



Pulizia scale fatta dai condòmini, è possibile?

Senza unanimità non è possibile stabilire la pulizia della scala a turno.

Avv. Alessandro Gallucci 30/08/2018

È possibile affidare ad uno dei condòmini la pulizia delle scale dell'edificio in condominio?

La domanda è sovente posta nel nostro forum e riguarda la possibilità per l'assemblea di deliberare che sia uno dei condòmini, che magari s'è offerto volontario, ad eseguire il servizio in esame.

Si badi: lasciamo perdere fin dal principio quelle situazioni nelle quali la scelta ricade su un condòmini che chiede in cambio un rimborso spese o una riduzione delle spese condominiali senza fattura.

Tutte queste inutili "alchimie" nascondono prestazioni irregolari dal punto di vista fiscale e quindi non legittime.

Qui di seguito, si vedrà che solo a determinate condizioni un condòmino può essere incaricato del servizio di pulizia scale.

Nessuna possibilità, senza unanimità, di stabilire la pulizia scala a turno

L'assemblea condominiale non può deliberare che le scale dell'edificio siano pulite a turno dai condòmini, ovvero che i condòmini incaricati per uno dei periodi possano provvedervi anche tramite terzi.

Una simile decisione sarebbe irrimediabilmente nulla.

A questa conclusione è arrivata la Suprema Corte di Cassazione affermando che «l'assemblea dei condòmini ha la facoltà di decidere in ordine alle spese ed alle modalità di riparto, deliberando l'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo, ma le è esclusa la possibilità di imporre al singolo condòmino l'obbligo di pulire le scale in un dato momento, o di provvedervi attraverso un proprio pulitore.

Nel caso l'assemblea assuma una simile delibera, questa sarebbe radicalmente nulla, avendo i condòmini statuito oltre le proprie competenze, violando i diritti del singolo condòmino sui quali la legge non consente ad essa di incidere» (così Cass. 22 novembre 2002 n. 16485).

Insomma per la Corte di Cassazione, è legittimo che l'assemblea stabilisca di far pulire le scale e quindi ripartire la spesa tra i condòmini: ciò perché rientra nel novero delle competenze dell'organismo deliberativo quella di decidere la prestazione di un servizio.

Diverso, invece, deliberare che i condòmini, personalmente (o al loro turno per mezzo di personale da loro direttamente incaricato), debbano provvedere alla pulizia delle scale: la differenza sta nel fatto che l'assemblea non ha il potere d'imporre questo genere di comportamenti.

Si badi: qualora tutti i condòmini decidessero di pulire le scale a turno, allora quella non dovrebbe essere considerata una delibera, bensì un accordo tra tutti. Un impegno volontario di ciascuno a fare qualcosa di proprio interesse.

Pulire le scale è un lavoro e deve essere fatto da chi è abilitato

Alla domanda che abbiamo posto nel titolo dell'articolo bisogna dar risposta positiva: sì, è

possibile che un condòmino sia incaricato di pulire le scale, ma ciò deve avvenire nel rispetto della legge.

Che cosa vuol dire nel rispetto della legge? Che se si tratta d'incarico retribuito il condòmino deve fatturare il compenso?

Non solo. Per l'affidamento del servizio di pulizia scale l'affidamento del servizio di può affidarsi solamente a chi ha i requisiti per farlo.

In tal senso dispone la legge n. 82 del 1994, il cui articolo 1, al primo comma, specifica che «le imprese che svolgono attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione o di sanificazione, di seguito denominate "imprese di pulizia", sono iscritte nel registro delle ditte di cui al testo unico approvato con regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011, e successive modificazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui all'articolo 5 della legge 8 agosto 1985, n. 443, qualora presentino i requisiti previsti dalla presente legge. art. 1, primo comma, legge n. 82/1994».

Si badi: la differenza che corre tra il condòmino che, volontariamente e senza incarico esce di casa e pulisce le scale del condominio (cioè di una parta accessoria alla propria abitazione) e quello che senza spirito di personale iniziativa, ma per incarico del condominio, faccia questo lavoro, sta proprio nella natura dell'attività. Personale e libera nel primo caso, delegata nella seconda ipotesi.

La violazione, anche mediante elusione, della regola appena citata, può portare all'applicazione di una sanzione pecuniaria. Come previsto dalla legge, infatti, «a chiunque stipuli contratti per lo svolgimento di attività di cui alla presente legge, o comunque si avvalga di tali attività a titolo oneroso, con imprese di pulizia non iscritte o cancellate dal registro delle ditte o dall'albo provinciale delle imprese artigiane, o la cui iscrizione sia stata sospesa, si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire un milione a lire due milioni» (art. 6, primo comma, legge n. 82/1994).

Date queste indicazioni, per lo scrivente se ne deve dedurre che una deliberazione assembleare che affidasse l'incarico di pulizia scale - gratuitamente e o dietro retribuzione - ad uno dei condòmini non aventi i requisiti di legge, sarebbe da considerarsi nulla avendo un oggetto illecito.

La nullità, lo ricordiamo, può essere fatta valere in qualunque momento, senza che sulle delibere nulle gravino i termini di decadenza di cui all'art. 1137 c.c.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/pulizia-scale-fatta-dai-condomini-e-possibile.15075>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano