

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO

**La disciplina giuslavoristica nel Condominio
custode e altre tipologie di lavoro dipendente e
autonomo**

Incontro 22 Aprile 2026

Relatrice: dott.sa Maria Alessandra Parigi

La disciplina giuslavoristica nel condominio è complessa e si articola su due fronti principali:

- ❖ il lavoro subordinato (custode/portiere)
- ❖ il lavoro autonomo (professionisti esterni)

Il condominio, agendo come datore di lavoro, deve rispettare le normative di sicurezza (D.Lgs. 81/08) e i Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro (CCNL) di categoria

Il portiere e custode (lavoro subordinato)

E' il caso più tipico:

CCNL Applicabile: Il contratto di riferimento è il **CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati** (rinnovato per il periodo 2025-2028), che disciplina le mansioni di vigilanza, custodia e pulizia

Mansioni: Il portiere svolge attività di vigilanza attiva, pulizia scale, androne, cortili e gestione corrispondenza/pacchi

Tipologie di Custode:

Con alloggio: Responsabile della custodia dello stabile, spesso attivo anche fuori orario per le emergenze.

Senza alloggio: Lavoratore discontinuo con orari mirati

A tempo pieno o part-time

Orario di Lavoro: Il portiere con alloggio può lavorare fino a 48 ore settimanali, mentre il part-time varia tra le 20 e le 36 ore.

Novità 2026: Il rinnovo CCNL prevede aumenti retributivi in tre scaglioni dal 1° gennaio 2026, con un aumento totale a regime di 209,20 euro lordi mensili per i livelli A3/A4.

Subordinazione: Il rapporto di portierato si costituisce tra il condominio e il lavoratore, con l'amministratore che funge da datore di lavoro che ne ha il potere direttivo

ESEMPIO DI LETTERA DI ASSUNZIONE (CUSTODE CON ALLOGGIO)

Contratto di assunzione

Tra le parti:

Datore di Lavoro: Condominio [Nome], Via [Indirizzo], C.F. [Codice Fiscale], in persona dell'amministratore pro-tempore sig. [Nome Cognome], di seguito denominato "Condominio".

Lavoratore: Sig./Sig.ra [Nome Cognome], nato/a a [...] il [...], residente a [...], C.F. [...], di seguito denominato "Lavoratore"

Si conviene e si stipula quanto segue

Mansioni e Inquadramento: Il lavoratore è assunto con la qualifica di Portiere/Custode, livello [es. A1 - con alloggio], CCNL Proprietari di Fabbricati (portieri). Le mansioni comprendono: custodia, vigilanza, pulizia parti comuni, gestione corrispondenza, regolazione riscaldamento, uso citofono.

Luogo di Lavoro: Via [Indirizzo del Condominio].

Tipo di Contratto: Tempo pieno/parziale, indeterminato/determinato.

Data di Inizio: [Data].

Orario di Lavoro: [es. 36 ore settimanali], secondo il regolamento di servizio.

Retribuzione: La retribuzione lorda mensile è pari a € [Importo], comprensiva di paga base, contingenza, ed eventuali indennità specifiche.

Alloggio: Al lavoratore viene concesso l'uso gratuito dell'alloggio sito nello stabile, con utenze a carico [condominio/lavoratore - specificare].

Periodo di Prova: [Durata] giorni

Luogo e Data, _____

Firma Datore _____

Firma Lavoratore _____

ESEMPIO DI CEDOLINO PAGA MENSILE

Cedolino Paga - [Mese/Anno]

Dati Lavoratore: [Nome Cognome] / **Qualifica:** Portiere - Liv. A1
Dati Condominio: Condominio [Nome]

Voce	Competenze	Trattenute
<i>Paga base</i>	1.150,00	
<i>Indennità contingenza</i>	350,00	
<i>Indennità alloggio/pulizie</i>	100,00	
<i>Totale lordo</i>	1.600,00	
<i>Contributi Inps (c/lavoratore -9,19)</i>		147,04
<i>Ritenuta Irpef</i>		150,00 (stima)
<i>Totale trattenute</i>		297,04
<i>Netto a pagare</i>	1.302,96	

Note importanti

Regolamento di servizio: Il contratto deve essere accompagnato da un regolamento specifico per le mansioni.

CCNL di riferimento: Controllare sempre l'ultimo rinnovo del CCNL Proprietari di Fabbricati per i minimi retributivi aggiornati

Apprendisti: Figura prevista dal CCNL per la formazione di nuove figure professionali.

Sostituzioni: Assunzioni temporanee per ferie o malattia del portiere titolare

Altre tipologie di lavoro dipendente

Addetti alle pulizie: Personale assunto a tempo determinato/indeterminato per la pulizia delle parti comuni.

Giardinieri: personale assunto per la manutenzione delle aree verdi

Manutentori interni: personale assunto per le varie manutenzioni del condominio

Tipologia di CCNL Multiservizi

Altre tipologie di lavoro dipendente

Caratteristiche dei rapporti:

Orari prestabiliti

Busta paga: retribuzione fissa più eventuale alloggio

Ferie, TFR, contributi INPS

Lavoro Autonomo nel Condominio

Il condominio ricorre spesso a prestazioni autonome per lavori specifici.

Amministratore di condominio: Non è un lavoratore subordinato, bensì un prestatore d'opera intellettuale con contratto di mandato.

Tecnici: Geometri, ingegneri o architetti incaricati per la manutenzione straordinaria o la direzione lavori.

Imprese di pulizia/Giardinieri: Ditte esterne che operano con contratto d'appalto.

Avvocati: Per la difesa in giudizio o attività di consulenza

Lavoro Autonomo nel Condominio

Natura del rapporto

Nessun vincolo di subordinazione

Contratto di appalto di servizi

Pagamento a fattura

Nessun orario imposto

Organizzazione autonoma del lavoro

Nessun TFR o ferie

ATTENZIONE SU ALCUNE SITUAZIONI

Se un lavoratore ha orari imposti, lavora solo per un condominio, riceve ordini continui è inserito nell'organizzazione e soggiace al potere direttivo dell'amministratore potrebbe essere riqualificato il rapporto da «finto autonomo» a subordinato con le pesanti conseguenze in termini di contributi arretrati e sanzioni (costante Corte di Cassazione in quanto prevale la sostanza sulla forma)

1) Riqualificazione del rapporto (falsa partita iva)

Addetto alle pulizie con partita iva, compenso annuo 12.000,00, presenza quotidiana e orario fisso, direttive dell'amministratore

Esito ispettivo: riqualificazione del rapporto ex art. 2094 del c.c. con recupero contributi INPS (30/35%), sanzioni e interessi

Costo stimato: contributi euro 4.000, sanzioni euro 3.000,00 con rischio di controllo su più anni.

2) Appalto non genuino

Impresa di pulizie formalmente autonoma ma usa materiali del condominio, ha orari imposti, nessuna organizzazione propria

Rischio: interposizione illecita (art. 29 d.lgs 276/2003) e riqualificazione del rapporto

Conseguenze: responsabilità solidale e recupero retribuzioni e contributi

3) Pagamento a professionista senza ritenuta (errore fiscale)

Violazione: art. 25 dpr 600/73

Sanzioni: 30% della ritenuta non versata

Responsabile: condominio (per la ritenuta non versata) ma operativamente l'amministratore

5) Sicurezza sul lavoro

Impresa di pulizia opera senza DVR, infortunio sul lavoro

Violazione: art. 26 del dlgs 81/2008

Responsabilità: condominio (in qualità di committente) e amministratore

Conseguenze: sanzioni penali e risarcimento danni

Focus Ispettivo

Cosa controllano?

- Natura del rapporto (subordinato vs autonomo)
- Regolarità contributiva
- Presenza lavoro nero
- Contratti e documentazione

Controlli sugli appalti di «manodopera mascherati»:

- Verifica genuinità appalto
- Presenza organizzazione autonoma
- Uso mezzi propri
- Assenza etero-direzione

Verifica documento DURC:

Obbligo controllo regolarità contributiva

In caso di mancata verifica responsabilità solidale e rischio pagamento debiti altrui

Sanzioni tipiche

- Maxi-sanzione per lavoro nero
- Recupero contributi INPS
- Sanzioni fiscali (ritenute)
- Responsabilità solidale appalti

Best practice operative

- Contratti scritti dettagliati
- Verifica natura del rapporto
- Controllo Durc periodico
- Tracciabilità dei pagamenti
- Corretta applicazione del CCNL

APPROCCIO PROFESSIONALE (DEL REVISORE)

- ✓ Analisi preventiva del rischio (DVR e DUVRI)
- ✓ Audit periodici sul condominio
- ✓ Coordinamento con il consulente del lavoro
- ✓ Documentazione sempre aggiornata

Sicurezza sul Lavoro

L'Amministratore, in quanto datore di lavoro, ha l'obbligo di garantire la sicurezza, formare i dipendenti (artt. 36 e 37 D.Lgs. 81/08) e, nel caso di lavori in cantiere, nominare un coordinatore.

Anche per i lavoratori autonomi valgono le norme sulla sicurezza, specialmente se utilizzano attrezzature complesse.

Due documenti regolati dal Dlgs 81/2008

- il DVR (Documento Valutazione Rischi) è obbligatorio se ci sono lavoratori dipendenti (es. portiere).
- il DUVRI (Documento Unico Valutazione Rischi Interferenze) va redatto dall'amministratore quando ditte esterne operano nel condominio, per gestire i rischi di interferenza.

DVR (Documento di Valutazione dei Rischi)

Obbligo dell'amministratore: solo se il condominio ha lavoratori dipendenti subordinati (es. portiere, giardiniere interno).

Contenuto: Valutazione dei rischi specifici legati alle mansioni del dipendente. La Cassazione ha stabilito che anche un DVR incompleto, redatto male o non aggiornato equivale all'assenza del documento, facendo scattare le medesime sanzioni.

Se non c'è il dipendente **non** è necessaria la redazione del DVR

Assenza del documento: Oltre alle sanzioni PENALI e amministrative, l'assenza del DVR, in caso di infortunio sul lavoro, comporta per l'amministratore il rischio di denunce e per il condominio la responsabilità civile con possibile richiesta di risarcimento danni.

DUVRI (Documento Unico Valutazione Rischi Interferenze)

Obbligo dell'amministratore: Necessario quando si affidano lavori, servizi o forniture a imprese esterne (es. pulizie, manutenzione ascensori, rifacimento facciata).

Scopo: Evitare i rischi derivanti dall'interferenza tra le attività delle varie ditte e quelle del condominio.

Non è obbligatorio se **non esistono rischi da interferenza**. Tuttavia, in caso di contratti d'appalto, è necessario che la documentazione di gara (bandi, inviti) indichi esplicitamente l'assenza di tali rischi e che gli oneri per la sicurezza sono pari a zero.

Esenzioni: Il DUVRI non va redatto nei casi di contratti di durata inferiore a 5 giorni (salvo rischi particolari) o quando si applica il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) nei cantieri, nei servizi di natura intellettuale e per mere forniture di materiali o attrezzature

Assenza del documento: rischio sanzioni + responsabilità PENALI

Ruolo dell'Amministratore

Rappresenta il condominio come datore di lavoro e gestisce:

- ❖ Assunzioni
- ❖ Licenziamenti
- ❖ Paghe
- ❖ Sicurezza

ATTENZIONE: il condominio è centro di imputazione di rapporti giuridici, rappresentato dall'amministratore quindi con responsabilità civili, fiscali e contributive.

Conclusioni

Nel condominio il vero rischio non è il costo del lavoro, ma l'errata qualificazione del rapporto: è lì che nascono le responsabilità più gravi, sia fiscali che contributive!

In generale non possiamo eliminare i rischi ma dobbiamo essere consapevoli di poterli gestire.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE