

## IN PRIMO PIANO

### Contratto portieri e orario



Nella foto la sede C&P di via Barberini 50

Il portiere con alloggio a tempo pieno (A2/A4), che esplica mansioni di vigilanza, custodia, pulizia e mansioni accessorie in stabili adibiti ad uso abitazione o ad altri usi, è tenuto ad effettuare un orario di lavoro di 48 ore settimanali, che può essere distribuito su un arco di 6 giornate. Lo afferma Confedilizia, che chiarisce che l'orario di lavoro del portiere è articolato all'interno dell'arco temporale per il quale il datore di lavoro stabilisce l'apertura e la chiusura del portone, che è contrattualmente compreso tra le 7 e le 20 nei giorni non festivi, anche se accordi integrativi territoriali possono prevedere l'anticipazione dell'apertura alle 6 e la posticipazione della chiusura alle 21. Il predetto orario di lavoro potrà quindi coincidere con l'apertura o chiusura del portone oppure essere contenuto nell'ambito dello stesso. In ogni caso, il portiere a tempo pieno ha l'obbligo contrattuale di aprire e chiudere il portone alle ore prestabilite e, per lo svolgimento di questa attività, può percepire o meno una specifica indennità a seconda che il suo orario di lavoro coincida o non coincida con il nastro orario di apertura e chiusura del portone ovvero coincida con esso solo parzialmente (tabelle da A ad A quater del Ccnl). Il Contratto collettivo di settore

non prevede un limite massimo di orario per la prestazione lavorativa giornaliera: il lavoratore, pertanto, potrà essere tenuto allo svolgimento di una prestazione lavorativa di durata fino alle 13 ore (vale a dire dalle 7 alle 20). Unica limitazione prevista è che la prestazione lavorativa può essere frazionata in non più di due periodi, separati da un intervallo non superiore a 3 ore (accordi integrativi territoriali possono prevedere il frazionamento dell'orario di lavoro giornaliero in più periodi). Qualora sia richiesto al portiere di espletare l'attività lavorativa anche nel giorno della domenica – fatto salvo il diritto al riposo settimanale e/o nelle festività (con riconoscimento delle maggiorazioni previste), l'orario di apertura del portone non può protrarsi oltre le ore 14.

### NEL NUMERO 20

- **IN PRIMO PIANO**  
*Contratto portieri e orario.....PAG 1*
- **LA NORMATIVA**  
*Condominio minimo.....PAG 2*
- **IL PUNTO SU...**  
*Supercondominio.....PAG 3*

## LA NORMATIVA

### Condominio minimo

In base all'art. 1139 c.c., la disciplina del capo II del titolo VII del terzo libro del codice civile (artt. 1117-1138) è applicabile - e solo per quanto in tali norme non espressamente previste possono osservarsi le disposizioni sulla comunione in generale (artt. 1100-1116 c.c.) - ad ogni tipo di condominio e, quindi, anche, in quanto per essi né esplicitamente né implicitamente derogato, ai cosiddetti condomini minimi, e cioè a quelle collettività condominiali composte da due soli partecipanti, in relazione alle quali sono da ritenersi inapplicabili le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli artt. 1104, 1105, 1106. (Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1993, n. 5914). Nel c.d. piccolo condominio, le spese necessarie alla conservazione o riparazione della cosa comune devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di procedere a determinati lavori, benché urgenti ed indifferibili. (Cass. civ., sez. II, 29 maggio 1998, n. 5298). Il principio anzidetto può esser derogato solo se vi sono ragioni di particolare urgenza ovvero trascuratezza da parte degli altri comproprietari. (Cass. civ., sez. II, 3 luglio 2000, n. 8876). Anche nei cosiddetti piccoli condomini, pur non essendo prescritte particolari formalità per la convocazione dell'assemblea, è sempre necessario che una delibera sia adottata e che l'altro compartecipe sia stato posto in grado di conoscere l'argomento con una preventiva convocazione. (Cass. civ., sez. II, 15 novembre

1996, n. 10009). Se il condominio di edificio è costituito da due soli partecipanti e difetta quindi, per mancanza del presupposto di una pluralità di condomini, la possibilità di applicare la disciplina dettata dall'art. 1136 c.c. sulla costituzione delle assemblee e la validità delle sue delibere, operano le norme sulla comunione in generale e, fra queste, l'art. 1105 c.c., il quale consente il ricorso all'autorità giudiziaria per superare un contrasto fra i due partecipanti che pregiudichi la necessaria amministrazione della cosa comune: ove però uno dei due partecipanti intenda procedere, contro la volontà dell'altro, ad innovazioni (nella specie l'installazione di un ascensore) o, in genere, ad atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, è applicabile non l'art. 1105 c.c., riguardante i soli atti di ordinaria amministrazione, ma l'art. 1108 c.c. e pertanto, di fronte alla materiale impossibilità di formare fra due soli condomini la maggioranza prevista da quest'ultima norma, deve concludersi con l'escludere che l'interesse di uno dei due partecipanti all'innovazione od all'atto di straordinaria amministrazione trovi nell'ordinamento tutela giuridica per superare l'opposizione dell'altro partecipante. (Cass. civ., sez. II, 24 aprile 1975, n. 1604). Con riguardo al rimborso delle spese fatte da un condomino per le cose comuni, trova applicazione il regime, dettato in tema di comunione, di cui all'art. 1110 c.c., da interpretarsi estensivamente nel senso che il potere di gestione del condominio deve ritenersi sussistere non solo con riferimento alle spese necessarie per la conservazione della cosa comune, secondo la previsione testuale dell'articolo da ultimo citato, ma altresì con riferimento alle spese realmente indispensabili per il godimento della cosa stessa.



**HAI CASI DA SEGNALARE,  
DOMANDE DA PORCI,  
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?  
BASTA SCRIVERCI!  
[condominio@online-news.it](mailto:condominio@online-news.it)**

**VISITA IL SITO [www.cpbroker.it](http://www.cpbroker.it)**

## IL PUNTO SU...

**Supercondominio**

Singoli edifici costituiti in altrettanti condomini vengono a formare un "supercondominio" quando talune cose, impianti e servizi comuni 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 c.c. 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. All'amministratore delle parti comuni di un supercondominio spettano tutte le facoltà inerenti a tale gestione, tra cui quella relativa alla legittimazione ad agire in giudizio senza delega di rappresentanza, nonché quella di richiedere i libri contabili al precedente amministratore. (Trib. civ. Roma, sez. III, 4 luglio 1994, n. 10405). Poiché non sono derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, è nulla per contrarietà a norme imperative (artt. 1136, 1138 c.c.) la clausola del regolamento contrattuale che prevede che l'assemblea di un cosiddetto "supercondominio" sia composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono. (Cass. civ., sez. II, 28 settembre 1994, n. 7894). Mentre l'amministratore del singolo condominio può partecipare alle riunioni dell'assemblea del supercondominio senza necessità di approvazione assembleare del condominio di riferimento in quanto tale diritto gli deriva direttamente dal regolamento della comunione, il suo voto deve essere espresso in conformità alla decisione assembleare del condominio rappresentato. Il criterio da seguire per verificare la regolare costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni

del supercondominio deve fondarsi sull'identico valore che, ai fini del riparto delle spese, è attribuito, dapprima, ai singoli edifici condominiali (c.d. lotto) e, successivamente, al valore che ha la proprietà di ciascun condomino all'interno di ciascun lotto. La nomina dei consiglieri di un condominio complesso, ancorché non prevista dal regolamento, deve considerarsi perfettamente legittima, trattandosi di un organo consultivo la cui istituzione produce indubbia utilità ai fini della corretta gestione del condominio e non comporta oneri di sorta, attesa la gratuità dell'incarico. L'istituzione di tale organo, pertanto, rappresenta esercizio legittimo della discrezionalità dell'assemblea condominiale insuscettibile di censura se sorretta dalla maggioranza dei consensi. In un supercondominio composto da più corpi di fabbrica contigui ma autonomi e muniti di scale ed ingressi indipendenti, le spese per la manutenzione dei muri devono essere ripartite, così come previsto dall'art. 1123, terzo comma, cod. civ., soltanto fra i condomini della palazzina che ne trae utilità e non anche fra gli altri condomini dei fabbricati non interessati dai lavori. Anche edifici autonomi e distinti, per quanto riguarda le loro parti costitutive, possano avere servizi comuni in vista della cui unitaria gestione sia stata prevista la costituzione di un ente condominiale, al quale ben può essere affidata l'amministrazione di tutti i servizi e beni, ivi compresi quelli eventualmente suscettibili di amministrazione separata. Nella causa di opposizione a decreto ingiuntivo proposta da un condomino contro l'amministratore di un condominio del suo edificio, che agisce per conseguire il pagamento di somme dovute per il servizio di riscaldamento centrale facente capo ad un supercondominio, composto anche da altri fabbricati e disciplinato da un regolamento contrattuale, una volta che il condomino opponente eccepisce il difetto di legittimazione ad agire da parte dell'amministratore del suo edificio, non sussiste il litisconsorzio necessario nei confronti dell'amministratore del supercondominio, non esistendo un rapporto giuridico plurisoggettivo e sostanzialmente unico.

## LA POSTA DI CONDOMINIORING

**53 - Nel condominio dove vivo occorre effettuare alcuni interventi all'ascensore per sostituire alcuni componenti che non garantiscono**



**più la sicurezza, come il quadro di protezione. Le spese devono essere ripartite in base ai millesimi proprietari o ai millesimi piani? Chi vive al piano terra e non fa mai uso dell'ascensore deve partecipare alla ripartizione delle spese? Nel contempo, si vorrebbe effettuare una miglioria all'impianto:**

**Paolo, e-mail**

Le spese per la messa in regola degli impianti alle norme di sicurezza vengono solitamente considerate attinenti alla proprietà del bene e come tali da ripartire in base ai millesimi di proprietà di chi usa l'ascensore stesso. Il tutto, salvo disposizioni diverse del regolamento condominiale contrattuale.

Ricordiamo a tal proposito Trib. civ. Parma, sez. II, 29 settembre 1994, n. 859: gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, non attengono all'ordinaria manutenzione dello stesso o al suo uso e godimento, bensì alla straordinaria manutenzione, riguardando l'ascensore nella sua unità strutturale.

Le relative spese devono quindi essere sopportate da tutti i condomini, in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, compresi i proprietari degli appartamenti sui al piano terra. Questi ultimi sono tenuti al pagamento delle spese come gli altri: la disciplina di cui agli artt. 1123, 1125 cod. civ. sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni, è suscettibile di deroga con patto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia di conseguenza vincolante

nei confronti di tutti i partecipanti. Pertanto, con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori, deve ritenersi valida ed operante la disposizione del suddetto regolamento, che preveda il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà.

Infine, per quanto concerne la sua ultima domanda, ricordiamo che, mentre le spese che che attengono all'impianto come tale, per modificazioni e migliorie, vanno sopportate dai comproprietari in ragione dei rispettivi millesimi, quelle che ineriscono al mantenimento e all'uso dell'ascensore - ossia della comodità - vanno ripartite proporzionalmente fra i condomini in ragione dei diversi piani cui lo stesso è posto al servizio.

COSSA & PARTNERS

**C&P**  
SRL

RUIB000014361

INSURANCE BROKERS

**VIA BARBERINI 50  
00187 ROMA**

**T. 06 484855  
F. 06 4885831**