

# Memento Pratico

GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE

## IMMOBILI E CONDOMINIO

ESTRATTO

Aspetti civilistici e fiscali



**MEMENTO**

GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE

# Piano dell'opera

## PARTE I: ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Cap. 1	<b>Trattative</b>	10
Cap. 2	<b>Mediazione immobiliare</b>	105
Cap. 3	<b>Contratto preliminare</b>	195
Cap. 4	<b>Contratto di vendita</b>	430
Cap. 5	<b>Immobili da costruire</b>	1230
Cap. 6	<b>Vendite forzate e aste</b>	1460
Cap. 7	<b>Successione</b>	1662
Cap. 8	<b>Rent to buy</b>	1825
Cap. 9	<b>Donazione</b>	2019
Cap. 10	<b>Permuta</b>	2130
Cap. 11	<b>Usucapione</b>	2166
Cap. 12	<b>Accessione</b>	2220
Cap. 13	<b>Immobili all'estero</b>	2260

## PARTE II: FINANZIAMENTO

**2377**

Cap. 1	<b>Mutuo bancario</b>	2378
Cap. 2	<b>Trasferimento e modifica del mutuo</b>	2638
Cap. 3	<b>Ipoteca immobiliare</b>	2652
Cap. 4	<b>Aspetti fiscali</b>	2758

## PARTE III: GESTIONE DELLA PROPRIETÀ

Cap. 1	<b>Trust</b>	2900
Cap. 2	<b>Fondo patrimoniale</b>	3100
Cap. 3	<b>Responsabilità e polizze assicurative</b>	3200
Cap. 4	<b>Aspetti fiscali</b>	3480
Cap. 5	<b>Rapporti di vicinato</b>	3790
Cap. 6	<b>Immobili in comunione</b>	3985

Cap. 7	<b>Multiproprietà</b>	4225
<b>Cap. 8</b>	<b>Agevolazioni per ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico</b>	4280

**PARTE IV: SOCIETÀ IMMOBILIARI****4420**

Cap. 1	<b>Tipi e funzionamento</b>	4421
Cap. 2	<b>Regime fiscale</b>	4600

**PARTE V: UTILIZZO DELL'IMMOBILE****4900**

Cap. 1	<b>Locazione abitativa</b>	4907
Cap. 2	<b>Locazione commerciale</b>	5450
Cap. 3	<b>Leasing immobiliare</b>	5850
Cap. 4	<b>Comodato</b>	6050
Cap. 5	<b>Usufrutto</b>	6170
Cap. 6	<b>Uso e abitazione</b>	6330
Cap. 7	<b>Superficie</b>	6450

**PARTE VI: CONDOMINIO DEGLI EDIFICI**

Cap. 1	<b>Regole generali</b>	6650
Cap. 2	<b>Proprietà esclusiva</b>	6750
Cap. 3	<b>Parti comuni</b>	6799
Cap. 4	<b>Regolamento condominiale</b>	7000
Cap. 5	<b>Amministratore di condominio</b>	7050
<b>Cap. 6</b>	<b>Assemblea condominiale</b>	7418
<b>Cap. 7</b>	<b>Spese condominiali</b>	7826
<b>Cap. 8</b>	<b>Servizi condominiali</b>	8070
Cap. 9	<b>Lavori nel condominio</b>	8603
Cap. 10	<b>Contabilità del condominio</b>	8850
Cap. 11	<b>Privacy nel condominio</b>	8887

**PARTE VII: TUTELA GIUDIZIARIA****9010**

Cap. 1	<b>Controversie immobiliari e condominiali</b>	9020
Cap. 2	<b>Azioni a difesa della proprietà e del possesso</b>	9222
Cap. 3	<b>Procedimenti in materia locatizia</b>	9690

## CAPITOLO 8

# Agevolazioni per ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico

## SOMMARIO

<b>Sez. 1 - Interventi di recupero e riqualificazione</b> .....	4282	<b>Sez. 4 - Interventi per il risparmio energetico</b> .....	4343
a. Adempimenti .....	4294	a. Chi può fruirne .....	4344
b. Calcolo e utilizzo della detrazione .....	4304	b. Per quali immobili .....	4347
c. Acquisto di mobili e grandi elettrodomestici .....	4315	c. Interventi rilevanti .....	4351
<b>Sez. 2 - Bonus facciate</b> .....	4322	d. Adempimenti .....	4358
<b>Sez. 3 - Sisma bonus</b> .....	4329	e. Calcolo della detrazione .....	4371
Adozione di misure anti sismiche .....	4332	<b>Sez. 5 - Superbonus 110%</b> .....	4374
Acquisto di immobili demoliti e ricostruiti .....	4339	Beneficiari .....	4376
		Interventi ammessi .....	4380
		Utilizzo .....	4386

[omissis]

## SEZIONE 5

## Superbonus per interventi misti, energetici e/o antisismici

(art. 119 e s. DL 34/2020 conv. in L. 77/2020, Circ. AE 8 agosto 2020 n. 24/E)

È stata prevista una detrazione **pari al 110%** sulle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (31 dicembre 2022 per IACP ed enti simili) per interventi specifici effettuati su immobili residenziali non di pregio (unifamiliari o condominiali), caratterizzati da una certa complessità, riguardanti: risparmio energetico, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Per i **condomini**, se alle date suddette è stato svolto **almeno il 60%** dell'intervento complessivo, ci sarà un prolungamento del superbonus per altri sei mesi (spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, per gli IACP 30 giugno 2023), a condizione che la disposizione sia approvata dalla UE.

4374

**Precisazioni 1)** Restano invariate le altre detrazioni previste per gli interventi volti al **recupero del patrimonio edilizio** (detrazione 50%) e quelli di **risparmio energetico** (detrazione 50% o 65%, a seconda della tipologia di intervento).

**2)** Se si effettuano **interventi riconducibili a diverse detrazioni** - es., nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al Superbonus sia interventi edilizi esclusi, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia, il contribuente può fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

In caso di determinati interventi realizzati sulle parti comuni di un **condominio** che potenzialmente rientrano nell'ambito applicativo di più detrazioni, ciascun condomino può stabilire, per la parte di spesa a lui imputabile, di quale detrazione fruire, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini (Ris. AE 1 settembre 2020 n. 49/E, Resp. AE 1 settembre 2020 n. 294).

**4376** **Soggetti beneficiari** Il superbonus si applica agli interventi effettuati dai seguenti soggetti, purché titolari di redditi imponibili, ancorché assoggettati a regimi di imposizione sostitutiva, compreso quello teorico derivante dal possesso dell'abitazione principale:

- a) **condomini** (compresi quindi i **lavoratori autonomi** e le **imprese**, individuali o collettive, che detengono immobili in un condominio che esegue interventi agevolati sulle parti comuni);
- b) **persone fisiche** (proprietari, inquilini, comodatari, loro conviventi ecc., v. n. 4284), residenti e non, per interventi su u.i. al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni (quindi non strumentali, non beni merce né beni patrimoniali dell'impresa; spetta invece per gli interventi sulle parti comuni degli stessi), anche se proprietari (o comproprietari) di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari (non di più), distintamente accatastate. In ogni caso gli interventi sul risparmio energetico possono riguardare al massimo 2 u.i., oltre a quelli sulle parti comuni di edifici condominiali (questi senza limiti), mentre per gli interventi antisismici non ci sono limiti, purché siano effettuati su immobili siti nelle zone sismiche 1, 2 e 3;
- c) **IACP** nonché enti aventi le stesse finalità sociali, istituiti nella forma di **società «in house providing»** per interventi realizzati su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni;
- d) **cooperative** di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- e) **ONLUS**, organizzazioni di **volontariato** e associazioni di **promozione sociale**;
- f) associazioni e società **sportive dilettantistiche**, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a **spogliatoi**;
- g) **comunità energetiche rinnovabili** costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni, limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti. Per le modalità e i limiti è atteso un DM del Mise.

**Precisazioni 1)** Se gli interventi sono eseguiti mediante **contratti di locazione finanziaria**, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente (art. 4 c. 3 DM Mise 6 agosto 2020).

**2)** Gli **inquilini, comodatari** ecc. possono usufruire del superbonus per interventi sul risparmio energetico indipendentemente dal fatto che il **proprietario** abbia o meno usufruito del superbonus per interventi effettuati su **altre 2 u.i.**

**3)** Un cittadino **frontaliero** che lavora e paga le tasse esclusivamente in Svizzera e che in Italia è comproprietario al 50% con la moglie della casa in cui vive, può accedere al Superbonus 110% tramite lo sconto in fattura o la cessione del credito, essendo titolare di reddito fondiario (Resp. AE 19 ottobre 2020 n. 486).

**4378** **Immobili interessati** Il superbonus spetta in relazione agli interventi effettuati su immobili esistenti **residenziali**, ad **esclusione** di quelli considerati **di pregio**; sono tali quelli appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per quelli A/9 però l'esclusione opera solo se non sono aperti al pubblico. Per quelli esclusi restano applicabili le detrazioni ordinarie, ecobonus, sismabonus ecc. Sono ammessi al superbonus i fabbricati collabenti (Ris. AE 9 settembre 2020 n. 326) destinati a diventare abitativi e, per le Onlus, gli immobili di categoria B o D.

In relazione agli **edifici condominiali** secondo l'AE, bisogna distinguere tra quelli a **prevalente** destinazione residenziale (superficie complessiva delle u.i. destinate a residenza ricomprese nell'edificio, comprese quelle di pregio, superiore al 50%) ed edifici condominiali **non a prevalente** destinazione residenziale:

— nel primo caso il superbonus è ammesso a tutti i **proprietari e i detentori** di u.i. che sostengono spese per interventi agevolati sulle **parti comuni** dell'edificio (cioè sia i proprietari

e i detentori di u.i. residenziali, sia quelli di u.i. non residenziali, questi ultimi solo per gli interventi c.d. trainanti);

— nel secondo caso sono ammessi al superbonus solo i proprietari e i detentori di u.i. residenziali (interventi sia trainanti che, per le u.i. non di pregio, trainati).

Il superbonus spetta anche nell'ipotesi in cui l'u.i. su cui si effettuano i lavori non sia a uso **abitativo**, ma lo diventi al **termine dei lavori** (Risp. AE 9 novembre 2020 n. 538).

Se gli interventi agevolati sono effettuati su **immobili residenziali adibiti promiscuamente** all'esercizio di arti/professioni o di attività commerciali, la detrazione spetta sul 50% delle spese (Risp. AE 9 dicembre 2020 n. 570).

#### Esempio

Gli interventi devono essere realizzati sui seguenti edifici residenziali:

- **parti comuni** di edifici in **condominio**;
- edifici **unifamiliari** e relative **pertinenze**;
- u.i. **funzionalmente indipendenti** - cioè dotate di **almeno 3** dei seguenti impianti: per l'acqua; per il gas; per l'energia elettrica; di climatizzazione invernale o allacciamento ad un sistema di teleriscaldamento, gestito da un condominio, che serve anche altre u.i. - e con uno o più **accessi autonomi** dall'esterno (cioè non comune ad altre u.i., chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada, pubblica o privata, anche in multiproprietà, o da cortile o giardino di proprietà anche non esclusiva, es.: villetta bifamiliare in cui entrambe le u.i. accedono alla strada da giardino comune, o accedono alla porta di ingresso tramite un cortile comune ad entrambe) site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (c.d. **villetta a schiera** e simili) (art. 119 c. 1 bis DL 34/2020 conv. in L. 77/2020). Tali u.i. indipendenti, ai fini del superbonus, sono equiparate agli edifici unifamiliari, anche se inserite in edifici plurifamiliari;
- **singole u.i.** e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo per interventi trainati).

[omissis]

## CAPITOLO 6

## Assemblea condominiale

## SOMMARIO

I. Competenza .....	7425	B. Verifica della maggioranza costitutiva .....	7534
II. Convocazione .....	7433	V. Svolgimento dell'assemblea .....	7543
A. Chi può convocare l'assemblea .....	7435	A. Discussione .....	7545
B. Avviso di convocazione .....	7441	B. votazione .....	7548
C. Esempi .....	7482	C. Verbalizzazione .....	7585
III. Intervento in assemblea .....	7488	VI. Vizi delle delibere assembleari .....	7610
A. Chi può intervenire .....	7490	A. Annullamento .....	7624
B. Modalità di intervento .....	7510	B. Nullità .....	7675
IV. Formalità iniziali .....	7521		
A. Presidente e segretario .....	7527		

L'assemblea dei condomini è l'**organo decisionale** del condominio, e permette ai titolari di un diritto di proprietà su una o più delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio di esprimere la loro volontà in ordine all'uso e alla gestione dei servizi e delle parti comuni.

7418

L'assemblea **elegge l'amministratore**.

**Assemblea ordinaria** L'assemblea ordinaria o **annuale** deve essere convocata una volta all'anno dall'amministratore per deliberare, obbligatoriamente, sull'approvazione del **rendiconto**-consuntivo e sul **preventivo** (e relativa ripartizione delle spese) e, se opportuno, su tutte le eventuali **opere** che si rendano necessarie, anche di carattere **straordinario** (art. 1135 c.c.).

7420

L'assemblea che approva il rendiconto deve essere convocata entro 180 giorni dalla chiusura dell'anno gestorio (art. 1130 c. 1 n. 10 c.c.). Dal 14 ottobre 2020, questo termine è sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza da Covid-19 (DL 104/2020 conv. in L. 126/2020).

Le **maggioranze necessarie** per deliberare su ciascun argomento possono essere **diverse** a seconda della **materia** sulla quale si deve votare (v. n. 7580).

Pertanto, è bene tenere presente che l'assemblea ordinaria differisce dalla straordinaria solo perché la prima deve essere convocata una volta all'anno, non sussistendo, tra le competenze di questi due tipi di assemblee, differenze di sorta (Cass. 8 giugno 1984 n. 3456).

**Assemblea straordinaria** Oltre all'assemblea annuale ordinaria, in casi di necessità **improvvisa** ed **imprevista** può essere convocata l'assemblea straordinaria, in qualsiasi momento dell'anno.

7422

**Esempio**

Può accadere che durante l'anno occorra eseguire una riparazione straordinaria, o si debba decidere sulla partecipazione del condominio in una lite giudiziaria, o si debba nominare un nuovo amministratore (perché il precedente si è dimesso o è deceduto): in questi casi, non potendo attendere la successiva, ordinaria, riunione annuale, viene convocata una apposita assemblea, di carattere straordinario (art. 66 c. 1 disp.att. c.c.).

## I. Competenza

**7425** L'assemblea può deliberare su **qualsunque argomento** relativo alle parti comuni dell'edificio. Riassumiamo nella seguente tabella le **principali** materie di competenza dell'assemblea con i riferimenti normativi ed il rinvio ai relativi paragrafi in cui vengono trattati.

Materia	Art. c.c.	v. n.
nomina e revoca amministratore	1129 c. 1 e 11	7061 e 7354
conferma amministratore e sua eventuale retribuzione	1135 c. 1 n. 1	7074 e s.
approvazione preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e relativa ripartizione tra i condomini	1135 c. 1 n. 2	8873 e s.
approvazione rendiconto annuale dell'amministratore ed impiego del residuo attivo della gestione	1135 c. 1 n. 3	8852
opere di straordinaria amministrazione ed innovazioni con costituzione di un fondo speciale	1135 c. 1 n. 4	7873 e 6899
ricorso contro i provvedimenti presi dall'amministratore	1133	7094 e s.
innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni	1120 c. 1	6882
innovazioni circa sicurezza e salubrit�; barriere architettoniche, energie rinnovabili, parcheggi, tv o altri flussi informativi	1120 c. 2	6884
lite attiva o passiva	1132	7582
approvazione o modifica del regolamento di condominio	1138 c. 3	7023 e s.
nomina dei consiglieri di condominio	1130 bis	6676
nomina dei revisori dei conti	1130 bis	6678

**7427** L'assemblea, **inoltre**, pu  **concludere** direttamente convenzioni o **contratti**, prestando il proprio consenso senza dover necessariamente delegare tale potere all'amministratore (Cass. 25 marzo 1980 n. 1994).

**7429** **Non pu ** invece assumere provvedimenti:

- volti a perseguire finalit  al di fuori dell'interesse condominiale;
- che ingeriscono o comprimono la sfera di propriet  esclusiva o comune dei singoli condomini. La propriet  privata non pu  essere menomata con l'imposizione di pesi, limiti o divieti, salvo che non vi siano specifiche regole poste dal regolamento condominiale di natura contrattuale o che i condomini abbiano stipulato apposite convenzioni.

## II. Convocazione

**7433** I soggetti legittimati alla convocazione dell'assemblea devono seguire precise formalit  di legge, in particolare nella predisposizione dell'avviso di convocazione e nella trasmissione dello stesso a tutti i condomini aventi diritto ad intervenire all'assemblea.

**N.B.** Grazie ad una recente modifica legislativa nata in periodo di emergenza Covid-19,   possibile che il regolamento di condominio o la maggioranza dei condomini optino per le **assemblee tenute in remoto**, cio  mediante mezzi online di videoconferenza (art. 66 disp.att. c.c. modificato dal DL 104/2020 conv. in L. 126/2020 e dal DL 125/2020 conv. in L. 159/2020). Se quindi si   deciso per tale modalit , la convocazione, pur nel rispetto delle classiche regole, deve specificare, come vedremo, l'indirizzo della piattaforma prescelta per la riunione.



[omissis]

## C. Esempi

Riportiamo di seguito un modello esemplificativo di convocazione di **assemblea ordinaria**.

7482

Data 11 dicembre 2020

Condominio.....

Via.....

Egr. Sig.....

**Raccomandata a.r.**

### CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

È convocata per il giorno 20 dicembre 2020 alle ore 8.30 in prima convocazione presso i locali siti in via (1)....., l'assemblea ordinaria del Condominio..... sito in..... via..... e, mancando il numero legale, per il giorno

**21 dicembre 2020 alle ore 19.30**

in **seconda convocazione** presso i locali siti in via (1)..... per discutere e deliberare sul seguente

### ORDINE DEL GIORNO

- 1) Nomina (o conferma) amministratore gestione 2020/2021 con determinazione suo compenso; nomina Consiglieri
- 2) Approvazione conto consuntivo gestione 2019/2020 e relativo riparto delle spese
- 3) Approvazione conto preventivo spese di gestione 2020/2021 e relativo piano di riparto delle spese
- 4) Altre questioni sulle quali deliberare (es: sostituzione giardiniere, modifica orario portineria, ecc.)
- 5) Varie ed eventuali

Vista la particolare importanza degli argomenti da trattare si pregano tutti i condomini di partecipare di persona o per delega.

Si allegano copia del rendiconto consuntivo e della relativa ripartizione nonché breve relazione dell'amministratore sulla passata gestione e copia del preventivo. Si ricorda ai Sigg. Condomini che i documenti giustificativi del medesimo sono a loro disposizione presso lo studio dell'amministratore.

L'amministratore  
(firma)

Delego a rappresentarmi all'assemblea del Condominio..... via..... indetta per il giorno 20 dicembre 2020 in prima convocazione e per il giorno 21 dicembre in seconda convocazione il Sig..... con mandato di discutere e deliberare in mia rappresentanza su tutto quanto forma l'oggetto dell'ordine del giorno previsto, dando sin d'ora per rato e valido il suo operato.

Il condomino  
DATA e Firma

**Nota (1):** volendo convocare l'assemblea in **teleconferenza**, anziché il luogo fisico ove radunarsi, si deve indicare la piattaforma alla quale accedere (indicando il link).

**7485** Riportiamo di seguito il modello di lettera all'amministratore per la convocazione di una **assemblea straordinaria** (art. 66 disp.att. c.c.).

Spett.le Amministrazione Condominiale  
del Condominio di via.....  
Amministratore Egr. Geom.....  
Via.....

**Raccomandata a.r.**

Oggetto: **RICHIESTA DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA EX ART. 66 disp.att. c.c.**

Ill.mo Sig..... noi sottoscritti Sig.....e Sig..... rispettivamente proprietari degli appartamenti sub.....e sub..... per mm..... e mm..... siti nell'edificio condominiale di via..... da Lei amministrato, ai sensi dell'art. 66 disp.att. c.c.

**Chiediamo**

che venga convocata l'assemblea condominiale per deliberare sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

- 1) Revoca amministratore
- 2) Nomina amministratore e determinazione suo compenso
- 3) Riparazioni urgenti all'impianto di riscaldamento
- 4) Sostituzione portiere
- 5).....

In caso di mancata convocazione della richiesta assemblea entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della presente, i condomini si riservano di procedere all'autoconvocazione dell'assemblea richiesta secondo le norme vigenti.

Distinti saluti

Nome e cognome	millesimi	firma
.....	.....	.....
.....	.....	.....

### III. Intervento in assemblea

**7488** **Tutti i condomini** e, in generale, **tutti i titolari di un diritto di proprietà** su una unità immobiliare compresa nel condominio hanno diritto di intervenire all'assemblea, partecipando alla discussione e alle votazioni sugli argomenti posti all'ordine del giorno, **personalmente o a mezzo delega**.

In particolare, ciascun partecipante ha diritto di manifestare la propria volontà intervenendo alla discussione, portando così a conoscenza degli altri presenti le ragioni del proprio voto, ed esprimendo, attraverso il voto, il proprio assenso o dissenso sulla proposta contenuta nell'ordine del giorno.

**Regole particolari** sono previste per le ipotesi in cui il piano o la porzione di piano appartenga a due o più soggetti in comproprietà oppure sia gravato da usufrutto o dato in locazione, o sia oggetto di trasferimento della proprietà (per vendita o successione ereditaria).

**P.S.** Se l'assemblea si svolge in **modalità di videoconferenza**, la partecipazione avviene mediante il collegamento alla piattaforma indicata nell'avviso di convocazione (art. 66 c. 3 disp.att. c.c. modificato dal DL 104/2020 conv. in L. 126/2020).

### A. Chi può intervenire

**7490** **Proprietario** Il proprietario di una qualunque unità immobiliare (appartamento, box, porzione di piano, piano intero, cantina) facente parte del condominio ha diritto di intervenire all'assemblea e di votare, sia personalmente sia a mezzo di rappresentante (art. 67 c. 1 disp.att. c.c.).

**Condominio parziale** Nel caso in cui nel condominio vi siano alcuni **beni** o impianti di uso comune, ma che, per le loro caratteristiche materiali o la loro funzione, sono **destinati all'uso** e al servizio di **una sola parte** o di alcune parti dell'edificio (condominio parziale: v. n. 6668), i condomini che non usufruiscono di tali beni non hanno diritto a partecipare all'assemblea che delibera sugli stessi (Trib. Roma 2 luglio 2009 n. 14530). Tali condomini, infatti, non partecipano alla gestione né alle spese derivanti da tali beni e non sono quindi legittimati a votare su un argomento che non li riguarda, né possono con la loro partecipazione all'assemblea influenzare la votazione (Cass. 16 gennaio 2020 n. 791, Cass. 22 gennaio 2000 n. 697).

Ad **esempio**, se la delibera ha ad oggetto le spese relative ad un corridoio comune ad una sola parte del condominio oppure le spese relative alle parti comuni di un singolo blocco facente parte di un complesso formato da un insieme d'edifici, hanno diritto di intervenire e partecipare all'assemblea i soli proprietari delle unità immobiliari che rispettivamente usufruiscono di quel corridoio o che fanno parte di quel blocco condominiale (Cass. 18 aprile 2005 n. 8066, Cass. 28 aprile 2004 n. 8136).

**Supercondominio** (art. 67 c. 3 e 4 disp.att. c.c.) Nei supercondomini che hanno **più di sessanta condomini**, è necessario che ogni condominio facente parte del complesso elegga (mediante assemblea) un **soggetto rappresentante** che partecipi all'assemblea di supercondominio relativa alla **gestione ordinaria** e alla **nomina** dell'amministratore. Questa forma di **delega obbligatoria** evita di dover convocare decine e decine di soggetti, con il rischio di diserzioni in numero tale da non raggiungere neppure il *quorum* costitutivo.

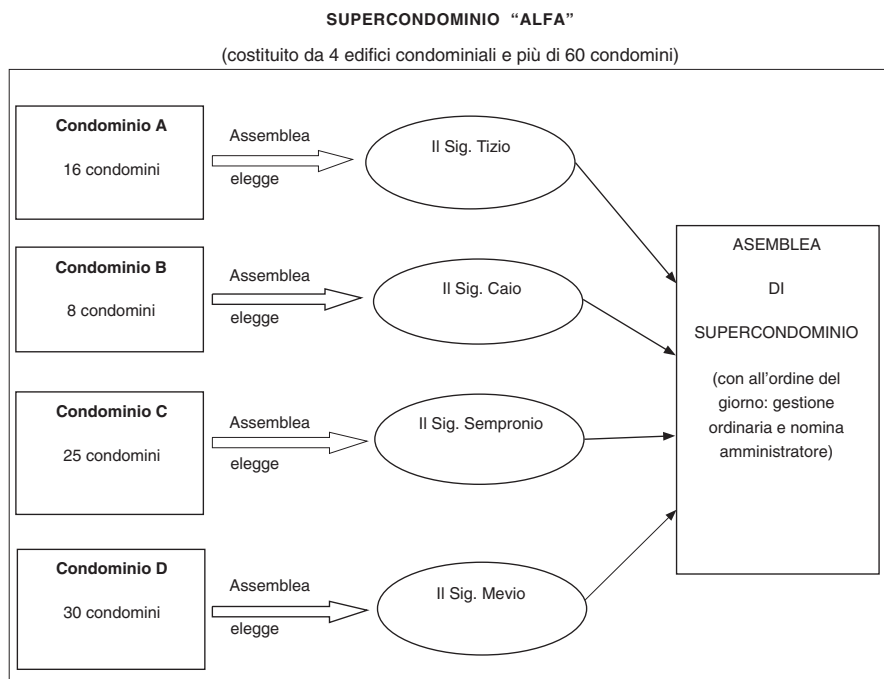
Per le assemblee di supercondominio aventi all'ordine del giorno **argomenti diversi** da questi (e quindi atti di gestione **straordinaria**), hanno invece diritto di partecipare tutti i condomini dei vari condomini, secondo le normali regole assembleari. Ciò vale anche per la revoca dell'amministratore (App. Milano 9 maggio 2018 n. 2321, Trib. Milano 30 agosto 2016 n. 9844). Il rappresentante da inviare all'assemblea del supercondominio è **eletto** dall'assemblea di ciascun condominio con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza** degli intervenuti e almeno  $\frac{2}{3}$  del valore dell'edificio, e può essere **anche un estraneo** al condominio (art. 67 c. 3 disp.att. c.c. che richiama l'art. 1136 c. 5 c.c.).

In **mancanza di regolare nomina** da parte del proprio condominio, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria (Tribunale del luogo ove sorge il supercondominio, in volontaria giurisdizione) nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini facenti parte del complesso supercondominiale non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.

Ciascun rappresentante, quando **vota** nell'assemblea di supercondominio, è portatore dei millesimi dell'edificio che rappresenta: può essere pertanto che alcuni rappresentanti abbiano un «peso» maggiore di altri, se gli edifici componenti il supercondominio non risultino tutti uguali.

Si segnala la **difficoltà**, nella pratica quotidiana, di nominare un rappresentante condominiale da inviare all'assemblea di supercondominio, sia per il *quorum* elevato necessario affinché la delibera di nomina sia valida, sia per la diffusa riluttanza dei condomini ad offrirsi quali potenziali rappresentanti.



**7494 Comproprietario** Se l'unità immobiliare appartiene in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad intervenire all'assemblea attraverso **un solo rappresentante** (che può essere uno di loro), da scegliersi dai comproprietari stessi designandolo a maggioranza; in mancanza ciascuno può ricorrere all'autorità giudiziaria (art. 67 c. 2 disp.att. c.c., che richiama gli artt. 1105 e 1106 c.c.).

All'assemblea, in ogni caso, hanno facoltà di **partecipare** anche **tutti** gli altri comproprietari, ma il diritto di voto può essere esercitato solo dal comproprietario scelto come rappresentante.

Il comproprietario eventualmente **dissenziente** rispetto al voto espresso dal suo rappresentante non può impugnare la delibera assunta, ma solo esercitare un'azione di risarcimento danni nei confronti del rappresentante.

**7496 Erede** In caso di morte di un condomino, il suo erede ha diritto di intervenire all'assemblea condominiale e di votare.

**7498 Nuovo proprietario** L'acquirente di un'unità immobiliare condominiale ha diritto di intervenire all'assemblea e di votare, a condizione che abbia **informato** l'amministratore dell'avvenuto cambio di proprietà (ciò anche ai fini della correttezza e dell'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale).

Dal suo canto, il **venditore**, dal momento in cui il trasferimento viene reso noto al condominio, perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee (Cass. 9 settembre 2008 n. 23345).

**7500 Usufruttuario e nudo proprietario** (art. 67 c. 6 e 7 disp.att. c.c.) Se l'unità immobiliare è concessa in usufrutto, il diritto di intervento e di voto si **ripartisce** tra usufruttuario e nudo proprietario a seconda delle materie all'ordine del giorno. Pertanto, partecipazione e voto spettano:

- all'**usufruttuario**, per le deliberazioni relative ad affari attinenti all'ordinaria amministrazione o al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni (riscaldamento, ascensore);
- al **nudo proprietario**, per le delibere concernenti le manutenzioni di straordinaria amministrazione, le innovazioni e le ricostruzioni.

Inoltre, la legge prevede che nel caso l'assemblea debba deliberare su opere straordinarie, e il nudo proprietario non intenda acconsentire senza giustificato motivo, oppure su miglioramenti o addizioni inerenti, il diritto di voto spetta all'usufruttuario, al posto del nudo proprietario (artt. 1006, 985, 986 c.c., richiamati dall'art. 67 c. 7 disp.att. c.c.).

Per il rimborso delle relative spese, l'usufruttuario deve attendere la scadenza dell'usufrutto. È importante che venga data comunicazione all'amministratore di tale decisione, affinché provveda a inviare l'avviso di convocazione a **entrambi** i soggetti.

**Usuario e diritto d'abitazione** Le stesse regole valide per l'**usufrutto**, viste al paragrafo precedente, possono essere applicate anche all'usuario e al titolare del diritto d'abitazione (Terzagio). **7502**

**Conduttore** Se l'unità immobiliare è data in locazione il conduttore (o il comodatario, che è a questo equiparato) ha diritto di **intervento** e diritto di **voto** limitatamente alle delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria (art. 10 c. 1 L. 392/78). **7503**

Nelle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni il conduttore ha solo diritto di **intervento** ma **non di voto** (art. 10 c. 2 L. 392/78).

Nel caso in cui un condomino sia proprietario di **più** immobili locati a diversi **conduttori**, questi ultimi rappresentano un **unico partecipante** e, quindi, uno solo di essi può votare in assemblea.

Il conduttore ha facoltà di **impugnare** le delibere per le quali ha il diritto di voto (Trib. Monza 8 febbraio 2001), ma non quelle per le quali gli spetta solo il diritto di intervento, come ad esempio una delibera relativa alle spese di portierato (Trib. Cagliari 14 aprile 1992).

Se il conduttore **non** viene validamente **avvertito** (v. n. 7479) la sua mancata partecipazione all'assemblea non determina l'invalidità della relativa delibera. **7505**

L'assemblea può, pertanto, validamente approvare il preventivo e il consuntivo delle spese relative ai servizi comuni ed il conduttore non può per questo motivo rifiutare di pagare le spese accessorie dovute, salvo che dimostri di non essersi potuto opporre al rendiconto, ad esempio per mancata fruizione del servizio (Cass. 3 ottobre 2005 n. 19308).

**Leasing** Se l'unità immobiliare è concessa in leasing, il conduttore, cioè l'utilizzatore del bene, ha diritto di partecipare e di votare in tutte le assemblee in cui si debba deliberare su spese sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione, in quanto è lui stesso a doverle corrispondere (Trib. Milano 24 febbraio 1992). **7507**

**Immobile pignorato** Come detto al n. 7481, il custode giudiziario vota nel rispetto di quanto previsto nel decreto di nomina (che potrebbe anche vietargli il diritto di voto), in accordo con quanto stabilito dal giudice dell'esecuzione. **7508**

[omissis]

## CAPITOLO 7

**Spese condominiali**

SOMMARIO			
I. Soggetti obbligati al pagamento .....	7830	III. Ripartizione (modalità, tabella) .....	7918
II. Tipologia di spese .....	7860		

I costi necessari per il mantenimento e il funzionamento del condominio sono sostenuti da tutti i condomini, secondo i criteri di ripartizione previsti dalla legge o da diversi accordi.

Il puntuale pagamento di tali spese permette un corretto godimento dei servizi e dei beni condominiali e la loro regolare manutenzione (periodica o straordinaria).

Nel presente capitolo analizzeremo i principi fondamentali relativi alle spese, alla loro corretta ripartizione e al loro pagamento.

In un condominio, infatti, le singole proprietà non potrebbero essere appieno godute se non si provvedesse al funzionamento e alla manutenzione delle parti comuni che le servono e alla contribuzione dei relativi costi: si pensi ad esempio anche solo all'acqua potabile, che prima di arrivare nei vari singoli appartamenti, scorre in tubazioni condominiali, spinta in alto da apposite pompe situate al piano terreno o a livello sotterraneo. Lo stesso si può dire per gli impianti elettrici, quelli del gas, e via dicendo.

[omissis]

### III. Ripartizione

La legge prevede **tre regole** per la ripartizione delle spese: la regola di ripartizione **proporzionale**, quella della ripartizione secondo il **diverso utilizzo**, e quella in base all'**utilizzo separato**. Il condominio può derogare a queste regole legali, come vedremo nei paragrafi che seguono.

7918

**Ripartizione proporzionale** (art. 1123 c. 1 c.c.) La **conservazione** e la **gestione** delle **parti comuni**, il **funzionamento** dei **servizi** condominiali e le **innovazioni** deliberate comportano delle spese che i condomini sono tenuti a sopportare in proporzione al valore della loro proprietà.

7920

Ciò in considerazione della circostanza che ciascuna unità immobiliare ha un valore diverso rispetto all'intero edificio.

È comunque fatta salva una **diversa volontà** dei condomini (v. n. 7935).

Il **valore** della proprietà di ciascuno è determinata dai **millesimi posseduti**, secondo la tabella millesimale generale del condominio. Questa esprime il diritto che ciascun condomino ha sulle parti comuni, in proporzione al valore di piano o porzione di piano che gli appartiene. Per maggiori dettagli si rinvia alla trattazione relativa ai millesimi (v. n. 6815 e s.).

7922

Sta al singolo proprietario di una unità immobiliare dimostrare la scorrettezza della ripartizione per millesimi di valore dei costi per la manutenzione di un bene comune del quale egli, in concreto non ritiene di poterne usufruire (Trib. Roma 15 marzo 2006).

La ripartizione di una spesa condominiale può essere deliberata **anche in mancanza di appropriata tabella millesimale** purché nel rispetto della proporzione tra la quota di essa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva a questi appartenente, dato che il criterio per determinare le singole quote preesiste ed è indipendente dalla formazione della tabella derivando dal rapporto tra il valore della proprietà singolare e quello dell'intero edificio (Cass. 16 febbraio 2012 n. 2237).

**Ripartizione secondo il diverso utilizzo** (art. 1123 c. 2 c.c.) Poiché non tutti i beni e i servizi comuni sono in concreto destinati a servire tutti i condomini in uguale misura, la legge prevede, salvo sempre un diverso accordo, per questo caso un criterio diverso da quello della proporzionalità.

7924

Infatti, quando si tratta di parti comuni destinate a **servire i condomini in misura diversa**, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

7926

Ad **esempio**, si utilizza tale criterio per spese relative al consumo dell'acqua potabile. Inoltre, una ripartizione che tiene conto del diverso utilizzo e sfruttamento di un bene comune è dettata appositamente per le scale e gli ascensori, al fine di tenere conto della diversa incidenza dei piani, in modo che le unità immobiliari poste più in alto contribuiscano in maniera maggiore (come vedremo in tabella).

**Ripartizione secondo l'utilizzo separato** (art. 1123 c. 3 c.c.) Quando un edificio è dotato di **più scale, cortili, lastrici, opere** ed impianti destinati a **servire solo una parte** dell'edificio stesso (c.d. **condominio parziale**: v. n. 6668) le spese sono poste a carico del gruppo di condomini che in concreto ne trae utilità.

7928

Tali spese non possono dunque essere poste a carico anche dei condomini che non ne traggono utilità (Cass. 2 marzo 2016 n. 4127, Cass. 2 febbraio 1995 n. 1255).

Pertanto, ad esempio, le **spese** relative:

— al **riscaldamento** condominiale, non gravano sulle unità immobiliari che non ne usufruiscono perché non servite dall'impianto (Cass. 3 ottobre 2013 n. 22634);

— all'**adeguamento** dell'impianto **elettrico**, non gravano sui condomini non allacciati alla rete elettrica (App. Roma 29 novembre 2013 n. 6464);

— al rifacimento del terrazzo di copertura dell'edificio, non gravano sui negozi posti al di fuori dell'edificio condominiale (Trib. Roma 24 ottobre 2013 n. 21234).

**Esempio**

Normalmente, si utilizza questo criterio per spese relative a tubature verticali, ascensori, scale, dove le spese sono ripartite tenendo conto che le opere destinate ad una scala, o ad una tubatura, sono sostenute dalle Unità immobiliari che sfruttano quella scala e quella tubatura, non essendo poste invece a carico delle Unità che utilizzando altre scale ed altre tubature (suddivisione verticale degli edifici, dove ciascun gruppo sostiene le spese per i propri servizi). Pertanto, per spese straordinarie relative ad una sola scala (sostituzione corrimano, ad esempio), è possibile indire un'assemblea invitando solo il gruppo di condomini interessato.

**7929 Riparametrazione dei millesimi** Quando alcune spese condominiali **riguardano** in via esclusiva **solo alcuni condomini**, esse devono essere sopportate e divise equamente solo tra di loro: si tratta ad esempio delle spese per i lavori di manutenzione, riparazione o sostituzione di condutture che servono solo una scala o solo alcuni condomini: devono essere equamente divise solo tra i condomini serviti dall'impianto. Per dividere la spesa si procede ad una operazione di «riparametrazione» dei millesimi dei condomini interessati, mantenendo la corretta proporzione.

**Esempio**

Supponiamo che in un condominio di 10 condòmini la spesa di rifacimento di una conduttura del gas riguardi solo 3 di essi: Tizio, Caio e Sempronio. La somma dei millesimi di Tizio (110), Caio (100) e Sempronio (40) dà come risultato 250.

I millesimi dei tre vanno a questo punto riparametrati moltiplicando ciascuno per 1000 e dividendo per 250. Così ai soli fini di questa particolare spesa i millesimi di Tizio che erano 110, diventano 440, quelli di Caio diventano 400 e quelli di Sempronio 160.

**7935 Deroga alle regole legali** I principi legali di ripartizione delle spese visti nei paragrafi precedenti (al n. 7920 e s.) possono essere derogati da una volontà diversa dei partecipanti al condominio (art. 1123 c. 1 c.c.).

La deroga è valida se contenuta nel **regolamento condominiale**, nelle clausole di tipo contrattuale (Trib. Roma 12 maggio 2009 n. 10196). Ad esempio una regola derogatoria alla disciplina legale:

— può stabilire un criterio particolare di ripartizione delle spese, sia in generale, sia per alcuni servizi e manutenzioni, vincolante per tutti i partecipanti al condominio (Cass. 17 gennaio 2003 n. 641);

— può esonerare alcuni condomini dal pagamento dei contributi, in misura parziale o anche totale (App. Napoli 17 dicembre 2007, Trib. Bari 10 giugno 2008);

— può prevedere che alla manutenzione del lastrico solare provvedano tutti i condomini secondo millesimi, a prescindere che siano o meno coperti dalla porzione di lastrico oggetto di lavori (Cass. 16 febbraio 2017 n. 4183).

Il condominio può **modificare il regolamento** condominiale nelle clausole relative alle regole di ripartizione con una **delibera** assembleare che deve essere assunta all'unanimità; le delibere che modificano a maggioranza i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dalla legge o dal regolamento condominiale contrattuale sono nulle e la nullità è rilevabile dal condomino che ha votato a favore (Cass. 19 marzo 2010 n. 6714, Cass. 27 luglio 2006 n. 17101).

I condomini possono derogare al principio generale anche mediante apposite **convenzioni contrattuali**.

**Ad esempio:**

— è nulla la delibera condominiale che modifica i criteri di riparto delle spese non in via definitiva ma soltanto contingente e riferita a spese straordinarie: l'assemblea in mancanza di un accordo unanime dei condomini non può stabilire o modificare i criteri di riparto delle spese (Cass. 19 marzo 2010 n. 6714);

— in mancanza di una diversa convenzione adottata all'unanimità, l'assemblea condominiale non può, deliberando a maggioranza, ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi (Trib. Bari 30 marzo 2011 n. 1133);

— è nulla la delibera condominiale che approva a maggioranza dei condomini la deliberazione relativa alla ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie per le parti comuni, in maniera differente dalla previsione contenuta nelle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale: la decisione rientra tra quelle necessitanti l'approvazione all'unanimità (Trib. S. Maria Capua Vetere 7 gennaio 2010 n. 5);

— è valida solo se decisa all'unanimità la delibera che, derogando al criterio legale, ripartisce il costo per la pulizia delle scale tra tutti su base millesimale o in parti uguali sul numero di unità immobiliari (Cass. 13 novembre 2018 n. 29220).



**Tabella delle principali spese** La tabella che segue elenca in ordine alfabetico le **principali voci** di spesa relative al condominio, indicando per ciascuna di esse **chi sono i soggetti tenuti al pagamento** (tutti i condomini, solo alcuni condomini, solo il proprietario, ecc.) e in quale misura o secondo quale **proporzione** essi devono sostenerla (pro quota o secondo i millesimi della tabella millesimale, ecc.).

Tali regole, dettate dalla legge anche come interpretata dalla giurisprudenza, possono sempre essere **derogate** dalla volontà dei condomini, come visto al n. 7935.

Ricordiamo che, nella tabella, l'abbreviazione U.I. significa «unità immobiliare».

**N.B.** In alcuni casi, si vedrà che le spese sono poste a carico di tutti «**in parti uguali**»: è questa una prassi diffusa per certe voci, tuttavia non sempre giustificabile e rispettosa della legge, salvo il caso di espressa previsione del regolamento condominiale.

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
<b>Abbaini</b>		
Riparazione e ricostruzione copertura e fianchi	Tutti i condomini le cui proprietà sono coperte dalla zona di tetto sul quale sono installati gli abbaini	millesimi
Rifacimento dell'abbaino e manufatti di supporto	Proprietario esclusivo dell'abbaino	100%
<b>Acqua potabile</b>		
Consumo, in caso di unico contatore condominiale	Tutti i condomini	a seconda dell'uso (art. 1123 c. 2 c.c.): si dovrebbe valutare il numero di occupanti di ogni U.I. Corretta comunque la ripartizione in base ai valori millesimali (Cass. 1° agosto 2014 n. 17557)
Consumo, in caso di contatori per singole utenze	Ogni utente	relativamente ai litri indicati dal suo contatore
Manutenzione tubature comuni	Tutti i condomini	millesimi
Addolcitore: installazione e manutenzione	Tutti i condomini	millesimi
<b>Acqua calda centralizzata</b>		
Consumo, con contatori per singole utenze	Ogni utente	relativamente ai litri indicati dal suo contatore
Consumo, senza contatori per singole utenze	Tutti i condomini	a seconda dell'uso (art. 1123 c. 2 c.c.): si deve valutare il numero di occupanti di ogni U.I. (Trib. Milano 9 novembre 1992). Appare ingiusto, ai più, il riparto per millesimi
Manutenzione caldaia e tubature comuni	Tutti i condomini	millesimi
<b>Aiuole e Aree a verde</b>		
Irrigazione, taglio erba e semine stagionali	Tutti i condomini	millesimi
<b>Alberi</b>		
Potatura periodica e abbattimento	Tutti i condomini (Cass. 18 aprile 1994 n. 3666; Trib. Roma 24 giugno 2009 n. 14079)	millesimi

## CAPITOLO 8

## Servizi condominiali

## SOMMARIO

<b>Sez. 1 - Riscaldamento centralizzato</b> .....	8072	IV. Sicurezza sociale .....	8315
<b>Sez. 2 - Ascensore</b> .....	8130	V. Contratti particolari .....	8357
A. Utilizzo .....	8135	VI. Modelli .....	8392
B. Sicurezza .....	8138	<b>Sez. 4 - Manutenzione, pulizia, giardinaggio, sorveglianza</b> .....	8400
C. Spese .....	8160	I. Appalto di servizi: caratteristiche .....	8404
D. Installazione in edificio privo di impianto .....	8165	II. Contratti .....	8435
E. Linee guida per il contratto di manutenzione .....	8180	<b>Sez. 5 - Parcheggio in cortile condominiale</b> .....	8500
<b>Sez. 3 - Portieri e altri dipendenti</b> .....	8200	<b>Sez. 6 - Antenne televisive</b> .....	8530
I. Profili professionali .....	8203	A. Antenna centralizzata .....	8534
II. Rapporto di lavoro .....	8215	B. Antenna autonoma .....	8545
III. Trattamento economico .....	8285		

Trattiamo in questo capitolo i principali servizi spesso presenti in molti edifici condominiali.

**8070**

[omissis]

## SEZIONE 3

## Portieri e altri dipendenti

**8200**

Il condominio può avere uno o più lavoratori **subordinati**, solitamente assunti con la mansione di portiere.

È possibile anche assumere addetti alle pulizie o al giardinaggio, salvo la possibilità di ricorrere ad un **appalto di servizio** con ditte esterne specializzate (v. n. 8400 e s.).

L'amministratore, in qualità di legale rappresentante del condominio, assume la posizione di **datore di lavoro** nei confronti dei lavoratori subordinati in forza presso il condominio e, pertanto, esercita sui medesimi il potere direttivo, organizzativo e disciplinare.

La **disciplina** del rapporto di lavoro relativo ai dipendenti di fabbricati è contenuta, oltre che nella normativa generale applicabile a tutti i lavoratori subordinati, anche nel contratto collettivo di riferimento, stipulato tra Confedilizia e Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil e rinnovato, da ultimo, in data 26 novembre 2019 (CCNL 12 novembre 2012 integrato dall'Accordo 9 ottobre 2013, Accordo 16 settembre 2015), con durata dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2022.

Di seguito esaminiamo esclusivamente il rapporto di **lavoro subordinato** che intercorre tra il portiere del fabbricato e il condominio.

**N.B.** Il CCNL non si applica ai lavoratori che svolgono **prestazioni a carattere personale e domestico** e, cioè, quando essi sono addetti a edifici:

- abitati soltanto dal proprietario o da parenti o da affini entro il terzo grado, anche se in appartamenti separati (ad esempio ville);
- destinati prevalentemente a sedi di imprese, dalle quali dipendono (ad esempio fabbriche e magazzini).

## I. Profili professionali

(artt. 18-21 CCNL)

I profili professionali **differiscono** a seconda delle mansioni alle quali sono adibiti i lavoratori. A tale riguardo il contratto collettivo prevede una classificazione dei lavoratori molto ampia e raggruppa le diverse figure professionali in 4 macroprofili:

- A - portieri (per funzione principale o sussidiaria);
- B - addetti alla pulizia, manutenzione, conduzione di impianti;
- C - lavoratori con funzioni amministrative (impiegati e quadri);
- D - addetti alla vigilanza o a mansioni ausiliarie a quelle del portiere.

Nei paragrafi seguenti analizziamo le diverse figure professionali e loro mansioni.

**A - Portieri (per funzione principale o sussidiaria)** Il Gruppo A comprende i portieri addetti a vigilanza, custodia, pulizia e mansioni accessorie. In **tabella** riportiamo i compiti propri di ciascun livello.

Livello	Compito
<b>A1</b>	Vigilanza e altre mansioni accessorie degli stabili, senza alloggio
<b>A2</b>	Vigilanza, custodia e altre mansioni accessorie degli stabili, con alloggio
<b>A3</b>	Vigilanza, pulizia e altre mansioni accessorie degli stabili, senza alloggio
<b>A4</b>	Vigilanza, custodia, pulizia e altre mansioni accessorie degli stabili, con alloggio
<b>A5</b>	Sorveglianza nei complessi immobiliari e pulizia di locali condominiali destinati al parcheggio di autovetture dei condomini (senza alloggio)
<b>A6 (1)</b>	Vigilanza con mezzi telematici (sistemi di videosorveglianza, sistemi elettronici di controllo a distanza, ecc.), di particolare complessità e ampiezza, intendendosi per tali quelli dotati di almeno 6 schermi video (senza alloggio)
<b>A7 (1)</b>	Vigilanza con mezzi telematici (sistemi di videosorveglianza, sistemi elettronici di controllo a distanza, ecc.), di particolare complessità e ampiezza, intendendosi per tali quelli dotati di almeno 6 schermi video (con alloggio)
<b>A8</b>	Compito aggiuntivo e continuativo di assistente operativo per il coordinamento di altri lavoratori del complesso immobiliare, dietro specifico incarico conferito per iscritto (senza alloggio)

8201

8203

8204

Livello	Compito
A9	Compito aggiuntivo e continuativo di assistente operativo per il coordinamento di altri lavoratori del complesso immobiliare, dietro specifico incarico conferito per iscritto (con alloggio)
(1) È ammessa l'interruzione del servizio dovuta ad imprescindibili necessità del portiere di <b>allontanarsi dalla postazione</b> . Per consentire la massima continuità della sorveglianza, la postazione può essere munita di comandi a distanza.	

**8205** **Mansioni ordinarie** Nell'ambito delle sue mansioni ordinarie, il lavoratore deve provvedere:

- 1) alla **vigilanza** dello stabile (da intendersi quale attenta sorveglianza dello stabile, attivamente perseguita durante l'orario di lavoro);
- 2) alla distribuzione della **corrispondenza ordinaria**: tale obbligo va riferito a tutta la posta ordinaria, anche se consegnata da corrieri privati, con la sola eccezione delle lettere raccomandate;
- 3) alla sostituzione delle lampadine elettriche e all'effettuazione di **piccole e generiche riparazioni** per l'esecuzione delle quali non sia richiesta alcuna specializzazione e/o qualificazione. La sostituzione delle lampadine elettriche dovrà avvenire in piena sicurezza, in quanto le stesse siano situate in posizioni raggiungibili con normali mezzi a disposizione del portiere;
- 4) alla sorveglianza dell'**uso del citofono, dell'ascensore e del montacarichi**;
- 5) a tutte le altre prestazioni inerenti allo stabile secondo le consuetudini locali, regolate in sede territoriale.

Se al lavoratore sono affidate anche **mansioni di pulizia**, deve provvedere alla pulizia:

- dell'androne, degli altri locali comuni accessori e delle cabine dell'acqua;
- delle scale, dei cortili, dei piani pilotis e dei porticati ad uso esclusivo dell'immobile, nonché delle aree destinate ad autorimessa condominiale;
- degli spazi a verde e al loro innaffiamento.

**Precisazioni 1)** Con riguardo all'obbligo di distribuire la **corrispondenza ordinaria**, costituisce inadempimento il rifiuto del portiere di prendere in consegna tale corrispondenza destinata ad uno dei condomini, anche se si tratta di espressi e plichi recapitati a mano da corrieri privati, essendo gli stessi inclusi (TU 156/73) nella cosiddetta corrispondenza ordinaria nonostante la diversa modalità di consegna (Cass. 28 luglio 1986 n. 4832).

**2)** Il lavoratore è tenuto ad indossare la **divisa** che eventualmente il datore di lavoro gli fornisca a proprie spese e ad averne cura nell'uso.

**8206** Il lavoratore che usufruisce dell'**alloggio di servizio**, ha l'obbligo di dimorare nello stesso. Egli inoltre deve provvedere alla custodia dello stabile (da intendersi quale generico impegno alla **conservazione e tutela dello stabile**, tale da comportare eventuali prestazioni anche al di fuori dell'orario lavorativo).

**8207** **Mansioni straordinarie** Al lavoratore possono essere affidate le seguenti ulteriori mansioni:

- 1) conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone o dell'impianto centrale di riscaldamento a gasolio e/o condizionamento a gas, o dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda, purché in possesso del relativo certificato di abilitazione;
- 2) **esazione dei canoni** di locazione e/o delle quote condominiali;
- 3) **intervento** in casi di emergenza **sull'impianto dell'ascensore** ai fini di sbloccare la cabina, portarla al piano e aprire la porta, onde consentire l'allontanamento delle persone. L'affidamento dei compiti di intervenire in casi di emergenza sull'impianto dell'ascensore deve risultare dal contratto di assunzione (o da successivi **accordi scritti** tra le parti) ed è subordinato all'accettazione (non successivamente revocabile) da parte del lavoratore. L'incarico inoltre deve essere svolto:

- durante l'orario di lavoro e, limitatamente ai soggetti che usufruiscono dell'alloggio di servizio, durante le ore di reperibilità, nonché quando gli stessi si trovino comunque presso il fabbricato, anche al di fuori degli orari di cui sopra. Se l'emergenza si verifica nelle ore notturne (dalle 22,00 alle 6,00), il lavoratore può intervenire o provvede a dare l'allarme, facendo attivare gli organismi competenti;
- previo specifico corso di formazione (il cui costo è a carico del datore di lavoro: All. n. 7 CCNL);

— previa **copertura assicurativa** per danni verso terzi procurati nelle manovre di riallineamento, mediante estensione della polizza globale fabbricati.

Il lavoratore inoltre deve essere compensato con una specifica indennità (v. n. 8288);

4) **ritiro/distribuzione della corrispondenza straordinaria** (cioè quella per il cui ritiro è necessaria la firma del ricevente): in questo caso occorre che il condomino o l'inquilino rilasci al portiere una delega scritta *ad hoc*. In tali casi, infatti, risulta operante la presunzione legale in relazione alla qualità dichiarata di «addetto al ritiro» che, tuttavia, può essere vinta dalla prova contraria da parte dell'effettivo destinatario dell'atto, in difetto della quale deve applicarsi il secondo comma dell'art. 139 c.p.c. (Cass. 1° dicembre 2017 n. 28902).

Per il servizio è prevista un'**indennità** economica (v. n. 8288). Essa è dovuta, indipendentemente dal volume della corrispondenza da ritirare e dall'esistenza o meno della delega individuale, per ogni unità immobiliare compresa nell'edificio (o nel complesso di edifici) al quale il servizio di portineria si riferisce, con esclusione delle cantine, delle autorimesse, dei depositi (e dei locali similari), nonché con esclusione dei negozi, dei laboratori e dei magazzini, a meno che anche ad essi si riferisca il servizio di portineria.

Per quanto riguarda la necessità di **accettazione** del lavoratore e l'affidamento dell'incarico per iscritto, rinviamo a quanto detto al punto precedente.

In caso di consegna di posta straordinaria in **contrassegno**, il lavoratore non è tenuto ad anticipare alcuna somma per conto del destinatario e non ritira quindi la corrispondenza in questione, salvo che gli sia stato assegnato dall'interessato un fondo spese per tale necessità.

**Luogo di lavoro** Nella maggior parte dei casi il lavoratore svolge le proprie mansioni con riferimento ad un solo stabile, dotato di singolo ingresso.

8208

Egli tuttavia può prestare servizio:

— eccezionalmente in **due o più stabili** di spettanza di più condomini, purché aventi un unico ingresso funzionante o più ingressi sorvegliabili da un unico posto di custodia. In questo caso il lavoratore ha diritto al trattamento economico che gli spetterebbe se si trattasse di un unico stabile e il rapporto di lavoro ha luogo con i condomini interessati (art. 22 CCNL);

— in **uno stabile con più ingressi** non comunicanti fra loro e non sorvegliabili da un unico posto, purché facente capo ad un unico condominio, e per un numero massimo di 6 ingressi. In questo caso il lavoratore oltre al trattamento economico per l'intero stabile ha diritto ad una indennità speciale prevista dal CCNL (art. 23 CCNL; v. n. 8288).

**Alloggio** (art. 20 CCNL) Al lavoratore può essere assegnato, a titolo gratuito, un alloggio **composto** da due ambienti, di cui uno adibito a cucina, oppure da tre ambienti quando - all'atto dell'assunzione - la famiglia del lavoratore risulta formata da almeno 4 persone conviventi, compreso il lavoratore stesso. Dal computo degli spazi dell'alloggio deve essere esclusa la guardiola.

8209

Fatti salvi diversi accordi scritti, il lavoratore ha diritto al godimento gratuito anche di quella parte dell'alloggio che risulti eventualmente superiore al minimo dei vani sopra indicati. L'alloggio è **adibito** esclusivamente ad abitazione del lavoratore e della propria famiglia.

Eventuali attività lavorative nell'alloggio di servizio, sia da parte del titolare del rapporto di lavoro che dei propri familiari, sono consentite purché non si tratti di attività artigianali né tali attività comportino afflusso di pubblico o arrechino comunque disturbo ai condomini.

Salvo il caso di grave malattia accertata, il lavoratore che usufruisce dell'alloggio deve riconsegnarlo al datore di lavoro allo scadere del termine di preavviso (art. 118 CCNL). Nel caso in cui lo stabile non sia provvisto di un alloggio adeguato, al portiere dovrà essere corrisposta un'indennità sostitutiva. Per i portieri ai quali il contratto collettivo non assicura l'alloggio, lo stabile dove essi prestano servizio deve essere fornito di **guardiola** e **servizi igienici**.

**Precisazioni** 1) L'utilizzazione dell'alloggio da parte del portiere può essere accompagnata dalla richiesta del condominio di versare una somma a titolo di **deposito cauzionale**. In questo caso, una volta cessato il rapporto di portierato, il lavoratore ha diritto non solo alla restituzione di quanto versato, ma anche agli interessi e alla rivalutazione monetaria da calcolare, a partire dal giorno del rilascio dell'immobile, sulla somma restituita (Cass. 30 ottobre 2012 n. 18649).

2) La concessione dell'alloggio costituisce una prestazione accessoria del rapporto di portierato e, in quanto tale, segue le sorti del contratto cui accede, con obbligo di rilascio al momento del licenziamento o delle dimissioni; essa, perciò, non integra un autonomo rapporto di locazione (Trib. Milano 06 dicembre 2016). In caso di mancato rilascio spontaneo, deve essere notificata al portiere l'intimazione di licenza o di sfratto con la contestuale citazione per la convalida al fine di riottenere la liberazione dell'immobile concesso in godimento (art. 659 c.p.c.).

**8210 Guardiola** Anche nei casi in cui non viene assegnato l'alloggio, lo stabile deve essere comunque fornito di guardiola e di servizi igienici.

**Precisazioni** 1) Nel caso in cui manchino i **servizi igienici** e la struttura dell'edificio non ne consente la realizzazione, le parti possono trovare di comune accordo adeguata soluzione, ricorrendo eventualmente alla Commissione paritetica territoriale di competenza.

2) Nei casi in cui la **guardiola** sia **annessa all'appartamento di servizio** del portiere, il datore di lavoro è impegnato a trovare, se possibile, idonee soluzioni per renderla autonoma.

**8211 B - Addetti alla pulizia, manutenzione, conduzione impianti** Il Gruppo B comprende i lavoratori addetti alla pulizia, manutenzione degli immobili, dei relativi impianti ed apparecchiature, conduzione di impianti sportivi, spazi a verde. In **tabella** riportiamo i profili professionali relativi a ciascun livello.

Livello	Profili professionali
B1	Lavoratori con mansioni di operaio specializzato, per la manutenzione degli immobili, degli impianti ed apparecchiature in essi esistenti o che di essi costituiscono pertinenza
B2	Lavoratori con mansioni di operaio qualificato per la manutenzione degli immobili, degli impianti ed apparecchiature in essi esistenti o che di essi costituiscono pertinenza
B3	Assistenti bagnanti nelle piscine condominiali
B4	Lavoratori che prestano la loro opera per la pulizia e conduzione dei campi da tennis, piscine, spazi a verde, spazi destinati ad attività sportive e ricreative in genere, con relativi impianti
B5	Lavoratori che prestano la loro opera per la pulizia dell'androne, delle scale e degli accessori, con esclusione del servizio di vigilanza e custodia

**8212 C - Lavoratori con funzioni amministrative** Il Gruppo C comprende i lavoratori con funzioni amministrative.

In **tabella** riportiamo i profili professionali relativi a ciascun livello.

Livello	Profili professionali
C1	Quadri - lavoratori che svolgono con carattere continuativo funzioni loro attribuite di rilevante importanza per l'attuazione degli obiettivi della proprietà, in amministrazioni di adeguate dimensioni, con struttura operativa anche decentrata, con alle proprie dipendenze impiegati con profili professionali C2 e/o C3
C2	Impiegati con funzioni ad alto contenuto professionale, anche con responsabilità di direzione esecutiva, che sovrintendono all'intera amministrazione o ad una funzione organizzativa di rilievo, con carattere di iniziativa e di autonomia operativa nell'ambito delle responsabilità loro delegate
C3	Impiegati che svolgono mansioni di concetto, operativamente autonome, che comportino particolari conoscenze ed esperienze tecnico-professionali comunque acquisite, anche con eventuale coordinamento esecutivo dell'attività di altri dipendenti (impiegati di concetto, anche tecnici, contabili di concetto, programmatori informatici, segretari di concetto)
C4	Impiegati che svolgono mansioni d'ordine, con adeguate conoscenze tecnico-pratiche, comunque acquisite (contabili d'ordine, operatori informatici, addetti di segreteria con mansioni d'ordine, addetti a servizi esterni per il disbrigo di commissioni presso enti, istituti ed uffici pubblici e privati)

**8213 D - Addetti alla vigilanza o a mansioni ausiliarie** Il Gruppo D comprende i lavoratori addetti alla vigilanza o a mansioni assistenziali o a mansioni ausiliarie a quelle del portiere.

In **tabella** riportiamo i profili professionali relativi a ciascun livello.

Livello	Profili professionali
D1	Lavoratori addetti all'attività di vigilanza esercitata in modo non discontinuo nell'ambito di stabili a prevalente utilizzo commerciale o di immobili o di complessi residenziali
D2	Istruttori che, su incarico del condominio, prestano la loro opera, in appositi spazi, per l'insegnamento di una o più discipline sportive a favore dei condomini o di una parte degli stessi (1). Le relative spese sono a carico di coloro che usufruiscono del servizio

Livello	Profili professionali
<b>D3</b>	Assistenti condominiali che, su incarico condominiale, svolgono mansioni relative alla vita familiare dei condomini, o di una parte degli stessi, che, in tal caso, se ne assumono le spese <b>(2)</b>
<b>D4</b>	Lavoratori che svolgono, in appositi spazi condominiali, o all'interno della propria abitazione se inserita nel contesto condominiale, o all'interno della proprietà esclusiva di uno o più condomini, servizi per la prima infanzia o per persone anziane autosufficienti o più in generale attività relative alla vita familiare, in favore dei condomini o di una parte di loro
<p><b>(1)</b> Rientrano nelle mansioni dei lavoratori con questo profilo professionale quelle di istruttore di nuoto; istruttore di tennis; istruttore di ginnastica, anche correttiva; istruttori/allenatori in altre attività sportive.</p> <p><b>(2)</b> Rientrano nelle mansioni dei lavoratori con questo profilo professionale quelle relative al disbrigo di pratiche amministrativo/contabili e commissioni di vario genere anche a mezzo di strumenti informatici.</p>	

Il datore di lavoro, in caso di **stabile non fornito di guardiola**, deve provvedere a riservare al lavoratore un idoneo spazio di servizio nella struttura dell'immobile in cui il lavoratore presta la propria opera (art. 18 c. 2 n. 8 CCNL 12 novembre 2012).

8214

## II. Rapporto di lavoro

### A. Assunzione

L'assunzione avviene secondo le regole dettate per la generalità dei lavoratori subordinati, fatte salve le disposizioni specifiche contenute nel contratto collettivo.

8215

Il contratto di assunzione viene compilato dall'amministratore e firmato dalle due parti contraenti in duplice copia, di cui una resta presso il datore di lavoro, mentre l'altra viene consegnata al portiere.

È possibile ricorrere a **contratti speciali di lavoro**, quali il contratto di apprendistato, il contratto a termine, il contratto di somministrazione e il part-time, esaminati al n. 8357 e s.

La nomina del portiere viene portata all'attenzione dell'**assemblea**, la quale, a sua volta, dopo avere fissato i criteri di massima, demanda la scelta all'amministratore, che provvede alla stipula e alla firma del contratto, anche eventualmente con l'ausilio dei condomini o sentendo il parere del consiglio di condominio; l'assemblea dei condomini ha inoltre il potere di prestare direttamente il proprio consenso alla conclusione del contratto, anche per fatti concludenti (Cass. 20 maggio 2020 n. 9292).

Contro la nomina fatta dall'amministratore, può essere presentato reclamo all'assemblea ai sensi dell'art. 1133 c.c., salvo ricorrere all'autorità giudiziaria se la delibera risulti contraria alla legge o al regolamento condominiale (per esempio, qualora quest'ultimo contenga determinati requisiti in capo al nominando o preveda alcune incompatibilità).

**Contratto** (D.Lgs. 152/97; art. 31 CCNL) L'assunzione deve risultare da atto scritto nel quale devono essere riportate le seguenti **indicazioni**:

8216

- data di assunzione;
- durata del periodo di prova;
- qualifica del lavoratore;
- mansioni affidate;
- retribuzione;
- orario di lavoro, settimanale e giornaliero;
- orario di apertura e chiusura del portone;
- fascia oraria di reperibilità;
- indicazione e descrizione dell'alloggio di servizio.

La lettera di assunzione deve riportare anche informazioni circa le modalità per l'accesso del lavoratore alle **prestazioni di malattia**.