



Ordine del Giorno del

14/7/2006

2

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N°

Deliberazione n°

40

del

14/07/2006

OGGETTO DELLA PROPOSTA

REVOCA DELIBERAZIONE N° 9 DEL 30/03/2006 ED INDIZIONE DI NUOVA LICITAZIONE PRIVATA PER L'AFFIDAMENTO BIENNALE DEI SERVIZI DI PORTIERATO E VIGILANZA.

ALLEGATI:

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Premesso che con deliberazione n° 9 del 30/03/2006 fu autorizzato l'espletamento di licitazione privata, da aggiudicare con il criterio del prezzo più basso, con ribasso rispetto alla base d'asta, per l'affidamento biennale dei servizi di portierato e vigilanza presso le strutture aziendali;
- Che l'invito di partecipazione a tale gara fu rivolto agli 11 istituti di vigilanza inclusi nell'elenco fornito dalla Prefettura di Taranto;
- Che, successivamente all'avvio dell'iter procedurale di espletamento della gara anzidetta, sono sorte perplessità in ordine alla circostanza che il servizio di "portierato" può essere svolto anche da ditte non rientranti nella categoria "istituti di vigilanza" in possesso dell'autorizzazione ex art. 134 TULPS e che, quindi, così operando si sarebbe impedita la partecipazione ad una più vasta platea di possibili concorrenti;
- Sentito ed acquisito parere da parte dell'Avv. Roberto Barberio (cfr. nota prot. 10957 del 12/07/2006) attraverso il quale si rappresenta, anche alla luce della sentenza 11/04/2001 del TAR Campania Napoli, la possibilità di procedere a gare distinte per ciascuna delle due tipologie di servizio (Portierato e Vigilanza), selezionando i concorrenti in base agli imprescindibili requisiti soggettivi (anche per la formazione di eventuali A.T.I.) comprovanti l'appartenenza alla categoria espressamente contemplata nel bando di riferimento;
- Ritenuto, pertanto, necessario procedere alla revoca della deliberazione n° 9 del 30/03/2006, con la quale venne indetta licitazione privata per l'affidamento biennale dei servizi di portierato e vigilanza, per poi procedere all'indizioni di due distinti licitazioni private: una per il servizio di portierato; l'altra per il servizio di vigilanza;
- Ritenuto, ancora, che le due gare anzidette debbano essere, in linea di massima, così articolate:

GARA 1) ATTIVITA' DI PORTIERATO PRESSO L'INGRESSO DEL DEPOSITO AMAT DI VIA C. BATTISTI 657 - TARANTO: licitazione privata con aggiudicazione biennale

all'offerta dall'importo mensile più basso; base d'asta € 100.000,00/anno + IVA; servizio articolato sulle 24 ore; preselezione attraverso avviso pubblico su un quotidiano locale; requisiti minimi per la partecipazione:

- Iscrizione alla C.C.I.A.A. ~~di Taranto~~ per attività analoga all'oggetto dell'appalto;
- Aver eseguito nel triennio precedente (2003/2005) servizi analoghi a quello oggetto della gara;
- Possesso di certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2000 riferita al servizio oggetto della gara;

è ammessa la partecipazione in raggruppamento temporaneo, in tal caso i requisiti suddetti devono essere posseduti da tutte le imprese raggruppate; non è consentito il subappalto.

GARA 2) ATTIVITA' DI VIGILANZA ARMATA: licitazione privata con aggiudicazione biennale all'offerta dall'importo mensile più basso; base d'asta € 35.000,00/anno + IVA; invito a presentare offerta da inoltrarsi agli Istituti già segnalati dalla Prefettura di Taranto; l'attività oggetto dell'appalto è distinta nei seguenti servizi:

- SERVIZIO A): giri d'ispezione notturna all'interno del deposito, 5 giri per notte nell'orario compreso fra le ore 22.00 e le ore 7.00 del giorno successivo;
- SERVIZIO B): stazionamento fisso presso Ufficio Prodotti del Traffico di via D'Aquino nei tre ultimi giorni e nei primi tre giorni di ogni mese, escluso i festivi;
- SERVIZIO C): scorta valori da eseguirsi su richiesta dell'AMAT.

Tanto premesso:

- Visti lo Statuto Sociale ed il Codice Civile,

a voti unanimi, resi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) Di revocare, per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono riportate, la deliberazione assunta in data 30/03/2006 avente n° di registro 09.
- 2) Di autorizzare l'espletamento di una licitazione privata da aggiudicare con il criterio del prezzo più basso, con ribasso rispetto alla base d'asta, per l'affidamento biennale del servizio di portierato presso la sede AMAT di via C. Battisti, 657 - Taranto.
- 3) Di stabilire che la preselezione delle imprese da invitare a presentare offerta, dovrà avvenire attraverso avviso di gara da pubblicarsi sul quotidiano locale "Corriere del Giorno".
- 4) Di stabilire che i contenuti minimi dell'avviso anzidetto dovranno essere:

GARA 1) ATTIVITA' DI PORTIERATO PRESSO L'INGRESSO DEL DEPOSITO AMAT DI VIA C. BATTISTI 657 - TARANTO: licitazione privata con aggiudicazione biennale all'offerta dall'importo mensile più basso; base d'asta € 100.000,00/anno + IVA; servizio articolato sulle 24 ore; preselezione attraverso avviso pubblico su un quotidiano locale; requisiti minimi per la partecipazione:

- Iscrizione alla C.C.I.A.A. ~~di Taranto~~ per attività analoga all'oggetto dell'appalto;
- Aver eseguito nel triennio precedente (2003/2005) servizi analoghi a quello oggetto della gara;
- Possesso di certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2000 riferita al servizio oggetto della gara;

è ammessa la partecipazione in raggruppamento temporaneo, in tal caso i requisiti suddetti devono essere posseduti da tutte le imprese raggruppate; non è consentito il subappalto.

- 5) Di autorizzare l'espletamento di una licitazione privata da aggiudicare con il criterio del prezzo più basso, con ribasso rispetto alla base d'asta, per l'affidamento biennale del servizio di vigilanza armata da svolgersi secondo la seguente descrizione di massima:
GARA 2) ATTIVITA' DI VIGILANZA ARMATA: licitazione privata con aggiudicazione biennale all'offerta dall'importo mensile più basso; base d'asta € 35.000,00/anno + IVA; invito a presentare offerta da inoltrarsi agli Istituti già segnalati dalla Prefettura di Taranto; l'attività oggetto dell'appalto è distinta nei seguenti servizi:
- SERVIZIO A): giri d'ispezione notturna all'interno del deposito, 5 giri per notte nell'orario compreso fra le ore 22.00 e le ore 7.00 del giorno successivo;
 - SERVIZIO B): stazionamento fisso presso Ufficio Prodotti del Traffico di via D'Aquino nei tre ultimi giorni e nei primi tre giorni di ogni mese, escluso i festivi;
 - SERVIZIO C): scorta valori da eseguirsi su richiesta dell'AMAT.
- 6) Di nominare la seguente commissione di gara, per entrambe le procedure, nelle persone di:
- Ing. Giovanni Matichecchia - Presidente;
 - Dott. Cosimo Rochira - Componente;
 - Dott. Bruno Ancarola - Componente .
- 7) Di conferire alla commissione di gara il potere di aggiudicare entrambe le licitazioni anzidette attraverso verbale di gara.
- 8) Di autorizzare i competenti Uffici aziendali ad ogni adempimento connesso e conseguente.

N° 40 del Registro

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

n° 40 del 14.07.2006

OGGETTO

REVOCA DELIBERAZIONE N° 9 DEL 30/03/2006 ED INDIZIONE DI DUE NUOVE LICITAZIONI PRIVATE PER L'AFFIDAMENTO BIENNALE DEI SERVIZI DI PORTIERATO E PER QUELLI DI VIGILANZA.

L'anno duemilasei, il giorno 14 (quattordici) del mese di Luglio, alle ore 9.15, in Taranto e nella sede della Società, si è riunito in seduta ordinaria, previo avviso di convocazione, il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori:

1) Enzo	MANCO	Presidente	(ass.)
2) Saverio	CREAZZO	Vice Presidente	
3) Giuseppe	BIANCO	Componente	
4) Antonio	CITREA	Componente	
5) Antonio	RANUCCI	Componente	
6) Marina	RIBERTI	Componente	
7) Ugo	TRONCONE	Componente	

Svolge le funzioni di Segretario del Consiglio il Dott. Cosimo Rochira.

Il Vice Presidente, assunta la Presidenza della riunione e constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara valida e aperta la seduta.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Premesso che con deliberazione n° 9 del 30/03/2006 fu autorizzato l'espletamento di licitazione privata, da aggiudicare con il criterio del prezzo più basso, con ribasso rispetto alla base d'asta, per l'affidamento biennale dei servizi di portierato e vigilanza presso le strutture aziendali;
- Che l'invito di partecipazione a tale gara fu rivolto agli 11 istituti di vigilanza inclusi nell'elenco fornito dalla Prefettura di Taranto;
- Che, successivamente all'avvio dell'iter procedurale di espletamento della gara anzidetta, sono sorte perplessità in ordine alla circostanza che il servizio di "portierato" può essere svolto anche da ditte non rientranti nella categoria "istituti di vigilanza" in possesso dell'autorizzazione ex art. 134 TULPS e che, quindi, così operando si sarebbe impedita la partecipazione ad una più vasta platea di possibili concorrenti;
- Sentito ed acquisito parere da parte dell'Avv. Roberto Barberio (cfr. nota prot. 10957 del 12/07/2006) attraverso il quale si rappresenta, anche alla luce della sentenza 11/04/2001 del TAR Campania Napoli, la possibilità di procedere a gare distinte per ciascuna delle due tipologie di servizio (Portierato e Vigilanza), selezionando i concorrenti in base agli imprescindibili requisiti soggettivi (anche per la formazione di eventuali A.T.I.) comprovanti l'appartenenza alla categoria espressamente contemplata nel bando di riferimento;
- Ritenuto, pertanto, necessario procedere alla revoca della deliberazione n° 9 del 30/03/2006, con la quale venne indetta licitazione privata per l'affidamento biennale dei servizi di portierato e vigilanza, per poi procedere all'indizioni di due distinti licitazioni private: una per il servizio di portierato; l'altra per il servizio di vigilanza;
- Ritenuto, ancora, che le due gare anzidette debbano essere, in linea di massima, così articolate:
GARA 1) ATTIVITA' DI PORTIERATO PRESSO L'INGRESSO DEL DEPOSITO AMAT DI VIA C. BATTISTI 657 - TARANTO: licitazione privata con aggiudicazione biennale all'offerta dall'importo mensile più basso; base d'asta € 100.000,00/anno + IVA; servizio articolato sulle 24 ore; preselezione attraverso avviso pubblico su un quotidiano locale; requisiti minimi per la partecipazione:
 - Iscrizione alla C.C.I.A.A. per attività analoga all'oggetto dell'appalto;
 - Aver eseguito nel triennio precedente (2003/2005) servizi analoghi a quello oggetto della gara;
 - Possesso di certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2000 riferita al servizio oggetto della gara;

è ammessa la partecipazione in raggruppamento temporaneo, in tal caso i requisiti suddetti devono essere posseduti da tutte le imprese raggruppate; non è consentito il subappalto.

GARA 2) ATTIVITA' DI VIGILANZA ARMATA: licitazione privata con aggiudicazione biennale all'offerta dall'importo mensile più basso; base d'asta € 35.000,00/anno + IVA; invito a presentare offerta da inoltrarsi agli Istituti già segnalati dalla Prefettura di Taranto; l'attività oggetto dell'appalto è distinta nei seguenti servizi:

- SERVIZIO A): giri d'ispezione notturna all'interno del deposito, 5 giri per notte nell'orario compreso fra le ore 22.00 e le ore 7.00 del giorno successivo;
- SERVIZIO B): stazionamento fisso presso Ufficio Prodotti del Traffico di via D'Aquino nei tre ultimi giorni e nei primi tre giorni di ogni mese, escluso i festivi;
- SERVIZIO C): scorta valori da eseguirsi su richiesta dell'AMAT.

- Visti lo Statuto Sociale ed il Codice Civile,

a voti unanimi, resi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) Di revocare, per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono riportate, la deliberazione assunta in data 30/03/2006 avente n° di registro 09.
- 2) Di autorizzare l'espletamento di una licitazione privata da aggiudicare con il criterio del prezzo più basso, con ribasso rispetto alla base d'asta, per l'affidamento biennale del servizio di portierato presso la sede AMAT di via C. Battisti, 657 - Taranto.
- 3) Di stabilire che la preselezione delle imprese da invitare a presentare offerta, dovrà avvenire attraverso avviso di gara da pubblicarsi sul quotidiano locale "*Corriere del Giorno*".

- 4) Di stabilire che i contenuti minimi dell'avviso anzidetto dovranno essere:**

GARA 1) ATTIVITA' DI PORTIERATO PRESSO L'INGRESSO DEL DEPOSITO AMAT DI VIA C. BATTISTI 657 - TARANTO: licitazione privata con aggiudicazione biennale all'offerta dall'importo mensile più basso; base d'asta € 100.000,00/anno + IVA; servizio articolato sulle 24 ore; preselezione attraverso avviso pubblico su un quotidiano locale; requisiti minimi per la partecipazione:

- Iscrizione alla C.C.I.A.A. per attività analoga all'oggetto dell'appalto;
- Aver eseguito nel triennio precedente (2003/2005) servizi analoghi a quello oggetto della gara;
- Possesso di certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2000 riferita al servizio oggetto della gara;

è ammessa la partecipazione in raggruppamento temporaneo, in tal caso i requisiti suddetti devono essere posseduti da tutte le imprese raggruppate; non è consentito il subappalto.

- 5) Di autorizzare l'espletamento di una licitazione privata da aggiudicare con il criterio del prezzo più basso, con ribasso rispetto alla base d'asta, per l'affidamento biennale del servizio di vigilanza armata da svolgersi secondo la seguente descrizione di massima:

GARA 2) ATTIVITA' DI VIGILANZA ARMATA: licitazione privata con aggiudicazione biennale all'offerta dall'importo mensile più basso; base d'asta € **35.000,00/anno** + IVA; invito a presentare offerta da inoltrarsi agli Istituti già segnalati dalla Prefettura di Taranto; l'attività oggetto dell'appalto è distinta nei seguenti servizi:

- SERVIZIO A): giri d'ispezione notturna all'interno del deposito, 5 giri per notte nell'orario compreso fra le ore 22.00 e le ore 7.00 del giorno successivo;
- SERVIZIO B): stazionamento fisso presso Ufficio Prodotti del Traffico di via D'Aquino nei tre ultimi giorni e nei primi tre giorni di ogni mese, escluso i festivi;
- SERVIZIO C): scorta valori da eseguirsi su richiesta dell'AMAT.

- 6) Di nominare la seguente commissione di gara, per entrambe le procedure, nelle persone di:

- Ing. Giovanni Matichecchia - Presidente;
- Dott. Cosimo Rochira - Componente;
- Dott. Bruno Ancarola - Componente.

7) Di conferire alla commissione di gara il potere di aggiudicare entrambe le licitazioni anzidette attraverso verbale di gara.

8) Di autorizzare i competenti Uffici aziendali ad ogni adempimento connesso e conseguente.
l.c.s.

firmato: **IL SEGRETARIO**
Dott. Cosimo Rochira

firmato: **IL VICE PRESIDENTE**
Dott. Saverio Creazzo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Il Segretario del C.d.A.
Dr. Cosimo Rochira

Prot. n. :

RACCOMANDATA AR

Taranto, li

Spett.

«Ditta»

«Indirizzo»

«CAP» «Città» «Provincia»

fax «Fax»

ORE GIOR. = 24

ORE SETT. = 168

ORE ANNO = 8.736

IMPORTO BASE € 11,00/ORA

BASE ANNUA = € 96.000/1000

+ IVA

OGGETTO: Licitazione privata n. AC / 2006 – **XXX** per l'affidamento biennale dei servizi di vigilanza AMAT s.p.a.
Capitolato - lettera invito.

Il giorno **YYYYYY** alle ore **10:00**, si terrà presso la sede di questa Società una gara per l'affidamento, in due distinti lotti, dei servizi di portierato e vigilanza AMAT s.p.a. che vengono così sintetizzati:

• **LOTTO N. 1:**

Servizio A : attività di portierato c/o l'ingresso del deposito AMAT di via C. Battisti;

• **LOTTO N. 2:**

Servizio B Giri di ispezione notturna all'interno del Deposito;

Servizio C Stazionamento presso l'Ufficio Prodotti del Traffico;

Servizio D Servizio di scorta valori.

La spesa annua presuntiva, non vincolante, è pari a circa € **120.000,00** + IVA per il lotto n. 1 e ad € **34.500,00** + IVA per il lotto n.2.

A - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Codesta Ditta, per partecipare alla gara, dovrà far pervenire - entro il giorno **ZZZZZZ**, pena esclusione dalla gara, apposito plico intestato, chiuso e sigillato con ceralacca, controfirmato sui lembi ed inviato o a mezzo raccomandata postale A.R., o a mezzo corriere o consegnato a mano presso l'Ufficio Segreteria dell'**AMAT s.p.a. - Via Cesare Battisti n. 657 - 74100 TARANTO.**

Su detto plico dovrà chiaramente risultare la scritta:

Licitazione privata N. AC / 2006 – XXX per l'affidamento servizi di portierato e vigilanza. Esso dovrà contenere:

- A.1. La "busta – offerta" contenente l'offerta, da formulare esclusivamente mediante compilazione, a macchina o in stampatello leggibile, del "PROSPETTO-OFFERTA" allegato alla presente. Tale "prospetto" non dovrà presentare correzioni, neppure se effettuate mediante uso di correttore e successiva sovrapposizione dei dati, e dovrà essere sottoscritto per esteso con apposizione della firma del legale rappresentante della ditta concorrente. L'offerta, dovrà essere chiusa in apposita busta intestata, denominata "busta - offerta", anch'essa sigillata con ceralacca e

controfirmata sui lembi. Nella "busta - offerta", non dovranno essere inseriti altri documenti. Il retro della "busta - offerta" dovrà recare l'indicazione **"Offerta economica per l'affidamento servizi di portierato e vigilanza AMAT s.p.a."**. Così completata la "busta - offerta" dovrà essere inserita nel precitato plico, nel quale dovranno essere inseriti anche i documenti richiesti a corredo dell'offerta stessa, specificati nei successivi punti da A.2 ad A.5.

- A.2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa dal legale rappresentante ai sensi del D.P.R. n.445/2000, relativa a:
- a. estremi di iscrizione alla Camera di Commercio per attività attinente la gara in oggetto;
 - b. regolarità delle posizioni assicurative e previdenziali nei confronti dell'INPS ed INAIL (per quanto concerne il proprio personale);
- A.3. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa dal legale rappresentante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con cui si dichiara:
- a. L'inesistenza di sentenze definitive di condanna, passate in giudicato, ovvero di sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, a carico del o dei legali rappresentanti per reati che incidono sulla moralità professionale;
 - b. L'inesistenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria a carico della ditta;
 - c. di rispettare l'applicazione dei contratti collettivi nazionali di lavoro ai lavoratori dipendenti;
 - d. di aver preso visione delle condizioni reggenti la gara e di accettarle tutte incondizionatamente, di aver preso visione, mediante sopralluogo, dei luoghi dove si svolgerà il servizio, di ritenere i prezzi offerti remunerativi e non suscettibili di richiesta d'incremento durante tutto il periodo di validità del contratto.
- A.4. Attestazione del versamento della "cauzione provvisoria" sul conto corrente bancario n° 87/68, presso il Monte dei Paschi di Siena filiale di Taranto ABI/CAB 1030-15801, di fidejussione bancaria o di polizza assicurativa, rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzione, per un importo di 2.000,00 € (duemila,00 €) a garanzia dell'offerta. La certificazione relativa al deposito cauzionale, con validità di almeno 3 (tre) mesi, dovrà - inoltre - riportare chiaramente sia la denominazione della ditta che l'oggetto della presente gara. Per le ditte non aggiudicatrici la cauzione provvisoria sarà liberalizzata nel termine di 30 giorni dalla intervenuta aggiudicazione.
- Nel caso di aggiudicazione della gara, la ditta aggiudicataria dovrà sostituire o integrare l'importo della cauzione (cauzione definitiva), fino alla concorrenza del 10% dell'ammontare dell'importo biennale del servizio aggiudicato, con le stesse modalità di cui sopra, garantendo la copertura cauzionale per un periodo pari a 24 (ventiquattro) mesi dalla data di aggiudicazione. La cauzione definitiva sarà liberalizzata al termine del contratto di fornitura, comprese eventuali proroghe, previa richiesta scritta della ditta aggiudicataria.
- A.5. In caso di Associazione Temporanea d'Impresa il plico dovrà inoltre contenere mandato collettivo speciale con conferimento della rappresentanza irrevocabile a favore del soggetto mandatario (capogruppo). Le associazioni temporanee

d'impresa (ATI) sono ammesse solo se la loro costituzione sia comprovata da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, redatti prima della presentazione dell'offerta, da cui risulti il mandato collettivo speciale con conferimento della rappresentanza irrevocabile ad una impresa associata, qualificata come capogruppo, che esprime l'offerta in nome e per conto delle mandanti. E' fatto divieto alle imprese di partecipare nella doppia veste di componenti di ATI e di soggetti singoli, ovvero di partecipare a più di un raggruppamento.

Le condizioni ed i vincoli indicati ai precedenti punti A.1, A.2, A.3, A.4, e A.5 sono da considerare tutti **a pena di esclusione**.

B - PATTI E CONDIZIONI REGOLANTI LO SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE ED IL PERFEZIONAMENTO CONTRATTUALE.

Le modalità di svolgimento e d'aggiudicazione della gara, della stipula contrattuale e le norme regolanti il rapporto negoziale dovranno soddisfare le seguenti condizioni, nessuna esclusa:

- B.1. L'AMAT SpA non è responsabile di mancati recapiti in tempo utile del plico contenente l'offerta economica e la documentazione richiesta. Non sarà riconosciuto alcun diritto di rimborso delle spese eventualmente sopportate per partecipare alla gara.
- B.2. L'offerta non sarà presa in considerazione qualora pervenga oltre il termine fissato o non sia pienamente conforme alle prescrizioni riportate al presente capitolato. L'omissione di uno solo dei documenti o la mancanza di uno solo dei requisiti previsti comporta l'esclusione della Ditta dalla gara.
- B.3. I servizi di vigilanza, oggetto della presente gara si svolgeranno secondo le seguenti modalità:

A - Servizio di portierato c/o l'ingresso del deposito AMAT di via C. Battisti.

Stazionamento dalle ore 00 : 00 alle ore 24 : 00 di tutti i giorni (compresi i festivi) presso il deposito AMAT di Via C. Battisti, 657 cancello di accesso lato Ovest, per il controllo delle persone estranee e del personale dell'Azienda in entrata e in uscita.

Apertura e chiusura, a chiamata, del cancello riservato alla famiglia Miccoli, che trovasi alle spalle dell'impianto di depurazione sito nel Deposito.

Registrazione dell'ingresso e dell'uscita di veicoli dei privati e delle persone dalle ore 20 : 00 alle ore 04 : 00.

? Intervento su chiamata da parte dei responsabili aziendali per accertamento reati contro il patrimonio aziendale e conseguente verbalizzazione.

Tutte le attività dovranno essere registrate su appositi verbali giornalieri che dovranno essere consegnati c/o la segreteria dell'AMAT.

Il prezzo unitario da indicare nel prospetto offerta è riferito al costo orario.

B -Giri di ispezione notturna all'interno del Deposito.

Costituisce un servizio di vigilanza da realizzare con l'utilizzo di guardie armate mediante 5 giri di ispezione, da effettuare ad intervalli variabili compresi tra una ora e due ore, dalle ore 22 : 00 alle ore 08 : 00 del giorno successivo, all'interno del deposito-officina. Il giro di ispezione dovrà essere effettuato senza l'utilizzo di vetture. Le ispezioni, della durata di 10

(dieci) minuti ciascuna circa, devono interessare il controllo dei piazzali, della recinzione e dei luoghi inaccessibili al fine di tutelare il patrimonio aziendale. L'effettuazione delle ispezioni verrà comprovata tramite marcatura di appositi dispositivi collocati in posti da concordare con l'Azienda o tramite l'indicazione dell'ingresso della pattuglia di ispezione sui verbali quotidiani di cui al precedente punto, ed attestazione da parte del personale in servizio presso la sala movimento (coordinatori o addetti).

Il prezzo unitario da indicare nel prospetto offerta è riferito al singolo giro di ispezione.

C - Stazionamento presso l'Ufficio Prodotti del Traffico

Stazionamento fisso presso l'Ufficio Prodotti del Traffico, sito in Via Matteotti, dalle ore (07 : 00 alle ore 13 : 00) e dalle ore (15 : 00 alle ore 18 : 30) nei tre ultimi e nei tre primi giorni del mese con esclusione di quelli festivi. Il servizio dovrà essere effettuato da guardia armata.

Su richiesta del responsabile dell'ufficio tale servizio potrà essere esteso a seconda delle esigenze aziendali.

Il prezzo unitario da indicare nel prospetto offerta è riferito al costo orario.

D – Servizio di scorta valori

Servizio di scorta valori, da eseguirsi su richiesta dell'AMAT, con auto non blindata con una guardia armata di scorta.

Il prezzo unitario da indicare nel prospetto offerta è riferito al singolo trasporto.

- B.4. L'offerta dovrà essere formulata mediante compilazione dell'allegato **prospetto-offerta** in tutti gli spazi previsti. Le quantità indicate nel prospetto offerta sono riferite al fabbisogno mensile stimato per ogni tipologia di servizio; esse hanno solo valore indicativo ai fini dell'aggiudicazione e non vincolano in alcun modo l'AMAT. L'offerta non sarà presa in considerazione se non è riferita a tutti i servizi elencati nel prospetto offerta.
- B.5. L'aggiudicazione sarà operata separatamente per il lotto n. 1 e per il lotto n. 2 in favore della ditta che avrà offerto l'importo mensile più basso rispettivamente nelle caselle (X) ed (Y) del prospetto – offerta. Nel caso due o più concorrenti dovessero esprimere identica offerta, si procederà ai sensi dell'art.77 del R.D. 23/05/1924 n. 827.
- B.6. In corso di validità del contratto l'AMAT, per sopraggiunte diverse esigenze organizzative, potrà ridurre o sopprimere taluni dei servizi previsti in gara senza che l'Istituto aggiudicatario abbia nulla a pretendere
- B.7. I servizi potranno essere aggiudicati anche in presenza di una sola offerta valida per singolo lotto o non essere aggiudicati affatto qualora nessuna offerta dovesse essere giudicata conveniente o dovessero emergere vizi di procedura. L'AMAT S.p.A., comunque, è libera di procedere o meno all'aggiudicazione, a proprio insindacabile giudizio, senza che le Ditte partecipanti abbiano nulla a pretendere.
- B.8. E' vietata qualsiasi procedura di subappalto da parte della ditta aggiudicataria. L'accertamento di una simile eventualità produrrà "ipso iure" la risoluzione d'ogni vincolo contrattuale.
- B.9. La liquidazione delle fatture, previa verifica tecnico/amministrativa positiva, sarà predisposta entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione delle stesse. Per eventuali ritardi nei pagamenti, l'AMAT S.p.A. riconoscerà esclusivamente gli

- interessi moratori, calcolati dalla scadenza dei pagamenti al tasso legale, senza anatocismo né svalutazione monetaria. Non saranno pertanto applicabili né i termini di decorrenza, né la misura degli interessi stabiliti dal d. lgs. 231/2002.
- B.10. La durata del contratto è fissata in due anni a decorrere dalla data della sua sottoscrizione. Alla scadenza la validità del contratto potrà essere prorogata anche per i soli tempi tecnici occorrenti per la stipula di un nuovo contratto.
- B.11. La sola formulazione dell'offerta, secondo le modalità indicate nella presente, comporta, in caso di aggiudicazione, la totale ed integrale accettazione di tutte le condizioni riportate nel presente capitolato e relativi allegati, nessuna esclusa. L'aggiudicazione sarà notificata con raccomandata A.R., o a mezzo fax.
- B.12. Per il perfezionamento del contratto, la ditta aggiudicataria dovrà consegnare all'azienda, entro il termine di 15 giorni dalla data di notifica della aggiudicazione, a pena di decadenza dell'aggiudicazione medesima e perdita della cauzione provvisoria, i seguenti documenti:
- i. Prova di avvenuto versamento della cauzione definitiva di cui al punto A.4;
 - ii. copia del presente Capitolato - lettera invito sottoscritta dal legale rappresentante per accettazione in ogni pagina;
 - iii. la nota di aggiudicazione, sottoscritta dal legale rappresentante per accettazione. La sottoscrizione per accettazione costituirà vincolo contrattuale per adesione con decorrenza dalla data di ricezione della nota di aggiudicazione;
 - iv. il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, di data non anteriore a 6 mesi, riportante la dicitura antimafia prevista all'art. 9 del DPR 252/98;
- B.12. L'AMAT s.p.a. si riserva la facoltà di richiedere alla Ditta aggiudicataria, in qualunque momento, i certificati originali delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni presentate.

C - CONDIZIONI GENERALI DI FORNITURA

- C.1. I servizi affidati alla ditta aggiudicataria dovranno essere espletati presso le sedi AMAT e negli orari riportati al punto B.3.. L'AMAT s.p.a. potrà variare, in corso di contratto, sedi ed orari in relazione a proprie esigenze organizzative.
- C.2. Per ogni prestazione, prevista in contratto, non effettuata sarà applicata una penale pari al doppio del corrispettivo previsto per il tipo di servizio omesso. Gli importi delle penali, comunicati a mezzo raccomandata AR alla Ditta, saranno addebitati dall'AMAT mediante emissione di nota debito e trattenuti direttamente sulle somme dovute alla ditta fornitrice. A seguito di ripetute inadempienze contrattuali l'AMAT, a suo insindacabile giudizio, potrà rescindere il contratto e la cauzione definitiva verrà incamerata dall'azienda.
- C.3. Nel corso della validità del contratto, comprese eventuali proroghe, non saranno ammesse variazioni in aumento dei prezzi offerti.
- C.4. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione al contratto d'appalto, regolato dalla legge sostanziale italiana, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, sarà deferita alla decisione

in via rituale di un arbitro unico da nominarsi in conformità al regolamento della Sezione Italiana della Corte Arbitrale Europea avente sede a Strasburgo. Tale arbitro deciderà in base al regolamento arbitrale rituale accelerato della Sezione Italiana della Corte Arbitrale Europea, con sede in Milano, viale Cassiodoro n.1, che le parti espressamente rivelano di accettare. L'Arbitro unico deciderà secondo equità, salvo che le parti convengano che egli decida in senso di stretto diritto, fermo il rispetto delle norme inderogabili e dei principi di ordine pubblico. La sede della procedura arbitrale sarà in Taranto, presso la sezione Puglia della Corte Arbitrale Europea, Corso Italia n.254.

Ai sensi della D.lgs. 196/2003 si informa che i dati forniti dalle imprese sono trattati dall'AMAT per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti. Le imprese e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art.13 della legge stessa. Il titolare del trattamento dei dati in questione è l'AMAT in persona del legale rappresentante, il Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. Enzo Manco, mentre Responsabile del trattamento dei dati medesimi è il Dott. Bruno Ancarola.

IL DIRETTORE GENERALE
(Ing. Giovanni Matichecchia)

Trattativa privata n. AC / 2004 – 0xx per l'affidamento di un biennio dei servizi di portierato e vigilanza.

PROSPETTO OFFERTA

La sottonotata ditta, presa visione delle condizioni reggenti la trattativa, dichiara di accettarle tutte incondizionatamente, nonché di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possano aver influito sulla determinazione del prezzo offerto.

	Servizio	Unità di misura	prezzo unitario offerto	Q.tà mensile (indicativa)	Importo mensile a base d'asta	Importo mensile offerto
			(1)	(2)	(3)	(4)=(1)*(2)
LOTTO N. 1						
A	Servizio di portierato c/o l'ingresso del deposito AMAT	€/h		720 h	10.029,60	
Importo mensile offerto per il lotto n. 1 (in cifre)						_____ (X)
Importo mensile offerto per il lotto n. 1 (in lettere): _____						
LOTTO N. 2						
B	Giri di ispezione notturna all'interno del Deposito	€/giro		150giri	1.936,00	
C	Stazionamento presso l'Ufficio Prodotti del Traffico	€/h		57 h	794,01	
D	Servizio di scorta valori	€/servizio		4servizi	111,64	
Importo totale mensile (B+C+D) offerto per il lotto n. 2 (in cifre)						_____ (Y)
Importo totale mensile offerto per il lotto n. 2 (in lettere): _____						

N.B. L'aggiudicazione sarà formulata, separatamente per il lotto n. 1 e n. 2, in relazione agli importi per singolo lotto riportati nelle caselle (X) e (Y).

Il rappresentante legale della ditta

timbro e firma



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI MILANO

Prot. 57383

**CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E
AGRICOLTURA**

AVVISO DI APPALTO AGGIUDICATO

1. NOME ED INDIRIZZO DELL'AMMINISTRAZIONE: Camera di
Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano - via Meravigli
9/B - 20123 Milano, tel. 02/8515.4238. - telefax 02/8515.4915. E-mail:
ufficio.appalti@mi.camcom.it- URL : www.mi.camcom.it/appalti.
2. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE: Procedura aperta.
3. CATEGORIA DEL SERVIZIO: Servizio di portierato presso gli edifici
della Camera di Commercio di Milano per il periodo Luglio 2005 –
Dicembre 2006. Numero CPV: 93411200-4. } 18 MESI
4. DATA DI AGGIUDICAZIONE: 30/06/2005.
5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO: Prezzo più basso.
6. NUMERO DI OFFERTE RICEVUTE: 26.
7. NOME ED INDIRIZZO DEL PRESTATORE DEL SERVIZIO: Coop.
Open House Via M. Macchi, 4 – 20124 Milano.
8. VALORE DELL'OFFERTA CUI E' STATO AGGIUDICATO L'APPALTO: } € 13,06 / ORA
158.000,00 + Iva
9. DATA DI PUBBLICAZIONE DEL BANDO SULLA G.U.C.E.: 13/04/2005
10. DATA DI SPEDIZIONE DEL PRESENTE AVVISO ALLA G.U.C.E.:
21/07/2005
11. DATA DI RICEZIONE DELL'AVVISO: 21/07/2005

p. Il Segretario Generale

f.to Il Responsabile del Procedimento

(Irene Caramaschi)

Milano, 26/07/2005

N° 09 del Registro

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

n° 9 del 30.03.2006

OGGETTO

ESPLETAMENTO DI LICITAZIONE PRIVATA PER L'AFFIDAMENTO BIENNALE DEI SERVIZI DI PORTIERATO E VIGILANZA.

L'anno duemilasei, il giorno 30 (trenta) del mese di Marzo, alle ore 9.15, in Taranto e nella sede della Società, si è riunito in seduta ordinaria, previo avviso di convocazione, il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori:

1) Enzo	MANCO	Presidente	
2) Saverio	CREAZZO	Vice Presidente	(ass.)
3) Giuseppe	BIANCO	Componente	
4) Antonio	CITREA	Componente	(ass.)
5) Antonio	RANUCCI	Componente	
6) Marina	RIBERTI	Componente	
7) Ugo	TRONCONE	Componente	(ass.)

Svolge le funzioni di Segretario del Consiglio il Dott. Cosimo Rochira.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara valida e aperta la seduta.

Il Direttore Generale, d'intesa con il Direttore Tecnico ed il Responsabile dell'Area Contratti, Appalti, Magazzino ed Acquisti, riferisce e propone quanto segue:

Premesso che:

- Il contratto per l'affidamento dei servizi di vigilanza con l'istituto "La Serenissima" (TA), è scaduto ed attualmente si è in regime di proroga;
- La tipologia del servizio può essere così schematizzata:

Servizio A	Servizio di portierato c/o l'ingresso del deposito AMAT per 24 ore.
Servizio B	Giri di ispezione notturna all'interno del Deposito.
Servizio C	Stazionamento presso l'Ufficio Prodotti del Traffico
Servizio D	Servizio di scorta valori.

- Al fine di realizzare economie di costi si rende necessario espletare procedura ad evidenza pubblica, tesa alla ricerca del "terzo contraente" per l'affidamento, per un biennio, dei servizi di portierato (Lotto n. 1 - servizio A) e vigilanza (Lotto n. 2 - servizi B, C e D) con un impegno di spesa annuale rispettivo, stimato in via presuntiva, di € 120.000,00 oltre IVA per il lotto n. 1 e di € 34.500 oltre IVA per il lotto n. 2;
- Per quanto sopra, si rende opportuno espletare licitazione privata, da aggiudicare con il criterio del prezzo più basso, per cui sono stati predisposti, a cura dell'area contratti, il capitolato - lettera di invito nonché il prospetto-offerta (All. 1) ;
- Per assicurare sufficiente concorrenza nella gara, l'Area contratti, con nota prot. 3437 del 01/03/2006 (All. 2), ha provveduto a richiedere al Prefetto di Taranto l'elenco degli Istituti di vigilanza abilitati a svolgere i predetti servizi nell'ambito del territorio del Comune di Taranto.
- La Prefettura di Taranto con propria nota assunta ala prot. 4212 del 14/03/2006 (All. 3) ha riscontrato la nota aziendale, indicando l'elenco degli 11 istituti abilitati allo svolgimento del oggetto di gara.

Tutto ciò premesso, si propone:

- a) di autorizzare l'espletamento di una licitazione privata da aggiudicare con il criterio del prezzo più basso, con ribasso rispetto alla base d'asta, per l'affidamento dei servizi di portierato e vigilanza AMAT s.p.a.;
- b) di approvare l'allegato Capitolato - lettera invito (All. 1) e relativo prospetto offerta contenenti ogni patto e condizione che regolerà il contratto;
- c) di rivolgere invito di partecipazione a tutti gli 11 Istituti di vigilanza inclusi nella nota della Prefettura di Taranto (All. 3);
- d) di nominare la commissione di gara, composta almeno da tre membri;
- e) di conferire, alla commissione da nominare, il potere di aggiudicare la licitazione

medesima attraverso verbale di gara;

f) di autorizzare gli Uffici aziendali ad ogni adempimento connesso e conseguente

F.to Il Responsabile Area Contratti ed Acquisti - Dott. Bruno Ancarola

F.to Il Direttore Tecnico - Dott. Cosimo Rochira

F.to Il Direttore Generale - Ing. Giovanni Matichecchia

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- vista la proposta
- visti lo Statuto della Società ed il Codice Civile;
- considerata la necessità, di provvedere all'affidamento biennale del servizio di vigilanza;

a voti unanimi, resi nelle forme di legge

D E L I B E R A

- 1) di autorizzare l'espletamento di una licitazione privata da aggiudicare con il criterio del prezzo più basso, con ribasso rispetto alla base d'asta, per l'affidamento dei servizi di portierato e vigilanza;
- 2) di approvare l'allegato Capitolato - lettera invito (Allegato 1), ed il relativo prospetto offerta, contenenti ogni patto e condizione che regolerà il contratto;
- 3) di rivolgere invito di partecipazione a tutti gli 11 Istituti di vigilanza inclusi nell'elenco già trasmesso dalla Prefettura di Taranto (All. 3);
- 4) di nominare la commissione di gara nelle persone di :
 - Ing. Giovanni Matichecchia - Presidente;
 - Dott. Cosimo Rochira - Componente;
 - Dott. Bruno Ancarola - Componente con funzioni di Segretario.
- 5) di conferire alla commissione di gara il potere di aggiudicare la licitazione medesima attraverso verbale di gara;
- 6) di autorizzare i competenti Uffici aziendali ad ogni adempimento connesso e conseguente

l.c.s.

firmato: ***IL SEGRETARIO***
Dr. Cosimo Rochira

firmato: ***IL PRESIDENTE***
Enzo Manco

Taranto, li 11/07/06

Prot. n. : 10897/VA

Spett.

«Ditta»

«Indirizzo»

«CAP» «Città» «prov»

*Ditta Vene
Velo d'oro
allegato
SC*

OGGETTO: Licitazione privata n. AC / 2006 – 018 per l'affidamento biennale dei servizi di vigilanza AMAT s.p.a. Sospensione procedura di gara.

Si comunica che la gara indicata in oggetto, il cui svolgimento era previsto per il giorno 19/07/06, viene sospesa in attesa di ulteriori decisioni del Consiglio di Amministrazione. Seguirà nuova comunicazione.

Distinti saluti

IL DIRETTORE GENERALE
(Ing. Giovanni Matichicchia)

N.	Ditta	Indirizzo	CAP	Città	prov
1	Corpo di Vigilanza EUROPOLICE	Via Lucania, 78		74100 Taranto	
2	I.V.R.I. Istituti di Vigilanza Riuniti d'Italia	Via Galeso, 361		74100 Taranto	
3	L' EUROPEA	Via Orazio Flacco, 22		74100 Taranto	
4	LA LINCE	Via Mazzini, 91		74017 Mottola	TA
5	LA SERENISSIMA	Via Siracusa, 31		74100 Taranto	
6	LA SICUREZZA	Via dello Stadio, 51		74015 Martina Franca	TA
7	LA VIGILANTE	Via del Mare s.n.		74020 Leporano	TA
8	METRONOTTE Città di Martina Franca	Via Pietro del Tocco, 44		74015 Martina Franca	TA
9	METRONOTTE	Via Francesco Ricciardi, 2		74013 Ginosà	TA
10	PANTERA	Via principe Amedeo, 270		74100 Taranto	
11	S.O.S. Servizi Organizzati di Sicurezza	Via Duca di Genova, 50		74100 Taranto	

Studio Associato Barberio

e-mail robertobarberio@libero.it

Avv. Roberto Barberio
Avv. Luca Barberio
Avv. Marco Barberio

Avv. Claudio Barberio
Dott. Dario Barberio

00179 ROMA
Via Baronto n. 54/A - tel/fax 06-7850537

74100 TARANTO 11 luglio 2006
C.so Italia n. 254 - tel. 099-7351536 - fax 099-7362875

AMAT SpA
Fax 099 7794247

All'attenzione del dott. Rochira

Oggetto: appalto servizi di portierato e vigilanza – Invio n. 7 pagine, compresa la presente

Con riferimento alla conversazione odierna sul tema in oggetto, anche alla luce dell'allegata sentenza 11.04.01 n.1612 del Tar Campania Napoli, confermo le indicazioni date nel corso della stessa.

Pertanto, si potrebbe senz'altro procedere alla indizione di gare distinte per ciascuna delle due tipologie di servizio (portierato e vigilanza) e selezionare i concorrenti in base agli imprescindibili requisiti soggettivi (anche per la formazione di eventuali ATI) comprovanti l'appartenenza alla categoria espressamente contemplata dal bando di riferimento.

Con i miei migliori saluti

AMAT s.p.a.
PROT in arrivo n. 10957
Del 12 LUG. 2006

P	- Presidente	☐
DG	Direttore Generale	☐
DA	Direttore Amministrativo	☐
DT	Direttore Tecnico	☒
US	- Segreteria Generale	☐
UAG	Aff. Gen./P.R./Sinistri	☐
UA	Acquisti/Contratti	☒
UC	Contabilità/Bilancio	☐
UE	- Esercizio Movimento	☐
UI	Informatica	☐
UP	Personele/Retribuzioni	☐
UT	Tecnico	☐
USP	Studi/Progetti	☐
UF-PT	Prodotti Traffico	☐
UF-RG	Ragioneria/Economato	☐
STQ	Staff Qualità	☐

AMAT s.p.a.
PROT in arrivo n. 10957

☐	STQ	Staff Qualità
☐	UF-RG	Ragioneria/Economato
☐	UF-PT	Prodotti Traffico
☐	USP	Studi/Progetti
☐	UT	Tecnico
☐	UP	Personele/Retribuzioni
☐	UI	Informatica
☐	UE	- Esercizio Movimento
☐	UC	Contabilità/Bilancio
☐	UA	Acquisti/Contratti
☐	UAG	Aff. Gen./P.R./Sinistri
☐	US	- Segreteria Generale
☐	DT	Direttore Tecnico
☐	DA	Direttore Amministrativo
☐	DG	Direttore Generale
☐	P	- Presidente

Avv. Roberto Barberio

T.A.R. CAMPANIA NAPOLI, Sez. I, 11 aprile 2001, n. 1612

Con il ricorso in esame, notificato il 28.12.2000 e depositato l'8.1.2001, gli Istituti di Vigilanza "L. N. L." s.r.l. e "L. L." s.p.a. hanno impugnato la determinazione n. 311 del 13.11.2000 a mezzo della quale l'Azienda universitaria Policlinico ha indetto una pubblica gara per l'affidamento, a durata biennale, del servizio di custodia e guardiana presso la struttura della Azienda medesima.

Nella prospettazione attorea, di cui all'unico mezzo di impugnazione proposto, la stazione appaltante -in violazione degli artt. 133 e segg., nonché dell'art. 62 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con r.d. 18 giugno 1931, n. 773- da un canto avrebbe illegittimamente previsto la partecipazione alla gara da qua di soggetti diversi da quelli autorizzati ex art. 134 T.U. cit. e, d'altro canto, avrebbe, sempre illegittimamente, precluso la partecipazione alla gara degli Istituti di vigilanza privata. L'Azienda intimata si è costituita in giudizio a difesa del proprio operato, producendo documentazione e memorie difensive. Da ultimo, in data 5.2.2001, ha versato in atti la determinazione n. 19 del 15.1.2001 con la quale il Commissario straordinario che la regge temporaneamente ha indetto una pubblica gara per l'affidamento del servizio, di durata biennale, "di ronda armata presso l'A.U.P.", ritenuto necessario "per una maggiore e più completa vigilanza all'interno del Policlinico".

Diritto

La controversia in esame ha ad oggetto una pubblica gara indetta (ai sensi del d.l.vo n. 157/2000) con determinazione n. 311 del 13.11.2000 per l'affidamento, a durata biennale, del servizio di custodia e guardiana presso le strutture dell'Azienda Universitaria Policlinico dell'Università degli studi di Napoli Federico II. Con un unico mezzo di impugnazione, i due Istituti di vigilanza ricorrenti si dolgono del fatto che la stazione appaltante -in violazione degli artt. 133 e segg., nonché dell'art. 62 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con r.d. 18 giugno 1931, n. 773- da un canto avrebbe illegittimamente previsto la partecipazione alla gara da qua di soggetti diversi da quelli autorizzati ex art. 134 TULPS cit. e d'altro canto avrebbe, sempre illegittimamente, precluso la partecipazione alla stessa degli Istituti di vigilanza privata.

Nella prospettazione attorea, recante ampi riferimenti a circolari ministeriali e giurisprudenza favorevoli alle tesi sostenute, le prestazioni concretamente qui richieste rientrerebbero fra quelle effettuabili in via esclusiva dai soggetti muniti dell'autorizzazione ex art. 134 TULPS. Di diverso avviso l'Azienda resistente che ha versato in atti la determinazione n. 19 del 15.1.2001 con la quale il Commissario straordinario che la regge temporaneamente ha indetto una (ulteriore) gara, questa riservata agli Istituti di vigilanza, per l'affidamento del servizio, di durata biennale, "di ronda armata presso l'A.U.P.", ritenuto necessario "per una maggiore e più completa vigilanza all'interno del Policlinico". La circostanza comproverebbe come l'Azienda non abbia inteso "dismettere il servizio di vigilanza per sostituirlo, più o meno surrettiziamente, con il servizio di portierato e di custodia" avendo predisposto l'assunzione, attraverso distinte procedure, delle specifiche competenze per assolvere i diversi servizi di vigilanza e di portierato.

Deve preliminarmente respingersi l'eccezione formulata dall'Azienda resistente in ordine alla dedotta carenza di interesse dei due Istituti di vigilanza ricorrenti. Assume l'Azienda che l'eventuale annullamento del bando non farebbe loro conseguire alcun

vantaggio dal momento che essi non potrebbero svolgere lo specifico servizio (di portierato) posto in appalto. Al contrario, l'interesse degli Istituti di vigilanza è concreto e diretto in quanto volto ad ottenere una pronuncia giurisdizionale che dichiari come i servizi che si intendono affidare rientrino nella loro esclusiva sfera di attribuzione e che, pertanto, il bando di gara è illegittimo in primo luogo perchè consente la partecipazione alla procedura concorsuale a soggetti non muniti dell'autorizzazione ex art. 134 ripetuto e poi in quanto li esclude dalla partecipazione medesima.

E tanto, nella prospettazione attorea, avuto presente che l'ammissione alla gara di soggetti non autorizzati "determinerebbe la sicura aggiudicazione agli stessi del servizio, essendo essi oggettivamente in grado di applicare prezzi inferiori" in considerazione del diverso regime contrattuale e contributivo dei portieri rispetto alle guardie giurate. 3- Procedendo con il merito, può porsi un immediato punto fermo: la discrezionalità dell'amministrazione nella scelta dei mezzi di soddisfazione dell'interesse pubblico non può prescindere dal quadro normativo nel cui ambito è necessitata ad operare. Orbene, la prima norma che viene in esame, richiamata da entrambe le parti sia pur per pervenire ad opposte conclusioni, è l'art. 62 del TULPS, inserito nel suo Titolo II (recante disposizioni relative all'ordine pubblico ed alla incolumità pubblica) che prescrive l'iscrizione dei portieri in apposito registro presso l'autorità locale di pubblica sicurezza. Gli artt. 111, 112, 113 e 114 del regolamento di esecuzione al TULPS, approvato con r.d. 6 maggio 1940, n. 635, disciplinano il procedimento per ottenere l'iscrizione, individuandone i destinatari.

Al Titolo V del TULPS è invece riservata la materia "delle guardie particolari e degli istituti di vigilanza e di investigazione privata". L'art. 133, primo comma, dispone che gli Enti pubblici, gli altri enti collettivi ed i privati possono destinare guardie particolari alla vigilanza o custodia delle loro proprietà mobiliari o immobiliari, nel caso associandosi per la custodia in comune; l'art. 134 si occupa dei soggetti che intendano prestare opere di vigilanza o custodia e reca il divieto di prestare le stesse senza licenza del Prefetto; gli articoli a seguire disciplinano i requisiti da possedersi per ottenere la licenza; gli obblighi di pubblicità cui sottostare; il divieto di richiedere mercedi maggiori di quelle indicate in tariffa, da esporsi; le modalità di esecuzione del servizio. Fra queste vi è l'obbligo di prestare la propria opera a richiesta degli ufficiali o agenti di pubblica sicurezza (oggi, Polizia di Stato) o di polizia giudiziaria (art. 139). Il regolamento di esecuzione ne tratta negli articoli dal 249 al 260, per disciplinarne i relativi procedimenti.

La giurisprudenza amministrativa (Cons. Stato, Sez. VI, 12.8.1996, n. 1023; Tar Puglia, Bari, 11.6.1997, n. 397) segue in massima parte la linea interpretativa formulata in sede consultiva dal Consiglio di Stato (Sezione prima, 18 ottobre 1995), secondo cui l'attività di custodia di beni e la vigilanza in cui la stessa si estrinseca appartiene in linea di principio allo Stato con la conseguenza che allorquando è espletata a favore di terzi (e quindi non da personale di portierato dipendente) è sottoposta a licenza prefettizia ed è svolta da guardie particolari che devono possedere certi requisiti e la cui nomina è approvata dal Prefetto. La cennata attività, integrativa delle funzioni della Polizia di Stato, ha poi ampio ambito applicativo e non si riferisce solo al caso di conferimento alle guardie particolari "di taluni poteri di intervento diretto o di porto d'armi o della qualità di agente di polizia giudiziaria" (Cons. Stato, VI, 1023/1996, cit.), non risultando detti elementi necessari per la configurazione del soggetto cui è affidata la custodia dei beni come guardia giurata. Fra le attività riservate ex art. 134 rientra anche quella di mera segnalazione alle forze di polizia di circostanze pericolose o dannose per la proprietà estrinsecatesi attraverso il sistema del teleallarme, consistente in un collegamento telefonico con una centralina dell'Istituto che poi trasmette l'informazione agli organi di polizia (sempr. Cons. Stato, VI, 1023/1996 e già Sez. I, 16.1.1976, n. 1362).

A detta giurisprudenza del giudice amministrativo si è poi adeguata la Cassazione penale, già portatrice di un diverso indirizzo, la cui esistenza aveva dato luogo alla richiesta di parere da parte del Ministero dell'Interno (da ultimo, Cass. Sez. 1^a pen. 4.3.2000, n. 191). Non mancano tuttavia indirizzi giurisprudenziali che fanno invece perno sulla diversa natura dell'attività di portierato rispetto a quella di vigilanza, di cui all'art. 134 TULPS, avuto riguardo alle differenze di compiti, desumibili dai contenuti dei separati tipi di contratto di riferimento. È stato così affermato che gli obblighi assicurativi di cui all'art. 1, 3^a comma, n. 24, d.P.R. 30.6.1965, n. 1124, per gli addetti ai servizi di vigilanza privata non si estendono all'attività di vigilanza dei portieri "ai quali non può farsi carico dell'obbligo di esposizione al rischio inerente a difesa attiva delle proprietà da eventuali aggressioni esterne" (ex multis, Cass. I, 26.1.1982, n. 522). Ed ancora, la giurisprudenza ha avuto modo di escludere una correlazione tra immobile e portiere tanto stretta da non poter essere garantita da un'impresa che offra generici servizi di portierato (C.G.A. 10.3.1983, n. 31).

Tale la normativa e la giurisprudenza fin qui formatasi in ordine alla problematica in esame, dalla quale emerge una prima linea, per così dire "organizzativa" (Consiglio di Stato e Cassazione penale) che può dirsi prevalente e che fa perno sulle due disposizioni citate che costituirebbero un "sistema chiuso" in cui non troverebbe spazio una attività di portierato organizzata in modo imprenditoriale. E probabilmente questo è stato il sistema voluto dal legislatore del '34, in un'ottica che vedeva sia i portieri che "i vigilantes" operare come longa manus delle forze di polizia. Ma non c'è chi non veda come tutto ciò sia in stridente contrasto con i principi dell'autonomia privata e del libero mercato oltre che, a monte, con quelli recati dall'ordinamento democratico postcostituzionale per quanto di illiberale poteva annidarsi nel sistema. Un segnale chiaro in tali sensi si ha dalla sopravvenuta legge 24 novembre 2000, n. 340, recante disposizioni per la delegificazione di norme e per la semplificazione di procedimenti amministrativi, che ha soppresso i procedimenti e gli adempimenti recati dall'art. 62 del TULPS e dagli artt. 111, 113, 114 del regolamento di esecuzione, risultando l'art. 112 di quest'ultimo già da considerarsi abrogato in virtù dell'art. 47 del d.P.R. 25.6.1953, n. 492, contenente norme sull'imposta di bollo, di cui si occupava l'art. 112 (art. 1, commi 1 e 3, e relativo allegato B, l. 340/2000, cit.). È pur vero che a tanto si è pervenuti in data successiva a quella di emanazione del bando contestato (risalente al 13.11.2000, laddove la legge n. 340/2000 è stata pubblicata il 24.11.2000), ma non può negarsi che la vicenda abrogativa sia espressione di una presa d'atto dell'irrimediabile superamento della logica cui le disposizioni si ispiravano, cosicché non appare corretto (continuare a) ritenere le medesime l'elemento fondante di un sistema chiuso in cui tertium non datur. Del resto è di tutta evidenza che già il mercato aveva sopravanzato il legislatore, dando spazio a società di servizi di portierato; società che (venendo peraltro a legarsi, sia pur in un rapporto temporaneo, con gli stabili da custodire) appaiono ammissibili nel vigente ordinamento nazionale e comunitario (anche nell'ambito dei servizi di gestione delle proprietà immobiliari, di cui alla normativa comunitaria e nazionale attuativa: d.l.vo 157/1995). Non sembra, cioè, potersi escludere in assoluto - a maggior ragione in presenza dell'avvenuta liberalizzazione dell'attività di portierato - l'esistenza di diversi tipi di organizzazioni imprenditoriali che, beninteso senza realizzare intermediazioni di mano d'opera vietate dall'art. 1 della l. 23.10.1960, n. 1369 e senza incorrere in altri divieti, offrano servizi di custodia finalizzati alla tutela del diritto dominicale, connotati da prestazioni non implicanti un obbligo di difesa attiva della proprietà (oggetto di riserva in favore degli Istituti di vigilanza). Peraltro, lo stesso Consiglio di Stato aveva già avuto modo di rilevare come la tutela della proprietà non sia demandata in maniera esclusiva all'attività di vigilanza rientrando nell'ambito previsionale dell'art. 134 TULPS, non esistendo una norma che imponga al dominus di tutelare

il suo diritto dominicale solo attraverso controlli effettuati da guardie giurate (Cons. Stato, Sez. IV, 24 ottobre 1997, n. 1223).

E ciò introduce, per quanto qui riguarda più da vicino, un altro aspetto della problematica del quale la giurisprudenza esaminata non ha avuto modo di occuparsi: quello relativo alle specifiche potestà (meglio, sfere di attribuzione) delle amministrazioni pubbliche che di tali servizi intendano avvalersi. Aspetto per certi versi separato dal macro raffronto fin qui sempre operato fra contenuti dell'art. 62 e dell'art. 134 TULPS. In proposito va rilevato che compiti di custodia e di vigilanza già fanno parte delle mansioni normalmente affidate a personale dipendente, come comprova un excursus delle declaratorie delle categorie e dei profili professionali ricompresi in più comparti di contrattazione. Essi, infatti, sia pur con diversi accenti, prevedono l'esistenza di "lavoratori che sorvegliano gli accessi, regolando il flusso del pubblico", "attivano e controllano gli impianti di sicurezza", "provvedono alla vigilanza dei beni e degli impianti dell'amministrazione assicurandosi della loro integrità" (declaratoria delle funzioni del personale del comparto Ministeri per il quadriennio normativo 1998/2001); di "commessi" o "custodi", fra le cui funzioni possono ritenersi ricomprese anche quelle innanzi descritte (vedi, per quanto attiene al comparto Sanità, l'art. 61 del d.P.R. 7.9.1984, n. 821 e contenuti dei profili professionali inseriti nei contratti di lavoro nel tempo sottoscritti, nonché declaratoria delle funzioni del personale del comparto Regioni-Autonomie locali, sempre per il quadriennio normativo 1998/2001). Peraltro, ordinamenti settoriali prevedono anche la possibilità per il personale dipendente "incaricato della vigilanza e la custodia" di abitare in locali di servizio (cfr. per tutti, ed in riferimento alle Università, l'art. 277 del R.D. 31.8.1933, n. 1592, recante il Testo unico sulla pubblica istruzione).

E dunque, siffatti compiti -beninteso elementari, come dimostra anche il fatto che i lavoratori agli stessi preposti sono collocati nelle fasce (o profili) professionali inferiori- non sono estranei all'organizzazione dell'amministrazione pubblica. Non è contestato poi che quest'ultima possa (per motivi di efficienza gestionale, economia aziendale, organizzativi e di contenimento della spesa) ricorrere a forme associative per affidare servizi comuni ad organizzazioni esterne o comunque affidare a queste ultime servizi (di pulizia, confezionamento pasti, vigilanza e custodia, per l'appunto, e quant'altri) già per il passato affidati a personale interno.

Così ampliato il quadro di riferimento e riannodando le fila del discorso, appare potersi affermare che l'attività di portierato (di custodia), quale che ne sia la sua forma di espletamento, ha fra le sue finalità lecite e possibili anche quella di tutela della proprietà, essendo peraltro sufficiente la presenza di un portiere (o dei dipendenti delle società di servizi) a scoraggiare eventuali intrusioni o altre azioni in suo danno. Tale indubbio elemento non può tuttavia valere, al contrario, ad equiparare le due attività: quella di custodia da qualsivoglia soggetto espletata e quella di vigilanza ex art. 134 TULPS, od a rendere indifferente l'utilizzo dell'uno o dell'altro servizio. Ciò impone la individuazione degli elementi di specificità della seconda. Al riguardo, possono porsi alcuni punti fermi. Un esame dei contratti collettivi nazionali di lavoro di settore, delle circolari del Ministero dell'Interno in materia, dei decreti dei Prefetti (della provincia di Napoli, in particolare) che gli stessi servizi disciplinano ed infine dei regolamenti per gli Istituti di vigilanza emanati dai Questori (anche qui, di Napoli in particolare) consente di enucleare una serie di servizi riservati a soggetti muniti dell'autorizzazione ex ripetuto art. 134 TULPS. Trattasi, in particolare (ed a titolo esemplificativo per quanto qui rileva, ovvero non necessariamente esaustivo), dei servizi di scorta - trasporto valori, nelle loro diverse possibili forme, che tutte prevedono l'adeguatezza dell'armamento, l'efficienza dei mezzi di trasporto e l'efficacia dei sistemi di protezione (art. 15 del vigente regolamento emanato dal Questore di Napoli); dei servizi di vigilanza fissa antirapina, consistenti nel piantonamento di obiettivi fissi esposti ad azioni delittuose connotate dall'uso della violenza, svolti da guardie giurate, in

uniforme, armate, munite d'apparato radio ricetrasmittente e di giubbotto antiproiettile, ove il servizio sia svolto al di fuori di box blindati secondo i migliori standard di sicurezza (art. 10 del regolamento citato); dei servizi su teleallarme svolti da guardie giurate in uniforme, armate, equipaggiate con giubbotti antiproiettili e di torcia elettrica, nonché munite di automezzo radiocollegato (art. 9 ripetuto regolamento). Servizi, questi, da effettuarsi peraltro da guardie giurate che, prescindere dall'uso in concreto delle armi nello specifico servizio, devono essere dotate di armamento adeguato, il cui corretto utilizzo costituisce magna pars nella loro formazione ed aggiornamento professionale, così imponendosi, in via di fatto e, si intende, (quanto meno) per l'espletamento di tali servizi, il possesso del porto d'armi (artt. 2 e 3 del regolamento cit.).

Per quanto attiene, poi, alla più elementare attività di custodia a beni non sensibili (non connotati da un particolare esposizione a rischio) appare potersi affermare che un approccio contenutistico non possa ignorare, a monte, la volontà del committente, ovvero in quale ambito lo stesso abbia inteso far rientrare le prestazioni richieste. Non è cioè da escludere a priori che anche beni non connotati da una particolare esposizione a rischio possano fruire di una tutela rafforzata (richiedente prestazioni specifiche proprie di soggetti muniti di autorizzazione ex art. 134 TULPS e remunerate come tali), ma la medesima non può essere imposta, laddove non richiesta e non necessitata dalla natura della prestazione. Il che comporta, ad avviso del Collegio, che le prestazioni concretamente richieste, si intende ove non riconducibili nell'una o l'altra categoria di servizi per collocarsi in una zona d'ombra (certamente esistente), non potranno che essere riempite di contenuti in conformità alla dichiarata volontà del committente sulla loro esatta consistenza e portata: ossia *secundum legem* in termini di compatibilità con il quadro normativo. Peraltro, tale scelta -che va, pertanto, compiutamente a monte meditata- refluisce concretamente sui contenuti dei contratti a stipularsi e ne consente, in una ai restanti suoi elementi, una interpretazione a quanti fini avesse a rendersi necessaria. La stessa scelta refluisce anche sotto l'aspetto penalistico, restando evidentemente fermo che soggetti non autorizzati ex art. 134 TULPS non potranno espletare prestazioni ricadenti nel suo ambito oggettivo-contenutistico.

Può, a questo punto, procedersi con l'analisi dei contenuti degli specifici servizi richiesti dall'Azienda Policlinico a mezzo della procedura in contestazione, ricordando che la stessa ha più volte ribadito di aver inteso affidare, a mezzo del bando impugnato, non il servizio di vigilanza necessitante di autorizzazione prefettizia "bensì un ordinario servizio di portierato e di custodia". Per le restanti necessità (servizio di ronda armata), rientranti nell'ambito dei servizi sottoposti ad autorizzazione è stato infatti predisposto separato bando riservato agli Istituti di vigilanza (cfr. atto introduttivo del giudizio e memoria conclusionale).

I servizi richiesti consistono: nel controllo delle infrastrutture di servizio, della chiusura delle porte e delle finestre, dei quadri elettrici delle attrezzature elettroniche, etc.; nella registrazione dei visitatori, nel controllo e nell'ispezione degli accessi, nella regolazione dell'afflusso delle vetture ai parcheggi, nella monitoraggio dell'impianto di allarme antintrusione e nell'obbligo in caso di allarme di darne immediata notizia al Servizio tecnico ed a quant'altri verranno individuati dall'amministrazione per i necessari interventi; nel controllo del patrimonio mobiliare ed immobiliare dell'Azienda; in compiti ispettivi sia nel parcheggio che in aree interne dell'edificio; nell'assicurarsi che nessuna persona sconosciuta entri nello stabile senza dichiarare dove è diretta; nell'impedire l'ingresso ad accattoni, suonatori e venditori ambulanti o persone sospette, impedendo il volantinaggio da parte di persone non autorizzate; vietare la sosta nella guardiola a persone non autorizzate; fornire indicazioni; custodire le cose; ispezionare, dopo la chiusura del portone, i cancelli, ogni altra porta di accesso ed i locali; svolgere uno specifico lavoro di prevenzione ed eventuale intervento antincendio, antiallagamento, fughe di gas, etc.; proteggere il patrimonio mobiliare ed immobiliare. Orbene, tali servizi non appaiono rientrare necessariamente fra quelli da intendersi riservati ai

soggetti in possesso dell'autorizzazione ex art. 134 TULPS. E ciò alla stregua della genericità dei loro contenuti (dei quali i ricorrenti non hanno tenuto debito conto, avendo fatto comprensibilmente leva sui contenuti della prevalente giurisprudenza su indicata, tutta dagli stessi richiamata e commentata).

La maggior parte delle prestazioni richieste, per come indicate, ben possono far parte delle attività di mera custodia e vigilanza passiva. Come innanzi riferito, la sorveglianza degli accessi, il regolamentare l'accesso del pubblico, l'attivazione ed il controllo degli impianti di sicurezza e la vigilanza dei beni e degli impianti rientra fra i compiti già effettuabili da personale delle P.A.

Per quanto, poi, in riferimento a quelli fra essi (quali l'impedire l'ingresso ad accattoni, suonatori e venditori ambulanti o persone sospette ed il volantinaggio da parte di persone non autorizzate, ovvero i contenuti del servizio di monitoraggio dell'impianto di allarme antintrusione e dei relativi obblighi non tutti specificati già in Capitolato) obiettivamente collocantisi in quella che si è avuto modo di definire zona d'ombra non possono che valere le considerazioni sopra svolte. Ovvero, non rientrando tali prestazioni fra quelle da effettuarsi ineludibilmente ed inequivocamente da soggetti muniti della ripetuta autorizzazione, non può il Collegio (e prima ancora gli Istituti di vigilanza ricorrenti) che prendere atto del dichiarato intento della stazione appaltante di aver voluto intendere detti servizi come di mero portierato, ossia a contenuto elementare non implicante attività latu sensu repressive con tutte le conseguenze che ne derivano quanto a concrete modalità di espletamento delle prestazioni.

Alla stregua di tutto quanto innanzi considerato e ritenuto, la doglianza degli Istituti di vigilanza ricorrenti deve ritenersi infondata sia per quanto volta a contestare la partecipazione alla gara di soggetti diversi dagli Istituti autorizzati ex art. 133 e segg. TULPS sia per quanto volta a contestare la loro prevista esclusione dalla gara stessa. A tale ultimo riguardo va aggiunto a quanto fin qui detto che i servizi da loro effettuabili sono solo quelli previsti dal coacervo normativo che li riguarda quale innanzi commentato; in particolare a frapporsi ad ogni estensione è l'art. 135 TULPS che fa loro divieto di "compiere operazioni diverse da quelle indicate nella tabella". In conseguenza, il ricorso va respinto. Le spese di giudizio vanno integralmente compensate fra le parti, in ragione della novità di alcuni dei profili trattati.

P.Q.M

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania- Sezione Prima, respinge il ricorso in epigrafe.

Compensa le spese di giudizio. Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Napoli, in Camera di consiglio, addì 1 e 28.3.2001.

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 11 APR. 2001.

PORTIERATO, CUSTODIA E PULIZIA

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

a) Compenso

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

* Cass. civ., sez. lav., 13 novembre 1985, n. 5567, *I.N.A. c. Colombo*.

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

* Cass. civ., sez. lav., 11 febbraio 1991, n. 1386, *Di Marzio c. Condominio Rione Principe di Piemonte is. E. in Napoli*.

La mancanza di un'autorizzazione amministrativa, prescritta per lo svolgimento di una determinata attività lavorativa, non comporta l'illiceità dell'oggetto o della causa del contratto di lavoro agli effetti dell'art. 2126 cod. civ.; pertanto, in tema di rapporto di portierato, la mancata iscrizione del lavoratore nel registro previsto dall'art. 62 del T.U. delle leggi di P.S. (r.d. 18 giugno 1931, n. 773) non esclude il diritto alla retribuzione per l'attività concretamente esercitata.

* Cass. civ., sez. lav., 12 maggio 1989, n. 2171, *Varignana c. Inps*.

L'indennità di contingenza dovuta ad un portiere (anche se non corrisposta) deve essere assoggettata a contribuzione previdenziale.

* Pret. civ. Pescara, 31 gennaio 1991.

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

* Cass. civ., sez. lav., 3 dicembre 1981, n. 6412, *Inps c. Marchetti*.

L'indennità supplementare prevista dal Contratto nazionale di lavoro per i portieri (stipulato tra Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil) non è posta a carico di tutti gli appartamenti destinati ad uso ufficio, ma soltanto a carico di quelli che rispondano ai seguenti requisiti: 1) che siano destinati esclusivamente ad uso di uffici; 2) che aggravino notevolmente il lavoro del portiere. (Nella specie, è stato ritenuto che l'attività di commercialista non sia tale da comportare quell'aggravio di notevole entità per il portiere di uno stabile condominiale, in termini di clienti ovvero di inoltro di corrispondenza, che giustifica la corresponsione dell'indennità supplementare).

* Trib. civ. Napoli, 24 maggio 1997, n. 4722, *De Masi c. Condominio di viale Raffaello n. 15 in Napoli*.

b) Controversie

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

** Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1978, n. 3177.*

c) Custodi

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

** Cass. civ., sez. I, 23 febbraio 1989, n. 1014, Inail c. Pisacreta.*

Le guardie particolari giurate hanno compiti circoscritti alla vigilanza e alla custodia delle proprietà mobiliari e immobiliari loro affidate e soltanto in relazione a tali compiti di istituto è loro riconosciuta la qualità di pubblici ufficiali.

** Cass. pen., sez. I, 20 maggio 1991, n. 5527 (ud. 28 gennaio 1991), Caporaso.*

Anche l'attività di mera segnalazione alle forze di polizia di circostanze dannose o pericolose per la proprietà costituisce attività di custodia rientrando nella previsione di cui agli artt. 133 e 134 T.U.P.S., per la quale è quindi necessaria la licenza del prefetto.

** Cons. Stato, 12 agosto 1996, n. 1023, Università degli Studi di Bari c. Assvigilanza ed altro.*

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

** Pret. pen. Milano, uff. Gip, decr. 23 ottobre 1996, Mannino.*

d) Iscrizione nel registro di P.S.

L'obbligo dell'iscrizione nell'apposito registro di P.S. sussiste per il soggetto che attenda abitualmente, anche se insieme ad altre mansioni, anche a quella di portiere, pur se non in modo preminente, sempre che esse non gli siano state affidate occasionalmente per peculiari contingenze.

** Cass. pen., sez. I, 23 gennaio 1978, n. 754; nello stesso senso, Cass. pen., sez. I, 14 febbraio 1978, n. 1666.*

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

** Cass. pen., sez. I, 30 maggio 1974, n. 3730.*

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

* Cass. pen., sez. I, 20 giugno 1966, n. 363; conf. Cass. pen., sez. I, 28 agosto 1969, n. 819.

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

* Cass. pen., sez. I, 14 gennaio 1998, n. 408 (ud. 6 ottobre 1997), P.M. in proc. Faccenda.

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

* Cass. pen., sez. I, 18 luglio 1981, n. 7172 (ud. 8 maggio 1981), Fiordelmondo.

Gli amministratori dei condomini sono obbligati ad assumere portieri iscritti nell'apposito registro di pubblica sicurezza e ad esigere la rinnovazione annuale di tale iscrizione: essa, infatti, non avviene automaticamente, ma su richiesta dell'interessato e previa verifica della persistenza delle condizioni richieste a pena di rifiuto della rinnovazione.

* Cass. pen., sez. I, 7 agosto 1982 (c.c. 24 giugno 1982, n. 1422), Costa.

e) Istituzione del servizio

L'istituzione del servizio di portierato, non previsto dal regolamento di condominio, che comporti la destinazione ad alloggio del portiere di locali di proprietà comune aventi in precedenza una diversa funzione, e la soppressione del medesimo servizio, nella opposta ipotesi in cui questo sia previsto dal regolamento anzidetto con destinazione ad alloggio del portiere di locali di proprietà comune, configurano, derivandone, rispettivamente, la nascita e l'estinzione di un vincolo di destinazione pertinenziale a carico di parti comuni, atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, per la cui deliberazione - attesa l'equiparazione di tale categoria di atti alle innovazioni disposta dal secondo comma dell'art. 1108 cod. civ. (applicabile al condominio per il rinvio operato dall'art. 1139 dello stesso codice) - è necessaria la maggioranza qualificata (che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio) prevista dal quinto comma dell'art. 1136 cod. civ., il quale non esaurisce la disciplina delle maggioranze in relazione a tutte le deliberazioni assumibili dalla assemblea dei condomini.

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

La clausola del regolamento di condominio istitutiva del servizio di portierato, in quanto non attribuisce ai condomini diritti soggettivi, ma riguarda l'amministrazione della cosa comune, può essere abolita o modificata col voto favorevole della maggioranza dei condomini, senza che occorra l'unanimità dei consensi.

* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 14 maggio 1990.

f) Licenziamento

Il licenziamento del portiere di un edificio condominiale disposto dall'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 n. 2 cod. civ., non esclude il potere dell'assemblea dei condomini - la quale sia intervenuta sul medesimo oggetto su richiesta dell'amministrazione per ratificarne l'operato - di «revocare» il licenziamento stesso.

* Cass. civ., sez. II, 13 agosto 1985, n. 4437, Natani c. Cond. Argonne MI.

Costituisce grave inadempimento, integrante giustificato motivo soggettivo di licenziamento, il comportamento del portiere di uno stabile che, nonostante la previsione

contrattuale a suo carico dell'obbligo di dimorare nell'alloggio di servizio messo a sua disposizione dal condominio, non fruisce dello stesso, venendo così meno agli obblighi di vigilanza e custodia e gravando inutilmente il condominio degli oneri relativi al mantenimento dell'alloggio di servizio.

* *Pret. civ. Napoli, 17 agosto 1998, n. 16958, Cogliano c. condominio Piazza dei Martiri n. 30.*

g) Obblighi del portiere

Con riguardo all'obbligo di distribuire la «corrispondenza ordinaria» che il portiere di uno stabile condominiale abbia tra i propri doveri, costituisce inadempimento il rifiuto di prendere in consegna tale corrispondenza destinata ad uno dei condomini ancorché si tratti di espressi e plichi recapitati a mano da corrieri privati, essendo gli stessi inclusi a norma del t.u. del 1973 n. 156 nella cosiddetta «corrispondenza ordinaria» nonostante la diversa modalità di consegna.

* *Cass. civ., sez. III, 28 luglio 1986, n. 4832, Boccieri c. Bifulco.*

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

* *Cass. civ., sez. III, 2 luglio 1991, n. 7257, Istituto Naz. Di Previd. dei Giornalisti Italiani «G. Amendola» c. Rossi ed altri.*

Il contratto di portierato ha per oggetto una prestazione di vigilanza e di custodia al servizio di stabili destinati ad uso, esclusivo o prevalente, di abitazione di più nuclei familiari. Dalle disposizioni legislative e dalle norme corporative vigenti è, infatti, considerato portiere solo colui che presta la propria opera per la vigilanza, la custodia ed, eventualmente, la pulizia degli stabili, oltre alle mansioni accessorie di cui alle consuetudini locali e non anche il lavoratore che, con rapporto continuativo, presta la propria opera per la pulizia dell'androne, delle scale e degli accessori, ed, eventualmente, anche per la accensione e lo spegnimento della luce, per l'apertura e chiusura del portone, con esclusione del servizio di vigilanza e custodia.

* *Cass. civ., 25 marzo 1970, n. 801.*

h) Portiere di fatto

Non è ammissibile la configurabilità - in capo ad un amministratore condominiale - dello svolgimento di mansioni di «portiere di fatto», in quanto non è prospettabile giuridicamente che un medesimo soggetto possieda contemporaneamente le due qualifiche di datore di lavoro e di lavoratore subordinato.

* *Trib. civ. Napoli, sez. IX, 13 dicembre 1993, n. 2544.*

i) Portineria e alloggio del portiere

Per stabilire se un'unità immobiliare situata in un condominio è comune, ai sensi dell'art. 1117 n. 2 c.c., perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto, altrimenti deve escludere la proprietà comune dei condomini su di essa.

* *Cass. civ., sez. II, 26 novembre 1998, n. 11996, Cond. Palazzo D'Autilia, via Manzoni 6 ed altri c. D'Autilia.*

Un manufatto posto nel cortile antistante il fabbricato condominiale ed esterno allo stesso, che non sia stato adibito a servizi comuni (nella specie: portineria) non è, per struttura e funzione, compreso nelle parti comuni dell'edificio condominiale indicate nell'art. 1117 cod. civ., né può ritenersi tale, in difetto di una chiara volontà delle parti risultante da titolo idoneo, per il semplice fatto che esso risulti catastalmente denunciato come adibito a portineria, in quanto la classificazione catastale dei

beni ha carattere meramente descrittivo in relazione ad un onere nei confronti della p.a. e non è idonea, quale mezzo sussidiario di prova, a prevalere sulla contraria volontà dei proprietari.

* Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1987, n. 8222, *Ferraris c. Gallo Pecca*.

L'amministratore del condominio, a cui spetta ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c. la disciplina della gestione e dell'uso delle cose comuni, nonché dell'esercizio del servizio comune di portierato, può, anche senza deliberazione dell'assemblea dei condomini, agire per il rilascio dell'immobile adibito ad alloggio del portiere, che sia deceduto, da parte del coniuge del medesimo, che detenga l'immobile senza titolo.

* Cass. civ., sez. III, 26 giugno 1991, n. 7162, *Laino c. Condominio Rione Torre Ranieri Napoli*.

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

* Cass. civ., sez. II, 25 agosto 1986, n. 5167, *Soc. Ris. NA c. Cond. V. Camp. NA.*; conf. Cass. civ., sez. III, 24 ottobre 1995, n. 11068.

Per la comproprietà dei condomini sull'appartamento destinato ad alloggio del portiere occorre che esso sia contemplato tra le parti comuni nei trasferimenti delle singole unità abitative o che, per la stabilità di tale destinazione e per le caratteristiche strutturali e funzionali dell'appartamento, questo costituisca pertinenza del fabbricato.

* Cass. civ., sez. II, 9 aprile 1998, n. 3667, *Condominio di via Tuscolana n. 1064 in Roma c. Iacp di Roma*.

La presunzione di comunione stabilita dall'art. 1117 cod. civ. sussiste con riguardo ai locali destinati a portineria e ad abitazione del portiere quando gli stessi facciano parte dell'edificio condominiale, con la conseguenza che, in caso contrario, non operando la presunzione di comunione, i detti locali rientrano tra le parti condominiali soltanto se siano costruiti su suolo risultante in base ai titoli di proprietà comune.

* Cass. civ., sez. II, 23 agosto 1986, n. 5154, *Errico c. Cond. Via Gonzaga*; conf. Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1996, n. 5946.

Ai sensi degli artt. 1130 e 1131 cod. civ. all'amministratore del condominio spetta per legge la disciplina della gestione ed uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi e così dell'esercizio del servizio comune di portierato ed il potere di risolvere il rapporto di lavoro fra il portiere ed il condominio. Di conseguenza l'amministratore può, anche senza deliberazione della assemblea dei condomini, agire per il rilascio dell'alloggio detenuto senza titolo dal portiere licenziato (cui l'alloggio stesso era stato concesso ad integrazione della retribuzione), dipendendo tale rilascio dalla risoluzione di un rapporto obbligatorio assunto per la gestione del servizio comune ed essendo il recupero di detto alloggio essenziale per l'ulteriore espletamento dello stesso servizio.

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

Le parti dell'edificio condominiale indicate dal n. 2 dell'art. 1117 c.c. e quindi anche i locali per la portineria possono essere sottratti alla presunzione di proprietà comune, ma non è sufficiente, a tal fine, che vi sia stato un atto di trasferimento degli stessi perché possa affermarsi che sia venuto meno il vincolo di destinazione derivante dalla loro natura, essendo necessario invece che sia stata assunta dal condominio una deliberazione che li abbia esclusi dall'utilizzazione comune.

* Cass. civ., sez. II, 8 maggio 1998, n. 4662, *Molteni c. Condominio di Piazza S. Eustorgio n. 4 di Milano ed altri*.

In tema di condominio negli edifici, il dovere dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 n. 2 cod. civ., di controllare e disciplinare il godimento di locali comuni (nella specie, locali destinati ad alloggio del portiere dopo la soppressione del servizio di portierato), implica, in mancanza di diversa disposizione dell'assemblea, il diritto di

detenere le chiavi dei suddetti locali, per assicurarne l'uso da parte di singoli condomini in condizioni di parità.

* Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1983, n. 5076, *De Lorenzo c. Cond. V. Patern.*

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

* Cass. civ., sez. III, 2 agosto 1984, n. 4609, *Pellizzaro c. Condominio Insulae.*

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

* Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 1992, n. 11626, *Soc. Panoramica Balduina c. Cerfogli e altri.*

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

* Cass. civ., sez. III, 24 ottobre 1995, n. 11068, *Todini c. Pisani.*

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

* Cass. civ., sez. lav., 3 ottobre 1985, n. 4780, *Menna c. Occorsio.*

In tema di condominio negli edifici, la modifica della destinazione pertinenziale dei locali adibiti ad alloggio del portiere, anche se di origine contrattuale, non richiede l'unanimità dei consensi, bensì una deliberazione dell'assemblea dei condomini adottata con la maggioranza qualificata di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c.

* Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 1996, n. 642, *Barisano c. Condominio di Via Francesco Tedesco n. 704 in Avellino; nello stesso senso, Cass. civ., 17 giugno 1997, n. 5400.*

L'istituzione del servizio di portierato, non previsto dal regolamento di condominio, che comporti la destinazione ad alloggio del portiere di locali di proprietà comune aventi in precedenza una diversa funzione, e la soppressione del medesimo servizio, nella opposta ipotesi in cui questo sia previsto dal regolamento anzidetto con destinazione ad alloggio del portiere di locali di proprietà comune, configurano, derivandone, rispettivamente, la nascita e l'estinzione di un vincolo di destinazione pertinenziale a carico di parti comuni, atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, per la cui deliberazione - attesa l'equiparazione di tale categoria di atti alle innovazioni disposta dal secondo comma dell'art. 1108 cod. civ. (applicabile al condominio per il rinvio operato dall'art. 1139 dello stesso codice) - è necessaria la maggioranza qualificata (che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio) prevista dal quinto comma dell'art. 1136 cod. civ., il quale non esaurisce la disciplina delle maggioranze in relazione a tutte le deliberazioni assumibili dalla assemblea dei condomini.

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

Nell'ipotesi in cui una parte dell'immobile in condominio, oggetto di proprietà comune (quali i vani destinati a portineria) non sia più destinata a uso condominiale, si applica ad essa la disciplina della comunione in generale (art. 1100 cod. civ.) e, in base a tale disciplina, deve ritenersi consentito ai partecipanti alla comunione, quali

aventi diritto a concorrere nella relativa amministrazione (art. 1105 primo comma cod. civ.) di concedere il detto bene in locazione per renderlo fruttifero. Né, ai fini della modifica della detta destinazione, è necessario l'atto scritto, essendo questo richiesto, sotto pena di nullità, soltanto per i contratti che costituiscono la comunione di diritti su beni immobili (art. 1350 n. 3 cod. civ.).

* Cass. civ., sez. III, 29 giugno 1979, n. 3690, *Romeo c. Cristaldi e Vasquez*.

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

* Trib. civ. Milano, 1 aprile 1990.

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

* Pret. civ. Napoli 9 ottobre 1990.

Nel rapporto di portierato, in cui la subordinazione deve essere ravvisata nell'assoggettamento del lavoratore al potere direttivo del datore di lavoro, esercitato anche mediante il controllo dei singoli condomini, la somministrazione dell'alloggio ubicato nell'edificio condominiale, ove non risulti giustificata da un diverso titolo, al fine di svolgervi il servizio di portierato, che implica l'attività di vigilanza e custodia, alla prestazione delle quali è finalizzata la suddetta somministrazione.

* Cass. civ., 4 dicembre 1990, n. 11638.

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

* Cass. civ., sez. II, 28 novembre 1996, n. 10609, *Cond. Via Pio Foà N. 4 Roma c. Sette*.

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

* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 2 aprile 1992.

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

* Pret. civ. Salerno, ord. 4 febbraio 1991.

Il vincolo contrattuale che impone di conservare all'appartamento di proprietà del singolo l'originaria destinazione di alloggio del portiere è soggetto a prescrizione estintiva per mancato esercizio.

* Corte app. civ. Genova, 4 ottobre 1989.

La locazione dell'alloggio del portiere non è compresa tra i rapporti disciplinati dalla L. 27 luglio 1978, n. 392.

* *Pret. civ. Napoli, 9 ottobre 1990.*

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

* *Cass. civ., 1 ottobre 1955, n. 2741.*

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

* *Pret. civ. Napoli, 9 ottobre 1990.*

La concessione in uso dell'alloggio per l'espletamento delle mansioni di portierato o di pulizia dello stabile costituisce una prestazione accessoria del rapporto, la quale perde automaticamente la sua obbligatorietà e non è più dovuta con la cessazione del rapporto di lavoro che ne è il necessario presupposto.

* *Cass. civ., sez. III, 4 dicembre 1981, n. 6435, Di Gennaro c. Lambitelli.*

Deve ritenersi costituisca contratto ad uso di abitazione soggetto a proroga il contratto di locazione di alcuni locali ad uso abitazione del portiere, che abbia quale parte conduttrice un condominio ove, sia il condominio medesimo, che il portiere non abbiano disposto di un reddito superiore agli otto milioni.

* *Trib. civ. Napoli, sez. VI, 30 marzo 1983, n. 2200, Cond. Via De Amicis 50, NA c. Mercadante.*

l) Pulizia

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

* *Pret. civ. Torino, 13 luglio 1991.*

m) Ripartizione delle spese

Le spese di portierato in un edificio condominiale, trattandosi di servizio per sua natura tale da assicurare la custodia e vigilanza dell'intero fabbricato, vanno ripartite tra i condomini alla stregua del criterio dettato dall'art. 1123 primo comma, cod. civ., la cui applicabilità può essere legittimamente negata solo se risulti una contraria convenzione oppure se si accerti che il servizio, per particolari situazioni di cose e luoghi, non può considerarsi reso nell'interesse di tutti i condomini. (Nella specie, la S.C., enunciando il suriportato principio, ha ritenuto che la corte del merito aveva erroneamente sostituito al criterio di cui al primo comma dell'art. 1123 cod. civ., il diverso criterio basato su una ritenuta maggiore utilizzazione del servizio da parte di alcuni condomini).

* *Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 1986, n. 962, Cs. Maritt. Mer. c. Cd. Sella 215 Bia.*

In tema di condominio degli edifici, la deliberazione assembleare, la quale, con riguardo alla ripartizione delle spese di portierato, le estenda anche ai proprietari dei vani terranei senza ingresso dall'androne, deve ritenersi affetta da nullità, non mera annullabilità, con conseguente proponibilità della relativa impugnazione in ogni tempo, anche dopo il termine di decadenza fissato dall'art. 1137 cod. civ., qualora, adottata a maggioranza, risulti integrare un riparto di dette spese difforme da quello fissato con regolamento condominiale di natura contrattuale, quale quello predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio e poi di volta in volta

accettato dagli acquirenti delle singole porzioni, atteso che le disposizioni di tale regolamento sono modificabili solo attraverso una nuova convenzione conclusa dalla totalità dei condomini.

* Cass. civ., sez. II, 5 ottobre 1983, n. 5793, *Galati c. Cond. Roma 6 Le*.

Ove il servizio di portierato non venga svolto dal relativo incarico in maniera conforme alle prescrizioni e con la diligenza dovuta, il conduttore di un appartamento sito nell'edificio, cui quel servizio si riferisce, può eccepire, nei confronti del proprietario locatore, la sua inadempienza in relazione a quel servizio e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese.

* Cass. civ., 2 luglio 1991, n. 7257, *Istituto Nazionale di Prev. dei Giornalisti Italiani «G. Amendola» c. Rossi ed altri*.

Le spese di portierato in un edificio condominiale sono a carico di tutti i condomini in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari, compresi i proprietari di negozi o magazzini con ingresso diretto dalla pubblica via, salvo diversa convenzione.

* Corte app. civ. Milano, sez. I, 24 novembre 1981, n. 1843, *S.a.s. L'Ambrosiana di Rossi Maria e C. c. Condominio di Via Palestrina 4, Milano*.

Le spese necessarie per la prestazione del servizio di portierato in un edificio composto da più unità immobiliari vanno poste a carico di tutte queste in misura «proporzionale al loro valore», ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., a meno che risulti che il servizio non sia svolto nell'interesse comune di tutti gli immobili ovvero alcuno di essi sia stato convenzionalmente esonerato dall'onere. L'applicazione di tale criterio di ripartizione delle spese non è esclusa dal diverso grado di «utilità» che ciascuna unità immobiliare può trarre in concreto dal servizio di portierato, in dipendenza di particolari circostanze (nella specie, trattavasi di un locale ad uso commerciale con ingresso autonomo e diretto dalla strada, il cui conduttore sosteneva la non ripetibilità nei suoi confronti delle spese per il servizio di portineria, ovvero la loro ripetibilità in misura proporzionale all'uso del servizio).

* Pret. civ. Milano, 9 giugno 1983, *Imm.re Fara Ovest Spa c. Immediauto Spa*.

In tema di condominio negli edifici le spese di portierato che siano previste nel regolamento tra quelle di carattere generale, vanno ripartite tra tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123 c.c. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno e indipendentemente dalla maggiore o minore utilizzazione del servizio da parte di condomini proprietari di unità immobiliari site in posizione particolare (nella fattispecie negozi), senza che ne sia configurabile una deroga con riguardo alla mera esistenza di una tabella, allegata al regolamento, per la ripartizione di spese particolari di pertinenza dei soli appartamenti.

* Cass. civ., sez. II, 30 maggio 1990, n. 5081, *Sette c. Cond. V. Pietras*.

E' legittima la delibera condominiale avente ad oggetto la revoca di una precedente delibera che, senza il consenso unanime dei condomini, modificava le quote millesimali relative alla ripartizione delle spese del servizio di portierato e contenute in un regolamento contrattuale.

* Pret. civ. Roma, 17 febbraio 1990.

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

* Trib. civ. Napoli, 28 dicembre 1991, n. 15224.

n) Servizio di manutenzione di impianti

Ha natura di attività lavorativa autonoma, e non subordinata, il servizio di portineria e manutenzione di impianti condominiali, svolto senza alcuna continuità nella prestazione, nonché senza previsioni specifiche sull'orario di lavoro e sulle modalità concrete del servizio stesso.

* Pret. civ. Torino, sez. lav., 10 maggio 1994, n. 3337, *Morandi c. Cardellino*.

o) Servizio di vigilanza

In tema di condominio degli edifici, la delibera istitutiva di un servizio di vigilanza armata, per la tutela dell'incolumità dei partecipanti, è rivolta a perseguire finalità estranee alla conservazione e gestione delle cose comuni, e, quindi, non è riconducibile nelle attribuzioni dell'assemblea (art. 1135 c.c.). Ne deriva che tale delibera, ancorché presa a maggioranza, non opera nei confronti dei condomini assenti all'assemblea e non può essere fatta valere per una ripartizione della relativa spesa anche a loro carico.

* Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1993, n. 4631, *Condominio di Piacenza n. 6/B di Torino c. Carzino e Falcone*.

La guardiania notturna integra un servizio che, se da un lato ha di mira l'incolumità personale degli inquilini, dall'altro garantisce indubbiamente anche una difesa ulteriore e più ampia del patrimonio comune contro indebite introduzioni nel perimetro condominiale. Pertanto, rispondendo essa non tanto all'interesse soggettivo di ciascun condomino, ma al diverso valore delle proprietà esclusive, il costo del servizio va necessariamente ragguagliato non ad un elemento personale, ma ad un elemento patrimoniale quale il valore della singola unità immobiliare.

* Corte app. civ. Napoli, sez. II, 28 dicembre 1998, n. 2584, *Condominio di Piazzetta Arenella 7/H in Napoli c. Cervone ed altri*.

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

* Trib. civ. Milano, 10 giugno 1991.

p) Soppressione del servizio

Qualora un servizio condominiale (nella specie: portierato) sia previsto nel regolamento di condominio, la sua soppressione comporta una modificazione del regolamento che deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 2 c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) richiamato dall'art. 1138, comma 3.

* Cass. civ., sez. II, 29 marzo 1995, n. 3708, *Cond. S. Martino 2 c. Lombardo*.

L'assemblea del condominio con la maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 5 c.c. può deliberare la modificazione (o anche la soppressione) del servizio di portierato, sempre che vengano osservati i principi in materia di innovazioni posti dall'art. 1120 c.c. e non ne derivino per taluno dei condomini vantaggi o svantaggi diversi rispetto agli altri. Pertanto, è nulla per violazione dell'art. 1120 citato, la deliberazione assunta a maggioranza che, conservando la proporzionalità di spesa sulla collettività condominiale, attui in un condominio costituito da più edifici la «centralizzazione» del servizio di portierato, in guisa da lasciare immutata la situazione per i condomini dell'edificio presso il quale il servizio viene svolto, mentre i condomini degli altri edifici vengono a trarre dal servizio una utilità minore.

* Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5083, *Cond. Via Tiziano (MI) c. Imm.re Elsi sas*.

L'istituzione del servizio di portierato, non previsto dal regolamento di condominio, che comporti la destinazione ad alloggio del portiere di locali di proprietà comune aventi in precedenza una diversa funzione, e la soppressione del medesimo servizio, nella opposta ipotesi in cui questo sia previsto dal regolamento anzidetto con destinazione ad alloggio del portiere di locali di proprietà comune, configurano, derivandone, rispettivamente, la nascita e l'estinzione di un vincolo di destinazione pertinenziale a carico di parti comuni, atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, per la cui deliberazione - attesa l'equiparazione di tale categoria di atti alle innovazioni disposta dal secondo comma dell'art. 1108 cod. civ. (applicabile al condominio per il rinvio operato dall'art. 1139 dello stesso codice) - è necessaria la maggioranza qualificata (che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio) prevista dal quinto comma dell'art. 1136 cod. civ., il quale non esaurisce la disciplina delle maggioranze in relazione a tutte le deliberazioni assumibili dalla assemblea dei condomini.

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

La soppressione (come la istituzione) del servizio di portierato, comportando il venir meno (od il sorgere) di un vincolo di destinazione di una parte comune del

condominio, configura un atto di straordinaria amministrazione. Pertanto, tale innovazione deve essere deliberata dalla maggioranza qualificata dei due terzi del valore del condominio, a tutela degli eventuali pregiudizi sul patrimonio degli amministratori, connessi alla particolare rilevanza del medesimo atto.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 20 giugno 1989, n. 1032, Ferrario c. Condominio Viale Tibaldi 3, Milano.*

La soppressione del servizio di portineria non costituisce di per sé una innovazione della cosa comune di cui all'art. 1120 cod. civ., e nemmeno un atto di straordinaria amministrazione; di conseguenza essa può essere validamente approvata dalla maggioranza dei condomini.

* *Trib. civ. Napoli, sez. III, 4 dicembre 1988, De Filippo c. Condominio di via dell'Abbondanza a Marianella, n. 26, Napoli.*

q) Sostituto del portiere

Il rapporto di portierato è caratterizzato, rispetto al normale rapporto di lavoro subordinato (della cui realtà normativa partecipa), da aspetti particolari, connessi alla natura (non imprenditoriale) del datore di lavoro ed al tipo di servizio (pulizia, custodia e vigilanza) affidato al lavoratore, ed è disciplinato, quanto ad alcuni istituti, da leggi speciali come la L. 21 marzo 1953, n. 215 sulla gratifica natalizia, la L. 26 aprile 1954, n. 111 sull'estensione delle feste infrasettimanali e la L. 16 maggio 1956, n. 526 sul trattamento economico del lavoro prestato nei giorni festivi. Pertanto, attese le peculiarità del rapporto predetto, che spiegano anche la previsione della figura del «sostituto» (da nominarsi, secondo la disciplina collettiva, dal portiere, il quale lo retribuisce direttamente in proporzione del servizio prestato), va escluso che la clausola dell'art. 36 del Ccnl di categoria del 24 febbraio 1978 - la quale, in caso di morte del portiere, prevede la prosecuzione per tre anni del godimento dell'alloggio di servizio da parte delle persone con lui conviventi e, per lo stesso periodo, la corresponsione del salario e di eventuali indennità supplementari alla persona designata come «sostituto» che abbia continuato a disimpegnare il servizio di portierato - configuri un rapporto di lavoro a termine suscettibile di conversione, in quanto illegittimo, in rapporto di lavoro a tempo determinato, ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 230, e quindi risolvibile soltanto con le modalità e nei casi previsti dalle leggi n. 604 del 1966 e n. 300 del 1970.

* *Cass. civ., sez. lav., 29 marzo 1985, n. 2221, Viviano c. Soc. Assic. Gen..*

r) Svolgimento del servizio

Il servizio di portierato, come ogni altro di interesse comune, deve essere disciplinato a norma dell'art. 1130, n. 2 c.c. e può ritenersi ben assicurato, sempre che sia diligentemente svolto, anche se sussista reciproca antipatia ed insofferenza personale tra l'addetto al servizio ed alcuno dei condomini, sempre che l'incolumità personale non si traduca, da parte del primo, in un persistente contegno incivile e scorretto o addirittura in manifestazioni ingiuriose.

* *Trib. civ. Firenze, 3 marzo 1962.*

[torna all'indice](#)

RAPPORTO DI PORTIERATO

SOMMARIO: a) *Caratteri del rapporto*; b) *Controversie*; c) *In genere*; d) *Istituzione del servizio*; e) *Portineria e alloggio del portiere*; f) *Pulizia*; g) *Ripartizione delle spese*; h) *Soppressione del servizio*; i) *Svolgimento del servizio*.

a) Caratteri del rapporto

Carattere precipuo del contratto di portierato, quale emerge dalle disposizioni legislative e dalle norme corporative tuttora vigenti (L. 9 aprile 1952 n. 401; L. 31 marzo 1954 n. 109; CCNL 30 aprile 1938) è una prestazione di vigilanza e di custodia al servizio di stabili con le loro relative pertinenze, destinati ad uso esclusivo o prevalente di abitazione di più nuclei familiari. Va, pertanto, riconosciuta la qualifica di portiere — con la conseguente applicazione della normativa relativa (L. 21 marzo 1953 n. 215, sulla corresponsione della gratifica natalizia ai lavoratori addetti alla vigilanza, custodia e pulizia degli immobili urbani; L. 4 febbraio 1958 n. 23, sul conglobamento e perequazione dei salari dei portieri) — a chi svolge le anzidette mansioni al servizio di un parco destinato a distinti condominii — tutti solidalmente responsabili per il pagamento della retribuzione, per essere il parco destinato a loro servizio e per il fatto di giovare delle prestazioni lavorative del portiere — mentre è irrilevante, al fine di escludere l'esistenza di un contratto di portierato, la circostanza che ogni edificio condominiale abbia un proprio portiere.

* Cass. civ., sez. lav., 15 dicembre 1979, n. 6539, *Grulliero c. Lanza*.

Il rapporto di portierato è caratterizzato, rispetto al normale rapporto di lavoro subordinato (della cui realtà normativa partecipa), da aspetti particolari, connessi alla natura (non imprenditoriale) del datore di lavoro ed al tipo di servizio (pulizia, custodia e vigilanza) affidato al lavoratore, ed è disciplinato, quanto ad alcuni istituti, da leggi speciali come la L. 21 marzo 1953, n. 215 sulla gratifica natalizia, la L. 26 aprile 1954, n. 111 sull'estensione delle feste infrasettimanali e la L. 16 maggio 1956, n. 526 sul trattamento economico del lavoro prestato nei giorni festivi. Pertanto, attese le peculiarità del rapporto predetto, che spiegano anche la previsione della figura del "sostituto" (da nominarsi, secondo la disciplina collettiva, dal portiere, il quale lo retribuisce direttamente in proporzione del servizio prestato), va escluso che la clausola dell'art. 36 del Ccnl di categoria del 24 febbraio 1978 — la quale, in caso di morte del portiere, prevede la prosecuzione per tre anni del godimento dell'alloggio di servizio da parte delle persone con lui conviventi e, per lo stesso periodo, la corresponsione del salario e di eventuali indennità supplementari alla persona designata come "sostituto" che abbia continuato a disimpegnare il servizio di portierato — configuri un rapporto di lavoro a termine suscettibile di conversione, in quanto illegittimo, in rapporto di lavoro a tempo determinato, ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 230, e quindi risolvibile soltanto con le modalità e nei casi previsti dalle leggi n. 604 del 1966 e n. 300 del 1970.

* Cass. civ., sez. lav., 29 marzo 1985, n. 2221, *Viviano c. Soc. Assic. Gen.*

Nello speciale rapporto di portierato, la somministrazione dell'alloggio costituisce una prestazione del datore di lavoro fornita della connotazione della alternativa (onde la validità delle clausole individuali o collettive, che la contemplino, in riferimento all'art. 1285 cod. civ.) rispetto all' "indennità sostitutiva", nella quale si identifica il valore convenzionale dell'alloggio, per la determinazione della retribuzione, ai fini del computo degli istituti legali e contrattuali, con la conseguenza che nel caso di impossibilità della somministrazione dell'alloggio (per la mancanza dello stesso nell'edificio in cui deve essere prestato il servizio) l'obbligazione del datore di lavoro viene a concentrarsi a norma dell'art. 1288 cod. civ. nella corresponsione della detta indennità, senza che ne derivi una riduzione della retribuzione, ovvero una lesione della sua proporzionalità e sufficienza ex art. 36 Cost. (Nella specie, la sentenza impugnata — confermata dal S.C. — aveva escluso che un portiere, trasferito con le stesse mansioni, a prestare servizio in altro stabile, appartenente al medesimo proprietario e privo di alloggio di servizio, avesse diritto a conservare il precedente alloggio, in luogo dell'offerta indennità sostitutiva).

* Cass. civ., sez. lav., 25 agosto 1987, n. 7015, *Onorati Conti c. Inps*.

Il contratto di portierato ha per oggetto una prestazione di vigilanza e di custodia al servizio di stabili destinati ad uso, esclusivo o prevalente, di abitazione di più nuclei familiari. Dalle disposizioni legislative e dalle norme corporative vigenti è, infatti, considerato portiere solo colui che presta la propria opera per la vigilanza, la custodia ed, eventualmente, la pulizia degli stabili, oltre alle mansioni accessorie di cui alle consuetudini locali e non anche il lavoratore che, con rapporto continuativo, presta la propria opera per la pulizia dell'androne, delle scale e degli accessori, ed, eventualmente, anche per la accensione e lo spegnimento della luce, per l'apertura e chiusura del portone, con esclusione del servizio di vigilanza e custodia.

* Cass. civ., 25 marzo 1970, n. 801.

Nel rapporto di portierato, in cui la subordinazione deve essere ravvisata nell'assoggettamento del lavoratore al potere direttivo del datore di lavoro, esercitato anche mediante il controllo dei singoli condomini, la somministrazione dell'alloggio ubicato nell'edificio condominiale, ove non risulti giustificata da un diverso titolo, deve presumersi effettuata, in favore del lavoratore che vi dimora, al fine di svolgervi il servizio di portierato, che implica l'attività di vigilanza e custodia, alla prestazione delle quali è finalizzata la suddetta somministrazione.

* Cass. civ., sez. lav., 4 dicembre 1990, n. 11638, *Cucca e altri c. Cond. Si.Bo di Nuoro*.

b) Controversie

In tema di rapporto giuridico anomalo, che non trovi disciplina nell'ordinamento, il giudice chiamato a risolvere una controversia ad esso relativa, deve fare ricorso ai principi generali dell'ordinamento stesso a norma dell'art. 12 disp. prel. al codice civile. Fra questi principi generali, nel campo dei rapporti patrimoniali vi è quello che si racchiude nell'espressione rebus sic stantibus, cui si ispira l'art. 1467 cod. civ., in forza del quale un rapporto giuridico patrimoniale, ove non altrimenti disciplinato, non può essere mantenuto in vita quando siano venute meno, in misura notevole, le condizioni di equilibrio sulle quali esso è sorto. (Nella fattispecie, trattavasi di un onere reale, tale qualificato con sentenza passata in giudicato, rappresentato da un vincolo di perpetua destinazione di una unità condominiale a servizio di portierato, anomalo sia in quanto pressoché esaustivo dei poteri di godimento del titolare del bene gravato, sia perché ricollegato ad una controprestazione economica a carico del condominio beneficiario dell'onere stesso fissata nel 1903 e divenuta affatto simbolica non esprimendo alcun valore economico degno di considerazione).

* Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1986, n. 6584, *Vettese c. Cond. V. P. 66*.

c) In genere

In materia di impugnazione di delibere dell'assemblea dei condomini ex art. 1137 cod. civ., il sindacato del giudice è di mera legittimità, ma ciò non esclude la possibilità, anzi la necessità, di un accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione assembleare, allorquando tale accertamento costituisca il presupposto indefettibile per controllare la rispondenza della delibera alla legge. (Nella specie, la delibera aveva per oggetto l'assunzione di un secondo portiere nel complesso condominiale, ed occorreva stabilire se si fosse in presenza di una innovazione non consentita, oppure di un semplice adeguamento alle necessità obiettive del servizio di portierato già esistente; la Suprema Corte ha annullato la decisione del merito per una insufficiente valutazione al riguardo).

* Cass. civ., sez. II, 7 luglio 1987, n. 5905, *Milazzo c. Cacciola*.

Deve ritenersi lecita l'attività di mediazione in relazione ai rapporti di portierato, trattandosi di una categoria di lavoratori non inserita nelle liste di collocamento e di cui la disciplina speciale, rinviata a successiva regolamentazione dalla L. 29 aprile 1949, n. 264, non è stata neppure attuata con la successiva legge n. 339 del 1958: mancano la possibilità di applicare per analogia norme proibitive o restrittive, ovvero di operare con interpretazione creativa su aspetti sociali devoluti alla competenza del legislatore ordinario.

* Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1968, n. 3674.

L'art. 659 cod. proc. civ. — per il quale "se il godimento di un immobile è il corrispettivo anche parziale di una prestazione d'opera, l'intimazione di licenza o di sfratto, può essere fatta quando il contratto viene a cessare per qualsiasi causa" — non si riferisce alle sole ipotesi di custodia, portierato e guardiania, ma a tutte quelle di concessione in godimento di un immobile funzionalmente collegata con un rapporto di prestazione d'opera in modo da costituirne, anche parzialmente, il corrispettivo.

* Cass. civ., sez. III, 21 giugno 1984, n. 3680, *Zeni c. Carosini*.

La mancanza di un'autorizzazione amministrativa, prescritta per lo svolgimento di una determinata attività lavorativa, non comporta l'illiceità dell'oggetto o della causa del contratto di lavoro agli effetti dell'art. 2126 cod. civ.; pertanto, in tema di rapporto di portierato, la mancata iscrizione del lavoratore nel registro previsto dall'art. 62 del T.U. delle leggi di PS. (r.d. 18 giugno 1931, n. 773) non esclude il diritto alla retribuzione per l'attività concretamente esercitata.

* Cass. civ., sez. lav., 12 maggio 1989, n. 2171, *Varignana c. Inps*.

La clausola del regolamento di condominio istitutiva del servizio di portierato, in quanto non attribuisce ai condomini diritti soggettivi, ma riguarda l'amministrazione della cosa comune, può essere abolita o modificata col voto favorevole della maggioranza dei condomini, senza che occorra l'unanimità dei consensi.

* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 14 maggio 1990, *Galimberti c. Condominio di Via Morgantini n. 29/31, Milano*, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 140.

In caso di scioglimento totale di un condominio, qualora residuino beni in comune — ed in assenza di un titolo che disponga diversamente — deve farsi luogo all'applicazione delle norme sul condominio allorquando le cose o i servizi appaiano legati ai singoli edifici in un rapporto di "necessarietà ed accessorietà" (es. gli impianti idrici, di riscaldamento, di illuminazione, il servizio di portierato, gli accessi, il parcheggio per le automobili); soltanto per il caso si tratti di cose non necessarie per l'esistenza delle costruzioni (es. piscine, campi da tennis, negozi, ristoranti, parchi, ecc.) si applicano le norme sulla comunione, trattandosi di beni e servizi che sfuggono al richiamo dell'art. 1117 c.c..

* Trib. civ. Napoli, sez. X, 24 febbraio 1995, n. 7942, *Russo ed altri, Nocchetti ed altri c. Cond. del Parco dell'Oleandro di Napoli e Comunione del Parco dell'Oleandro*, in *Arch. loc. e cond.* 1996, 240.

Singoli edifici costituiti in altrettanti condomini vengono a formare un "supercondominio" quando talune cose, impianti e servizi comuni (viale d'ingresso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria o per l'alloggio del portiere, ecc.) 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. (Nella specie, il servizio di portierato era destinato al servizio degli edifici "A" e "B", costituiti in condomini autonomi; l'assemblea del condominio del solo edificio "A" deliberò la divisione del servizio di portierato ed il licenziamento del portiere. La S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha confermato la sentenza del merito che aveva dichiarato la nullità della predetta deliberazione, per non essere stati convocati a partecipare alla assemblea in cui essa fu assunta anche i condomini dell'edificio "B".

* Cass. civ., sez. II, 8 agosto 1996, n. 7286, *Restuccia e altri c. Codella e altri*.

Nel caso in cui un dipendente di una impresa di assicurazione sia addetto quale portiere ad uno stabile di proprietà di tale impresa, solo parzialmente dalla stessa adibito a propria sede e relativamente alle altre parti locato a terzi, ai fini dell'individuazione del contratto collettivo applicabile al rapporto di lavoro deve innanzitutto accertarsi se l'attività del datore di lavoro di gestione di immobili abbia autonomia tecnica e di produzione, o invece natura complementare o accessoria, poiché, in caso di attività plurime svolte dallo stesso datore di lavoro, a norma dell'art. 2070, comma 2, c.c. solo per le attività complementari ed accessorie sussiste la possibilità di fare riferimento al contratto collettivo disciplinante l'attività principale. (Nella specie, la Suprema Corte ha annullato la sentenza impugnata perché il giudice di merito aveva omissso la verifica, ai fini indicati, della struttura organizzativa della società nel quadro delle plurime attività dalla stessa esercitate, attribuendo erroneamente valore assorbente, ai fini della ritenuta applicabilità del contratto collettivo per i dipendenti di imprese di assicurazione, invece che di quello per i dipendenti da proprietari di fabbricati, alla affermata prevalenza quantitativa e qualitativa delle parti immobiliari direttamente utilizzate dalla impresa assicuratrice, trascurando inoltre di dare rilievo al tenore letterale della clausola del contratto collettivo del settore assicurativo prevedente la applicabilità del medesimo ai lavoratori addetti ad attività di portierato o di custodia del palazzo adibito a sede della Compagnia solo in caso di esclusività di tale destinazione e altresì omettendo di accertare quale fosse stata la volontà delle parti in merito alla qualificazione e disciplina del rapporto, benché il mancato coordinamento tra le due contrattazioni collettive in questione, dipendente dal fatto che quella per i dipendenti da proprietari di fabbricati a sua volta escludeva la sua applicabilità per i rapporti relativi a stabili destinati prevalentemente a sedi di ditte industriali e commerciali, poteva abilitare le parti del singolo rapporto di lavoro ad avvalersi della loro autonomia contrattuale anche ai fini di un'opzione per la seconda di dette discipline collettive).

* Cass. civ., sez. lav., 9 ottobre 1997, n. 9801, *Soc. Ras c. Testa*.

d) Istituzione del servizio

L'istituzione del servizio di portierato, non previsto dal regolamento di condominio, che comporti la destinazione ad alloggio del portiere di locali di proprietà comune aventi in precedenza una diversa funzione, e la soppressione del medesimo servizio, nell'opposta ipotesi in cui questo sia previsto dal regolamento anzidetto con destinazione ad alloggio del portiere di locali di proprietà comune, configurano (derivandone, rispettivamente, la nascita e l'estinzione di un vincolo di destinazione pertinenziale a carico di parti comuni) atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, per la cui deliberazione — attesa l'equiparazione di tale categoria di atti alle innovazioni disposte dal secondo comma dell'art. 1108 cod. civ. (applicabile al condominio per il rinvio operato dall'art. 1139 dello stesso codice) — è necessaria la maggioranza qualificata (che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio) prevista dal quinto comma dell'art. 1136 cod. civ., il quale non esaurisce la disciplina delle maggioranze in relazione a tutte le deliberazioni assumibili dall'assemblea dei condomini.

* Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1988, n. 2585, *Del Genio c. Condominio "Palazzo Romano - De Falco"*, Nola, Napoli.

e) Portineria e alloggio del portiere

Ai sensi degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., all'amministratore del condominio spetta per legge la disciplina della gestione ed uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi e così dell'esercizio del servizio comune di portierato ed il potere di risolvere il rapporto di lavoro fra il portiere ed il condominio. Di conseguenza l'amministratore può, anche senza deliberazione dell'assemblea dei condomini, agire per il rilascio dell'alloggio detenuto senza titolo dal portiere licenziato (cui l'alloggio stesso era stato concesso ad integrazione della retribuzione), dipendendo tale rilascio dalla risoluzione di un rapporto obbligatorio assunto per la gestione del servizio comune ed essendo il recupero di detto alloggio essenziale per l'ulteriore espletamento dello stesso servizio.

* Casa. civ., sez. lav., 3 ottobre 1985, n. 4780, *Menna c. Occorsio*.

L'obbligazione avente ad oggetto il pagamento di una pigione, di canone o di altro corrispettivo periodico del godimento di un bene ha natura di debito pecuniario ove sia stato preventivamente determinata in una somma fissa di denaro e, pertanto, essendo soggetta al principio nominalistico, non è suscettibile di rivalutazione. Tale principio è applicabile anche al canone fissato in danaro in corrispettivo dell'onere reale posto a carico di uno dei condomini di un edificio e consistente nell'obbligo di conservare, nell'interesse del condominio, l'originaria destinazione dell'appartamento di sua esclusiva proprietà (nella specie, locali di portierato).

* Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 1974, n. 3168.

La concessione in uso dell'alloggio per l'espletamento delle mansioni di portierato o di pulizia dello stabile costituisce una prestazione accessoria del rapporto, la quale perde automaticamente la sua obbligatorietà e non è più dovuta con la cessazione del rapporto di lavoro che ne è il necessario presupposto.

* Cass. civ., sez. III, 4 dicembre 1981, n. 6435, *Di Gennaro c. Lambitelli*.

Il rapporto avente ad oggetto l'abitazione del portiere viene definito come contratto atipico, non configurabile come locazione, sicché non si applica a simili rapporti la legge sull'equo canone e il diritto al godimento della casa di abitazione viene meno con la cessazione del rapporto di portierato.

* Trib. civ. Napoli, sez. VI, 20 giugno 1985, n. 5988, *Cappelli e altri c. Spiniello*, in Arch. loc. e cond. 1985, 508.

L'amministratore del condominio, a cui spetta ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c. la disciplina della gestione e dell'uso delle cose comuni, nonché dell'esercizio del servizio comune di portierato, può, anche senza deliberazione dell'assemblea dei condomini, agire per il rilascio dell'immobile adibito ad alloggio del portiere, che sia deceduto, da parte del coniuge del medesimo, che detenga l'immobile senza titolo.

* Cass. civ., sez. III, 26 giugno 1991, n. 7162, *Laino c. Condominio Rione Torre Ranieri di Napoli*

f) Pulizia

Qualora il portiere sia sostituito con lavascale e sia stato in tal modo istituito un nuovo e diverso rapporto per la pulizia dell'androne, delle scale e degli altri luoghi comuni di passaggio dello stabile, il criterio di ripartizione delle spese relative tra i condomini non può più identificarsi con quello stabilito dal regolamento per le spese del ben diverso rapporto di portierato. E qualora nel regolamento di condominio manchi un'esplicita disciplina per la predetta sostituzione, l'adozione di un nuovo criterio di ripartizione delle spese rispondenti alla nuova situazione può fissarsi con deliberazione a maggioranza dei condomini, non risolvendosi nella menomazione

di alcun loro diritto risultante dagli atti di acquisto o da altra convenzione. (Nella specie: il giudice di merito aveva ritenuto ripartibili le spese per il lavascale a norma dell'art. 1124 c.c. che disciplina la manutenzione delle scale giusta la delibera dell'assemblea condominiale la quale — sostituito il servizio di portierato con quello di lavascale — aveva modificato la norma del regolamento secondo cui le spese di portierato dovevano essere divise in base al valore millesimale degli appartamenti).

* Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1970, n. 801.

g) Ripartizione delle spese

Le spese di portierato in un edificio condominiale, trattandosi di servizio per sua natura tale da assicurare la custodia - vigilanza dell'intero fabbricato, vanno ripartite tra i condomini alla stregua del criterio dettato dall'art. 1123 primo comma, cod. civ., la cui applicabilità pur essere legittimamente negata solo se risulti una contraria convenzione oppure se si accerti che il servizio, per particolari situazioni di cose e luoghi, non pur considerarsi reso nell'interesse di tutti i condomini. (Nella specie, la S.C., enunciando il surriportato principio, ha ritenuto che la corte del merito aveva erroneamente sostituito al criterio di cui al primo comma dell'art. 1123 cod. civ., il diverso criterio basato su una ritenuta maggiore utilizzazione del servizio da parte di alcuni condomini).

* Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 1986, n. 962, Cassa Marittima Meridionale e. Cond. di via Quintino Sella, n. 215, di Bari.

Le spese di portierato in un edificio condominiale, trattandosi di servizio per sua natura tale da assicurare la custodia vigilanza dell'intero fabbricato, vanno ripartite tra i condomini alla stregua del criterio dettato dall'art. 1123, primo comma, cod. civ., la cui applicabilità può essere legittimamente negata solo se risulti una contraria convenzione (come espressamente previsto dall'indicata norma) oppure se si accerti che il servizio, per particolari situazioni di cose e luoghi, non può considerarsi reso nell'interesse di tutti i condomini. (Nella specie, la S.C., enunciando il surriportato principio, ha ritenuto correttamente applicato l'art. 1123, primo comma, citato dai giudici del merito, che avevano accertato trattarsi di servizio di portierato notturno reso nell'interesse comune, e non dei soli condomini proprietari di autorimesse).

* Cass. civ., sez. II, 30 ottobre 1981, n. 5751, Sri Lister c. Condominio di Via Parini 9, Milano.

Le spese necessarie per la prestazione del servizio di portierato in un edificio composto da più unità immobiliari vanno poste a carico di tutte queste in misura "proporzionale al loro valore", ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., a meno che risulti che il servizio non sia svolto nell'interesse comune di tutti gli immobili ovvero alcuno. di essi sia stato convenzionalmente esonerato dall'onere. L'applicazione di tale criterio di ripartizione delle spese non è esclusa dal diverso grado di "utilità" che ciascuna unità immobiliare pur trarre.

* Pret. civ. Milano, 9 giugno 1983, imm.re Fara Ovest Spa c. Immediauto Spa, in Arch. Loc. e Cond. 1983, 523.

In concreto dal servizio del portierato, in dipendenza di particolari circostanze (nella specie, trattavasi di un locale ad uso commerciale con ingresso autonomo e diretto dalla strada, il cui conduttore sosteneva la non ripetibilità nei suoi confronti delle spese per il servizio di portineria, ovvero la loro ripetibilità in misura proporzionale all'uso del servizio).

* Pret. civ. Milano, 9 giugno 1983, Imm.re Fara Ovest Spa c. Immediauto Spa, in Arch. loc. e cond. 1983, 523.

Allorquando una clausola di un regolamento di condominio di natura contrattuale stabilisca, senza distinzioni, che le norme contenute nel medesimo "sono revocabili e suscettibili di modifiche ed aggiunte, purché queste risultino approvate dall'assemblea con le maggioranze necessarie per legge", il giudice del merito, chiamato ad accertare se sia legittima una delibera assembleare maggioritaria con la quale le spese di portierato siano state poste anche a carico dei condomini proprietari dei locali esterni e interrati dell'edificio che una norma di detto regolamento esonerava invece dal concorrere a tali spese, non può risolvere il problema, nel senso della illegittimità, esclusivamente sulla base del principio generale secondo cui le norme condominiali sorte per contratto possono essere modificate solo col consenso di tutti i contraenti stessi, ma si deve indagare se la surriferita clausola non deroghi a questo principio, avvalendosi, a tal fine, degli strumenti interpretativi offerti dal codice civile e, in particolare, dall'art. 1367 che impone, nel dubbio, di interpretare le singole clausole "nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno", oltre che della valutazione del comportamento complessivo delle parti (art. 1362, secondo comma, cod. civ.) in relazione al pregresso pagamento di quelle spese da parte dei condomini originariamente esclusi.

* Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1987, n. 2888, Condominio di via Gomez d'Ayala 9, Napoli c. De Alteriis e Amendola.

In tema di condominio degli edifici, la deliberazione assembleare, la quale, con riguardo alla ripartizione delle spese di portierato, le estenda anche ai proprietari dei vani terranei senza ingresso dall'androne, deve ritenersi affetta da nullità, non mera annullabilità, con conseguente proponibilità della relativa impugnazione in ogni tempo, anche dopo il termine di decadenza fissato dall'art. 1137 cod. civ., qualora, adottata a maggioranza, risulti integrare un riparto di dette spese difforme da quello fissato con regolamento condominiale di natura contrattuale, quale quello predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio e poi di volta in volta accettato dagli acquirenti delle singole porzioni, atteso che le disposizioni di tale regolamento sono modificabili solo attraverso una nuova convenzione conclusa dalla totalità dei condomini.

* Cass. civ., sez. II, 5 ottobre 1983, n. 5793, *Galati c. Cond. Roma 6 Le*.

Il giudice può stabilire criteri di ripartizione delle spese di portierato diversi da quello di cui all'art. 9, secondo comma, della L. n. 392/1978 (90% a carico del conduttore) nel caso di servizio di portineria espletato — anche per la conformazione dell'immobile al quale esso è destinato — in modo inadeguato e in misura ridotta.

* Pret. civ. Torino, 30 gennaio 1985, *Gorra ed altri e. Tucci*, in Arch. loc. c cond. 1985, 342.

In tema di condominio negli edifici le spese di portierato che siano previste nel regolamento tra quelle di carattere generale, vanno ripartite tra tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123 c.c. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno e indipendentemente dalla maggiore o minore utilizzazione del servizio da parte di condomini proprietari di unità immobiliari site in posizione particolare (nella specie negozi), senza che ne sia configurabile una deroga con riguardo alla mera esistenza di una tabella, allegata al regolamento, per la ripartizione di spese particolari di pertinenza dei soli appartamenti.

* Cass. civ., sez. II, 30 maggio 1990, n. 5081, *Sette c. Cond. V. Pietras*.

In caso di risoluzione di contratto atipico di locazione per servizio di portierato, il relativo provvedimento è immediatamente eseguibile col solo preavviso ex art. 608 cod. proc. civ., non dovendo il giudice di cognizione fissare la data di esecuzione ex art. 56, 1. n. 392/1978, né potendo richiedersi la fissazione di tale data al giudice dell'esecuzione.

* Pret. civ. Salerno, ord. 25 luglio 1983, *Costantino c. Cond. CVE 126 - SA*, in Arch. loc. e cond. 1985, 166.

È legittima la delibera condominiale avente ad oggetto la revoca di una precedente delibera che, senza il consenso unanime dei condomini, modificava le quote millesimali relative alla ripartizione delle spese del servizio di portierato e contenute in un regolamento contrattuale.

* Pret. civ. Roma, 17 febbraio 1990.

Dal momento della costituzione del cosiddetto "condominio di gestione" tra gli assegnatari di alloggi economici e popolari, spetta all'assemblea condominiale il potere di deliberare sull'uso e godimento delle cose comuni e sulla ripartizione delle relative spese, nel rispetto delle norme di legge e di regolamento, con la conseguenza che ove detto condominio assuma direttamente la gestione dei servizi di portierato e di riscaldamento oltre l'ordinaria manutenzione delle parti comuni dell'edificio, la quota variabile di spesa relativa a tali servizi viene legittimamente determinata dagli stessi assegnatari riuniti in assemblea e deve essere corrisposta all'amministratore, anziché all'ente proprietario, con esclusione di eventuali spese generali (come l'assicurazione od altro) ancora sostenute da detto ente.

* Casa. civ., sez. II, 11 agosto 1990, n. 8195, *Tecchi Cristofori c. Alberti e altri*.

La norma contenuta in un regolamento condominiale per la quale "le spese di portierato, luce scala e manutenzione delle medesime sono accollate ai condomini dei laboratori, magazzini, garage, negozi, solo in ragione di un terzo della rispettiva quota millesimale di proprietà" è applicabile anche nei confronti di un istituto di eredità.

* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 10 settembre 1992, *Istituto bancario San Paolo di Torino c. Condominio di Viale Monza 118 di Milano*, in Arch. loc. e cond. 1993, 328.

In virtù dell'istituto della prorogatio l'amministratore di un condominio di un edificio, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c. o per dimissioni, continua ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore. Pertanto, l'amministratore deve continuare a provvedere, durante la gestione interinale, all'adempimento delle incombenze ed

attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. e così a riscuotere i contributi condominiali e ad erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, compreso quello di portierato, con la conseguenza che, in caso di ritardata presentazione delle denunce contributive e di ritardato pagamento dei contributi previdenziali dovuti per il portiere, l'amministratore è tenuto a rivalere il condominio delle somme da questo versate all'Inps a titolo di sanzioni amministrative.

* Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1993, n. 3588, *Italiano c. Cond. V. Pacinotti*, 23.

In tema di locazione di alloggi di edilizia economica e popolare, le modalità di determinazione delle spese per i servizi, come previste dall'art. 19, D.P.R. n. 1035 del 1972 — secondo il quale il canone è costituito, tra l'altro, di una quota per i servizi di custodia e portierato, di pulizia, di riscaldamento, di ascensore e degli altri eventuali servizi derivanti da usi e consuetudini locali, nonché per consumi d'acqua ed energia elettrica relativi alle parti comuni, per contributo fognatura e per l'asporto dei rifiuti solidi; quota fissata dall'Istituto autonomo per le case popolari in relazione ai servizi prestati ed al costo degli stessi calcolato sul complesso degli immobili gestiti — non possono assurgere a linee essenziali caratterizzanti la materia delle locazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica. La norma in oggetto, infatti, non costituisce precetto fondamentale, attinente alla configurazione essenziale del rapporto, bensì a disposizione di dettaglio, concernente aspetto specifico della disciplina del rapporto stesso. Ne consegue che, correttamente, il giudice conciliatore, nell'esercizio del suo potere equitativo, può disattendere la suindicata disposizione, sul rilievo che la volontà delle parti, emergente dal contratto di locazione, appare inequivocabilmente diretta a sostituire al criterio legale della quota fissa proporzionale il diverso criterio convenzionale della quota variabile commisurata all'effettivo importo delle spese di gestione. Siffatta operazione ermeneutica, siccome ispirata a criteri equitativi, si sottrae al sindacato di legittimità.

* Cass. civ., sez. III, 12 novembre 1994, n. 9553, *Istituto Autonomo Case Popolari c. Della Valle*.

Dal momento della costituzione del cosiddetto "condominio di gestione" tra gli assegnatari di alloggi economici e popolari, spetta all'assemblea condominiale il potere di deliberare sull'uso e godimento delle cose comuni e sulla ripartizione delle relative spese, nel rispetto delle norme di legge e di regolamento, con la conseguenza che ove detto condominio assuma direttamente la gestione dei servizi di portierato, di riscaldamento oltre l'ordinaria manutenzione delle parti comuni dell'edificio, la quota variabile di spesa relativa a tali servizi viene legittimamente determinata dagli stessi assegnatari riuniti in assemblea e deve essere corrisposta all'amministratore, anziché all'ente proprietario, con esclusione di eventuali spese generali (come l'assicurazione od altro) ancora sostenute da detto ente.

* Cass. civ., sez. I, 8 maggio 1995, n. 5023, *Di Lena ed altri c. Spa Ente Nazionale Case al Popolo - E.N.C.A.P.*

Le spese di portierato in un edificio condominiale sono a carico di tutti i condomini in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari, compresi i proprietari di negozi o magazzini con ingresso diretto dalla pubblica via, salvo diversa convenzione.

* Corte app. civ. Milano, sez. 1, 24 novembre 1981, n. 1843, *Sas L'Ambrosiana di Rossi Maria e C. c. Condominio di Via Palestrina 4, Milano*, in *Arch. loc. e cond.* 1982, 71.

h) Soppressione del servizio

Agli obblighi, gravanti sul locatore ai sensi dell'art. 1575 n. 2 c.c., di mantenere l'appartamento locato in istato da servire all'uso convenuto è da riportare l'obbligo, assunto per contratto, di assicurare il servizio di portierato (da cui nasce una responsabilità del locatore per fatto dell'ausiliario: art. 1228 c.c.), giacché la nozione di "cosa beata" non può essere ristretta alla singola unità dell'edificio ma va estesa alle pertinenze, agli accessori ed ai servizi. È tuttavia valido il patto che esonera il locatore dalla responsabilità per danni (ed è incensurabile l'interpretazione del giudice del merito che ritiene trattarsi di responsabilità non solo aquiliana ma anche contrattuale) derivati da fatto del portinaio o di un terzo, poiché tale patto preventivo di esonero non contrasta con obblighi derivanti da norme di ordine pubblico (art. 1229 cpv. c.c.), ossia con l'obbligo del portinaio di dispiegare la necessaria vigilanza e di opporsi efficacemente alla consumazione di azioni delittuose sancito dall'art. 113 del regolamento per l'esecuzione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, né l'interpretazione che ne conserva la validità svuota di contenuto l'obbligo di assicurare il servizio di portierato, ponendosi così in contrasto col principio di buona fede.

* Cass. civ., sez. III, 29 luglio 1975, n. 2938.

La forma scritta costituisce requisito necessario dei contratti risolutivi del diritto di proprietà sui beni immobili, dovendo dai medesimi trarsi con sufficiente certezza

tutti gli elementi del negozio cui le parti abbiano inteso dare vita, quali l'indicazione del bene ritrasferito e del prezzo, nonché la manifestazione dell'effettiva volontà di operare il nuovo trapasso del bene. (Nella specie, si è ritenuto che sia insufficiente a determinare il ritrasferimento del diritto di comproprietà, sui locali destinati al servizio di portierato, dai condomini al venditore costruttore, il generico richiamo contenuto nei singoli contratti di vendita delle unità immobiliari a una clausola del regolamento del condominio predisposta dal venditore nella quale si prevedeva il ritrasferimento a costui della proprietà di detti locali in caso di cessazione del servizio di portierato).

* Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1981, n. 908, *Palmiotto c. Palmiotto*.

In tema di condominio negli edifici, il dovere dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 n. 2 cod. civ., di controllare e disciplinare il godimento di locali comuni (nella specie, locali destinati ad alloggio del portiere dopo la soppressione del servizio di portierato), implica, in mancanza di diverse disposizioni dell'assemblea, il diritto di detenere le chiavi dei suddetti locali, per assicurarne l'uso da parte dei singoli condomini in condizioni di parità.

* Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1983, n. 5076, *De Lorenzo c. Cond. V. Patern*.

La soppressione (come la istituzione) del servizio di portierato, comportando il venir meno (od il sorgere) di un vincolo di destinazione di una parte comune del condominio, configura un atto di straordinaria amministrazione. Pertanto, tale innovazione deve essere deliberata dalla maggioranza qualificata dei due terzi del valore del condominio, a tutela degli eventuali pregiudizi sul patrimonio degli amministratori, connessi alla particolare rilevanza del medesimo atto.

* Corte app. civ. Milano, sez. 1, 20 giugno 1989, n. 1032, *Ferrario c. Condominio Viale Tibaldi 3, Milano*, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 284.

L'assemblea del condominio con la maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 5 c.c. può deliberare la modificazione (o anche la soppressione) del servizio di portierato, sempre che vengano osservati i principi in materia di innovazioni posti dall'art. 1120 c.c. e non ne derivino per taluno dei condomini vantaggi o svantaggi diversi rispetto agli altri. Pertanto, è nulla per violazione dell'art. 1120 citato, la deliberazione assunta a maggioranza che, conservando la proporzionalità di spesa sulla collettività condominiale, attui in un condominio costituito da più edifici la "centralizzazione" del servizio di portierato, in guisa da lasciare immutata la situazione per i condomini dell'edificio presso il quale il servizio viene svolto, mentre i condomini degli altri edifici vengono a trarre dal servizio una utilità minore.

* Casa. civ., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5083, *Cond. Via Tiziano (MI) c. Imm.re Elsi sas*.

Qualora un servizio condominiale (nella specie: portierato) sia previsto nel regolamento di condominio, la sua soppressione comporta una modificazione del regolamento che deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 2, c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) richiamato dall'art. 1138, comma 3.

* Cass. civ., sez. II, 29 marzo 1995, n. 3708, *Condominio di Via 5, Martino n. 2 in Genova c. Lombardo ed altri*.

i) Svolgimento del servizio

Il servizio di portierato, come ogni altro di interesse comune, deve essere disciplinato a norma dell'art. 1130, n. 2 c.c. e può ritenersi ben assicurato, sempre che sia diligentemente svolto, anche se sussista reciproca antipatia ed insofferenza personale tra l'addetto al servizio ed alcuno dei condomini, sempre che l'incolumità personale non si traduca, da parte del primo, in un persistente contegno incivile e scorretto o addirittura in manifestazioni ingiuriose.

* Trib. civ. Firenze, 3 marzo 1962, in *Giur. it.* 1962, I, 2, 481.

Ove il servizio di portierato non venga svolto dal relativo incaricato in maniera conforme alle prescrizioni e con la diligenza dovuta, il conduttore di un appartamento sito nell'edificio, cui quel servizio si riferisce, può eccepire, nei confronti del proprietario locatore, la sua inadempienza in relazione a quel servizio e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese.

* Cass. civ., sez. III, 2 luglio 1991, n. 7257, *Ist. Naz. Previdenza dei Giornalisti italiani "G. Amendola" c. Rossi e altri e Ricci e altri*.