

Appalto in condominio – Corte di Cassazione, Sez. 2 - Ordinanza n. 4079 del 09 febbraio 2022 - commento

Condominio – contratto appalto pulizie – assenza del DURC – nullità del contratto – sussistenza
- Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 4079 del 09 febbraio 2022 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condominio si opponeva al decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, ottenuto da una società cooperativa a titolo di corrispettivo per i servizi di pulizia al fabbricato condominiale eseguiti dalla stessa società, sostenendo, in particolare, che il contratto di appalto intercorrente tra le parti doveva considerarsi affetto da nullità, non avendo l'appaltatrice consegnato il DURC (documento unico di regolarità contributiva). Per tale motivo il condominio aveva sospeso i pagamenti emessi su fatture della società stessa, che costituiscono documenti unilaterali.

L'opposizione veniva accolta ed il decreto ingiuntivo revocato. L'appello formulato dalla società opposta veniva rigettato.

Avverso tale sentenza la soccombente ricorreva in Cassazione, eccependo che tra le parti non sussisteva alcun contratto di appalto; che il DURC era stata depositato sia all'INPS che all'INAIL e che vi era stata violazione e falsa applicazione della disciplina riguardante il DURC (art. 29 del d.lgs. n. 276/2003), con conseguente violazione dell'art. 1460 c.c. (eccezione d'inadempimento).

Dichiarati inammissibili i primi due motivi, il terzo veniva ritenuto privo di fondamento, con il conseguente rigetto del ricorso.

DECISIONE. Osservava la Corte che oggetto di controversia era un contratto di appalto di servizi concluso tra un Condominio (appaltante/committente o, comunque, datore di lavoro della ditta di pulizie) ed un'impresa di pulizia (appaltatrice), rispetto al quale si rende necessaria la verifica della legittima posizione contributiva e previdenziale dei dipendenti della ditta, con conseguente configurabilità della responsabilità solidale i due soggetti. Essendo indubbio che l'impresa di pulizia era tenuta alla presentazione del DURC, correttamente l'INPS aveva notificato apposito verbale di accertamento a carico del Condominio, applicando l'art. 29, comma 2, del d. lgs. n. 276/2003. La norma in questione, infatti, intende incentivare il corretto utilizzo 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 vadano a danno del lavoratore (Cass. 7 dicembre 2018, n. 31768). Parimenti logica è la responsabilità solidale tra committente ed appaltatore a che il lavoratore sia garantito, nel periodo di esecuzione del contratto, al pagamento dei trattamenti retributivi dovuti in relazione all'appalto stesso.

«L'amministratore del condominio, pertanto, 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

Appalto in condominio – Corte di Cassazione, Sez. 2 - Ordinanza n. 4079 del 09 febbraio 2022 - commento

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».

Nel caso concreto, invece, nel giudizio di merito era stata accertata l'inidoneità e, comunque, l'insufficienza della documentazione prodotta dall'odierna ricorrente rispetto al completo l'assolvimento dell'obbligo della presentazione del DURC per cui, in considerazione del carattere sinallagmatico del rapporto contrattuale esistente tra le parti, correttamente il giudice del gravame aveva applicato l'art. 1460 c.c. secondo il principio *inadimplendi non est adimplendum*.