

QUALI SONO LE MANSIONI DEL PORTIERE CONDOMINIALE: DI COSA DEVE OCCUPARSI?

Publicato il 11 Settembre 2024 di Enrico Mainero



Categoria: [POLITICA](#), [SCUOLA](#), [SINDACATO](#), [ECONOMIA](#)



All'interno di molti condomini è spesso presente una figura che svolge determinate mansioni legate alla pulizia, alla vigilanza e al controllo dello stabile; la persona che si occupa di tali incarichi è il **portiere condominiale**.

Il portiere è un **dipendente del condominio**, il suo compito più rilevante è quello della **sorveglianza** e la **custodia** dell'ingresso per cui, esso, lavora. Se volete potete consultare un approfondimento su [come amministrare un condominio](#) per entrare più nel dettaglio rispetto a questa delicata materia.

Nomina e contratto del portiere

Il portiere condominiale viene nominato dall'amministratore di condominio dopo aver preso la decisione assieme agli altri condomini **durante un'assemblea**.

La gestione delle spese condominiali è un elemento fondamentale per garantire il corretto funzionamento e la manutenzione delle aree comuni di un condominio. Tra le varie voci di spese condominiali per l'inquilino, quella relativa al portiere condominiale rappresenta una componente significativa. Questa spesa è generalmente considerata come una delle spese comuni da ripartire equamente tra tutti i condomini.

Il contratto di lavoro sottolinea le dipendenze e le sue prestazioni nei confronti del condominio ed è disciplinato dalle direttive previste dal contratto collettivo nazionale di categoria.

Gli incarichi della portineria condominiale

Gli incarichi del portiere sono: controllare riscaldamento e ascensore; occuparsi della riscossione del pagamento delle quote condominiale; impegnarsi a far seguire le regole condominiali; distribuire la corrispondenza ai condomini; sorvegliare l'uso dei servizi comuni; pulire le zone condominiali quali scale, androne ed eventuale giardino, terrazza o cortile comuni.

Per la pulizia delle parti comuni, scale, cortile, ingresso, il portiere viene spesso affiancato da una donna delle pulizie o da ditte preposte; il condominio dovrà inoltre assicurare al portiere un alloggio, solitamente situato al piano terra.

Il portiere deve altresì occuparsi di lasciare il portone d'ingresso aperto durante i giorni feriali undici

ore al giorno.

Chi ricopre questo ruolo ha diritto: alle ferie (26 giorni); al riposo settimanale, solitamente la domenica; a permessi straordinari (80 ore lavorative); al preavviso di tre mesi qualora si decidesse di licenziarlo; alle ferie per malattia, maternità e congedo matrimoniale retribuito per 15 giorni.

Diventare portiere

Non servono particolari requisiti per diventare portiere condominiale. Occorre avere almeno il diploma di scuola superiore ed è un ottimo punto di partenza l'aver partecipato ad un corso di formazione.

Questi corsi, della durata di alcune ore, offrono una preparazione più sull'aspetto della sicurezza sul lavoro che su altro. Sono a pagamento ma la loro cifra è assolutamente non troppo onerosa.

Il portiere di condominio non dev'essere equiparato a quello d'albergo: le mansioni sono diverse, così come i requisiti. Quello d'albergo, infatti, dev'essere in grado di aver a che fare con clienti di diversa nazionalità, deve sapere utilizzare i software di **prenotazione alberghiera** oltre che conoscere bene il territorio.

Vengono accomunati, tuttavia, dalla capacità di organizzazione e problem solving. Soprattutto per il lavoratore condominiale – che spesso è da solo nella gestione dei suoi compiti – è importante essere in grado di risolvere velocemente tutti i grandi e piccoli problemi che possono incorrere in un condominio.

Oltretutto, e questo accade soprattutto per i lavoratori di vecchia data, il portiere diventa spesso un forte punto di riferimento: se si ha un guasto in casa e non si sa a chi chiamare, sicuramente una delle prime persone da consultare è proprio il portiere.

Per questa ragione, ogni professionista dovrebbe avere una lista di numeri utili (idraulico, falegname, elettricista) per rispondere ad ogni evenienza in tempi brevi. Se l'argomento di questo articolo ti sta appassionando, ti consigliamo di leggere anche il nostro articolo sul calcolo della cubatura, auspicando che possa essere di tuo interesse.

Scopri le soluzioni innovative per l'installazione di montascale in condominio leggendo il nostro articolo specifico sull'argomento.

Diritti e doveri del portiere

Come detto il lavoro del portiere è un lavoro che piano piano tende a scomparire. Colpa soprattutto degli eccessivi costi che lo stesso comporta: non per colpa sua, ci mancherebbe, ma le prestazioni lavorate vanno giustamente pagate. Ma se l'Italia è in crisi, se parte della popolazione non riesce ad arrivare a fine mese con tranquillità perché pagare un servizio utile ma non indispensabile?

Andiamo a vedere quindi tutto quello che riguarda il mondo del servizio di portineria e cosa esso comporta:

- **Orari di lavoro:** il lavoro del portiere deve essere svolto per non più di 48 ore settimanali se lo stesso beneficia di un alloggio mentre devono essere ridotte a 45 in caso di assenza di alloggio. Se il portiere usufruisce dell'alloggio deve assicurare anche una certa reperibilità per casi di emergenza con la consapevolezza che questo straordinario giustamente gli va riconosciuto in termini pecuniari;
- **Ferie:** ogni portiere ha diritto a 26 giorni di ferie all'anno che devono essere calcolate escludendo tutte le festività e le domeniche. Esse ovviamente vengono retribuite ma un piccolo vincolo lega le ferie dello stesso alla volontà dei condomini: solo 13 giorni su 26 infatti possono essere scelti dal portiere stesso mentre l'altra metà dipende dalla volontà dei condomini stessi che possono, in base alle proprie esigenze personali, quando mandare in ferie il portiere;
- **Corrispondenza:** tra i compiti che devono essere svolti dal portiere c'è quello inerente alla corrispondenza. Lo stesso ha il compito di prendere la posta ordinaria (con annessi pacchi ovviamente) e smistarli ai condomini.

Quando le competenze del portiere sono limitate

Per quando possa essere ampio il raggio e il margine d'azione del portiere ovviamente ci sono dei vincoli. Se da un lato il codice di procedura civile permette in caso di mancanza del destinatario la ricezione di raccomandate e assicurate lo stesso non si può dire per le cartelle.

Giusto per essere esaurienti il portiere non può ricevere alcuna notifica su cartelle di pagamento, su multe o su qualsiasi altra tipologia di atto. Nel caso in cui ciò dovesse avvenire le stesse avrebbero validità nulla.

Come visto, dunque, la figura del portiere all'interno di un condominio è praticamente indispensabile. A maggior ragione se proviamo a pensare all'evoluzione che sta subendo la nostra società ci accorgiamo che la figura del portiere è collegata in modo indissolubile al condominio: se la buttiamo sul banale basti pensare al mondo dell'e-commerce che prende sempre più campo. Non fa comodo che ci sia sempre qualcuno a ritirare i pacchi al posto nostro? Oppure pensiamo a tutti quei casi di cronaca dove sentiamo parlare di rapine in appartamenti: in questo caso quanto fa comodo la presenza di un vigilante per le principali ore diurne che oscillano dalle 07 alle 20 mentre le case possono esser vuote per via degli impegni lavorativi? Secondo noi tanto...

Come sono cambiate le mansioni di un portiere condominiale negli ultimi anni?

Le mansioni di un portiere condominiale sono cambiate negli ultimi anni, riflettendo l'evoluzione delle esigenze residenziali e i progressi tecnologici. Ecco alcune delle principali evoluzioni:

1. **Gestione della Sicurezza:** Con l'aumento della preoccupazione per la sicurezza, i portieri spesso assumono un ruolo più attivo nel monitoraggio delle telecamere di sicurezza, nel controllo degli accessi al condominio, e nella gestione di sistemi di sicurezza più sofisticati.
2. **Tecnologia e Comunicazione:** L'uso di tecnologie moderne come app per smartphone, sistemi di comunicazione interni, e software di gestione condominiale è diventato comune. I portieri possono usare queste tecnologie per comunicare con i residenti, gestire prenotazioni di spazi comuni, e tenere traccia delle manutenzioni.
3. **Servizi Ecologici:** Con una crescente consapevolezza ambientale, alcuni portieri si occupano della gestione di programmi di riciclaggio e compostaggio, oltre a monitorare l'efficienza energetica degli edifici.
4. **Supporto alla Comunità Condominiale:** Oltre alle tradizionali mansioni di manutenzione e pulizia, i portieri possono essere coinvolti nell'organizzazione di eventi comunitari, nella gestione di spazi comuni, e nel fornire assistenza generale ai residenti.
5. **Gestione Emergenze:** La preparazione e la risposta a situazioni di emergenza, come incendi o allagamenti, sono diventate parte integrante del ruolo del portiere, richiedendo formazione specifica.

6. **Consegna Pacchi e Gestione Corrispondenza:** Con l'aumento degli acquisti online, i portieri spesso gestiscono un volume maggiore di pacchi e consegne, organizzando spazi sicuri per la loro conservazione.
7. **Sfide Legate alla Pandemia:** Durante la pandemia di COVID-19, i portieri hanno dovuto adattarsi a nuove procedure come la sanificazione degli spazi comuni, il monitoraggio delle norme di distanziamento sociale, e la gestione delle consegne senza contatto.

Queste evoluzioni mostrano come il ruolo del portiere condominiale sia diventato più complesso e multifunzionale, richiedendo una gamma di competenze che vanno oltre le tradizionali mansioni di custodia e manutenzione.

