



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)

Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907

www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it

C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Impresa di pulizie: senza il DURC i condomini sospendono i pagamenti.

Le interessanti precisazioni sull'obbligo di consegna del DURC delle imprese di pulizia.

Giuseppe Bordolli Responsabile scientifico Condominiweb 26/02/2022

Secondo l'articolo 1460 c.c., nei contratti con prestazioni corrispettive ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto.

Tuttavia non può rifiutarsi l'esecuzione se, avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto è contrario alla buona fede.

Alla luce di questa norma si è affermato che la parte chiamata in giudizio per il **pagamento di una prestazione** può anche limitarsi ad eccepire (nel legittimo esercizio del potere di autotutela che l'art. 1460 c.c. espressamente attribuisce al fine di paralizzare la pretesa avversaria chiedendone il rigetto) l'inadempimento o l'imperfetto adempimento dell'obbligazione assunta da controparte, in qualunque delle configurazioni che questo può assumere.

Questa situazione **si può anche verificare nell'ambito di un appalto di servizi concluso tra un condominio ed un'impresa di pulizia** che pretende il pagamento dalla collettività condominiale senza adempiere all'obbligo di consegna della documentazione amministrativa all'amministratore di condominio. La vicenda è stata recentemente esaminata dalla Cassazione nella sentenza n. **4079 del 9 febbraio 2022**.

DURC, appalto, condominio e impresa di pulizie: la vicenda

Un'impresa di pulizia richiedeva e otteneva un decreto ingiuntivo nei confronti di un condominio che **non aveva pagato i servizi di pulizia** del fabbricato condominiale; i condomini, però, proponevano tempestiva opposizione avverso il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Tribunale, **sostenendo che il contratto di appalto intercorrente tra le parti doveva considerarsi affetto da nullità siccome l'appaltatrice non aveva consegnato il documento unico di regolarità contributiva (c.d. DURC)**; a fronte di tale comportamento il condominio aveva sospeso il pagamento del corrispettivo.

Il Tribunale accoglieva l'opposizione e, per l'effetto, revocava l'emesso decreto ingiuntivo a carico dell'opponente.

A sostegno dell'adottata decisione il giudice di primo grado osservava che del tutto legittimamente il condominio aveva sospeso il pagamento del corrispettivo, facendo applicazione del principio di cui all'art. 1460 c.c.; infatti, in mancanza del DURC per il periodo a cui si riferivano le fatture poste a fondamento del ricorso monitorio, si poteva configurare una **responsabilità solidale del condominio** insieme alla appaltatrice per la irregolare posizione contributiva e fiscale dei dipendenti di quest'ultima. A non diverse conclusioni arrivava anche la Corte di Appello.

Secondo i giudici di secondo grado l'inadempimento dell'impresa era evidente atteso che, in relazione al DURC, non aveva la documentazione proveniente dalla sede centrale dell'INPS e/o da tutte le sedi competenti a conoscere delle posizioni assicurative sul territorio, esponendo il condominio al rischio per l'esazione, a carico dello stesso, degli oneri previdenziali e contributivi ai sensi dell'art. 29 del D.lgs. n. 276/2002, circostanza poi effettivamente verificatasi a seguito della notificazione del verbale di accertamento dell'INPS elevato nel 2013 nei confronti dello stesso condominio.



L'impresa ricorreva in Cassazione sostenendo che non era tenuta ad assolvere l'obbligo di munirsi del DURC nella fase del pagamento e che, inoltre, si sarebbe dovuto ritenere inapplicabile il richiamato art. 29 del D.lgs. n. 276/2003 poiché un condominio non esercita attività di impresa e non è dotato di personalità giuridica.

Impresa di pulizie e obbligo di consegnare il DURC: la decisione

La Cassazione ha dato pienamente ragione al condominio. I Giudici Supremi hanno sottolineato, infatti, che, in applicazione dell'art. 29, comma 2, del D.lgs. n. 276/2003, l'impresa di pulizia (oggi ricorrente) è tenuta alla presentazione del DURC al condominio (tanto è vero che l'INPS ha notificato apposito verbale di accertamento a carico del condominio).

Ne consegue che **l'amministratore di condominio è tenuto a chiedere alle aziende tutti i documenti necessari a dimostrare la loro regolarità a livello legale e di tutela della sicurezza dei dipendenti** e il DURC è proprio uno dei documenti principali da esigere per capire se un'impresa di pulizie è idonea ad operare all'interno del condominio.

Il documento unico di regolarità contributiva costituisce, infatti, **la certificazione che devono avere le aziende o i professionisti per comprovare l'effettività dell'avvenuto pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali obbligatori**, ragion per cui è solo dal suo regolare possesso che può desumersi la certezza che sia stato corrisposto tutto quanto dovuto, a tal titolo, all'INPS e all'INAIL.

La mancata consegna del DURC o di parte della documentazione ad esso legata da parte dell'impresa di pulizie espone il condominio al rischio di provvedere, quale responsabile in solido, al versamento degli oneri previdenziali e contributivi ai sensi del citato art. 29 del D.lgs. n. 276/2003.

Per la Cassazione è evidente, quindi, che il condominio, in applicazione dell'articolo 1460 c.c., possa legittimamente sospendere il pagamento dei servizi resi dall'impresa di pulizia inadempiente.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/impresa-di-pulizie-senza-il-durc-i-condomini-sospendono-i.19025>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano