

*È il chiarimento della Suprema corte in merito alla responsabilità solidale negli appalti*

# Niente Durc? Pagamento negato

*Il condominio può rifiutare i servizi dell'impresa irregolare*

## Il principio

## Obbligatorio dare il documento

A fronte della mancata o, comunque, inesatta esecuzione dell'obbligo di consegna di un Durc regolare da parte dell'impresa appaltatrice e, quindi, dell'esposizione del condominio al rischio di dover provvedere, quale responsabile in solido, al versamento degli oneri previdenziali e contributivi nei confronti dei lavoratori impiegati dalla prima, quest'ultimo è legittimato a sospendere il pagamento delle somme contrattualmente dovute

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

**A**ppalti in condominio: l'amministratore può rifiutarsi di pagare il corrispettivo se l'impresa non ha fornito il Durc (Documento unico di regolarità contributiva). Questa condotta rappresenta, infatti, pur sempre un inadempimento contrattuale e consente quindi all'appaltante di rifiutare a sua volta la prestazione contrattualmente dovuta, come previsto dall'art. 1460 cc.

Lo ha chiarito la seconda sezione civile della Corte di cassazione in una recente sentenza (n. 4079 del 9 febbraio 2022), nella quale i supremi giudici si sono occupati di un appalto del servizio di pulizie delle parti comuni di un edificio condominiale.

**Il caso concreto.** Nella specie un condominio aveva ricevuto la notifica del decreto ingiuntivo da parte dell'impresa affidataria del servizio di pulizie delle parti comuni per non aver corrisposto il compenso contrattualmente dovuto.

L'amministratore condominiale aveva proposto tempestiva opposizione, sostenendo, in particola-

re, che il contratto di appalto intercorrente tra le parti doveva considerarsi affetto da nullità, poiché l'appaltatrice non aveva consegnato il documento unico di regolarità contributiva (cosiddetto Durc). Il tribunale aveva accolto l'opposizione e, per l'effetto, revocato il decreto ingiuntivo, osservando che, in mancanza del Durc non poteva che configurarsi una responsabilità solidale del condominio insieme all'impresa appaltatrice per la irregolare posizione contributiva e fiscale dei dipendenti di quest'ultima.

Per questo motivo, secondo il giudice di primo grado, del tutto legittimamente l'amministratore aveva sospeso il pagamento del corrispettivo, facendo applicazione del principio di cui all'art. 1460 cc. Anche la Corte di appello, a sua volta interpellata dall'impresa, aveva confermato la legittimità del comportamento tenuto dal condominio, dal momento che era stato violato l'equilibrio contrattuale, poiché la prestazione dell'impresa, ancorché materialmente eseguita, aveva esposto il condominio al rischio di dover far fronte agli oneri previdenziali e contributivi a carico della stessa, circostanza

poi effettivamente verificatasi a seguito della notificazione del verbale di accertamento dell'Inps elevato nei confronti del medesimo condominio.

**La mancata consegna del Durc.** Il Durc è il documento che certifica la regolarità contributiva e assicurativa delle imprese e dei lavoratori autonomi ed è necessario fornirlo in tutti i casi in cui l'impresa stipula un contratto di servizio con enti pubblici o privati, ma anche per beneficiare di agevolazioni da parte della pubblica amministrazione. In pratica detto documento certifica che l'impresa è in regola con le norme in materia previdenziale. Viene emesso dall'Inps, dall'Inail e dalle casse edili su richiesta dell'azienda.

L'art. 29, comma 2, del decreto legislativo n. 276/2003, nel disciplinare vari aspetti di diritto del lavoro, ha disposto che in caso di appalto di opere o di servizi, il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, nonché i contributi previdenziali e i

premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di esecuzione del contratto di appalto.

La predetta disposizione è stata introdotta dal legislatore per garantire un utilizzo corretto dei contratti di appalto, inducendo il committente a selezionare imprenditori affidabili, per evitare che i meccanismi di decentramento e di dissociazione tra titolarità del contratto di lavoro e utilizzazione della prestazione si ripercuotano negativamente sui lavoratori (si veda Cass. civ., 7 dicembre 2018, n. 31768). Per questo motivo, secondo la Suprema corte, l'amministratore di condominio è tenuto a chiedere alle aziende fornitrici tutti i documenti necessari a dimostrare la loro regolarità a livello legale e di tutela della sicurezza dei dipendenti e il Durc costituisce proprio uno dei documenti principali da verificare per capire se l'impresa appaltatrice è idonea a operare all'interno del condominio.

Il documento unico di regolarità contributiva costituisce, infatti, la certificazione che devono possedere le aziende o i professionisti per comprovare l'avvenuto pagamento dei contributi previdenziali e

assistenziali obbligatori, ragione per cui è solo dal suo regolare possesso che può desumersi la certezza che sia stato corrisposto tutto quanto dovuto a tale titolo all'Inps e all'Inail.

**L'eccezione di inadempimento contrattuale.** Il possesso di un Durc regolare e la sua consegna al soggetto appaltante costituiscono quindi per l'impresa appaltatrice un obbligo di legge e un preciso dovere contrattuale. Anche l'amministratore condominiale, laddove, nella sua veste di legale rappresentante del condominio, si trovi ad affidare dei lavori o dei servizi a un'impresa, è quindi tenuto a chiedere copia di tale documento.

Nella specie si trattava dell'affidamento del servizio di pulizia delle parti comuni dell'edificio condominiale. Ma lo stesso principio è applicabile nell'appalto di lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come per la realizzazione di innovazioni.

Volta per volta dovrà quindi essere l'amministratore condominiale, in sede di stipula del contratto, a sollecitare all'impresa il rilascio di una copia aggiornata del documento unico sulla regolarità contributiva e a verificarne il contenuto.

In mancanza di detto documento, secondo la Suprema corte, stante il carattere sinallagmatico del rapporto contrattuale, per cui le prestazioni alle quali sono tenuti i contraenti dipendono l'una dall'altra, risulta pienamente applicabile l'art. 1460 cc, in base al quale ciascuna parte del contratto può legittimamente rifiutarsi di adempiere alla propria prestazione se l'altra parte non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente alla propria.

In altre parole, poiché nel contratto di appalto la prestazione del committente, ossia quella di pagare il corrispettivo pattuito per i lavori la fornitura del servizio, è strettamente collegata alla regolare esecuzione della prestazione cui è tenuto l'appaltatore, la disposizione ora citata consente a cia-

scuna parte di rifiutare legittimamente l'adempimento della propria prestazione ove al contempo la controparte sia inadempiente alla propria.

Come specificato dal codice civile, ciò è possibile ove non siano stati pattuiti tempi diversi di esecuzione della prestazione o gli stessi non debbano considerarsi propri della specifica natura del contratto che le parti hanno sottoscritto. Inoltre, non può rifiutarsi l'esecuzione della prestazione se, avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto appare contrario alla buona fede.

Per quanto sopra, secondo la Cassazione, a fronte della mancata o, comunque, inesatta esecuzione dell'obbligo di consegna di un Durc regolare da parte dell'impresa appaltatrice e, quindi, dell'esposizione del condominio committente al rischio di dover provvedere, quale responsabile in solido, al versamento degli oneri previdenziali e contributivi nei confronti dei lavoratori impiegati dalla prima, l'amministratore è legittimato a sospendere il pagamento delle somme contrattualmente dovute.

— © Riproduzione riservata —

**CHI PUÒ RIFIUTARSI?**  
**Niente Dure? Pagamento negato**  
Il condominio può rifiutare i servizi dell'impresa irregolare.

**BEST INSURANCE 2022**  
LE ASSICURAZIONI LEADER IN ITALIA

IN EDICOLA CON

**Obbligatorio dare il documento**

**ABBONATI A ITALIAOGGI**  
IN TUTTE LE GUIDE FISCALI E GIURIDICHE  
A CURA DEGLI ESPERTI DI ITALIAOGGI

ITALIAOGGI: IL MARCHIOLO DI TUTTE LE GUIDE FISCALI E GIURIDICHE  
IN TUTTE LE GUIDE FISCALI E GIURIDICHE  
A CURA DEGLI ESPERTI DI ITALIAOGGI