

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.05.2024

IL FONDO /

L'appalto per lavori edili in condominio ed il documento relativo alla congruità dell'incidenza della manodopera

di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Garanzie di legge in materia di appalto: la legittimazione attiva dell'Amministratore di Condominio, doveri e scadenze

di Avv. Alvise Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

La responsabilità da cose in custodia (ex art. 2051 c.c.)

di Avv. Monica Marcon

LENTE D'INGRANDIMENTO /3

La nuova patente a punti per le imprese: bizzarria o opportunità ?

di Ing. Alberto Di Martino

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

Sulla legittimazione – autonoma o concorrente – dei singoli condòmini

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

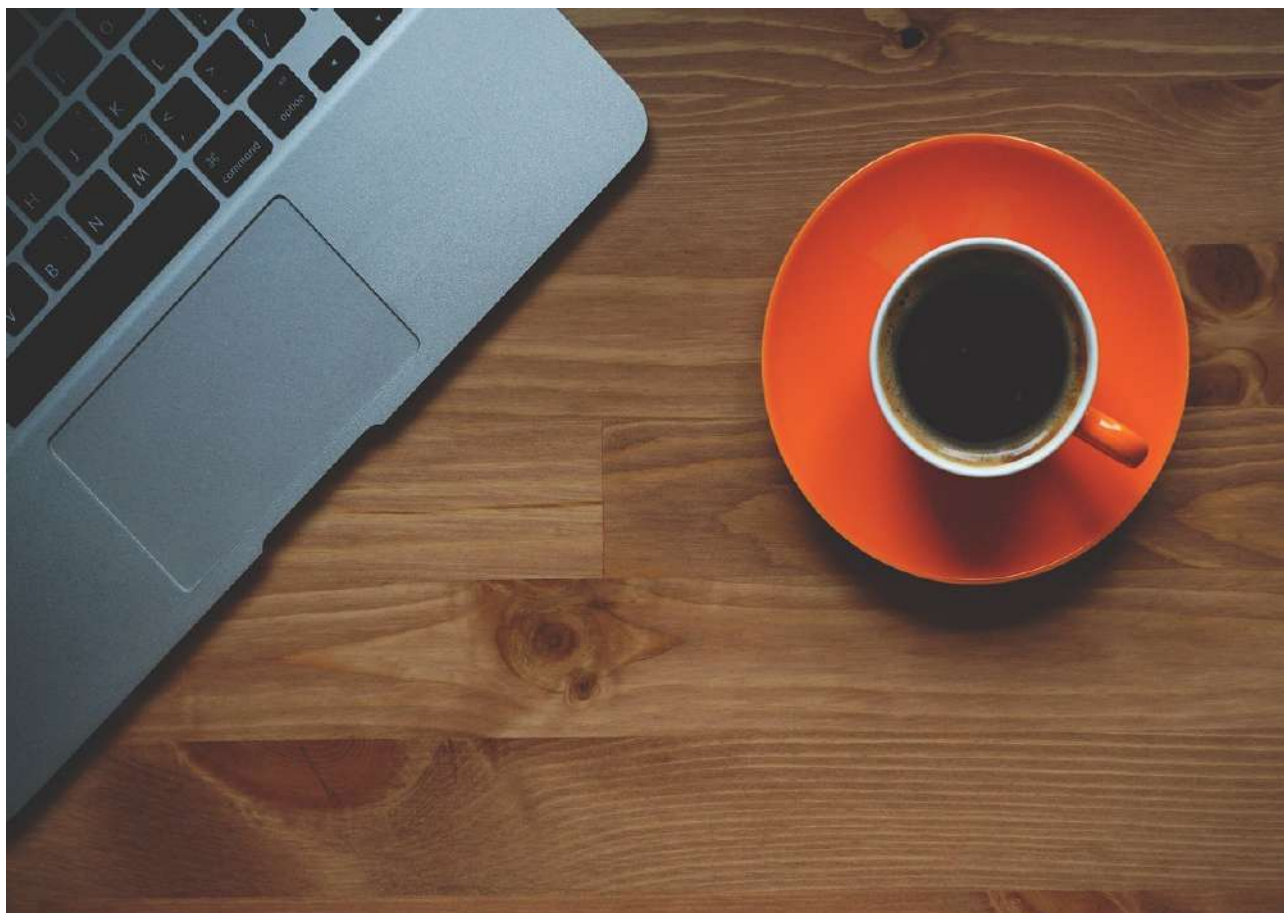


GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

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

L'appalto per lavori edili in condominio ed il documento relativo alla congruità dell'incidenza della manodopera

di [Avv. Maurizio Voi](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Abstract

Il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) di congruità manodopera è un certificato emesso dall'INPS che attesta la regolarità contributiva di un'azienda e la congruità dei suoi costi del lavoro. Questo documento è importante per dimostrare che

l'azienda rispetta le normative in materia di contributi previdenziali e assicurativi e che non sfrutta in maniera abusiva la manodopera.

* * *

Questo Centro Studi ne ha già dato comunicazione nelle sue notizie flash; il decreto legge c.d. "coesione" licenziato dal Consiglio dei Ministri del 30 aprile scorso, mentre il primo maggio entrava in vigore la legge 56/2024 di conversione del dl PNRR, ha rimodificato la norma che prevede l'obbligo di consegna, da parte dell'impresa esecutrice dei lavori, dell'attestazione riferita alla congruità del costo della manodopera.

E' ora previsto che, negli appalti privati (quindi anche nel condominio) per importi uguali o superiori a 70 mila euro, in assenza di esito positivo della verifica o mancando la regolarizzazione della posizione contributiva della posizione dei dipendenti da parte dell'impresa affidataria dei lavori, sia irrogata una sanzione amministrativa da un minimo di 1000 euro ad un massimo di 5000.

Appare quindi che l'amministratore prima di effettuare il saldo dovrà richiedere e verificare l'attestazione riferita alla congruità del costo della manodopera.

Non è una disposizione nuova, è entrata in vigore con il dl 76 del 2020 per gli appalti pubblici, estesa poi agli appalti privati per importi pari o superiori a 500 mila euro, ed entrata in vigore il primo novembre 2021 con decreto ministeriale n.143 del giugno 2021.

Le prime disposizioni, in caso di mancata congruità della manodopera, demandavano alla Cassa edile competente di segnalare l'impresa, che veniva iscritta nella banca dati delle imprese irregolari.

Il documento in commento individua la percentuale di incidenza minima del costo della manodopera, ovvero quella soglia al di sotto della quale scatta la presunzione di non congruità dei costi del personale.

Inizialmente con l'entrata in vigore il 1 maggio 2024 del PNRR 4, l'art.29 comma 12 (ormai prevedeva) come: *"Negli appalti privati di valore complessivo pari o superiore a 500.000 euro, il versamento del saldo finale, in assenza di esito positivo della verifica o di previa regolarizzazione della posizione da parte dell'impresa affidataria dei lavori, comporta la sanzione amministrativa da euro 1.000 ad euro 5.000 a carico del committente"*.

Come detto, lo stesso giorno il nuovo Dl del Governo (ora) prevede come la soglia dell'appalto privato per l'attestazione di congruità passi da 500 mila a 70 mila euro e che l'eventuale sanzione sia irrogata al "committente" a cui, in autoresponsabilità, appare!! sia stata demandata la verifica.

Il Durc di congruità può essere richiesto anche dallo stesso committente che ha affidato i lavori.

Comunque l'obbligo principale di richiesta è in capo all'impresa affidataria prima dell'erogazione del saldo finale dovuto da parte del committente. L'impresa poi presenterà una attestazione di congruità che si riferisce all'intera opera eseguita.

Se dalle verifiche risultasse che tutti i valori sono stati rispettati, il DURC di congruità sarà rilasciato in un tempo massimo di 10 giorni.

Nel caso in cui invece si riscontrassero delle incongruità nei dati, la Cassa Edile

competente avvierà un meccanismo di regolarizzazione.

Si aprono così una serie di problematiche giuridiche per gli amministratori immobiliari professionisti non di poco conto e per le quali il centro studi è chiamato all'approfondimento.

In primo luogo l'amministratore, prima del saldo finale dovrà richiedere la congruità, legittimando così il rifiuto del pagamento in mancanza della consegna dell'attestazione.

Di conseguenza ciò deve essere ben chiarito nel contratto d'appalto con la previsione di una apposita norma di "eccezione d'inasprimento" a tutela dei condomini.

Ulteriore dubbio si concentra sul concetto di "esito positivo della verifica". E' una verifica meramente formale nel senso di presa d'atto del documento consegnato oppure anche sostanziale?

Questo perché il ministero, per ogni categoria di lavori ha indicato le percentuali di incidenza minima calcolate in base al valore dell'opera.

Quindi se il certificato consegnato da esito positivo in relazione alle percentuali d'incidenza indicate legislativamente tanto dovrebbe bastare anche per l'amministratore immobiliare.

Ora però il successivo l' articolo 5, del dm ministeriale ci dice che qualora lo scostamento rispetto agli indici di congruità sia accertato in misura pari o inferiore al 5% della percentuale di incidenza della manodopera, la Cassa Edile/Edilcassa rilascia ugualmente l'attestazione di congruità previa idonea dichiarazione del direttore dei lavori che giustifichi tale scostamento.

Ulteriore "allert" per l'amministratore professionista nella stesura dell'incarico al direttore dei lavori al fine di non incorrere in responsabilità.

L'analisi è in divenire ed il centro studi si impegnerà negli approfondimenti.



[Lente d'ingrandimento/1](#)

Garanzie di legge in materia di appalto: la legittimazione attiva dell'Amministratore di Condominio, doveri e scadenze

[di Avv. Alvise Cecchinato](#)

Una recente pronuncia della Corte di Cassazione - la Sez. II 17/04/2024 n. 10380 - offre l'occasione di trattare il tema delle garanzie di legge in materia di appalto: sempre d'attualità, e particolarmente delicato per l'Amministratore, riguardando sue proprie "attribuzioni" (questa è la terminologia usata dal Codice Civile per elencare i compiti affidatigli per legge, connaturati all'incarico: poteri, certamente, ma prima di tutto doveri,

e quindi responsabilità: in caso di esercizio in difetto dei presupposti, ovvero di inerzia in presenza degli stessi).

L'art. 1130 c.c., come noto, stabilisce, al n. 4, che *l'amministratore deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.*

Tra gli atti conservativi rientrano senza dubbio le iniziative di natura legale, quali le azioni giudiziarie a tutela dei diritti comuni.

Se hanno tale finalità, all'Amministratore non occorre l'autorizzazione dell'Assemblea, con la maggioranza qualificata per le delibere sulle liti: l'art. 1136 c.c. comma IV, che richiama il comma II, per cui *sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*, si riferisce infatti alle *liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore.*

Rientrano in tali attribuzioni, così come *l'agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati* (ne abbiamo parlato in questa newsletter a febbraio e marzo), anche *l'agire per atti conservativi come, ad esempio, far valere le garanzie di legge in materia d'appalto.*

La pronuncia citata conferma il principio per cui **l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato.**

Si tratta senza dubbio di una conferma di un orientamento tendenzialmente estensivo sul punto, ma non deve indurre a convincimenti affrettati e superficiali.

Il costruttore aveva sostenuto la tesi per cui la legittimazione del condominio a promuovere l'azione di cui all'art. 1669 c.c. per il ristoro dei danni alle unità abitative sussisterebbe solo se l'Amministratore agisce per la tutela dell'edificio nella sua unitarietà, intendendosi per essa non semplicemente una situazione in cui si riscontrino dei gravi difetti sia nella parte condominiale che nei singoli appartamenti bensì una situazione in cui i pregiudizi derivano da vizi delle parti condominiali dell'immobile, ancorchè incidenti pure su proprietà esclusive di condomini, e siano riconducibili ad una causa comune che di riflesso cagiona danni alle proprietà individuali (nel caso specifico, secondo il ricorrente, la sentenza impugnata aveva omesso di accertare l'esistenza di una causa così strettamente intesa, andando cioè a verificare se il pregiudizio alle singole unità fosse stato determinato di riflesso da un difetto di costruzione riscontrato nelle parti comuni dell'edificio).

Il giudice di legittimità respinge tale difesa e conferma la sentenza del giudice di merito, con la motivazione di cui infra; non senza osservare, peraltro, che la sentenza impugnata aveva già, invero, riconosciuto la legittimazione ad agire dell'Amministratore per i soli vizi afferenti all'intero complesso edilizio, valutato nella sua unitarietà, senza alcuna distinzione tra le parti comuni e le parti private, escludendo invece una sua legittimazione in ordine al risarcimento per i danni da infiltrazioni derivanti dai richiamati vizi costruttivi ma verificatisi all'interno delle varie unità dei condòmini.

Merita ricordare, sul perimetro di legittimazione dell'amministratore a promuovere l'azione di responsabilità nei confronti del costruttore, un'altra pronuncia molto importante - la Sez. II 17/02/2020 n. 3846 - che, nel precisare che detta legittimazione attiva non può estendersi anche alla proposizione delle azioni risarcitorie, in forma specifica o per equivalente, relative ai danni subiti dai condomini nei rispettivi immobili di proprietà esclusiva, fa però salva la possibilità di un "mandato rappresentativo" conferito da parte dei singoli condòmini, anche in sede di delibera assembleare: nel dubbio, intendiamo dire, meglio farselo rilasciare.

Visto il **dovere**, passiamo alle **scadenze**.

Dobbiamo premettere che, in materia di appalto, le garanzie invocabili previste dalla legge sono due:

- la garanzia prevista dall'**art. 1667 c.c.**, rubricato *Difformità e vizi dell'opera*, che opera per qualsiasi appalto, ed è la garanzia base: ha durata **2 anni**, ed è soggetta ai seguenti termini di decadenza e di prescrizione: *L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera ... Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro **sessanta giorni** dalla scoperta ... L'azione contro l'appaltatore si prescrive in **due anni** dal giorno della consegna dell'opera ...;*

- la garanzia prevista dall'**art. 1669 c.c.**, rubricato *Rovina e difetti di cose immobili*, che opera per gli appalti su immobili, ed è una garanzia ulteriore: ha durata **10 anni**, ma è soggetta a termini di decadenza e di prescrizione: *Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro **un anno** dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in **un anno** dalla denuncia”.*

Quest'ultima garanzia, decennale, si badi bene, comprende vizi non totalmente impeditivi ma di apprezzabile pregiudizio circa la normale utilizzazione, pure su elementi secondari e accessori (Sez. II 04/10/2018 n. 24230; Sez. II 09/01/2020 n. 187), ed opera non solo relativamente all'appalto dei lavori di originaria edificazione ma anche relativamente all'appalto di lavori di successiva ristrutturazione (S.U. 27/03/2017 n. 7756).

Allora occorre che l'Amministratore, se viene a conoscenza di vizi o difetti delle opere:

- qualora non siano ancora trascorsi **due anni** dal giorno della consegna dell'opera, si preoccupi di a) effettuare la **denuncia** dei vizi entro **sessanta giorni** dalla scoperta; b) promuovere l'azione (o almeno interrompere il termine di prescrizione attraverso una **diffida**) entro i predetti **due anni** dal giorno della consegna dell'opera;

- qualora non siano ancora trascorsi **dieci anni** dal compimento dell'opera, si preoccupi di a) effettuare la **denuncia** dei vizi entro **un anno** dalla scoperta; b) promuovere l'azione (o almeno interrompere il termine di prescrizione attraverso una **diffida**) entro **un anno** dalla denuncia stessa.

Occhio al calendario !



[Lente d'ingrandimento /2](#)

La responsabilità da cose in custodia

di [Avv. Monica Marcon](#)

La responsabilità ex art. 2051 c.c. ha natura oggettiva ed è evitabile solo con la dimostrazione che il danno si è verificato per caso fortuito, oggettivamente imprevedibile e non prevenibile.

L'art. 2051 c.c. disciplina in via generale la responsabilità del custode della cosa per i danni da questa cagionati.

Secondo un datato orientamento giurisprudenziale, la responsabilità in esame era riconducibile ad un inquadramento dogmatico che valorizzava la presunzione "*iuris*

tantum” di colpa a carico del custode, tenuto all’obbligo di vigilanza sulla cosa sottoposta al suo controllo, in ragione del potere diretto sulla stessa esercitato (*ex multis* Cass. Civ., Sez. III, 9.2.1994, n. 1332; Cass. Civ., Sez. III, 25.11.1988, n. 6340).

Per il solo fatto di essere comproprietari di beni, nascerebbero obbligazioni “*propter rem*”, concretantesi nell’obbligo di adottare tutte le attenzioni e manutenzioni idonee ad evitare che quei beni arrechino pregiudizio. Ancora non si profilava l’idea della “responsabilità oggettiva”, ma si riteneva che la responsabilità in questione nascesse dalla violazione del “*dovere di custodia che incombe al soggetto che, a qualsiasi titolo, ha un effettivo e non occasionale potere fisico sulla cosa, in relazione all’obbligo di vigilare in modo da impedire che arrechi danni ai terzi*” (Cass. Civ., Sez. III, 1° aprile 1987, n. 3129). Secondo il descritto orientamento, il custode poteva superare la presunzione di colpa posta a suo carico solo dimostrando la totale estraneità della causa del danno rispetto alla sua sfera di doverosa azione e, quindi, dimostrando di aver adottato tutte le misure idonee a prevenire il danno derivante dalla cosa assoggettata al suo dominio.

Nel tempo si è andato affermando un diverso orientamento, che mostra predilezione per l’inquadramento dogmatico della norma nell’alveo della “responsabilità oggettiva”. Un primo consolidamento della visione oggettiva della responsabilità ex art. 2051 c.c. giunse, dopo significative pronunzie di merito, con la sentenza delle Sezioni Unite del 1991: “*il profilo del comportamento del responsabile sembrerebbe di per sé estraneo alla struttura della normativa; né può esservi reintrodotta attraverso la figura della presunzione di colpa per mancata diligenza della custodia, giacché il solo limite previsto nell’articolo in esame è l’esistenza del caso fortuito ed in genere si esclude che il limite del fortuito si identifichi con l’assenza di colpa*” (n. 12019/1991).

Nel 1998 la Suprema Corte si espresse a chiare lettere in termini di natura “oggettiva” della responsabilità da cosa in custodia (Cass. Civ., Sez. III, 20.05.1998, n. 5031).

Visione che si perpetua ai giorni nostri: la giurisprudenza di legittimità, anche recente, ribadisce come, ai fini della configurazione in concreto della responsabilità ex art. 2051 c.c., sia sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia e il danno da questa provocato, senza che rilevi la condotta del custode e l’osservanza o meno di un obbligo di vigilanza (Cass. Civ., Sez. III, n. 11096/2020; Cass. Civ., Sez. III, n. 2480/2018; Cass. Civ. Sez. III, n. 25837/2017).

Tale interpretazione non dispensa il danneggiato dal provare il nesso causale tra cosa in custodia e danno (Cass. n. 25460/2020; Cass. n. 2405/2017), ma dimostrato questo ha assolto ogni onere probatorio.

L’unico argine alla responsabilità del custode risiede nell’esistenza del caso fortuito, inteso nel senso più ampio, comprensivo del fatto del terzo oppure della colpa del danneggiato (questi ultimi, tuttavia non varrebbero ad escludere la responsabilità in caso di mero concorso nella causazione del danno, cfr. Cass., 7 ottobre 2008, n. 24755 e Cass., 27 gennaio 2005, n. 1655).

Per caso fortuito dobbiamo intendere un elemento che attenga al solo profilo causale dell’evento e che sia riconducibile ad un fattore esterno: trattasi di un “*fattore causale, estraneo alla sfera soggettiva, che presenta i caratteri dell’imprevedibilità e dell’eccezionalità... purché esso abbia, in applicazione dei principi generali in tema di causalità nel diritto civile, efficacia determinante dell’evento dannoso*” (Cass. Civ., Sez. III, 1.2.2018, n. 2482).

Quanto alle caratteristiche della ‘cosa’ in custodia, a nulla pare rilevare il fatto che questa sia per sua natura potenzialmente idonea a provocare danni.

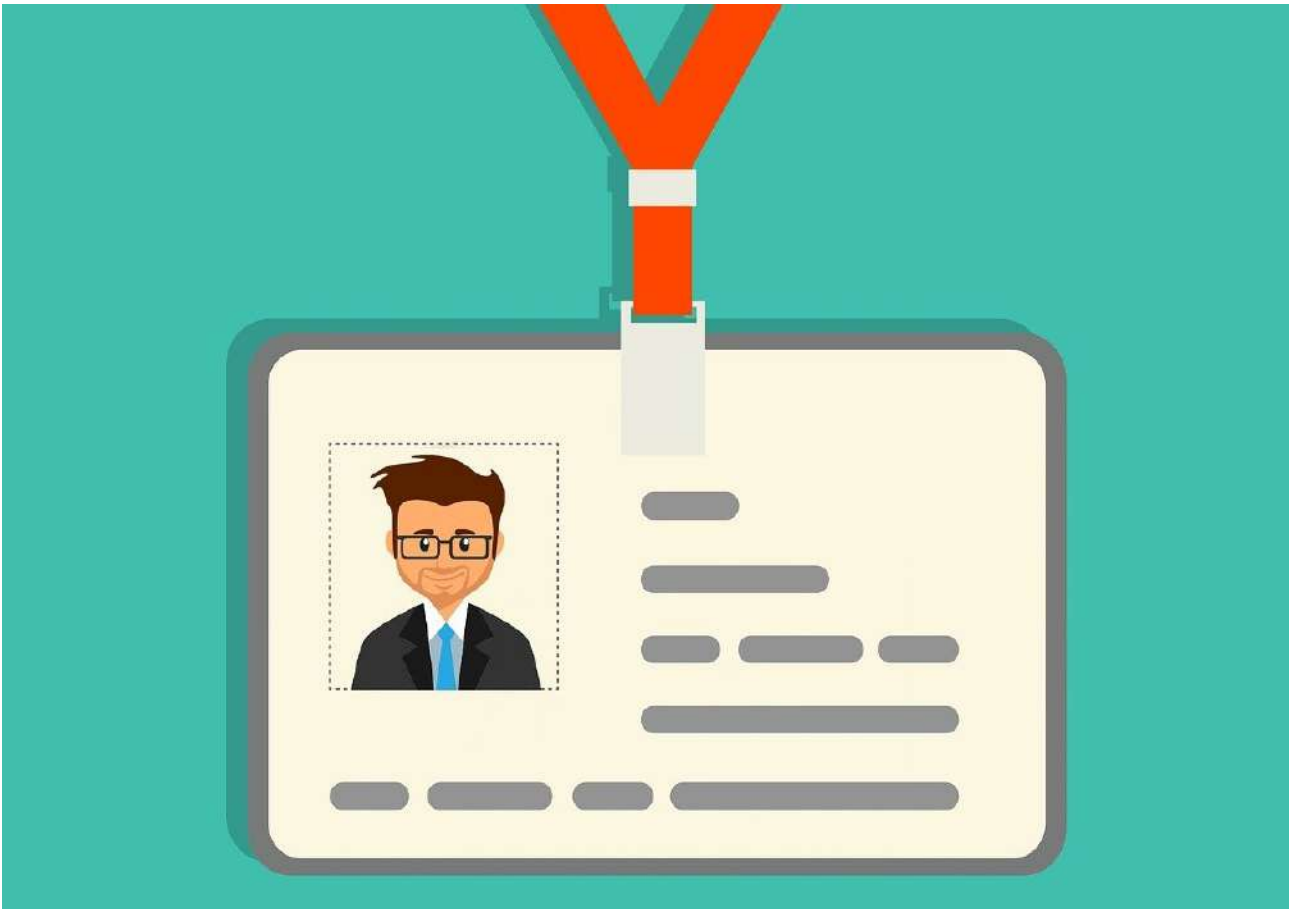
La distinzione, però, fra cose inerti e non pericolose e cose dinamiche o intrinsecamente pericolose, pur consentendo sempre l’astratta applicabilità dell’art. 2051 c.c., impone una

diversa gradazione probatoria nell'accertamento del nesso causale e nella prova liberatoria. Nel caso di danno derivante da una cosa inerte e priva di intrinseca pericolosità, infatti, la prova del nesso di causalità dovrà riguardare, oltre alla derivazione del danno dalla cosa, anche la dimostrazione che lo stato dei luoghi presentava un'obiettiva condizione di pericolosità, tale da rendere molto probabile, se non inevitabile, il verificarsi del danno (*ex multis* Cass. 28.6.2016, n. 13260; Cass. 20.10.2015, n. 21212; Cass., 5.2.2013 n. 2660; Cass., 13.3.2013 n. 6306; Trib. Livorno, 14.12.2020, n.31).

La responsabilità oggettiva da cose in custodia trova ampia applicazione in materia condominiale: vi rientrano moltissime ipotesi di danno da difetto di manutenzione delle parti comuni (infiltrazioni dal tetto e dai lastrici, tracimazione di acque nere, occlusioni di tubazioni, furti da ponteggi...).

Si segnala l'interessante approccio recentemente adottato dalla giurisprudenza di merito, che ha delineato un più ampio margine di applicazione del caso fortuito, ricomprendendovi l'evento atmosferico caratterizzato da straordinaria eccezionalità. Il Tribunale di Verona (Trib. Verona, Sez. I, 28.04.2023, n. 800) ha ritenuto esente da responsabilità il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c., nel caso di allagamento di un immobile adibito a negozio, ove si erano dimostrate essere "caso fortuito", oggettivamente imprevedibile ed inevitabile, le precipitazioni atmosferiche di inconsueta intensità (le stesse che avevano determinato il Presidente della Regione a dichiarare lo stato di crisi).

In materia condominiale si verifica la particolarità del dovere di contribuzione pro quota all'obbligazione riparatoria e risarcitoria anche in capo condòmino che sia al contempo danneggiato. Sul punto la Suprema Corte appare pacificamente orientata: *"il condòmino, che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo, che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, di contribuire a sua volta, in misura proporzionale al valore della rispettiva porzione, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni cagionati."* (Cass. Civ., Sez. VI, 24.06.2021, n.18187).



[Lente d'ingrandimento/3](#)

La nuova patente a punti per le imprese: bizzarria o opportunità ?

di [Ing. Alberto Di Martino](#)

Strano paese è il nostro!

Riusciamo ad esprimere creatività da un vecchio involucro di un documento assai diffuso nel quotidiano vivere. È il caso della c.d. **patente a punti per le Imprese**, una lodevole iniziativa semplificativa accomunata, per nome e funzionamento, ad una nota autorizzazione amministrativa indispensabile per potere condurre veicoli lungo le pubbliche vie.

Tutto nasce dalla volontà dichiarata di rafforzare l'attività di contrasto al lavoro sommerso e di vigilanza in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, resa Legge dello Stato

dapprima con la pubblicazione del Decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19 recante Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), e successivamente con la conversione con modificazioni tramite la Legge 29 aprile 2024, n. 56. In particolare, con l'articolo 29, si è provveduto a riscrivere completamente l'articolo 27 del Decreto Legislativo 81/08 andando a disciplinare il nuovo sistema di qualificazione delle imprese e dei lavoratori autonomi con l'introduzione di un meccanismo di crediti.

La nuova disciplina prevede che, a far data dal 1° ottobre 2024, saranno tenuti al possesso della patente a punti le imprese ed i lavoratori autonomi che opereranno nei cantieri temporanei o mobili, cioè in quei cantieri in cui si effettuano, secondo la definizione del Decreto 81/08 stesso, lavori edili o di ingegneria civile¹.

La patente sarà rilasciata in formato digitale dall'Ispettorato Nazionale del Lavoro subordinatamente al possesso dei seguenti requisiti:

- a) iscrizione alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura;
- b) adempimento, da parte dei datori di lavoro, dei dirigenti, dei preposti, dei lavoratori autonomi e dei prestatori di lavoro, degli obblighi previsti dal decreto Legislativo 81/06;
- c) possesso del documento unico di regolarità contributiva (DURC) in corso di validità;
- d) possesso del documento di valutazione dei rischi (DVR) nei casi previsti dalla normativa vigente;
- e) possesso della certificazione di regolarità fiscale di cui all'articolo 17-bis, commi 5 e 6, del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, nei casi previsti dalla normativa vigente;
- f) avvenuta designazione del responsabile del servizio di prevenzione e protezione (RSPP), nei casi previsti dalla normativa vigente.

Il possesso di tali requisiti sarà autocertificato secondo le disposizioni del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Nelle more del rilascio della patente sarà comunque consentito lo svolgimento delle attività, salva diversa comunicazione notificata dall'Ispettorato nazionale del lavoro.

Saranno esonerati dal possesso del requisito della patente a punti, oltre ai Soggetti che effettuano mere forniture o prestazioni di natura intellettuale, le imprese in possesso dell'attestazione di qualificazione SOA, in classifica pari o superiore alla III, cioè per importi pari o superiori a Euro 1.033.000,00².

Le modalità di presentazione della richiesta di rilascio ed i contenuti informativi della patente (che confluiranno in un'apposita sezione del Portale nazionale del sommerso) saranno disciplinati da apposito Decreto del Ministro del Lavoro di cui ne è prevista

1 Si definiscono lavori edili o di ingegneria civile i lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro. Sono, inoltre, lavori di costruzione edile o di ingegneria civile gli scavi, ed il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile.

2 Trattasi del sistema di qualificazione per le imprese che operano nell'ambito dei Contratti pubblici basato su categorie di lavori (cioè la loro tipologia) e classifiche (cioè importi dei medesimi); la qualificazione è attestata e certificata dalle c.d. Società organismi di attestazione (SOA) che, su autorizzazione dell'Autorità nazionale anticorruzione (ANAC), ne accertano l'esistenza.

l'emanazione.

Indispensabile è conoscere il funzionamento della patente. Essa sarà dotata di un punteggio iniziale di trenta crediti e consentirà di operare nei cantieri temporanei o mobili agli operatori interessati. La patente subirà decurtazioni correlate alle risultanze degli accertamenti e dei conseguenti provvedimenti definitivi (sentenze passate in giudicato) emanati nei confronti dei datori di lavoro, dirigenti e preposti dell'impresa o del lavoratore autonomo nei casi e nelle misure indicati in una apposita tabella (Allegato I-bis), di cui è stato arricchito il D.lgs. 81/06; per contro, con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, saranno individuati i criteri di attribuzione di crediti ulteriori rispetto al punteggio iniziale nonché le modalità di recupero dei crediti decurtati.

Importante sarà verificare quindi preliminarmente ad ogni attività il punteggio della patente: con punteggio inferiore a quindici crediti non sarà consentito alle imprese e ai lavoratori autonomi di operare nei cantieri temporanei o mobili; in tal caso sarà possibile solamente il completamento delle attività oggetto di appalto o subappalto in corso di esecuzione, quando i lavori eseguiti dovessero risultare superiori al 30 per cento del valore del contratto, salva l'adozione dei provvedimenti cautelari di sospensione delle lavorazioni adottati dall'Ispettorato del Lavoro.

Qualora a seguito di verifica da parte dell'Ispettorato del Lavoro risultassero operanti in cantieri temporanei o mobili soggetti dotati di patente con punteggio inferiore a quindici o addirittura privi della medesima, è prevista una sanzione amministrativa pari al 10 per cento del valore dei lavori e, comunque, non inferiore a euro 6.000 a carico dei medesimi con esclusione dalla partecipazione ai lavori pubblici per un periodo di sei mesi.

Possiamo quindi concludere che dal 1 ottobre 2024 sarà in vigore questo nuovo meccanismo di qualificazione con patente a punti per le imprese e i lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili, basato su un doppio meccanismo, premiale e sanzionatorio, che potrà favorire il radicarsi della cultura della sicurezza nei cantieri temporanei e mobili di cui sempre più se ne sente l'esigenza. L'auspicio è che non si scivoli sull'ennesimo bizantinismo formale il cui adempimento, indipendentemente dagli effetti positivi in termini di sicurezza, garantisca ancora una volta la possibilità di disattendere i buoni principi ispiratori di questa nuova norma.



Aggiornamenti di giurisprudenza

Sulla legittimazione – autonoma o concorrente – dei singoli condòmini

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Abstract

La Suprema Corte fa il punto sulla legittimazione – autonoma o concorrente – dei singoli condòmini, escludendo, in particolare, la legittimazione del condomino a opporre il decreto ingiuntivo ottenuto dal terzo nei confronti del condominio.

* * *

Cassazione Civile, sez. II, 15 marzo 2024, n. 7053, torna sul problema della legittimazione – autonoma o concorrente – del singolo condomino, quando si discute di

condanna del condominio, con particolare riferimento all'ipotesi dell'opposizione a decreto ingiuntivo.

Il caso di specie: una condomina aveva proposto opposizione al decreto che ingiungeva al condominio il pagamento del corrispettivo richiesto dall'impresa esecutrice di lavori dati in appalto. L'atto di opposizione era stato notificato, oltre che alla società ingiungente, che si era costituita in giudizio, anche al condominio e agli altri condòmini, i quali, invece, erano rimasti contumaci.

Il Tribunale aveva rigettato nel merito l'opposizione.

La Corte d'Appello aveva assunto una decisione ben più radicale, dichiarando il difetto di legittimazione dell'attrice opponente, poiché *“il decreto ingiuntivo era stato emesso nei confronti del condominio, il quale era l'unico legittimato ad opporvisi, e ai singoli condòmini può essere riconosciuta una legittimazione processuale autonoma soltanto nelle controversie in materia di diritti reali concernenti le parti comuni dell'edificio condominiale”*.

La condomina proponeva ricorso per cassazione, che, tuttavia, è stato rigettato.

La Corte sottolinea che solo l'amministratore poteva legittimamente opporre il decreto ingiuntivo (nonostante sia pacifico in ambito condominiale il canone della legittimazione concorrente), perché è acclarato in giurisprudenza che i singoli condòmini non sono legittimati a proporre opposizione al decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio. Secondo Cass. n. 15567/2018 – ricorda la Corte – nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo le parti possono essere soltanto colui il quale ha proposto la domanda di ingiunzione e colui contro cui tale domanda è diretta, escludendosi, perciò, la legittimazione dei singoli condòmini a proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio in una controversia relativa alla gestione di un servizio svolto nell'interesse comune. Il principio è confermato dal rilievo secondo cui nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo oggetto della domanda è un credito vantato dall'ingiungente nei confronti dell'ingiunto, con la conseguenza che, dal punto soggettivo, le parti del processo possono essere esclusivamente colui che ha proposto la domanda e colui contro cui tale domanda è diretta.

Si tratta di regola di portata generale, che non trova eccezione con riguardo al condominio.

In concreto, la posizione debitoria del condominio atteneva a spese per la manutenzione di beni comuni assunte nell'interesse dei condòmini e ciò – dice la Corte – rende evidente la legittimazione dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., ad agire ed essere convenuto in giudizio in dipendenza del rapporto contrattuale intrattenuto dal condominio con il terzo; la questione se possa essere riconosciuta una legittimazione autonoma, concorrente o sostitutiva, dei singoli condòmini va risolta in senso negativo.

La Suprema Corte procede poi a una perimetrazione sistemica in tema di legittimazione dei singoli condòmini.

La legittimazione del singolo condomino è riconosciuta solo per il diritto dei proprietari solitari sulle parti comuni. Si tratta di un principio definitivamente acquisito, posto che le Sezioni Unite (cfr. Cass. civ., sez. unite, n. 10934/2019; *idem* Cass. n. 22116/2023) hanno affermato che nelle controversie condominiali la legittimazione ad agire può essere riconosciuta ai singoli condòmini solo nel caso in cui la lite investa il diritto degli stessi

sulle parti comuni dell'edificio, nei cui confronti il condomino vanta la posizione di comproprietario *pro quota* e, per l'effetto, è titolare di una autonoma situazione giuridica soggettiva distinta dal condominio, inteso come soggetto unitario, e dagli altri partecipanti.

All'opposto, quando la controversia non abbia ad oggetto la tutela o l'esercizio di diritti reali su parti o servizi comuni (cioè, non si tratti di situazioni connotate dal canone della realtà), ma posizioni di natura obbligatoria volte a soddisfare esigenze comuni della collettività condominiale, la legittimazione spetta al solo amministratore. Ciò non impedisce al singolo condomino di partecipare al giudizio di opposizione, ma la sua attività processuale è circoscritta al più ristretto ambito dell'intervento, in una situazione che trae origine (e limite) in quella attribuita all'amministratore. In questi casi – come dice la Corte – il singolo condomino può svolgere (solo) intervento adesivo dipendente. Ciò esclude che in caso di soccombenza del condominio il singolo condomino sia legittimato a proporre impugnazione avverso la sentenza che abbia visto il condominio soccombente. Scendendo ancor più nello specifico, si è ritenuto di negare la legittimazione concorrente del singolo condomino a impugnare la sentenza di accoglimento di un'impugnazione di delibera dell'assemblea condominiale proposta da altro condomino, in giudizi quindi che vedono contrapposto il condomino che agisce ai sensi dell'art. 1137 c.c. e il condominio e, per esso, il suo amministratore (cfr., *ex multis*, Cass. nn. 360/2024, sez. unite 10934/2019, 22116/2023, 29748/2017 e 19223/2011). Quando si tratti di controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alla ripartizione delle spese per le cose e per i servizi comuni, essendo l'amministratore unico legittimato passivo, la titolarità del potere di impugnazione spetta a quest'ultimo, in coordinazione con la decisione dell'assemblea, mentre non è ammissibile il gravame avanzato da un singolo condomino avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio (cfr. Cass. nn. 2636/2021, 29748/2017, 19223 /2011 e 9213/2005).

La Corte, pertanto, applica questo inquadramento di ordine generale al giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del condominio e si occupa della particolare situazione afferente alla controversia avente ad oggetto l'opposizione a un decreto ingiuntivo emesso a tutela del credito vantato da un terzo nei confronti del condominio. Esamina, in particolare, la possibilità di un possibile, diverso, approdo che si sarebbe potuto determinare all'esito del riconoscimento, in favore del singolo condomino, del potere di agire in via autonoma, sostituendosi al condominio (e, quindi, all'amministratore) che l'opposizione non abbia proposto. Si è ipotizzato di attribuire al singolo condomino un interesse diretto e immediato discendente dal fatto che il decreto ingiuntivo non opposto ottenuto nei confronti del condominio acquista natura di titolo esecutivo *pro quota* nei confronti del singolo condomino.

La Corte dà atto che esistono (anche all'interno della giurisprudenza di legittimità) delle consapevoli perplessità, non tali, tuttavia, da giustificare un ripensamento dell'orientamento consolidato e dominante.

È vero – dice la Corte – che Cass. n. 5811/2022 ha riconosciuto al condomino al quale sia intimato il pagamento di una somma di danaro in base ad un decreto ingiuntivo non opposto ottenuto nei confronti del condominio, la disponibilità dei rimedi dell'opposizione a precetto e dell'opposizione tardiva al decreto, ma un tale riconoscimento non può equivalere ad ammettere la legittimazione autonoma del singolo condomino a proporre impugnazione avverso la sentenza di condanna pronunciata nei confronti del condominio

per un debito dello stesso. Il precedente citato, infatti, si fondava sul rilievo che veniva in considerazione solo il fatto costitutivo dell'obbligazione dell'intera somma, ma senza considerare la pur conseguente questione della ripartizione tra i singoli condòmini degli oneri da essa derivanti. Posta questa distinzione – dice la Corte – ne deriva che il singolo condomino non può far valere un autonomo interesse ad accertare l'insussistenza del proprio debito parziale, avendo rispetto alla pronuncia di condanna unicamente un interesse adesivo a quello collettivo riferibile alla gestione del condominio e indistintamente rappresentato dall'amministratore (a conferma Cass. n. 20282/2023, che ribadisce che il singolo condomino non è legittimato ad impugnare la relativa decisione, trattandosi di obbligazione funzionale al soddisfacimento delle esigenze collettive della comunità condominiale, strutturate sulla base di un interesse plurimo e solo mediatamente individuale).

È irrilevante (e non vale a scardinare la perimetrazione più sopra richiamata) il rilievo che la mancata opposizione del decreto ingiuntivo da parte dell'amministratore di condominio, rendendo definitiva la pretesa creditoria azionata in via monitoria, determina ripercussioni negative sulla situazione patrimoniale dei condòmini, esponendoli, in caso di mancato pagamento da parte dell'ente, all'azione esecutiva per il loro debito *pro quota*. In questo caso, par di poter dedurre da quanto riferito dalla Corte, eventuali situazioni pregiudizievoli che vanno a colpire il singolo condomino potranno essere da quest'ultimo fatte valere nei confronti dell'amministratore sotto il profilo dell'inadempimento agli obblighi assunti con il perfezionamento del contratto di amministrazione condominiale, laddove il condomino provi la sussistenza di ragioni (sostanziali e/o processuali) sulla cui base la pretesa avanzata in via monitoria avrebbe potuto essere vanificata.

Quel che appare conclusivamente rilevante è l'ancoraggio normativo di questa affermazione di irrilevanza, che va posta come felice chiosa a tutto il percorso argomentativo più sopra sviluppato.

Infatti – precisa la Corte – la possibilità di ripercussioni negative nel caso di definitività del decreto, si riconnette alla scelta normativa (a) di conferire al condominio una soggettività giuridica distinta dai singoli condomini e (b) di attribuire all'amministratore la rappresentanza unitaria dei suoi partecipanti.

La conclusione è quindi *tranchant*: “deve pertanto ribadirsi la soluzione che limita l'iniziativa autonoma dei condomini nei soli casi in cui essi facciano valere un diritto proprio ed autonomo, distinto da quello del condominio, come nel caso in cui la controversia incida sul loro diritto reale sui beni e servizi comuni”.