



RASSEGNA STAMPA

TESTATA : IL SOLE 24 ORE DEL 28/02/2017

**Responsabilità.** Il coinvolgimento del condominio nel saldo dei debiti «di lavoro» quando l'impresa non ce la fa

# Appalti, solidarietà sulle retribuzioni

Obbligo anche per i contributi omessi nel limite di due anni dalla fine dell'opera

Vincenzo Di Domenico

■ A dare il "la" ai lavori di manutenzione è la delibera condominiale, con la quale il condominio, per tramite dell'amministratore, stipula un contratto d'appalto con un'impresa che si obbliga, dietro compenso, a eseguire gli interventi concordati, utilizzando la propria forza lavoro, quindi i propri dipendenti. Ma cosa succede nel caso in cui - per svariati motivi - l'azienda appaltatrice si trovi nell'impossibilità di **retribuire i dipendenti**? In questo frangente è prevista la "responsabilità solidale", per cui ricade sul condominio stesso, in qualità di **committente**, il dovere di pagare il lavoratore, una volta venga dimostrato che l'azienda appaltatrice non ha i mezzi per farlo.

I riferimenti normativi sono l'articolo 1676 del Codice civile e l'articolo 29 del Dlgs 276/2003. Mentre il primo prevede la possibilità per i dipendenti dell'appaltatore di proporre **azione diretta** nei confronti del committente per ottenere quanto dovuto ma solo fino alla concorrenza dell'eventuale debito che il committente ha verso l'appaltatore,

ben più ampia e incisiva è la responsabilità contenuta nell'articolo 29, dove viene affermato che il committente è **obbligato in solido con l'appaltatore** e eventuali subappaltatori, entro il limite di **due anni** dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote

## IL «DURC»

È un documento essenziale ma non basta: l'amministratore dovrebbe sincerarsi dei pagamenti con i cedolini degli stipendi

di Tfr, i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di appalto.

Obiettivo della "responsabilità solidale" è evitare una potenziale dispersione delle responsabilità, che la particolare struttura dell'appalto potrebbe incentivare.

Per scongiurare il rischio che il condominio debba rispondere in solido con i dipendenti dell'appaltatore, l'amministratore prenderà alcuni accorgimenti (obbligatori secon-

do il Dlgs 81/2008, articolo 26) quali la verifica dell'iscrizione alla Camera di Commercio e la verifica dei requisiti organizzativi e strutturali dell'impresa appaltatrice e degli eventuali subappaltatori.

Inoltre, sarà necessario verificare che l'azienda sia in possesso di un documento **Durc** regolare. Il Durc costituisce un documento essenziale per l'amministratore che voglia tutelarsi, poiché garantisce in merito all'assolvimento degli adempimenti nei confronti degli istituti previdenziali e assicurativi (Inps e Inail). Ma va detto che nemmeno tale documento può dare delle certezze assolute: prima di tutto, la sua data di emissione non coincide per forza con le date di svolgimento dei lavori (e tra i due periodi, potrebbe intanto essere cambiato qualcosa). In secondo luogo, come anche evidenziato dall'interpello 3/2010 del 2 aprile 2010 del ministero del Lavoro «le verifiche effettuate ai fini del rilascio del Durc sono riconducibili all'unicità del rapporto previdenziale tra impresa richiedente ed Ente rilasciante», dunque un'impresa che abbia un debito deri-

Quotidiano del  
**Condominio** 24



## IN ASSEMBLEA

**Non servono i millesimi per partecipare**

di **Paolo Accoti**

È del tutto lecita la partecipazione all'assemblea (e il voto) del proprietario di un locale sottotetto trasformato in mansarda, che non risultava censita nelle tabelle millesimali. La qualità di condòmino, per la Cassazione, si assume nel momento in cui si diviene comproprietario di una delle parti comuni del fabbricato a prescindere dalla esistenza, o meno, delle tabelle millesimali.

quotidianonlinecondominio.ilsole24ore.com

La versione integrale dell'articolo

vante da un vincolo di responsabilità solidale, ma che sia in regola con i versamenti contributivi, potrà comunque ottenere il Durc.

Il condominio potrà però richiedere anche copia dell'ultimo F24 o dei cedolini paga dei dipendenti, così da verificare l'effettiva retribuzione, fermo restando che, non essendoci obbligo di legge riguardo il fornire tale documentazione, l'appaltatore potrà rifiutarsi di mostrarla (ma questo non è un bel segnale). Il consiglio è dunque quello di evitare quelle società appaltatrici che giocano al ribasso, proponendo al condominio prezzi troppo concorrenziali, che potrebbero dipendere da un servizio scarso o da uno scorretto inquadramento del lavoratore.

Si tenga conto che un appalto genuino dovrebbe avere un costo superiore rispetto all'assunzione diretta, perché al costo medio orario di circa 14,79 euro del personale dipendente da impresa di pulizia andrà sommato il compenso dovuto dal condominio all'azienda per la fornitura e gestione del servizio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA