

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.9.2023

IL FONDO /

Il riconoscimento della professione da parte delle istituzioni: il DM 109/2023

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

PROPERTY /

Perdita di chance

di Avv. Maurizio Voi

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

La lite tra condominio e uno o più condòmini: composizione dell'assemblea e legittimazione a votare

di Avv. Alvise Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Il dissenso alle liti

di Avv. Monica Marcon

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

Responsabilità (contributiva) solidale del condominio in materia di appalto?

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino



GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Alvise Cecchinato



Il fondo

Il riconoscimento della professione da parte delle istituzioni: il DM 109/2023

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

Succede che ... nel 1998 il condominio fu inquadrato nella fattispecie dei “sostituti d’imposta” e l’Amministratore diventò indirettamente “esattore per conto dello Stato”.

Nel 2012 la tanto vituperata legge 220 ha indicato i requisiti per poter esercitare la professione di Amministratore di immobili: la quale poi, grazie allo sforzo di ANACI, è stata inquadrata dalla legge 4/2013; lo stesso Statuto di ANACI, di conseguenza, è stato redatto e modellato come quello di un ordine professionale.

Oggi, con il DM 109 del 4 agosto 2023¹, l’Amministratore di Immobili può iscriversi, senza alcun dubbio, all’elenco dei Consulenti Tecnici d’Ufficio (CTU) presso il Tribunale in cui è

¹ MINISTERO DELLA GIUSTIZIA, DECRETO 4 agosto 2023, n. 109, Regolamento concernente l’individuazione di ulteriori categorie dell’albo dei consulenti tecnici di ufficio e dei settori di specializzazione di ciascuna categoria, l’individuazione dei requisiti per l’iscrizione all’albo, nonché la formazione, la tenuta e l’aggiornamento dell’elenco nazionale, ai sensi dell’articolo 13, quarto comma, delle disposizioni per l’attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, aggiunto, unitamente all’articolo 24-bis, rispettivamente dall’articolo 4, comma 2, lettere a) e g), del decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149, e richiamato dagli articoli 15 e 16 delle stesse disposizioni per l’attuazione, come novellati, dallo stesso articolo 4, comma 2, lettera b) nn. 1 e 3, lettera c), nn. 1 e 2.

residente o in cui ha il proprio domicilio professionale; prima tale opportunità era appannaggio dei professionisti iscritti ad ordini o collegi costituiti per legge.

Infatti nell'Allegato A) del decreto, tra le *CATEGORIE DELL'ALBO E SETTORI DI SPECIALIZZAZIONE*, all'interno di quella *INDUSTRIA E SERVIZI* è specificamente prevista la seguente ***SPECIALIZZAZIONE: AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI E DI PATRIMONI IMMOBILIARI.***

A questo punto non abbiamo più alcun alibi nel non definirci “professionisti”.

Le Istituzioni Pubbliche e Private ci vedono come tali e come tali pretendono il rispetto delle norme tecnico-professionali comprese quelle deontologiche.

Di recente ANACI, per il tramite del Centro Studi Nazionale e del Presidente Nazionale ha proposto che il “minimo sindacale” che un Amministratore debba percepire per l'espletamento del proprio mandato rispetto ad un edificio minimo non sia inferiore ad Euro 3.500,00.

Lì ho detto: finalmente” !

E' chiaro quindi che lo sforzo di ANACI tutta, nel qualificarci, continuerà a dare ampia soddisfazione a noi tutti se sapremo meritarcela.

Essere incaricati in una CTU comporterà una richiesta di compenso simile agli altri professionisti o chiederemo compensi inferiori e inadeguati ?

Facile rispondere l'ovvio, ma non dimentichiamo che ancora oggi oltre a non rispettarci secondo il Codice Deontologico sottoscritto da tutti, continuiamo ad applicare tariffe che, conti alla mano, non ci permettono di esercitare dignitosamente la professione.

Il DM 109/2023 di Agosto è l'ulteriore riconoscimento che ci viene concesso.

E' ora di stabilire un nuovo paradigma.

E' arrivato il momento di cambiare l'immaginario collettivo.

Se pensiamo ai nostri limiti come esseri umani capiamo che per dare “un servizio di qualità” la clientela deve essere seguita.

Per seguirla dobbiamo strutturarci.

E sentirci professionisti: persino le Istituzioni ora ce lo ricordano.



Property

Perdita di chance

di [Avv. Maurizio Voi](#)

Il danno da perdita di chance è una fattispecie di danno ingiusto di recente attenzione da parte di giuristi e giudici sia di merito (Tribunali) che di legittimità (Corte di Cassazione).

Chiamato ad aiuto l'antico diritto romano possiamo anche spiegarlo come "perdita di una buona probabilità di riuscita" a causa di un comportamento colposo o doloso di chiunque che abbia appunto causato un danno ingiusto (art. 2043 c.c.).

Quindi la perdita di chance appare come una "voce" di danno risarcibile.

In ambito di condominio facciamo l'esempio di un immobile ad uso negozio-bar-ristorante sul fronte strada e che le parti comuni (es: facciate, pluviali, infiltrazioni, umidità) siano molto compromesse e che l'assemblea non provveda alla loro manutenzione.

Il proprietario dell'immobile ad uso diverso dall'abitazione se non riesce ad affittarlo ha diritto ad un risarcimento del danno per la perdita di una buona probabilità di locazione a

causa del degrado delle parti comuni?

Il danno da perdita di chance può essere un pregiudizio derivante non da una mera aspettativa di fatto, ma dal venir meno della possibilità di ottenere un bene o di conseguire un risultato la cui realizzazione è, fin dall'origine, incerta.

La perdita di chance è risarcibile a condizione che il danneggiato dimostri (anche in via presuntiva, ma pur sempre sulla base di circostanze di fatto certe e puntualmente allegate) la sussistenza d'un valido nesso causale tra il danno e la ragionevole probabilità della verifica futura del danno.

Il danno da perdita di chance, è esclusa per la intrinseca incertezza sulla possibilità di conseguire il vantaggio economico che connota questa figura (cfr. L. D'Apollo, *Perdita di chance: danno risarcibile, onus probandi e criteri di liquidazione*, in *Altalex*, 26.11.2007).

Secondo la giurisprudenza il danno patrimoniale da perdita di chance consiste non nella perdita di un vantaggio economico, ma nella perdita definitiva della possibilità di conseguirlo, secondo una valutazione ex ante da ricondursi, diacronicamente, al momento in cui il comportamento illecito ha inciso su tale possibilità in termini di conseguenza dannosa potenziale (Cass. 17.04.2008, n. 10111).

Ora per la giurisprudenza della Suprema corte (sent. 18.3.2003 n. 3999) è risarcibile il danno da perdita di chance se è provato dalla parte creditrice la perdita delle asserite "occasioni" che il mercato le avrebbe offerto per incrementare il proprio patrimonio e non sfruttate a causa dell'inadempimento dell'altra parte.

Per la giurisprudenza il lamentato danno deve essere provato nell'an e nel quantum in quanto la domanda non consiste nella perdita di un vantaggio economico ma nella possibilità di conseguirlo.

Così secondo la più recente giurisprudenza (Cass. 2018/31233 – Cass. 2015/18494) non è possibile affermare che il fatto stesso della mancata disponibilità dell'immobile di per sé legittimi, senza aver provato i fatti oggettivi, la presunzione della sussistenza di un pregiudizio patrimoniale.

Quindi se il condomino lamenta una perdita economica per la possibilità solo "astratta" "ipotetica" di poter affittare l'immobile, senza fornire elementi concreti, questa voce di danno non è risarcibile.

In materia di locazioni e perdita di chance la giurisprudenza è molto rigorosa poiché il proprietario deve dimostrare la "certa e concreta esistenza" escludendo il risarcimento quando si è di fronte alla "intrinseca incertezza sulla possibilità di conseguire il vantaggio economico" (Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 07.10.2021, n. 27287; Cass. civ., Sez. III, 16.07.2019, n. 18946 che chiaramente indica come il danno debba essere "adeguatamente provato").

Come insegna la giurisprudenza da ultimo riportata (Cass. 19/18946) è necessaria la prova dell'"esistenza di soggetti seriamente disposti ad assicurarsene il godimento dietro corrispettivo, dalle quali emerga il verificarsi di un'effettiva lesione del patrimonio" con richiami anche a Cass. 12.12.2008, n. 29202; 16.09.2008, n. 23720.



Lente d'ingrandimento/1

La lite tra condominio e uno o più condòmini: composizione dell'assemblea e legittimazione a votare

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

L'amministratore deve inviare la convocazione dell'assemblea sempre a tutti i condòmini ?

Tutti i condòmini hanno diritto di partecipare all'assemblea ed esprimere un voto ?

In generale sappiamo bene che, ad esempio, se una singola unità appartiene a più soggetti (come gli eredi prima della divisione, e come i coniugi in comunione dei beni), l'amministratore deve inviare la convocazione a tutti i comproprietari, ma solo uno potrà

partecipare e votare; mentre, se una unità è gravata da usufrutto, l'amministratore deve inviare la convocazione al proprietario o all'usufruttuario, che poi potrà partecipare e votare, a seconda dell'argomento all'ordine del giorno.

Sono nozioni di base, regolate da norme del codice (art. 67 disp. att. c.c. comma II quanto all'unità in comunione¹; e commi VI e VII quanto all'unità in usufrutto²).

Dubbi sulla composizione dell'assemblea e sulla legittimazione a votare possono però sorgere sotto altri profili, che non risultano altrettanto specificamente normati.

Si pensi al **condominio parziale**: istituto non menzionato dal codice, ma pacifico in giurisprudenza (che lo desume, giova sempre ricordare, dalle regole generali sulla ripartizione delle spese, art. 1123 c.c., commi II e III³).

Come noto, se sono individuabili più corpi di fabbrica, o comunque se parti comuni (come ad esempio facciate, o tetti, o impianti) servono soltanto ad un gruppo di condòmini, le spese relative sono ripartite tra i soli interessati, e conseguentemente solo gli interessati le deliberano; tanto che, a rigore, quando si configura condominio parziale, l'assemblea dovrebbe svolgersi in presenza unicamente di costoro⁴.

Un altro profilo, più problematico, è quello del **conflitto di interessi**.

In passato si riteneva che in ambito condominiale si applicassero, per estensione analogica, le norme che danno rilievo al conflitto di interessi in ambito societario, prevedendo che in tali casi il socio sia escluso dai quorum e dal voto.

Ormai da parecchi anni la giurisprudenza ha affermato un principio diverso: il conflitto di interessi in capo ad un condòmino non è irrilevante (essendo esperibili vari rimedi, sia in relazione a delibere assunte col voto determinante di condòmino che sia portatore di interesse personale contrario a quello comune, sia in relazione all'ipotesi che, a causa del non voto di un tale condòmino, non si prendano i provvedimenti necessari per l'amministrazione delle parti comuni), tuttavia non incide sui quorum e sul voto⁵: per quanto singolare possa sembrare, il condòmino in questione solo se vuole può mancare o astenersi, ma deve essere convocato, avendo diritto di partecipare e di votare.

Un tanto trova però ora, a seguito di una pronuncia che riteniamo non resterà isolata, una importante eccezione: la **lite tra condominio e uno o più condòmini**.

1 si riporta la norma: *Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.* (sull'obbligo, in tali casi, di avvertire ciascuno dei comproprietari, cfr. Cassazione civile sez. VI, 22/04/2022, n.12934, in DeJure, e Corte d'Appello di Catania, 23/04/2019, n. 924, in Altalex, entrambe relative a unità in comunione legale dei coniugi; si noti che la prima pronuncia reputa sanato il vizio solo perchè all'assemblea erano poi comparsi entrambi i coniugi, e uno aveva votato in rappresentanza anche dell'altro: quindi confermando implicitamente il principio)

2 si riporta la norma: *L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.*

3 si riporta la norma: *Se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.*

4 si veda già Cassazione civile sez. II, 27/09/1994, n. 7885, in cui si osservava che *trattandosi di gruppi di interessi diversi, facenti capo a soggetti distinti, differenziate sono l'amministrazione e la rappresentanza*, e si precisava che *per i condòmini che non hanno la titolarità dei beni di cui si discute non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni*; idem, recentemente, Cassazione civile sez. II, 16/01/2020, n. 791

5 si veda Cassazione civile sez. II, 28/09/2015, n. 19131, in cui si afferma (riprendendo invero un precedente, ossia Cassazione civile sez. II, 30/01/2002, n. 1201) il principio per cui *in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condòmini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.*

Era paradossale, ai limiti del kafkiano, che, facendosi questione della azione giudiziaria per far valere la garanzia dei vizi, votasse su di essa, ovviamente contro, il costruttore venditore ancora condòmino; così come era paradossale che, facendosi questione della azione giudiziaria per il ripristino di interventi sulle parti comuni senza rispetto del principio del pari uso o con alterazione della destinazione, o per far cessare violazioni del regolamento, si esprimesse anche l'autore delle condotte ...

Orbene: Cassazione Civile sez. II, 2.2.23 n. 3192 ha affermato il principio di diritto per cui ***in ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promuovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condomino, venendosi la compagine condominiale a scindere di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo (in quanto portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale) a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione.***

Il condòmino avverso cui si propone di promuovere azione giudiziaria, insomma, non ha diritto di esprimere voto, e può ben non essere convocato all'assemblea con tale ordine del giorno (in quel caso infatti era stato invitato, ma oltre i termini, e aveva per questo impugnato la delibera: la censura è stata però respinta, per la ragione appunto riportata).

* * *

Ai pratici basterà l'informazione di cui sopra.

In punto di diritto, a livello sistemico, pare interessante osservare che questa ipotesi particolare di conflitto d'interessi (la lite tra condominio e uno o più condòmini) viene ad essere differenziata rispetto all'ipotesi generale di sussistenza di conflitto d'interessi (in cui, per la giurisprudenza citata, *la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria, poichè in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono, e non debbono astenersi dall'esercitare il diritto di voto*).

E, curiosamente, finisce per essere assimilata all'ipotesi, di natura diremmo "strutturale" e "oggettiva", del condominio parziale (che, per la giurisprudenza citata, si ha quando all'interno di un condominio, parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 codice civile servono soltanto ad una parte dell'intero fabbricato e quindi ad un gruppo dei condomini complessivi: anche in tali casi, infatti, *trattandosi di gruppi di interessi diversi, facenti capo a soggetti distinti, l'amministrazione e la rappresentanza sono differenziate e, per i condomini che non hanno la titolarità dei beni di cui si discute, non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni*).



Lente d'ingrandimento /2

Il dissenso alle liti

di [Avv. Monica Marcon](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Ambito di applicazione

La gestione del condominio è notoriamente disciplinata dal metodo collegiale e dal principio maggioritario.

La disciplina codicistica individua due sole ipotesi nelle quali è data al singolo condòmino la possibilità di sottrarsi agli effetti del suddetto meccanismo gestorio, o quantomeno di attenuarli:

- 1) nel caso in cui l'assemblea deliberi innovazioni gravose o voluttuarie (art. 1121 c.c.);

2) nel caso in cui l'assemblea deliberi di promuovere liti, ovvero di resistervi (art.1132 c.c.).

Ci occupiamo di questa seconda ipotesi per tentare di rimuovere i fraintendimenti che spesso connotano la sua pratica applicazione.

La norma consente al **condòmino dissenziente** di distinguere, rispetto alla deliberazione dell'assemblea su una lite, la propria posizione rispetto agli altri condòmini in caso di esito infausto del giudizio, esonerandolo dall'onere di partecipare alla rifusione delle spese di giudizio, liquidate in ragione del principio della soccombenza¹, in favore della controparte.

La dichiarazione del dissenziente deve essere **notificata² all'amministratore** con espressa dichiarazione distinta e ulteriore rispetto alla deliberazione assembleare, **entro il termine perentorio di decadenza di trenta giorni** dal momento in cui egli ha appreso la notizia della delibera (decorrenti, quindi, dal giorno dell'assemblea per i presenti, ovvero dalla data di ricezione del verbale per gli assenti), e tanto per rispondere all'esigenza di dare certezza ai rapporti condominiali³.

Il dissenso non può essere espresso in via preventiva e generalizzata ma va manifestato in relazione ad una singola lite.

Permane in ogni caso, anche in capo al dissenziente, l'obbligo di partecipare all'erogazione delle spese per la difesa giudiziale del condominio.

Occorre chiarire che il dissenso manifestato da un condòmino non può impedire la sua partecipazione alle successive deliberazioni assembleari concernenti il prosieguo della controversia: al dissenziente va comunque garantita la possibilità di concorrere alla formazione della volontà comune, ad esempio, in tema di abbandono della lite pendente⁴.

Lite promossa o resistita autonomamente dall'amministratore

L'atto di estraneazione può manifestarsi soltanto in relazione alle delibere di competenza dell'assemblea, restando esso precluso rispetto alle liti per le quali l'amministratore gode di autonoma legittimazione processuale, potendo agire o resistere in giudizio senza necessità di preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Il condòmino, in tal caso, è obbligatoriamente vincolato alle determinazioni dell'amministratore, senza possibilità di separare la propria responsabilità.

È pacifico, infatti, che la norma in esame operi esclusivamente con riguardo alle controversie eccedenti dalle attribuzioni demandate all'amministratore ex artt. 1130 e 1131 c.c., in quanto presuppone, come condizione essenziale, la specifica delibera di

1 Ne consegue che laddove il condominio sia vittorioso, o solo parzialmente vittorioso, e che quindi la liquidazione giudiziale delle spese o la rifusione delle medesime dall'avversario soccombente non sia sufficiente all'integrale pagamento del legale che ha assistito il condominio, colui che ha esercitato validamente il dissenso sarà comunque tenuto al pagamento, pro quota, delle spese non rifeuse dalla controparte.

2 L'orientamento giurisprudenziale prevalente ritiene che la notifica della manifestazione del dissenso non necessiti di forme solenni, ritenendo valida ogni forma avente valore legale che garantisca la conoscibilità della dichiarazione da parte dell'amministratore.

3 Cass. Civ., 15/03/1994, n. 2453.

4 Cass. civ., Sez. II, 05/12/2001, n. 15360.

autorizzazione o di ratifica dell'assemblea alla costituzione in giudizio dell'amministratore da cui estraniarsi (Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5163; Cass. Sez. 2, 02/03 1998, n. 2259); Cass. sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Civ., Sez. II, 20/08/2021, n. 23254).

È la Suprema Corte ad indicare il rimedio esperibile da parte del condòmino che non condivide le determinazioni assunte dall'amministratore circa la gestione delle liti, pur rientranti nell'ambito delle sue attribuzioni: *“ove non sia stata l'assemblea a deliberare la lite attiva o passiva ai sensi del predetto art. 1132 c.c., il condòmino dissenziente soggiace alla regola maggioritaria. In tal caso egli può solo ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore, in base all'art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa (nei limiti temporali, è da ritenere, previsti dall'art. 1137 c.c., richiamato dall'art. 1133 c.c.)”*⁵.

Lite interna: condòmino contro condominio

Secondo l'orientamento oramai pacifico, il dissenso può essere espresso solo in relazione alle liti tra il condominio e un terzo estraneo.

La giurisprudenza, infatti, ha statuito che in ipotesi di lite fra condominio e condòmino non opera, nemmeno in via analogica, la disposizione dell'art. 1132 c.c.: *“nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condòmini, la compagine condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro neppure, perciò, trovando applicazione in tale ipotesi l'art. 1132 c.c.”*⁶.

Esito sfavorevole della lite

L'estraneazione ha natura di atto interno al condominio, dunque non produce effetti nei confronti di terzi estranei, i quali potranno agire anche nei confronti del condòmino dissenziente, qualora vittoriosi della lite.

Il dissenziente, infatti, *“non può ritenersi estraneo all'obbligo di risarcire la controparte... non può escludere la sua corresponsabilità nei confronti della controparte, in quanto egli stesso elemento del condominio. Viceversa, il condòmino dissenziente non può essere tenuto al pagamento delle spese di un giudizio che non voleva intentare”*⁷.

Tale lettura emerge dall' art. 1132, co. 2 c.c., la quale attribuisce al condòmino il solo diritto di rivalsa *“per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa”*, ciò nel limite delle spese e dei danni che si sarebbero evitati se non si fosse instaurato il giudizio o non vi si avesse resistito.

Esito favorevole della lite

In caso di esito favorevole della lite per il condominio, qualora si configuri un vantaggio⁸ anche per il condòmino dissenziente, quest'ultimo dovrà concorrere alle maggiori spese di difesa non liquidate dal giudicante e alle spese non recuperate dalla parte soccombente rimasta insolvente (art. 1132, co. 3 c.c.).

5 Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, con la sentenza 20 marzo 2017, n. 7095.

6 Cassazione civile sez. II, 23/01/2018, n.1629, Cassazione civile sez. II, 8/06/2014, n.13885.

7 Cass. Civ., n. 15360/2001; nel medesimo senso: Cass. Civ., n. 11126/2006; Trib. Messina, 01/04/2022, n. 565.

8 Per “vantaggio” deve intendersi un beneficio positivo o una certa utilità, non necessariamente economico.

Con il dissenso, infatti, il condòmino si estranea alle potenziali conseguenze dannose derivanti dalla lite; in caso di esito favorevole, invece, la posizione del condòmino risulta pressoché identica a quella precedente alla dichiarazione di estraneità.

Deliberazione assembleare sulla polizza di tutela legale del condominio e diritto al dissenso

L'art. 1138 c.c. sancisce l'inderogabilità dell'art. 1132 c.c., così affermando il diritto – nei limiti di quanto sopra precisato - di ciascun condòmino di dissociarsi dalle iniziative giudiziarie che vedono coinvolto il condominio.

Ci si è chiesti se sia valida la delibera di approvazione della polizza assicurativa per la tutela legale del condominio per sostanziale contrarietà all'art. 1132 c.c.

L'obbligo al pagamento del premio assicurativo vincolerebbe indirettamente tutti i condòmini a pagare le spese processuali, frustrando sostanzialmente il diritto di esercitare il dissenso .

Ebbene, la Suprema Corte ha affermato che *“l'assemblea di condominio, nell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 c.c., può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condòmini”*⁹, conseguendone, dunque, l'obbligo di ciascun condòmino a contribuire alle relative spese.

Siffatta delibera non contrasta con l'art. 1132 c.c., atteso che la citata norma *“si limita a contemplare l'esonero del dissenziente dalla ‘responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza’, e dunque esclude l'onere di partecipare alla sola rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso d'esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciandone tuttavia immutato, nell'inverso caso d'esito della lite favorevole per il condominio, l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa ove risultino irripetibili dalla controparte”*¹⁰.

Come ha osservato la Suprema Corte, vi è una totale divergenza di contenuti e di funzione tra l'oggetto del menzionato contratto assicurativo e la norma di cui all'art. 1132 c.c.

In sintesi

- 1) Il dissenso non è ammesso nelle liti interne, ossia quelle che contrappongono il singolo condòmino al condominio;
- 2) Il dissenso non è ammesso nelle liti in cui l'amministratore può autonomamente determinarsi, senza necessità di autorizzazione assembleare;
- 3) Il dissenso non è ammesso in relazione alla deliberazione di sottoscrizione della polizza di tutela legale;
- 4) Il condòmino che abbia validamente esercitato il dissenso alle liti deve pagare, pro quota, il legale che difende il condominio, partecipando alla costituzione del fondo spese e

⁹ Cass. Civ., 17/08/2017, n. 20135, rel. Scarpa.

¹⁰ Cfr. Cass. Sez. II, 05/12/2001, n. 15360, Cass. Civ., Sez. II, 20/08/2021, n. 23254; Cassazione civile sez. VI, 07/04/2022, n.11349

contribuendo anche al pagamento delle quote non rifuse dalla controparte soccombente o non liquidate dal giudice;

5) Il condòmino che abbia validamente esercitato il dissenso alle liti, solo nel caso di soccombenza del condominio, va esonerato dalla rifusione delle spese legali liquidate alla controparte e, se le paga, ha diritto di rivalsa verso il condominio.



Aggiornamenti di giurisprudenza

Responsabilità (contributiva) solidale del condominio in materia di appalto?

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

Le due decisioni, cronologicamente quasi coeve, che analizzeremo nel presente numero sono emblematiche di quel “*guazzabuglio*” (di manzoniana memoria) in cui l’amministratore professionista, pur senza sua colpa, può venirsi a trovare, non essendo ben legislativamente definito l’ambito delle sue attribuzioni (e, corrispondentemente, dei suoi poteri / doveri), né potendo egli sempre contare sul valido ausilio della giurisprudenza, soprattutto di legittimità.

La questione è ancora più grave se si pensa che, in caso di inadempienza o di irregolarità, se il primo impatto immediato si riverbera sull’amministratore, alla fine è sempre (e solo) il condomino ad essere, per così dire, “tirato per la giacca”, perché è proprio sui singoli

condòmini che si riverberano, in ultima analisi, le conseguenze della condotta (e delle scelte gestionali) assunte dall'amministratore.

Come sappiamo, il committente è tenuto, solidalmente con il datore di lavoro (ovverosia con l'impresa appaltatrice), al regolare assolvimento dell'obbligo previdenziale ed assicurativo, al fine di assicurare l'effettivo pagamento dei contributivi e previdenziali dovuti dal datore ai propri dipendenti (pur sempre riferiti a quelli che si relazionano allo specifico oggetto del contratto di appalto concluso).

Fin qui nessun problema, salvo affrontare la questione nella peculiare prospettiva che si origina quando il committente dell'opera o del servizio oggetto del contratto di appalto (o di prestazione d'opera) è un Condominio.

La questione non è di poco conto, se si pensa che, a seconda della scelta opzionata (se, cioè, si afferma o si nega che il Condominio sia solidalmente obbligato con il datore di lavoro), le conseguenze, nella gestione contrattuale dell'appalto "condominiale" di opere o servizi, sono intuitivamente diverse.

E, pacifico essendo che le effettive scelte gestorie fanno, *in primis*, carico all'amministratore, quale mandatario dei singoli condòmini costituiti in condominio (ma che in ultima istanza direttamente sui condòmini si riverberano), egli risponderà, prima di tutto, nei confronti dei suoi mandanti della decisione concretamente assunta (secondo, appunto, le regole del mandato professionale o, se si preferisce, del contratto di *amministrazione condominiale*). Quindi, da un lato il professionista potrebbe dover decidere di sospendere il pagamento, se non ha la prova della regolarità contributiva da parte dell'appaltatore (*id est*, consegna del D.U.R.C.), così ponendo le basi per un possibile contenzioso che l'impresa decidesse di incardinare per richiedere il corrispettivo dovuto; dall'altro, ciò potrebbe innescare un contenzioso tra il Condominio, appunto, e l'impresa stessa, in relazione del quale i condòmini potrebbero, a loro volta, chiedere conto all'amministratore (invocando, in tesi, una sorta di *mala gestio* nel governo del rapporto con l'appaltatore o con il prestatore di servizi). Per ulteriore verso, potrebbe essere, laddove pur l'amministratore provvedesse al pagamento del corrispettivo dovuto, senza però avere la prova dell'esatto, preventivo, adempimento da parte dell'appaltatore all'obbligo contributivo, che l'atto solutorio risulti, nei fatti, privo di efficacia liberatoria nei confronti dell'ente previdenziale (beninteso, per quel che riguarda la quota dei contributi non versati), sicché il Condominio si vedrebbe "doppiamente esposto", sia nei confronti dell'impresa (che, però, ha già ricevuto il corrispettivo dovuto), sia nei confronti dell'ente (che reclama il pagamento dei contributi non versati dall'impresa stessa). Ed anche questa situazione potrebbe, ovviamente, esporre il professionista ad una responsabilità (sempre nell'ottica della *mala gestio* o, più semplicemente, dell'inadempimento, fondato sull'imputazione di non aver fatto uso della specifica diligenza richiesta nella gestione complessiva del contratto) verso i condòmini. È evidente, pertanto, che il sostantivo *guazzabuglio* non è usato per pura passione letteraria.

Fondamentale rilievo, nell'esposta prospettiva, ha la valorizzazione contrattuale del D.U.R.C. (documento unico regolarità contributiva), che attesta il puntuale assolvimento, da parte del datore di lavoro, dell'obbligo contributivo: in pratica, sotto il profilo della vanificazione della responsabilità solidale solo l'attestazione di regolarità di adempimento dell'obbligazione contributiva e previdenziale consente alla committenza di "dormire sonni tranquilli".

Ma vedremo, di qui a breve, che non è proprio così.

* * *

La Cassazione, poco più di un anno e mezzo fa, si è espressamente pronunciata sulla seguente questione: **servizi di pulizia del fabbricato condominiale e nullità del contratto di appalto per mancata consegna del D.U.R.C.**

L'ordinanza resa da **Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 2022, n. 4079**, venne salutata come un momento di chiarezza e (quantomeno indirettamente) di sicura tutela per l'amministratore: pur facendo intendere che, proprio in ragione della diligenza imposta dalla specifica attività esercitata, all'amministratore era richiesta una particolare attenzione nel verificare l'adempimento dell'obbligo previdenziale, al tempo stesso la decisione della Suprema Corte lo dotava di uno "scudo" nel caso in cui gli fosse contestato di essersi opposto (infondatamente?) alla pretesa (anche se giudizialmente avanzata) da parte dell'impresa, che chiedeva il pagamento del corrispettivo dell'opera o del servizio prestato, senza, tuttavia, dare prova del regolare pagamento dei contributi.

Come vedremo, si consentiva (ma, stante il tenore dell'ordinanza, forse meglio sarebbe dire, si imponeva) all'amministratore di rigettare la richiesta dell'impresa, opponendo a quest'ultima l'eccezione di inadempimento, fondata sul rilievo che, mancando la consegna del DURC, difettava la prova della c.d. "regolarità contributiva".

Il Condominio, dunque, opponeva il decreto ingiuntivo con cui l'impresa di pulizie intimava il pagamento del corrispettivo maturato per le prestazioni rese in favore del medesimo Condominio.

Eccepiva, in particolare, la nullità dell'ingiunzione, *"siccome l'appaltatrice non aveva consegnato il documento unico di regolarità contributiva (c.d. DURC), donde esso opponente aveva sospeso il pagamento del corrispettivo, oltretutto richiesto sulla base di fatture, come tali costituenti meri documenti unilaterali"* (così testualmente l'ordinanza nella ricostruzione dei fatti di causa).

Il Tribunale accoglieva l'opposizione e, per l'effetto, revocava il decreto ingiuntivo reso (su richiesta dell'impresa) nei confronti del Condominio committente, osservando che, in mancanza del DURC per il periodo a cui si riferivano le fatture poste a fondamento del ricorso monitorio, non poteva che configurarsi una responsabilità solidale del Condominio stesso *"insieme alla cooperativa appaltatrice per la irregolare posizione contributiva e fiscale dei dipendenti di quest'ultima"*, sicché del tutto legittimamente il medesimo Condominio aveva sospeso il pagamento del corrispettivo, facendo applicazione del principio di cui all'art. 1460 c.c. (c.d. *inadimplenti non est adimplendum*).

Il giudice di appello confermava la sentenza di primo grado, affermando che correttamente il Tribunale aveva ritenuto applicabile la disciplina dell'art. 1460 c.c., dal momento che *"non poteva ritenersi sussistente l'equilibrio contrattuale derivante dalla sua sinallagmaticità, poiché la prestazione della Cooperativa, ancorché materialmente eseguita, aveva esposto a rischio il Condominio per l'esazione, a carico dello stesso, degli oneri previdenziali e contributivi ai sensi del D.Lgs. n. 276 del 2002, art. 29"*, circostanza poi effettivamente verificatasi a seguito della notificazione del verbale di accertamento dell'INPS elevato nel 2013 nei confronti dello stesso Condominio.

Il ricorso della cooperativa non incontrava il favore della Corte, che lo rigettava, sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

- a. si trattava di contratto di appalto di servizi concluso tra un Condominio e un'impresa di pulizia;
- b. il Condominio rivestiva ruolo e qualifica di appaltante-committente (ovvero, comunque, datore di lavoro della ditta di pulizie);
- c. era conseguentemente necessaria la verifica della legittima posizione contributiva e previdenziale dei dipendenti della ditta appaltatrice;
- d. era quindi configurabile la responsabilità solidale tra il Condominio appaltante e la stessa impresa appaltatrice (erogatrice del servizio oggetto del contratto).

Doveva, per l'effetto, ritenersi indubbio che *“l'impresa di pulizia (ricorrente) era tenuta alla presentazione del DURC, tanto è vero che l'INPS ha notificato apposito verbale di accertamento a carico del Condominio, in applicazione del D.Lgs. n. 276 del 2003, art. 29, comma 2”*.

Considerato che:

- la norma è volta ad 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;
- la logica della solidarietà tra l'appaltatore e il committente impone di ritenere che la solidarietà sussista solo per i crediti maturati con riguardo al periodo del rapporto stesso, con esclusione di quelli sorti in altri periodi.

La Corte ne faceva conseguire che l'amministratore di condominio (n.d.r.: gravato, così, del corrisponde obbligo, cui, tuttavia, faceva da contraltare il parallelo potere di opporre l'eccezione di inadempimento) 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.

Questo documento, infatti, costituisce la certificazione che debbono 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.

E, dunque, stante la sinallagmaticità del rapporto contrattuale, il giudice di secondo grado ha ritenuto legittimamente operante e, quindi, applicabile l'art. 1460 c.c., perché, a fronte della mancata o, comunque, inesatta esecuzione del predetto obbligo di consegna da parte dell'impresa di pulizie e, quindi, dell'esposizione a rischio del Condominio di provvedere, quale responsabile in solido, al versamento degli oneri previdenziali e contributivi ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. n. 276 del 2003, il Condominio stesso era legittimato a sospendere il pagamento delle prestazioni della ditta di pulizia, non sortendo, al riguardo, efficacia le fatture dalla stessa emesse.

La Corte, in pratica, rileva che correttamente l'amministratore riteneva la regolarità contributiva elemento essenziale del contratto e bene aveva fatto ad opporne la mancanza (vieppiù considerando che l'ente previdenziale aveva efficacemente valorizzato la responsabilità solidale del committente). La mancanza del DURC integrava – dice ancora la Corte – “inadempimento” e, dunque, legittimava l'amministratore (per il Condominio)

ad opporre all'impresa la correlativa eccezione, risultando così pienamente legittimo il rifiuto di pagare il corrispettivo potenzialmente dovuto. Scelta – vien da concludere – cautelativa e prudentiale dell'amministratore, che i giudici (di legittimità e di merito) fanno le mostre di condividere (e, addirittura, di "premiare"), proprio perché il pagamento del corrispettivo all'impresa di pulizie avrebbe determinato (come poi è risultato dimostrato in corso di causa, a fronte della richiesta direttamente avanzata dall'ente di previdenza) il "rischio" di un doppio pagamento, in ragione del vincolo di solidarietà, parametrato ai contributi non versati dall'impresa all'Istituto di previdenza.

Decisione, ci pare di poter dire, di una chiarezza esemplare, tant'è che era stata – anche da noi – assunta come sostanzialmente enunciativa di una specifica "linea guida" per definire i termini della "condotta" cui l'amministratore, a fronte della richiesta di pagamento del corrispettivo da parte dell'appaltatrice, doveva attenersi nei confronti dell'impresa, per andar esente da qualsivoglia responsabilità, sia nei confronti dell'impresa, che verso i condòmini.

* * *

Tutto in ordine, quindi?

No, visto che meno di diciotto mesi dopo la suddetta decisione diviene "*precedente difforme*" (secondo la corretta classificazione che ne fa la Banca Dati Dejure GFL), venendo clamorosamente smentita da altra ordinanza della Cassazione: **Cass. civ., sez. lav., 10 luglio 2023, n. 19514.**

Il caso:

- INPS chiedeva (e otteneva) dal Condominio, in applicazione dell'art. 29, comma 2, del D.Lgs. n. 276 del 2003, il pagamento dei contributi non versati dall'impresa incaricata della pulizia dello stabile per due proprie dipendenti;
- il Tribunale accoglieva il ricorso proposto dal Condominio avverso il verbale di accertamento ispettivo notificato dall'INPS;
- di contro, la Corte d'Appello di Milano, con la sentenza successivamente impugnata, riformava la decisione di primo grado e, rigettato il ricorso in opposizione, confermava i contenuti dell'accertamento ispettivo, ritenendo che il Condominio fosse obbligato in solido con l'appaltatore, essendo incontestato che le lavoratrici avevano effettuato la prestazione lavorativa presso il medesimo Condominio, il quale, di vero, non aveva neanche disconosciuto la propria qualifica di datore di lavoro, limitandosi ad eccepire che il citato art. 29 non avrebbe potuto essere applicato perché ente privo di personalità giuridica.

La Corte territoriale rilevava, di contro, che il soggetto passivo della solidarietà, di cui all'art. 29, comma 2, D.Lgs. n. 276 del 2003, doveva individuarsi nel committente imprenditore o datore di lavoro, mentre l'ultimo comma escludeva dalla solidarietà solo la persona fisica che non esercita attività di impresa o professionale.

Avverso tale decisione, proponeva ricorso per cassazione il Condominio, incontrando il favore della Suprema Corte.

A fondamento dello spiegato gravame, deduceva che:

- la Corte d'Appello, travisando il contenuto della norma, non avrebbe dato debita rilevanza all'ultimo comma dell'art. 29 del D.Lgs. n. 276 del 2003, che prevede

espressamente che la solidarietà sia esclusa per la persona fisica che non esercita l'attività di impresa o professionale;

- veniva criticata la tesi sostenuta dalla sentenza impugnata, secondo cui il condominio di edifici, seppure considerato quale ente di gestione, non possa essere considerato equivalente alla persona fisica.

Questo il percorso motivazionale assunto dalla Corte di Cassazione, per corroborare il fondamento del gravame:

- la Corte d'Appello rilevava che il Condominio committente, seppure non impresa, fosse da ritenere “datore di lavoro” perché, in modo incontestato, le lavoratrici interessate dall'omissione contributiva ivi prestavano l'attività di pulizia oggetto d'appalto e lo stesso Condominio non aveva negato la “qualifica di datore di lavoro”;

- il presupposto, osserva la Corte, non può essere condiviso, nonostante in tal senso si sia espressa, incidentalmente, nell'ambito di un giudizio relativo agli obblighi dei contraenti in appalto conferito da un condominio ad una impresa di pulizie, anche la Seconda Sezione di questa Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 4079 del 2022 (più sopra richiamata).

Infatti:

a. il “datore di lavoro” che, in alternativa all'imprenditore, è responsabile solidale ai sensi dell'art. 29, comma 2, del D.Lgs. n. 276 del 2003, non può identificarsi puramente e semplicemente con lo stesso committente presso cui l'attività oggetto dell'appalto viene eseguita, poiché, se così fosse, sarebbe stato sufficiente prevedere l'obbligo di solidarietà riferendosi semplicemente al “committente” dell'appalto;

b. è evidente che il datore di lavoro diretto dei dipendenti per i quali si è verificato l'inadempimento contributivo è l'appaltatore e non il committente e la garanzia della solidarietà aggiunge un debitore a quello principale;

c. la disposizione in esame (successivamente riformata) individua tale “*debitore solidale nel committente che svolge attività imprenditoriale o nel committente datore di lavoro*”, con ciò selezionando tali figure all'interno della intera categoria dei possibili committenti di appalti di opere o di servizi;

d. ai sensi del comma 3 ter, “*sfugge al vincolo solidaristico*” imposto dal D.Lgs. n. 276 del 2003 “*il committente persona fisica*” che non esercita attività di impresa o professionale.

In conclusione, dice la Cassazione, è certamente attratto nell'orbita della solidarietà “*il committente che assume la veste di imprenditore*” ai sensi dell'art. 2082 c.c. (che, com'è noto, perimetra la figura dell'imprenditore commerciale), inteso come soggetto che esercita un'attività economica organizzata atta a conseguire la remunerazione dei fattori produttivi (cfr. Cass. n. 16612/2008); ma “*lo è, allo stesso modo, il committente che pur non essendo imprenditore è "datore di lavoro"*”, e cioè il committente che, anche attraverso le prestazioni di lavoro rese dai dipendenti dell'appaltatore, realizza l'oggetto della propria attività istituzionale, prendendo parte a quel processo di *decentramento produttivo del servizio* che costituisce il fenomeno economico a cui la norma si riferisce, come avviene, ad esempio, nell'ipotesi delle associazioni, degli enti *no profit*, etc. In questi casi, infatti, si realizzano quelle ipotesi di commistione tra le figure del datore di lavoro (appaltatore) e del committente, fruitore della prestazione lavorativa (potenziale datore di lavoro c.d.

indiretto) nei cui confronti il D.Lgs. n. 276 del 2003 ha inteso rafforzare le tutele dei lavoratori

Per altro verso, è noto che la *ratio* dell'introduzione della responsabilità solidale del committente è quella di evitare il rischio che i meccanismi di decentramento e di dissociazione fra titolarità del contratto di lavoro e utilizzazione della prestazione vadano a danno dei lavoratori utilizzati nell'esecuzione del contratto commerciale, mirando a disciplinare la responsabilità in tutte le ipotesi di dissociazione fra la titolarità del contratto di lavoro e l'utilizzazione della prestazione e assicurando in tal modo tutela omogenea a tutti quelli che svolgono attività lavorativa indiretta, qualunque sia il livello di decentramento.

Ma un tale percorso incontra un duplice limite soggettivo:

- a. positivo, nella qualità di imprenditore o di datore di lavoro del committente;
- b. negativo, che è integrato dalla esplicita esclusione, per effetto del comma 3 *bis*, dall'attrazione dell'orbita della solidarietà delle persone fisiche che non esercitano attività d'impresa o professionale.

La conclusione che ne trae la Corte è perentoria e conferma l'impossibilità di attribuire distinta personalità (ma non soggettività, ci verrebbe da precisare) giuridica al Condominio.

Il Condominio medesimo, dunque, non è solidalmente obbligato, atteso che tale vincolo non grava (testualmente):

- a. sulla persona fisica che appalta i lavori di ristrutturazione di un proprio immobile,
- b. sul condominio di immobili;

Questo perché:

- a. il Condominio non svolge attività d'impresa;
- b. non partecipa per propri scopi istituzionali al decentramento produttivo;
- c. non assume, soprattutto ai fini lavoristici, un rilievo giuridico diverso da quello dei singoli condòmini (cfr. Cass. n. 177/2012 e Cass., SS.UU., n. 10934/2017), posto che si tratta di un ente di gestione dei beni comuni.

Ritorna, pertanto, l'annosa questione della personalità giuridica del Condominio, che non può dirsi definitivamente chiusa, neppure dopo l'intervento chiarificatore di Cass. civ., sez. un., 18 settembre 2014, n. 19663, che (nel definire a chi spetti il ristoro per irragionevole durata del processo) richiama la prospettiva delineata dalla dottrina, che definisce una qualificazione più ampia di condominio negli edifici, determinandola come "*situazione mista, di comproprietà e di concorso di proprietà solitarie*": l'una legata alle altre da un intimo nesso di reciproca complementarietà e funzionalità e configurando il condominio come una struttura organizzativa che riproduce, sia pure in embrione, "*il modello tipico delle associazioni, provvedendo a un'attività di gestione che, in quanto affidata a organi dotati ex lege di poteri essenzialmente inderogabili*".

Si tende, così, ad attribuire all'interesse del condominio una rilevanza oggettiva, distinguendolo dagli interessi soggettivi dei singoli condòmini.

Si parla, vale la pena ricordarlo, di "oggettivizzazione" di un interesse proprio del Condominio: seppur "ente di gestione", sfornito di personalità giuridica, le Sezioni Unite non escludono una soggettività paragonabile a quella correttamente ricollegata agli enti

collettivi non riconosciuti come persone giuridiche e richiamano un indirizzo minoritario della dottrina, che riconosce al Condominio la personalità giuridica riconducendo il rapporto anzidetto nell'ambito del rapporto organico, e qualificando l'amministratore come un organo della collettività, munito di un potere di rappresentanza che discende dalla specifica funzione della quale è investito. Una tale ricostruzione, si conclude, ha ricevuto nuova linfa dalla legge di riforma del Condominio (L. 11 dicembre 2012, n. 220). Infatti, rilevano le Sezioni Unite, se è pur vero che nel corso dei lavori preparatori di tale legge si era tentato senza successo di introdurre la previsione espressa del riconoscimento della personalità giuridica del Condominio e che l'art. 1139 c.c. rinvia, per quanto non espressamente previsto, alle norme in tema di comunione, per contro, è da sottolineare l'obbligo dell'amministratore, posto dall'art. 1129, comma 12, n. 4, di tenere distinta la gestione del patrimonio del Condominio e il patrimonio personale suo o di altri condomini, così come la costituzione di un fondo speciale, prevista dall'art. 1135, n. 4, c.c., e, soprattutto, la previsione, di cui al novellato art. 2659, comma 1, c.c., in tema di note di trascrizione, secondo cui per i condomini è necessario indicare l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale.

Sulla scorta di questo percorso argomentativo, com'è noto, la Corte conclude affermando che, in base all'affermata soggettività, nel caso di giudizio intentato dal condominio e del quale, pur trattandosi di diritti connessi alla partecipazione di singoli condòmini al Condominio, costoro non siano stati parti, spetta esclusivamente al Condominio, in persona del suo amministratore, a ciò autorizzato da delibera assembleare, far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio.

Tornando alla pronuncia in commento, operata questa specificazione e ribadito che il Condominio non è "persona giuridica" e che andava sostanzialmente considerato come "persona fisica", il motivo viene accolto e, esclusa la sussistenza dei presupposti di operatività dell'obbligo di solidarietà in capo al condominio ricorrente, non residuando la necessità di ulteriori accertamenti per definire il giudizio, la causa – dice la Corte – va decisa nel merito con l'accoglimento della domanda di accertamento negativo dell'obbligo di versamento dei contributi pretesi dall'INPS mediante il verbale ispettivo opposto.

Tuttavia, l'assenza di univoci precedenti di legittimità sulla questione oggetto di causa (il che significa che è sentenza da considerare con grande attenzione, ma anche con la dovuta prudenza) determina la compensazione delle spese dell'intero processo.

* * *

Le due decisioni presentano, all'evidenza, dei profili di incompatibilità logica (prima che giuridica), che determinano particolari criticità in capo all'amministratore, il quale si deve contestualmente interfacciare con tre soggetti in conflitto, almeno potenzialmente, tra loro: l'impresa appaltatrice, i condòmini committenti e l'ente previdenziale.

Se, come opzione la prima decisione, si afferma che la mancanza del DURC integra inadempimento dell'impresa e, pertanto, facoltizza (ma, secondo il canone della diligenza specifica, ben si potrebbe dire "obbliga") l'amministratore ad opporre all'impresa l'eccezione di inadempimento, portando alle estreme conseguenze questo ragionamento, si deve concludere che l'amministratore è obbligato a rifiutare il pagamento all'impresa che lo richiede, affrontando (e facendo affrontare ai condòmini) il "rischio" di un eventuale contenzioso.

Secondo, infatti, quanto opinato da Cass. n. 4079/2022, questo giudizio dovrebbe favorevolmente concludersi per il Condominio. Ci sarebbe, altrimenti, il rischio, per il Condominio committente, di pagare due volte, prima all'impresa e poi all'ente di previdenza. Ed è evidente che di questo doppio pagamento l'amministratore sarà chiamato a rendere conto ai condòmini.

Tuttavia, il *consapevole dissenso* rispetto a questa prima pronuncia in cui si pone Cass. n. 19514/2023, farebbe concludere in senso radicalmente opposto.

Se il Condominio non può essere considerato come datore di lavoro, questi (e, dunque, l'amministratore) non deve (ma, soprattutto, non può) ricondurre la regolarità contributiva nell'oggetto (definito *ex lege*) del contratto e, dunque, non potrà opporre all'impresa (adducendo l'essenzialità contrattuale della verifica della regolarità contributiva) l'eccezione di inadempimento, né potrà rifiutare il pagamento, vedendosi, tuttavia, esposto (come è avvenuta nel caso contemplato dalla seconda ordinanza in commento) al concreto rischio che l'istituto previdenziale gli richieda il pagamento dei contributi non versati dall'impresa. Il che porterebbe, comunque, a dover egualmente radicare un contenzioso per resistere alle pretese dell'istituto. Ma anche in questo caso l'amministratore non sembra possa "dormire sonni tranquilli"... Tanto per dirne una, i condòmini potrebbero chiedersi che senso ha "risparmiare" il pagamento (solidale) dei contributi e dover sostenere, al tempo stesso, un costo (magari di importo non molto dissimile) per spese legali nel caso di giudiziale resistenza alla pretesa dell'ente di previdenza (o dell'impresa).

In disparte dalla non irrilevante questione afferente alla qualifica (in un contesto qual è quello qui considerato) di consumatore da attribuire al condominio (ed in questo senso sembra ormai che la giurisprudenza, almeno di legittimità, possa dirsi consolidata: cfr., seppur in un disteso argomentativo più ampio, Cass. civ., sez. VI, 21 giugno 2022, n. 20007; Cass. civ., sez. II, 23 luglio 2019, n. 19832; Cass. civ., sez. VI, 22 maggio 2015, n. 10679, fino alla primigenia Cass. civ., sez. III, 12 gennaio 2005, n. 452), l'amministratore viene, di fatto, privato, nei confronti dell'impresa, dello "scudo" costituito dall'eccezione di inadempimento, rimanendo tuttavia impregiudicata la considerazione della sua posizione nei confronti dei condòmini – mandanti.

Si dovrebbe quindi, per portare a logica conclusione questo percorso (e per non dilatare oltre misura il campo di operatività della responsabilità professionale dell'amministratore), affermare:

- a. da un lato, che l'amministratore non è tenuto a richiedere il DURC, perché il Condominio non può esser considerato datore di lavoro o, comunque, soggetto solidalmente obbligato all'adempimento dell'obbligo previdenziale e contributivo;
- b. dall'altro, che l'ente previdenziale non può mai richiedere al Condominio (e, quindi, ai condòmini "rappresentati" dall'amministratore) i contributi non versati dal datore di lavoro primario e che, nel momento in cui l'impresa richiede il pagamento (o quando questo deve essere eseguito), l'amministratore non è tenuto a verificare (ed a preventivamente richiedere) l'adempimento dell'obbligazione previdenziale.

Ma un'affermazione di tal fatta (soprattutto a fronte del consapevole contrasto assunto dalla Suprema Corte e all'invocazione della non uniformità dei precedenti), ancora una volta pone, in concreto, l'amministratore *"tra l'incudine ed il martello"*. Soprattutto considerando che (comunque si ponga la questione) il professionista si potrebbe veder anche esposto al rischio di una richiesta risarcitoria da parte dei condòmini-mandanti, i

quali gli potrebbero contestare di aver scelto questa o quella opzione nella gestione del contratto, con il rischio, alla fine, di doversi rassegnare al “*come la fai, la sbagli*”.

Allo stato, l'unica speranza, oltre a caldeggiare un intervento legislativo chiarificatore, si ripone nel confidare in un rapido (ma, allo stato, difficilmente preconizzabile) intervento esplicativo delle Sezioni Unite, che definiscano esattamente i compiti, i poteri ed i doveri del Condominio (e, dunque, dell'amministratore) quando venga in considerazione, da un lato, il pagamento del corrispettivo dovuto all'impresa titolare del contratto di appalto (d'opera o di servizi), dall'altro, come – all' interno di questo rapporto contrattuale – si ponga l'adempimento dell'obbligazione prevenzionistica gravante sull'impresa ed il suo solidale riverberarsi nei confronti della committenza (cioè, del Condominio).

Resta la cautela primaria valorizzabile in questi casi, che è quella di coinvolgere l'assemblea (e, dunque, i singoli condòmini) nella gestione del contenzioso. All'assemblea andranno, perciò, dettagliatamente esposte le possibili soluzioni (eccezione di inadempimento, resistenza alla pretesa dell'ente previdenziale-assicurativo, possibile incardinamento di un – duplice – contenzioso) e le connesse criticità nei termini più sopra delineati, sì che, quale che sia la soluzione concretamente prescelta (anche in vista del possibile conseguente contenzioso), essa risulti totalmente condivisa con i condòmini.

Fatto si è che il contrasto fa chiaramente intendere come vi sia un sicuro tentativo (non si sa quanto consapevolmente voluto o effettivamente riuscito e quanto, invece, narcotizzato dal controllo di legittimità) di estendere oltre misura (e sicuramente oltre l'ambito perimetrato dalla diligenza richiesta per l'esercizio dell'attività professionale effettivamente esercitata) la responsabilità del professionista.