

## **IL CONTRATTO**

Produce effetti giuridici tra le parti, le quali, saranno obbligate per legge a rispettare gli accordi presi. Secondo l'art. 1372 del codice civile, il **CONTRATTO**: "ha forza di legge tra i contraenti e, non può essere sciolto che per mutuo consenso o, per cause ammesse dalla legge".

Di conseguenza, secondo questa disposizione, una volta che un soggetto si impegna mediante un regolare contratto, è obbligato a tenervi fede, a meno che non voglia sciogliere l'accordo, tramite il consenso di tutti i contraenti oppure nel caso in cui vi siano cause specifiche indicate dalla legge, come la rescissione o la risoluzione.

L'art. 1321 c.c. dispone che: il **CONTRATTO** è l'accordo tra due o più parti per costituire, regolare o estinguere un rapporto giuridico patrimoniale". E' un modo per acquistare diritti reali e fonte di obbligazioni. È un negozio giuridico bilaterale o plurilaterale, avente di volta in volta la funzione di incidere sulla situazione o sugli interessi delle parti, producendo un nuovo rapporto, apportando una qualsiasi modifica ad un rapporto già esistente, o porre fine ad uno preesistente.

Possono esserci anche negozi **NON PATRIMONIALI** a carattere unilaterale come il testamento o **NON PATRIMONIALI** bilaterali come il matrimonio.

Il contratto, quindi è una manifestazione di volontà espressa da due o più soggetti finalizzata a portare modifiche economiche nel patrimonio dei contraenti. Nel nostro ordinamento giuridico, vige il principio dell'AUTONOMIA CONTRATTUALE, secondo cui, le parti possono determinare liberamente il contenuto del contratto, anche se la legge ne ha istituiti alcuni già determinati come ad esempio: la compravendita, la locazione o l'appalto.

### **APPALTO**

Secondo l'art. 1655 c.c. è il contratto con il quale una parte assume con organizzazione di mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro.

Questo contratto tipico dell'attività di impresa, richiede la presenza di un soggetto (IMPRENDITORE) che organizza l'attività a proprio rischio e soprattutto con mezzi propri. Secondo l'art. 2082 del codice civile, l'imprenditore, è colui che esercita a livello professionale un'attività economica finalizzata alla produzione o allo scambio di beni o servizi.

In questo caso, le parti, assumono il nome di appaltatore (colui che assume l'onere di compiere l'opera o un servizio) e di committente (cliente), il quale assume l'onere di pagare il prezzo.

L'APPALTO è un contratto fiduciario nel senso che, il committente sceglie l'appaltatore nella convinzione che, lo stesso, avrà le competenze necessarie per portare a termine l'opera pattuita. L'appaltatore avrà

l'obbligo di eseguire l'incarico esclusivamente con la propria organizzazione di uomini e mezzi. Non potrà cedere l'attività a terzi (SUBAPPLATO), se non dietro autorizzazione specifica del committente.

L'art. 1656 c.c. infatti, specifica che: "l'appaltatore NON può dare in subappalto l'esecuzione dell'opera o del servizio, se non è stato autorizzato dal committente".

### **OBBLIGHI DELLE PARTI**

Nel contratto di appalto, il committente, ha l'obbligo di pagare l'opera o il servizio. all'appaltatore, ma prima di saldare, deve verificare se l'opera o il servizio forniti, corrispondano a quanto concordato.

Nel caso in cui il committente NON verifichi e paghi ugualmente l'opera o il servizio, la legge presume l'ACCETTAZIONE.

Secondo l'art. 1665 c.c. il COMMITTENTE, prima di ricevere la consegna ha il diritto di verificare l'opera compiuta".

La verifica deve essere fatta dal committente appena l'appaltatore lo mette nelle condizioni di poterla effettuare. Tuttavia, se nonostante l'invito, il committente tralascia di eseguire la verifica, senza giusti motivi, oppure non contesta il risultato entro un breve termine, l'opera si considera accettata.

Anche il pagamento fa presumere l'accettazione da parte del committente, mentre semplici acconti, non hanno lo stesso significato.

Tutto questo fa dedurre che, è diritto del committente verificare l'opera, ma questi vi può anche rinunciare, pagando senza alcuna verifica, anche in questa ipotesi, l'opera si intende accettata.

L'appaltatore ha l'obbligo di fornire al committente un'opera o un servizio a regola d'arte, quindi esente da difformità o vizi. Per cui, non solo è tenuto a garantire la prestazione, ma anche il risultato.

Quindi, l'appaltatore è tenuto a garantire sia le difformità che i vizi dell'opera.

La garanzia viene meno, se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi, erano da lui conosciuti o riconoscibili, purché non siano stati taciuti in mala fede dall'appaltatore.

Di conseguenza il momento fondamentale è rappresentato dal **COLLAUDO**, ossia la verifica da parte del committente della regolarità dell'opera o del servizio. Se il committente effettua il collaudo e ritiene che l'opera o il servizio siano validi, il suo diritto alla garanzia si affievolisce, ed opererà solamente nel caso in cui vi siano difetti non conosciuti, non conoscibili o taciuti dolosamente dall'appaltatore.

L'art. 1667 c.c. regola la modalità di denuncia di eventuali vizi: "il committente deve a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o eventuali vizi entro 60 giorni dalla scoperta.

La denuncia NON sarà necessaria nel caso in cui lo stesso appaltatore abbia riconosciuto difformità, vizi o se li abbia occultati.

L'azione contro l'appaltatore si prescrive in 2 anni dal giorno in cui l'opera è stata consegnata.

Il committente convenuto per il pagamento potrà sempre far valere la GARANZIA, purché le difformità o eventuali vizi siano stati denunciati entro 60 giorni dalla scoperta e prima che siano trascorsi i 2 anni dalla consegna.

Per quanto concerne la costruzione o la manutenzione di EDIFICI o BENI IMMOBILI, l'ordinamento giuridico prevede una garanzia specifica, caratterizzata da tempi diversi.

L'art. 1669 c.c. dispone che in caso di EDIFICI o IMMOBILI destinati per natura a lunga durata, se nel corso di 10 anni dal completamento dell'opera, la stessa, rovina in tutto o in parte, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, oppure presenta gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e degli eventuali aventi causa, a condizione che ne sia stata fatta DENUNCIA entro 1 anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in 1 anno dalla denuncia.

**In conclusione per quanto concerne i BENI IMMOBILI la garanzia dura 10 anni a patto che il committente denunci l'accaduto entro 1 anno dalla scoperta ed agisca entro 1 anno dalla denuncia.**

### **CONTRATTO D'OPERA**

Nell'elenco dei contratti tipici esiste un'altra figura giuridica simile all'appalto e si caratterizza per il fatto che: “una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro

prevalentemente proprio e senza alcun vincolo di subordinazione nei confronti del committente”.

La differenza sostanziale, tra l'appalto ed il contratto d'opera, sta nell'organizzazione di mezzi che, presuppone un impegno diretto del prestatore.

In pratica, se la ristrutturazione di una facciata viene affidata ad una società di capitali, con svariati dipendenti e, con un costo notevole, sicuramente si avrà un contratto di appalto, mentre se la riparazione di un portone di ingresso, verrà affidata ad un singolo operatore che vi provvederà personalmente e con un costo limitato, si avrà un contratto di opera.

L'appalto ed il contratto di opera sono contratti tipici dell'amministrazione condominiale che, con cadenza quasi quotidiana sono conclusi dall'amministratore, dal momento che deve provvedere alla manutenzione ed alla gestione dei beni comuni, come il lastrico solare, l'ascensore, gli impianti centralizzati, il servizio di pulizia o, lo spurgo delle fognature.

Tutti questi contratti rientrano nella tipicità di un condominio.

### **MANUTENZIONE e GESTIONE delle PARTI COMUNI**

La manutenzione è finalizzata a tenere in efficienza i beni condominiali. Viene definita ORDINARIA la manutenzione effettuata per evitare la deteriorabilità di un bene, per cui vengono eseguiti tutti quegli interventi necessari affinché lo stesso mantenga la propria funzionalità nel tempo.

Nella manutenzione STRAORDINARIA, invece, rientrano tutti quei lavori che servono a tenere in efficienza il bene comune, ma che, per il costo esorbitante o per il rispetto del decoro architettonico, non rientrano nella manutenzione ordinaria.

La gestione, quindi, è necessaria al miglior funzionamento del bene.

La pulizia del fabbricato, infatti, è indispensabile affinché il condominio possa usufruire in maniera migliore dei beni comuni (scale, ascensore, cortili ecc.). Lo stesso discorso può essere fatto per il servizio di alimentazione elettrica degli impianti tecnologici del fabbricato o, per il servizio di spurgo. La cosa essenziale è fare in modo che, mediante controlli periodici, tutto sia efficiente.

Di conseguenza, mentre la MANUTENZIONE, presuppone un intervento sulla materialità del bene comune, al fine di conservarne la piena efficienza, la GESTIONE, prevede solamente l'uso del bene, senza alcun intervento materiale.

Tra i servizi di gestione tipici di un fabbricato, il servizio di PULIZIA, può essere effettuato mediante un contratto d'opera o tramite un contratto di appalto, come previsto dalla Legge n. 82 del 25 gennaio 1994.

Lo stesso discorso può riguardare la disinfezione, la disinfestazione, la derattizzazione e la sanificazione. Tutte queste attività debbono essere svolte secondo i principi indicati dalla suddetta normativa, in combinato disposto con il Decreto Ministeriale n. 274 del 7 luglio 1997.

## **CONTRATTO di LAVORO SUBORDINATO**

All'interno di un condominio, oltre al contratto di opera o di appalto, esiste un altro tipo di contratto che regola le prestazioni all'interno dello stesso. L'art. 2094 c.c. infatti, dispone che: "è prestatore di lavoro subordinato, chi si obbliga mediante retribuzione a collaborare in un'impresa, prestando il proprio lavoro intellettuale o materiale alle dipendenze o sotto la direzione di un imprenditore".

Si può essere lavoratore subordinato alle dipendenze dello Stato, di un Ente Locale o di un Condominio.

Ciò che caratterizza questa fattispecie è la carenza assoluta di autonomia, in quanto il lavoratore, si limita ad offrire la propria attività fisica o psichica, alle strette dipendenze e dietro le direttive di un datore di lavoro, con vincoli di orario stabiliti e retribuzione già predeterminata, ma, senza alcuna assunzione di rischio, tipico dell'imprenditore.

### **SERVIZIO di PORTIERATO**

All'interno del condominio, una figura tipica di lavoro subordinato è rappresentata dal contratto di PORTIERATO, finalizzato a mansioni specifiche, che, fanno capo ad un singolo soggetto, al quale può essere offerto anche un alloggio di servizio.

La fonte principale per regolare le mansioni, l'orario di lavoro, la retribuzione, le ferie e la durata del rapporto è il Contratto Collettivo di Lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati. (C.C.N.L.)

Il servizio di portierato all'interno di un condominio e tutte le eventuali responsabilità che ne derivano, fanno capo all'amministratore, come



previsto dalla Circolare n. 28 del 5 marzo 1997 emessa dal Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, unitamente agli obblighi stabiliti dall'art. 3 comma 9 del Decreto Legislativo n. 81/2008 (Sicurezza sui luoghi di lavoro).

Nei confronti di questi lavoratori - inquadrati nel contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati - sussistono anche obblighi di informazione e di formazione, come stabilito dagli artt. 36 e 37 del suddetto decreto. Inoltre, debbono essere forniti di tutti i dispositivi necessari alla protezione individuale, tenendo conto delle mansioni svolte. Nel caso in cui il datore di lavoro fornisca attrezzature proprie o tramite terzi, deve assicurarsi che le stesse, siano conformi alla disposizioni di legge previste dal titolo 3° del D. Lgs. n. 81/2008.

Il portiere è senza dubbio una figura caratteristica che, nel tempo, va scomparendo soprattutto per i costi che il servizio comporta. Questo dipendente, deve svolgere tutta una serie di compiti tra cui, quella di vigilanza e di custodia dello stabile attraverso il controllo delle persone che accedono nel condominio. A lui spettano le pulizie dell'edificio e, in generale, l'esecuzione delle direttive che gli vengono impartite di volta in volta dall'amministratore, con il quale si instaura un rapporto di collaborazione per il compimento di piccoli interventi.

Il rapporto di lavoro del portiere presenta aspetti particolari, infatti, datore di lavoro è il condominio, costituito dall'insieme dei proprietari. Da qualche anno, con l'entrata in vigore di nuove norme, il C.C.N.L. ha introdotto molte novità. Basta pensare agli orari, alle ferie, ai riposi e ai permessi retribuiti.

Generalmente l'orario di lavoro va dalle 7 del mattino alle 20 della sera, compresa l'apertura e la chiusura dei portoni di ingresso. In caso di necessità urgenti, è previsto l'istituto della reperibilità ad esclusione del periodo feriale, delle ore del riposo e dei giorni festivi.

In alcuni stabili, il servizio di portierato, viene sostituito dalla installazione dei sistemi di **videosorveglianza** nelle parti comuni, questa innovazione, ufficialmente riconosciuta e prevista dall'art. 1122/ter c.c., deve essere approvata con la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio, come stabilito dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. Un'altra novità che ha contribuito alla eliminazione del servizio di portierato, è stata la installazione dei **videocitofoni**.

Tuttavia, pur riconoscendo che anche il condominio, può adeguarsi al cambiamento dei tempi, il servizio reso dal portiere, per tutte le mansioni svolte dallo stesso, non potrà mai essere sostituito dai mezzi tecnologici. Così come un servizio reso da un pulitore o da un lavascale (persona fisica o ditta specializzata), non potrà assicurare mai la vigilanza e la custodia dello stabile.

#### **ASSUNZIONE di FATTO del PORTIERE**

E' pacifico che l'assunzione del portiere avviene tramite la sottoscrizione di un contratto di lavoro, da parte dell'amministratore in rappresentanza dell'ente condominio. Con una interessante decisione la Corte di Cassazione (Sent. Sez. Lav. 6 marzo 2014, n. 5297), tuttavia, ha dichiarato che *"in materia di rapporto di portierato, in favore di un*

*condominio, l'assemblea dei condomini ha il potere di prestare direttamente il proprio consenso, anche per **facta concludentia**, alla conclusione di un contratto. Ne consegue che l'instaurazione del rapporto di lavoro subordinato può essere desunta, oltre che da delibere assembleari, anche dalla esplicazione dell'attività lavorativa, dall'occupazione, da parte del lavoratore, dell'appartamento condominiale assegnato, e dall'accettazione della prestazione di lavoro".*

Ne consegue che, il perfezionamento del rapporto, può avvenire anche per fatti concludenti. Gli elementi dai quali trarre la sussistenza del rapporto lavorativo di portierato sono: il continuo svolgimento dell'attività lavorativa; l'accettazione della prestazione da parte del condominio; l'occupazione dell'alloggio condominiale, le modalità della prestazione senza limiti di orario, tenendo conto delle mansioni, la continuità delle prestazioni lavorative; l'assoggettamento del lavoratore al potere direttivo del datore di lavoro, esercitato anche mediante il controllo dei singoli condomini, nonché la concessione dell'alloggio ubicato nell'edificio condominiale.

### **ISTITUZIONE del SERVIZIO di PORTIERATO**

L'art. 1120 c.c., novellato dalla legge n. 220 del 2012, dispone che le INNOVAZIONI, da assumere con la maggioranza prevista dall'art. 1136, commi 5 e 2, c.c. fanno riferimento ad interventi finalizzati a migliorare o a rendere più comodo sia l'uso di un bene comune che di opere.

Qualora il servizio di portierato, non sia previsto dal regolamento contrattuale, rappresenta una novità nel condominio. Si può istituire questo servizio, destinando o meno un alloggio per il portiere, purché sia rispettato il Contratto Collettivo Nazionale.

La decisione di iniziare un rapporto lavorativo che incide sulle obbligazioni patrimoniali dei condomini e che, tra l'altro, pone a carico degli stessi responsabilità non solo, per il pagamento della retribuzione e dei contributi, ma anche per il rispetto di tutte le norme in materia di sicurezza, deve essere assunta con la maggioranza qualificata prevista dal 5° comma dell'art. 1136 c.c.

Nel caso in cui, i locali condominiali fossero destinati fin dall'origine ad alloggio per il portiere, il servizio non ricadrebbe nell'ambito delle innovazioni, ma potrebbe configurarsi come amministrazione straordinaria, soggetta all'approvazione della maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c.

Di conseguenza, una volta che l'assemblea abbia preso la decisione, sarà l'amministratore, nell'ambito dei poteri conferitigli dall'art. 1130, c.c. a scegliere il soggetto più adatto a ricoprire l'incarico per il servizio di custodia e vigilanza.

### **SOPPRESSIONE del SERVIZIO**

Alla soppressione del servizio segue, il licenziamento del portiere. La decisione è sempre rimessa all'assemblea dei condomini.

### **ALLOGGIO del PORTIERE**

Nel momento in cui il servizio viene a cessare per volontà dei condomini, l'alloggio del portiere perde la sua destinazione naturale per cui, può essere locato in modo da assicurare ai condomini un profitto.

Qualora l'abitazione del portiere, per regolamento contrattuale, fosse di proprietà comune, i canoni di locazione dovranno essere ripartiti tra tutti i condomini, in base ai millesimi di proprietà.

Se il bene, appartiene ad una parte dei condomini, la ripartizione sarà effettuata solo a vantaggio di questi.

Il calcolo sarà effettuato dall'amministratore e consegnato a ciascuno il quale, dovrà dichiarare nella denuncia dei redditi la quota percepita.

La delibera con la quale l'abitazione del portiere viene locata a terzi a titolo GRATUITO, dovrà essere assunta con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c., mentre sarà necessario il "quorum" previsto dal 4° comma dell'art. 1136 c.c. nel caso in cui, la locazione sarà a titolo ONEROSO.

### **POTERI dell'AMMINISTRATORE nei CONFRONTI dei LOCALI ADIBITI a PORTINERIA**

In questo caso l'amministratore eserciterà, tutti i poteri che gli sono conferiti per legge dall'art. 1130, n. 3 e 4, c.c. per cui riscuoterà i contributi necessari alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e compirà, tutti gli atti conservativi necessari.

### **MANSIONI del PORTIERE**

Come già detto i compiti del portiere sono oggetto del contratto collettivo nazionale e, sostanzialmente consistono in un dovere di VIGILANZA, ovvero nella sorveglianza dello stabile da espletarsi nell'orario lavorativo, mediante la presenza continua nel posto di lavoro (guardiola) in modo da poter garantire un controllo attento delle persone che entrano ed escono dall'edificio. La CUSTODIA, invece, è caratterizzata da un obbligo di provvedere alla conservazione ed alla tutela dello stabile. Il portiere dovrà verificare il comportamento dei condomini e degli inquilini; l'uso dell'ascensore; il funzionamento delle apparecchiature di natura comune presenti nell'edificio effettuando, interventi di prima necessità o, dando immediata comunicazione all'amministratore di eventuali guasti.

Le spese per il servizio di portierato vanno ripartite in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini (art. 1123 c.c.) Per quanto concerne la PULIZIA, si rileva che la stessa andrebbe effettuata quotidianamente in tutte le parti comuni dello stabile. Per quanto attiene alla distribuzione della CORRISPONDENZA ORDINARIA e STRAORDINARIA, nonché la ricezione degli ATTI GIUDIZIARI, si osserva che, rientrano nel termine ampio di corrispondenza ordinaria la posta prioritaria, i pacchi, i periodici (mensili o settimanali) gli espressi, i plichi recapitati a mano da corrieri, mentre il ritiro di raccomandate ed assicurate è un'attività aggiuntiva.

Un'altra mansione importante per il portiere è il RITIRO delle COPIE delle NOTIFICHE degli ATTI GIUDIZIARI, al quale egli è tenuto per

effetto dell'art. 139, comma 3 e 4, c.p.c., a sottoscrivere la relativa ricevuta.