di proprietari di fabbricati con validità fino al 31.12.22 il quale ha previsto l'aumento salariale, l'adeguamento delle indennità di servizio, di malattia e la previsione di nuove indennità quali la pulizia delle parti comuni dell'edificio, la riscossione dei canoni di locazione e delle quote condominiali, il ritiro e la distribuzione della corrispondenza straordinaria (ossia quella per il cui ritiro è necessaria la firma del ricevente), dietro delega del condomino o dell'inquilino. Quindi, sembra emergere una figura onnipresente all'interno del condominio quasi non avesse una vita privata.

A tal proposito, è bene precisare che il Contratto Collettivo non solo ha previsto la **presenza del portiere in determinate fasce orarie** stabilite dai condomini nelle giornate in cui presta servizio, quanto la sua **reperibilità in situazioni di emergenza**. In questo caso, il Condominio deve fornire al portiere "*idonei mezzi di comunicazione*" e le chiamate di reperibilità possono essere effettuate solo dalle persone a tal fine incaricate dal Condominio stesso. Un'altra particolarità del rapporto di portierato sta nel fatto che una componente della retribuzione del portiere è costituita dal **godimento a titolo gratuito di un alloggio di servizio**, se disponibile, comprensivo di consumo di energia elettrica, acqua e riscaldamento, entro determinati limiti.

Il Contratto Collettivo, inoltre, stabilisce la composizione dell'alloggio che, oltre allo spazio di guardiola, deve avere almeno due ambienti, di cui uno adibito a cucina, oppure tre ambienti quando, al momento dell'assunzione, la famiglia del portiere sia composta da almeno quattro persone conviventi. Nel mentre, se al portiere non viene assegnato l'alloggio avrà diritto ad un'indennità sostitutiva e lo stabile in cui presta servizio dovrà essere fornito di guardiola e di servizi igienici.

## **Ma come di solito accade ad ogni inizio corrisponderà una fine e cosa accade in caso di cessazione del rapporto lavorativo condominio/portiere?**

In caso di morte del portiere, alle persone con questi conviventi da almeno sei mesi, è consentito il godimento dell'alloggio per i quattro mesi successivi al decesso. Se, invece, la cessazione avviene per licenziamento a causa della soppressione del servizio di portierato, particolare ipotesi di licenziamento per giustificato motivo oggettivo, l'assemblea dei condomini può decidere in qualsiasi momento nel rispetto delle norme di legge e contrattuali che disciplinano la cessazione del rapporto di lavoro. Quando, però, il servizio sia previsto dal regolamento condominiale, occorre modificare il regolamento, che di norma per essere modificato necessita del voto unanime dei condòmini proprietari.

Quanto, infine, alla spesa per il servizio di portineria, trattandosi di un servizio reso nell'interesse comune, ai sensi dell'art. 1123 del Codice Civile **tale spesa va suddivisa tra i condomini proporzionalmente al valore delle proprietà**, secondo il principio generale di ripartizione delle spese condominiali. Precisando che il condominio paga anche i contributi dovuti agli istituti assicurativi, come qualsiasi altro lavoratore.

### **Camera Condominiale di Varese**

viale Ticino 24, Gavirate (VA)

Tel/Fax: 0332 629323

E-mail: [info@cameracondominialevarese.it](mailto:info@cameracondominialevarese.it)

Sito internet Camera Condominiale Varese

**[Pagina Facebook](#)**

di A cura dell'avv. Sabina Vuolo

