

Il Sole 24 ore - Un solo addetto per più edifici se l'ingresso (unico) è comune

Il portiere di condominio svolge le mansioni previste dai contratti collettivi nazionali per i dipendenti da proprietari di fabbricati. L'accordo può prevedere anche la concessione gratuita di un alloggio, messo a disposizione del dipendente e del suo nucleo familiare fino al termine del rapporto di lavoro. Alloggio o guardiola L'alloggio di servizio deve essere composto da almeno due ambienti, di cui uno adibito a cucina, oppure da tre ambienti se la famiglia del portiere è formata da almeno quattro persone conviventi, compreso il lavoratore stesso. Il contratto prevede, inoltre, che all'interno dell'alloggio possano essere esercitate altre attività lavorative, ad eccezione di quelle artigianali o di altre attività che comportino afflusso di pubblico e arrechino disturbo ai condòmini. Nel caso in cui l'accordo non preveda la concessione dell'alloggio, il portiere dovrà comunque essere fornito di una guardiola e di servizi igienici. I compiti Riguardo alle mansioni, fra le altre cose, il portiere vigila sullo stabile, distribuisce la corrispondenza ordinaria, sostituisce le lampadine elettriche, esegue piccole e generiche riparazioni, sorveglia l'uso del citofono, dell'ascensore e del montacarichi. Se il dipendente usufruisce dell'alloggio, la custodia dello stabile deve intendersi quale «generico impegno alla conservazione e tutela dello stesso, tale da comportare eventuali impieghi anche al di fuori dell'orario lavorativo». La maggior parte dei condomini per la pulizia delle parti comuni si affidano a ditte specializzate, ma ciò non toglie che al portiere possano essere affidate delle mansioni di pulizia. In tal caso, spetta al dipendente pulire l'androne, i locali comuni accessori e le cabine dell'acqua, le scale, i cortili, i piani pilotis e porticati a uso esclusivo dell'immobile, nonché le aree destinate ad autorimessa condominiale, oltre alla pulizia e innaffiamento degli spazi a verde. Gli strumenti e i prodotti per eseguire le pulizie sono forniti dal datore di lavoro, ossia dal condominio attraverso l'amministratore. Il portiere, inoltre, può occuparsi della gestione dell'impianto centrale di riscaldamento e dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda. In casi di emergenza, può intervenire anche sull'impianto ascensore, ad esempio per sbloccare la cabina, portarla al piano e aprire la porta, così da consentire l'allontanamento delle persone. Tali mansioni, vista la loro delicatezza, possono essere svolte soltanto se il portiere, dopo aver seguito un corso di formazione, ha ottenuto un'apposita certificazione. Per quanto concerne il ritiro della corrispondenza, di norma il portiere è autorizzato a ritirare quella ordinaria (compresi i pacchi), mentre per la corrispondenza straordinaria (che necessita della firma del ricevente) è necessario che il condòmino o l'inquilino rilascino una delega. Tale servizio, è da considerarsi extracontrattuale e quindi va retribuito con un'indennità a parte. Il Ceni non esclude che il portiere possa occuparsi contemporaneamente di più stabili «purché aventi un unico ingresso funzionante o più ingressi sorvegliabili da un unico posto di custodia». Qualora, invece, lo stabile presenti più ingressi (fino a un massimo di sei) non comunicanti fra loro e non sorvegliabili da un'unica postazione, il contratto prevede che il portiere possa comunque prestare servizio purché l'edificio faccia capo a un'unica proprietà o a un unico condominio. L'orario di lavoro. Per quanto concerne l'orario di lavoro, vi sono delle differenze a seconda che il portiere usufruisca o meno dell'alloggio. Nel primo caso, il portiere lavora su un arco temporale che nei giorni non festivi va dalle 7 alle 20, anche se gli accordi territoriali possono prevedere la fascia 6-21. Il monte ore settimanale è di 48 ore, di norma distribuite su sei giornate. L'orario giornaliero è invece stabilito dal datore di lavoro e accettato dal dipendente al momento della firma del contratto. La prestazione lavorativa può essere frazionata al massimo in due periodi, separati da un intervallo non superiore a tre ore. In ogni caso, il lavoratore ha diritto a fruire di un riposo giornaliero di almeno 11 ore continuative. Nel caso in cui gli sia chiesto di prestare servizio di domenica o nei giorni festivi, l'orario di apertura non potrà comunque protrarsi oltre le ore 14. Il lavoro domenicale e festivo è retribuito con la paga oraria maggiorata del 40%, mentre il lavoro notturno (effettuato fra le ore 22 e le ore 6) è retribuito con la maggiorazione del 30 per cento. Il portiere che non usufruisce dell'alloggio lavora su un monte orario settimanale di 45 ore distribuite su sei giornate. L'orario giornaliero è continuativo, con un intervallo di un'ora tra le ore 7 e le ore 20, anche se le parti possono concordare una durata dell'intervallo minore o maggiore. Il lavoro straordinario diurno è retribuito con la paga oraria maggiorata del 15%, se si tratta di ore straordinarie fino alla nona ora giornaliera, e del 20% dalla decima ora giornaliera straordinaria (compresa) in poi. Il lavoro domenicale e festivo è retribuito con la maggiorazione oraria del 40 per cento. Mentre per il lavoro notturno è prevista la normale paga maggiorata del 30%, se ordinario, 0 del 40%, se straordinario.