

SAVERIO NICCO

# L'OBBLIGAZIONE SOLIDALE NEL CONDOMINIO

## Sintesi

Quando la proprietà di un edificio o di un complesso immobiliare si fraziona tra diversi soggetti, generando una forma di comunione forzosa (da distinguere rispetto al concetto di comproprietà) nasce l'esigenza di tutelare ciascuna proprietà "esclusiva", accanto a quella di tutela delle parti che, all'interno dell'immobile, vengono individuate come "comuni" indivise e, quindi, di pertinenza pro-quota di ogni singolo proprietario. Si profilano, così, due diverse possibili visioni del concetto di condominio: la prima legata alla elementare necessità dei singoli soggetti di tutela della proprietà esclusiva e la seconda discendente dalla coesistenza di una pluralità di individui che, indipendentemente dalla loro volontà, si trovano a dover condividere parti dell'immobile e danno, quindi, vita ad un'entità preposta a tal fine.

## Il condominio: nascita e aspetti definitivi

Possiamo dire che il condominio è una specifica tipologia di comunione su un bene immobile all'interno della quale

coesistono parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune. Le norme che lo disciplinano sono contenute nel Libro III del codice civile, relativo alla proprietà, specificatamente nel Capo II del Titolo VII riguardante la comunione.

Analizzando le norme sopra citate ci si

rende conto di come queste siano rivolte a dirimere, succintamente, le questioni pratiche riguardanti il condominio, senza tuttavia fornire chiarimenti in merito alla sua definizione dal punto di vista giuridico.

### Art. 1117 c.c. - Parti comuni dell'edificio

#### Prima della riforma

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) Il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) I locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

#### Dopo la riforma - in vigore dal 18.06.2013

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) Le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;





## Art. 1117 c.c. – Parti comuni dell'edificio

## Prima della riforma

3) Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

## Dopo la riforma – in vigore dal 18.06.2013

3) Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

La nuova formulazione dell'articolo 1117 c.c. prevede una revisione dei contenuti con riferimento all'elenco delle "parti comuni" dell'edificio, che subisce, così, un aggiornamento ai cambiamenti tecnologici intervenuti ed alla giurisprudenza elaborata nel tempo, senza, tuttavia, operare modifiche all'impianto definitorio del condominio. Il riferimento allo spostamento da parte del Legislatore della locuzione "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune" al fondo dell'elencazione fa desumere che la stessa sia da considerarsi a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo. Rinnovata risulta essere anche la terminologia con cui ci si riferisce alla proprietà dei condomini, utilizzando l'espressione "proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio" in luogo del precedente "proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio".

Viene introdotto un puntuale riferimento anche ai proprietari "aventi diritto a godimento periodico" richiamando le fattispecie di c.d. "multiproprietà" immobiliare.

Poiché le norme contenute nel codice civile non ci aiutano nel tentativo di definizione del condominio, facciamo riferimento alla giurisprudenza di legittimità che, nel corso degli anni, è stata più volte interpellata in merito. I giudici della Suprema Corte, unanimemente, hanno ritenuto che "il condominio non è un soggetto giuridico dedotto di propria perso-

nalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti e limitatamente alla amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne deriva che l'amministratore di un ente siffatto, lungi dall'averne una rappresentanza di tipo organico assimilabile a quella delle persone giuridiche, ha solo una rappresentanza "ex mandato", [...] sicché la sua presenza non priva affatto questi ultimi (i condomini) del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi, sia comuni" (Cass. 05 febbraio 1993, n. 12304). Tesi successivamente confermata dai giudici di cassazione secondo cui "il rapporto di condominio non fa sorgere un soggetto dotato di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, ma solo un ente collettivo di gestione, che opera nello stesso interesse ed in rappresentanza comune dei partecipanti esclusivamente con riferimento all'amministrazione ed al buon uso della cosa comune, senza interferire nella titolarità dei diritti autonomi di ciascun condomino, in fatto che esista un organo rappresentativo dell'ente di gestione non impedisce al singolo condomino di agire personalmente, da solo od accanto all'amministratore, a tutela dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'immobile, eventualmente impugnando la decisione sfavorevole al condominio, quando

nel precedente grado il condominio sia stato rappresentato dall'amministratore" (Cass. 09 giugno 2000, n. 7891).

Più di recente si è assistito ad un *revirement* sulla questione, con l'intervento della cassazione a sezioni unite la quale, seppur ritenendo non ravvisabile personalità giuridica con riferimento al condominio, ha evidenziato che "le ragguardevoli diversità della struttura dimostrano la inconsistenza del ripetuto e acritico riferimento dell'ente di gestione al condominio negli edifici" (Cass. S.U. 04 marzo 2008, n. 9148).

Proseguendo nell'analisi, l'articolo 1 del Decreto Ministeriale 23 dicembre 1976 del Ministero delle finanze afferma che "le persone fisiche, le persone giuridiche e le società, associazioni ed altre organizzazioni di persone o di beni prive di personalità giuridica sono iscritte all'anagrafe tributaria secondo appositi sistemi di codificazione". Ed al successivo articolo 8 spiega il meccanismo di composizione del codice fiscale per i soggetti diversi dalle persone fisiche e tra questi soggetti si può certamente includere il condominio. Notiamo ancora che, il D.P.R. n. 600/1973 qualifica esplicitamente il condominio tra i sostituti d'imposta.

## I servizi al condominio

Alla luce di quanto sopra esposto, possiamo giungere alla conclusione che,

all'interno del condominio, sono ravvisabili due diverse nature: la prima da intendersi come un *unicum* e la seconda da considerarsi come composizione di singole entità. Poiché al condominio non è attribuibile personalità giuridica e, uniformandosi all'orientamento delle sezioni unite della corte di cassazione, neppure sembra ravvisabile un'entità giuridicamente rilevante, sorgono diversi problemi nel momento in cui ci si debba confrontare con tutti quei rapporti che il condominio intrattiene con soggetti terzi. L'obiettivo di questa analisi è di portare chiarezza su quelli che sono gli aspetti di responsabilità nelle obbligazioni contratte dal condominio e, segnatamente, in quali casi ricorra l'obbligazione solidale e per quali tipologie di adempimenti.

Proseguendo l'analisi riguardante i lavori e servizi eseguiti per il condominio, la prima necessaria distinzione deve essere operata rispetto alle tipologie di interventi che il condominio - inteso come pluralità di soggetti in comunione forzata - si trova a dover effettuare sulle c.d. parti comuni. Nell'alveo dei servizi che si trova a dover commissionare, possiamo sicuramente distinguere tra gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria.

La manutenzione ordinaria, così come definita dall'articolo 1130 c.c., riguarda gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio e può essere commissionata dall'amministratore o dall'assemblea che possiede una competenza generale in tema di gestione e conservazione delle parti comuni dell'immobile. Accanto a quelli di natura ordinaria troviamo gli interventi di manutenzione straordinaria, i quali possono essere suddivisi in due tipologie, quelli di entità economica "normale" e quelli di notevole entità ex articolo 1136 c.c. Per quanto riguarda la prima tipologia, le maggioranze deliberative necessarie e i soggetti legittimati all'azione sono i medesimi riferiti alla manutenzione ordinaria, mentre per gli interventi di notevole entità "sono valide le deliberazioni approvate con un nume-

ro di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio". Al fine di stabilire un parametro di valutazione della già citata notevole entità degli interventi ci viene in soccorso la Corte di Cassazione con la sentenza n. 801 del 1999 che recita "l'individuazione, agli effetti del citato articolo 1136, comma 4, c.c., della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie [...] deve ritenersi affidata, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito. In proposito, i criteri della proporzionalità tra la spesa ed il valore dell'edificio e la ripartizione di tale costo tra i condomini configurano non un vincolo ed un limite della discrezionalità ma ulteriore ed eventuale criterio di giudizio, nel senso della possibilità, per il giudice di merito, di tenere conto, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare oggettivo dell'esborso occorrente per la realizzazione di dette opere, anche del rapporto fra quei tre elementi quando quel dato immediato, per la sua entità, non appaia risolutivo".

A questo punto risulta necessario domandarsi quali siano le forme contrattuali a cui ricorrere per l'affidamento di ciascuna tipologia di intervento, se siano presenti o meno degli indicatori da prendere a parametro al fine di individuare la più corretta forma di assegnazione degli stessi.

La prima e più immediata distinzione che sembra possibile fare è quella tra la stipula di un contratto di appalto e l'affidamento diretto dei lavori o servizi.

## **Il contratto di appalto e l'affidamento diretto: che cosa sono e come si differenziano**

Il contratto di appalto, così come definito dall'articolo 1655 c.c. "è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo

in denaro". Il tratto peculiare è, quindi, ex art. 29 del D.Lgs. 276/2003, "l'organizzazione dei mezzi necessari da parte dell'appaltatore, che può anche risultare, in relazione alle esigenze dell'opera o del servizio dedotti in contratto, dall'esercizio del potere organizzativo diretto nei confronti dei lavoratori utilizzati nell'appalto, nonché per la assunzione, da parte del medesimo appaltatore, del rischio d'impresa".

Diverso dal contratto di appalto è l'affidamento diretto dei lavori o servizi, che potremmo ricondurre al contratto di prestazione d'opera che, in base a quanto disposto dall'articolo 2222 c.c. si ha "quando una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente [...]".

La sostanziale differenza tra i due contratti è che nel primo è l'organizzazione a prevalere sul lavoro individuale, mentre nel contratto d'opera si individua una prevalenza del lavoro prestato rispetto all'organizzazione dello stesso.

Ragionando su quali tipologie di servizi vengano solitamente richiesti dai condomini, cerchiamo di far luce sulla questione: quando si potrà ricorrere al contratto di appalto e quando invece si farà ricorso all'affidamento diretto?

Sembra possibile ipotizzare che la scelta ricada sulla stipula di un contratto di appalto in tutti quei casi in cui si tratti di un servizio di una certa complessità e struttura o che viene fornito in maniera ripetuta, si pensi ad esempio al servizio di manutenzione ascensore. Parimenti, si utilizzerà il contratto di appalto per l'assegnazione dello svolgimento di lavoro di notevole entità, complesso e strutturato, ma non cadenzato e ripetuto nel tempo, come ad esempio il rifacimento del tetto. Per contro, nel caso di servizi di semplice esecuzione come potrebbero essere i lavori conservativi di modesta entità, quali ad esempio la sostituzione delle lampadine nel vano scale, si farà ricorso all'affidamento diretto del lavoro.

Questa distinzione non è, però, univocamente utilizzabile poiché sappiamo che in specifici settori la cui attività si basa essenzialmente sulla mano d'opera, un gruppo di lavoratori che assolve stabilmente un'attività comune può essere considerato come "entità economica"; è il caso dei servizi di pulizia (cfr. Corte di Giustizia CE 11 marzo 1997, C-13/95) per il cui svolgimento, data l'entità, la tipologia e la cadenza del servizio, è più frequente la stipula di un contratto di appalto.

Poniamo il caso di un lavoro come il rifacimento del tetto o della tinteggiatura della facciata per cui l'assemblea dei condomini scelga di affidarne lo svolgimento direttamente all'impresa, magari di fiducia. In tal caso, pur procedendo con l'assegnazione diretta, tratto distintivo della prestazione d'opera, non bisogna dimenticare che la procedura di gara per l'assegnazione dell'appalto non risulta essere tratto vincolante e obbligatorio dello stesso. L'opera in oggetto risulterà comunque riconducibile al contratto di appalto poiché, anche se difettoso di alcuni degli elementi procedurali distintivi, presenta altre caratteristiche quali la consistenza e complessità dell'opera in oggetto, la preponderanza dell'organizzazione sul lavoro, il *modus operandi*, la probabile presenza di un capitolato per lo svolgimento del lavoro a cui fare riferimento. Vediamo bene che non è semplice trovare un discrimine per la scelta tra le due tipologie e che, anzi, molti servizi o lavori si pongono a cavaliere tra le due fattispecie individuate. Inoltre, la legislazione non ci viene in aiuto, non essendo previsti specifici vincoli, come nel caso del codice degli appalti nei lavori pubblici che disciplina puntualmente la materia ponendo, ad esempio, il limite di 40.000€ come parametro massimo per l'affidamento diretto dei lavori.

Tirando le fila del discorso, possiamo concludere affermando che ciò che rileva in questo specifico contesto non è il *nomen iuris* del contratto stipulato, sia esso appalto o affidamento diretto, ma la

reale estrinsecazione dello stesso da individuarsi nel *modus* in cui l'opera stessa viene eseguita.

## Le obbligazioni solidali

### La solidarietà fiscale

Il comma 28 dell'articolo 35 del Decreto Legge n. 223/2006 convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006, alla luce degli interventi apportati dal Decreto Legge n. 83/2012 convertito con modificazioni dalla Legge n. 134/2012 prevede che "in caso di appalto di opere o di servizi, l'appaltatore risponde in solido con il subappaltatore, nei limiti dell'ammontare del corrispettivo dovuto, del versamento all'erario delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e del versamento dell'imposta sul valore aggiunto dovuta dal subappaltatore all'erario in relazione alle prestazioni effettuate nell'ambito del rapporto di subappalto".

Ne consegue che la responsabilità solidale in materia fiscale riguarda esclusivamente il rapporto posto in essere tra appaltatore e subappaltatore. Rileva, inoltre, che l'appaltatore concorre solidalmente entro i limiti del corrispettivo dovuto.

In conseguenza di ciò, sul committente non opera la solidarietà fiscale. Egli non risulta, tuttavia, liberato da qualsiasi forma di controllo, poiché, in base al comma 28-bis dell'articolo 35 "il committente provvede al pagamento del corrispettivo dovuto all'appaltatore previa esibizione da parte di quest'ultimo della documentazione attestante che gli adempimenti di cui al comma 28, scaduti alla data del pagamento, sono stati correttamente eseguiti dall'appaltatore e dagli eventuali subappaltatori. Il committente può sospendere il pagamento del corrispettivo fino all'esibizione della predetta documentazione da parte dell'appaltatore". Pur non ricadendo nell'alveo della solidarietà fiscale, il committente resta comunque sottoposto all'applicazione di sanzioni nel caso in cui ometta di procedere alle succitate verifiche, poiché "l'inosservanza

za delle modalità di pagamento previste a carico del committente è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 5.000 a euro 200.000 se gli adempimenti di cui al comma 28 non sono stati correttamente eseguiti dall'appaltatore e dal subappaltatore".

Il suddetto comma 28 prevede, inoltre, che la responsabilità solidale fiscale dell'appaltatore possa essere esclusa "se l'appaltatore verifica, acquisendo la documentazione prima del versamento del corrispettivo, che gli adempimenti di cui al periodo precedente, scaduti alla data del versamento, sono stati correttamente eseguiti dal subappaltatore. L'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di cui al primo periodo può essere rilasciata anche attraverso un'asseverazione dei soggetti di cui all'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e all'articolo 3, comma 3, lettera a), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. L'appaltatore può sospendere il pagamento del corrispettivo fino all'esibizione della predetta documentazione da parte del subappaltatore. Gli atti che devono essere notificati entro un termine di decadenza al subappaltatore sono notificati entro lo stesso termine anche al responsabile in solido".

I metodi previsti dalla norma attraverso i quali l'appaltatore può liberarsi dalla solidarietà fiscale sono, quindi:

- le ricevute di pagamento attestanti il corretto adempimento degli obblighi fiscali, fornite direttamente dal subappaltatore all'appaltatore,
- un'asseverazione che attesti il regolare svolgimento degli adempimenti, resa dai soggetti di cui all'art. 35, co. 1, del D.Lgs. n. 241/1997 e dall'art. 3, co. 3, lett. a), del regolamento di cui al D.P.R. n. 322/1998.

Segnatamente, tali soggetti sono:

- gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro;
- i responsabili dei centri di assistenza

fiscale per le imprese e per i lavoratori dipendenti e pensionati.

A questi due metodi si aggiunge la possibilità, prevista dalla circolare 40/E dell'Agenzia delle Entrate, di adempiere a quanto previsto dal comma 28 anche attraverso una dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il subappaltatore attesti l'avvenuto adempimento degli obblighi fiscali menzionati. La circolare individua espressamente il contenuto di tale dichiarazione:

- il periodo in cui l'Iva relativa ai lavori eseguiti è stata liquidata, specificando se sia sorto un versamento di imposta oppure se è stato applicato il regime di *reverse charge*;
- il periodo in cui sono state versate le ritenute sui redditi di lavoro dipendente;
- gli estremi del modello F24 dei relativi versamenti;
- il riferimento al fatto che l'Iva e le ritenute versate si riferiscono (o includono) al contratto di subappalto cui si riferisce la dichiarazione.

I soggetti cui si applica la solidarietà fiscale sono individuati dal comma 28-ter: "le disposizioni di cui ai commi 28 e 28-bis si applicano in relazione ai contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi conclusi da soggetti che stipulano i predetti contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore ag-

giunto e, in ogni caso, dai soggetti di cui agli articoli 73 e 74 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni. Sono escluse dall'applicazione delle predette disposizioni le stazioni appaltanti di cui all'articolo 3, comma 33, del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture".

Relativamente ai soggetti richiamati dagli articoli 73 e 74 del Tuir, si fa riferimento a:

- a) le società per azioni e in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, le società cooperative e le società di mutua assicurazione residenti nel territorio dello Stato;
- b) gli enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali (si comprendono anche le persone giuridiche, le associazioni non riconosciute, i consorzi e le altre organizzazioni non appartenenti ad altri soggetti passivi, nei confronti delle quali il presupposto dell'imposta si verifica in modo unitario e autonomo);
- c) gli enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali (si comprendono anche le persone giuridiche, le associazioni non riconosciute, i consorzi e le altre organizzazioni non appartenenti

ad altri soggetti passivi, nei confronti delle quali il presupposto dell'imposta si verifica in modo unitario e autonomo);

- d) le società e gli enti di ogni tipo, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato (comprese anche le società e le associazioni indicate nell'articolo 5).

Sono da considerarsi escluse, per esplicita previsione di legge, le stazioni appaltanti, così come disciplinate dal Codice degli appalti ex articolo 3, comma 33, del Decreto Legislativo n. 163/2006.

Con specifico riferimento al condominio, possiamo certamente affermare che questo non ricade nella puntuale elencazione fornita dal Testo unico delle imposte sui redditi.

Proseguendo con l'analisi, il comma 28-ter indica come soggetti sui quali ricade l'obbligazione solidale, coloro i quali stipulano contratti riguardanti attività rilevanti ai fini Iva. Da un'attenta lettura del dettato normativo, si deduce che entrambe le parti contraenti debbano essere soggetti le cui operazioni ricadono nell'ambito di applicazione della normativa riguardante l'imposta sul valore aggiunto. Se con riferimento all'impresa esecutrice dei lavori nei confronti del condominio *nulla quaestio*, il problema si pone con riguardo al condominio stesso, poiché non pare essere un soggetto passivo ai fini Iva.

Le norme che ci aiutano nell'analisi sono le seguenti:

## Testo unico Iva - D.P.R. n. 633/1972

### Articolo 1

Operazioni imponibili

1. L'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni e sulle importazioni da chiunque effettuate.

### Articolo 4

Esercizio di imprese

1. Per esercizio di imprese si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività commerciali o agricole di cui agli articoli 2135 e 2195 del codice civile, anche se non organizzate in forma di impresa, nonché l'esercizio di attività, organizzate in forma d'impresa, dirette alla prestazione di servizi che non rientrano nell'articolo 2195 del codice civile (...).





### Codice Civile

Sezione II  
Dell'obbligo di registrazione

Art. 2195.

Imprenditori soggetti a registrazione.

Sono soggetti all'obbligo dell'iscrizione, nel registro delle imprese gli imprenditori che esercitano:

- 1) un'attività industriale diretta alla produzione di beni o di servizi;
- 2) un'attività intermediaria nella circolazione dei beni;
- 3) un'attività di trasporto per terra, per acqua o per aria;
- 4) un'attività bancaria o assicurativa;
- 5) altre attività ausiliarie delle precedenti.

Il condominio, come già evidenziato nel corso di questa trattazione, deve essere considerato una comunione di più di soggetti privati che, al fine di tutelare i propri interessi, costituiscono un ente di gestione, nominando quale loro rappresentante l'amministratore del condominio. Ciò nonostante, è da intendersi sempre in qualità di soggetto privato e, pertanto, non rientrante nell'applicazione della normativa sull'imposta sul valore aggiunto.

Tale esclusione dei soggetti privati dall'ambito di applicazione della normativa sulla solidarietà si ritrova già nella previgente stesura della Legge n. 248/2006, la quale prevedeva l'esclusione dei committenti

"persone fisiche" che non esercitano attività d'impresa o professionale.

Ne consegue che il condominio non può essere considerato come soggetto cui si applica la normativa riguardante l'obbligazione solidale fiscale negli appalti.

Alla medesima conclusione è pervenuta la Direzione Regionale dell'Agenzia delle entrate dell'Emilia Romagna che, nell'interpello 909-653/2012 del 04 dicembre 2012 riguardante l'operatività della solidarietà fiscale nell'ambito di appalto e subappalto, ritiene che il condominio sia da escludere dal campo di applicazione della norma, non facendo parte dei soggetti che stipulano contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi ri-

cadenti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

### La solidarietà retributiva, contributiva e assicurativa

L'obbligazione solidale relativa ai trattamenti retributivi, comprensivi del trattamento di fine rapporto, contributivi e per premi assicurativi discende principalmente da due differenti norme, una di natura codicistica - l'articolo 1676 c.c. - e una di più giovane formazione - l'articolo 29, comma 2, del Decreto Legislativo n. 276/2003. Di seguito richiamiamo brevemente i due provvedimenti.



### Art. 1676 c.c.

Coloro che, alle dipendenze dell'appaltatore, hanno dato la loro attività per eseguire l'opera o per prestare il servizio possono proporre azione diretta contro il committente per conseguire quanto è loro dovuto, fino alla concorrenza del debito che il committente ha verso l'appaltatore nel tempo in cui essi propongono la domanda.



### Art. 29, co. 2, D.Lgs. n. 276/2003

Salvo diversa disposizione dei contratti collettivi nazionali sottoscritti da associazioni dei datori di lavoro e dei lavoratori comparativamente più rappresentative del settore che possono individuare metodi e procedure di controllo e di verifica della regolarità complessiva degli appalti, in caso di appalto di opere o di servizi, il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori 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, restando escluso qualsiasi obbligo per le sanzioni civili di cui risponde solo il responsabile dell'inadempimento. Il committente imprenditore o datore di lavoro è convenuto in giudizio per il pagamento unitamente all'appaltatore e con gli eventuali ulteriori



subappaltatori. Il committente imprenditore o datore di lavoro può eccepire, nella prima difesa, il beneficio della preventiva escussione del patrimonio dell'appaltatore medesimo e degli eventuali subappaltatori. In tal caso il giudice accerta la responsabilità solidale di tutti gli obbligati, ma l'azione esecutiva può essere intentata nei confronti del committente imprenditore o datore di lavoro solo dopo l'infruttuosa escussione del patrimonio dell'appaltatore e degli eventuali subappaltatori. Il committente che ha eseguito il pagamento può esercitare l'azione di regresso nei confronti del coobbligato secondo le regole generali.

Riassumendo in modo schematico, ai sensi del Decreto Legislativo n. 276/2003:

Obbligazione in solido per	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trattamenti retributivi, comprensivi dei ratei di mensilità aggiuntive maturati nel periodo oggetto del contratto;</li> <li>• Trattamento di fine rapporto (art. 2120 c.c.);</li> <li>• Contributi previdenziali;</li> <li>• Premi assicurativi.</li> </ul>
Cosa non rientra nell'obbligazione solidale	Sanzioni civili.
Esclusioni	Settori nei quali i contratti collettivi a livello nazionale sottoscritti da associazioni di datori di lavoro e lavoratori comparativamente più rappresentative del settore individuino metodi o procedure di controllo e verifica della regolarità degli appalti.
Committenti interessati	Imprenditori o datori di lavoro.
Coobbligazione con	Appaltatori e subappaltatori.
Termine per far valere il diritto da parte del creditore	Entro i due anni successivi alla cessazione dell'appalto.
Limitazioni	Tale obbligazione solidale non ha alcun limite, il committente risponde per l'intera del credito vantato dal lavoratore o dall'Istituto nei confronti dell'appaltatore, nei limiti del contratto d'appalto.
Escussione	Il committente può richiedere la preventiva escussione dell'appaltatore o del subappaltatore. Nel caso questa non sia possibile, il committente, una volta pagato quanto dovuto, potrà esercitare azione di regresso nei confronti dei coobbligati.

Con circolare n. 5 dell'11 febbraio 2011 il Ministero del lavoro e delle politiche sociali si è pronunciato sul contratto di appalto, fornendo alcuni chiarimenti. Di seguito richiamiamo i due principali:

- stante il tenore dell'art. 29, co. 2, del D.Lgs. n. 276/2003, l'obbligazione solidale è riconosciuta per tutti i crediti retributivi e contributivi (premi compresi) relativi a tutti i lavoratori e non solo ai lavoratori dipendenti. Tale interpretazione, pur se condivisibile nell'intento finale, pare difficilmente avallabile, visto il chiaro utilizzo da parte del legislatore del termine "trattamenti retributivi";
- l'obbligazione solidale ha un termine decadenziale di due anni dalla data di cessazione dell'appalto. Tale ter-

mine opera, però, solo nei confronti dei coobbligati in solido, mentre per l'obbligato principale continua a vigere l'ordinario termine quinquennale previsto per il recupero contributivo nei confronti del datore di lavoro inadempiente.

Relativamente alla sola obbligazione solidale sulle retribuzioni, decorsi inutilmente i due anni dalla cessazione dell'appalto, opera, in via sussidiaria rispetto al menzionato articolo 29 del Decreto Legislativo n. 276, l'articolo 1676 c.c., il quale prevede la possibilità, per il personale alle dipendenze dell'appaltatore, di proporre azione diretta contro il committente per riscuotere quanto dovuto. Bisogna notare, però, che il diritto

del lavoratore nei confronti del committente, in tal caso, opera nel limite massimo del debito che il committente stesso ha nei confronti dell'appaltatore. Ne discende, quindi, che, nel caso in cui il committente, trascorsi i due anni dalla cessazione dell'appalto, liquidi tutto il dovuto all'appaltatore, non sarà tenuto a riconoscere alcuna somma al lavoratore dipendente di quest'ultimo.

Entriamo, ora, nel merito dell'obbligazione solidale retributiva e contributiva per i condomini. Analizzata in via generale la coobbligazione retributiva e contributiva, merita sottolineare come ai sensi del suddetto comma 2 dell'articolo 29 la stessa sia solo applicabile a committenti imprenditori o datori di lavoro.

Escludendo a priori la natura di imprenditore in capo al condominio, ancora prima di entrare nel merito circa la possibilità per lo stesso di essere datore di lavoro, merita analizzare puntualmente il comma 3-ter dello stesso articolo 29.

### Art. 29, co. 3-ter, D.Lgs. n. 276/2003

Fermo restando quando previsto dagli articoli 18 e 19, le disposizioni di cui al comma 2 non trovano applicazione qualora il committente sia una persona fisica che non esercita attività di impresa o professionale.



Dalla lettura coordinata dei commi 2 e 3-ter discende che l'obbligazione solidale sugli emolumenti retributivi e relativa contribuzione sarà applicabile solamente a committenti imprenditori o datori di lavoro, intendendo per tali comunque coloro che utilizzano personale dipendente per l'espletamento della propria attività professionale esercitata, come peraltro richiamato dal comma 3-ter relativamente a committenti persone fisiche, ricordando che gli stessi soggiaceranno alla coobbligazione de qua nel caso di esercizio di impresa o attività professionale. Aderendo all'interpretazione fornita dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 7891 del 09 giugno 2000, "il rapporto di condominio non fa sorgere un soggetto dotato di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, ma solo un ente collettivo di gestione, che opera nello stesso interesse ed in rappresentanza comune dei partecipanti". Il condominio andrà, quindi, letto come una comunione di più committenti persone fisiche non esercenti attività d'impresa o professionale, non rientrando, pertanto, nel disposto del

comma 2 dell'articolo 29 del Decreto Legislativo n. 276/2003.

## I pagamenti

La recente riforma del condominio ha introdotto alcune novità relativamente ai pagamenti delle obbligazioni da questo contratte. Innanzitutto, il rinnovato articolo 1130 c.c. prevede in capo all'amministratore l'obbligo di "riscuotere i contributi ed erogare la spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni".

Per lo svolgimento di tale compito, in virtù di quanto disposto dall'articolo 36 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, è previsto che l'amministratore possa ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, senza bisogno di alcuna autorizzazione. Egli è, inoltre, tenuto a comunicare, ai creditori che ne facciano richiesta, i dati relativi ai condomini morosi. I creditori dovranno agire, in prima istanza, nei soli confronti di tali soggetti e, solo nel caso in cui l'azione risulti infruttuosa,

potranno rivalersi nei confronti dei condomini "virtuosi".

Il nuovo approccio della riforma nei confronti delle obbligazioni contratte dal condominio riapre il dibattito relativo alla natura delle obbligazioni stesse - solidali o parziarie - che ha visto la giurisprudenza dividersi tra le differenti interpretazioni.

La nuova normativa dà in parte ragione all'orientamento che per molti anni è rimasto minoritario ma che nel 2008 è stato confermato dalla sentenza di Cassazione Sezioni Unite n. 9148; quello che attribuisce all'obbligazione condominiale natura parziaria ravvisando la divisibilità dell'obbligazione stessa. La riforma non parla esplicitamente di natura parziaria dell'obbligazione condominiale, ma sembra accostarsi a tale interpretazione, introducendo il meccanismo della preventiva escussione. Tuttavia, in caso di successiva infruttuosa escussione sul soggetto moroso, il creditore potrà agire nei confronti dei condomini "virtuosi", che dovranno rispondere in virtù della nozione di solidarietà passiva.