

RESPONSABILITA' del Committente (Condominio) nei contratti di appalto.-

Non è raro anzi, è molto frequente che le norme fiscali/tributarie contengano disposizioni relativi ad altri campi e che, insieme alle prime, generino confusione e interpretazioni di un peso maggiore di ciò che nella realtà vogliono dire.

Il c.d. “Decreto sviluppo” (n. 83/2012) convertito nella legge 134/2012 ed entrato in vigore nei primi giorni del mese di Agosto è una conferma di quanto detto.

Poiché un articolo, esattamente il **13 ter**, ha generato un certo allarmismo nell' ambito condominiale, cerchiamo, come di consueto, di chiarirne il contenuto e di delimitarne il campo di azione.

Premessa e richiami legislativi :

L' art. 13 ter della Legge 134/2012 (Disposizioni in materia di responsabilità solidale dell' appaltatore) modifica il comma 28 dell' art. 35 del D.L. 4/7/2006 n. 223, a sua volta modificato e convertito nella legge 4 Agosto 2006 n. 248, e aggiungendo il 28-bis e il 28-ter.

Dispositivo della norma in oggetto:

“28. In caso di appalto di opere o di servizi, l'appaltatore risponde in solido con il subappaltatore, nei limiti dell'ammontare del corrispettivo dovuto, del versamento all'erario delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e del versamento dell'imposta sul valore aggiunto dovuta dal subappaltatore all'erario in relazione alle prestazioni effettuate nell'ambito del rapporto di subappalto. La responsabilità solidale viene meno se l'appaltatore verifica, acquisendo la documentazione prima del versamento del corrispettivo, che gli adempimenti di cui al periodo precedente, scaduti alla data del versamento, sono stati correttamente eseguiti dal subappaltatore. L'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di cui al primo periodo può essere rilasciata anche attraverso un'asseverazione dei soggetti di cui all'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo 9 luglio 1997, n.241, e all'articolo 3, comma 3, lettera a), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22luglio 1998, n.322. L'appaltatore può sospendere il pagamento del corrispettivo fino all'esibizione della predetta documentazione da parte del subappaltatore. Gli atti che devono essere notificati entro un termine di decadenza al subappaltatore sono notificati entro lo stesso termine anche al responsabile in solido.

28-bis. Il committente provvede al pagamento del corrispettivo dovuto all'appaltatore previa esibizione da parte di quest'ultimo della documentazione attestante che gli adempimenti di cui al comma 28, scaduti alla data del pagamento del corrispettivo, sono stati correttamente eseguiti dall'appaltatore e dagli eventuali subappaltatori. Il committente può sospendere il pagamento del corrispettivo fino all'esibizione della predetta documentazione da parte

dell'appaltatore. L'inosservanza delle modalità di pagamento previste a carico del committente è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 5.000 a euro 200.000 se gli adempimenti di cui al comma 28 non sono stati correttamente eseguiti dall'appaltatore e dal subappaltatore. Ai fini della predetta sanzione si applicano le disposizioni previste per la violazione commessa dall'appaltatore.

28-ter. Le disposizioni di cui ai commi 28 e 28-bis si applicano in relazione ai contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi **conclusi da soggetti che stipulano i predetti contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto** e, in ogni caso, dai soggetti di cui agli articoli 73 e 74 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917, e successive modificazioni.

Sono escluse dall'applicazione delle predette disposizioni le stazioni appaltanti di cui all'articolo 3, comma 33, del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163».

Da quanto riportato e analizzato si evince quanto segue:

- 1) – La responsabilità solidale per mancati versamenti di ritenute fiscali e IVA, riguarda **SOLO** l' Appaltatore e l' eventuale Subappaltatore e **NON** il committente;
- 2) – L' obbligo di richiedere la verifica di regolarità per versamento ritenute fiscali e versamenti IVA, **NON** spetta al committente quindi , bensì all' Appaltatore.
- 3) – La verifica è adempiuta anche con il rilascio (da parte del subappaltatore) di un attestato di regolarità asseverato da un soggetto abilitato (es. dottore commercialista)-
- 4) - Il Committente però, pur non rientrando nella solidarietà per le inadempienze fiscali tra appaltatore e subappaltatore, può essere oggetto di sanzione da 5.000 a 200.000 (!!!!!) se, prima di versare il dovuto al proprio appaltatore, **NON VERIFICA** l' esistenza di quella regolarità fiscale, anche attraverso la visione dell' attestato in possesso dell' appaltatore. Il Committente **NON DEVE**, quindi, essere lui a verificare la regolarità fiscale, ma deve controllare che l' appaltatore sia in possesso di quell' attestazione: solo in tal modo può essere esonerato dalla responsabilità (non solidale) ma amministrativa di controllo.

Detto tutto ciò e limitato il campo di applicazione della responsabilità solidale tra solo appaltatore e subappaltatore ed attribuendo al committente il semplice onere di controllo (anche se a caro prezzo in caso di inosservanza), resta da chiarire se la norma può essere applicata all' Amministratore condominiale in quanto rappresentante del Condominio Committente in un contratto di appalto.

Secondo il mio personale parere il Condominio e quindi il suo Amministratore non entra nella normativa in oggetto e ciò il semplice motivo oltre specificato.

Insieme ai commi 28 e 28-bis, vi è anche il 28-ter, il quale recita testualmente: “Le disposizioni di cui ai commi 28 e 28-bis si applicano in relazione ai contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi **conclusi tra soggetti che stipulano i predetti contratti nell’ambito di attività rilevanti ai fini dell’imposta sul valore aggiunto** omissis

I soggetti che stipulano i contratti di appalto nell’ambito di attività rilevanti ai fini dell’ IVA sono le ditte, le società e quindi soggetti passivi di imposta. Il Condominio è considerato un **PRIVATO**, o meglio una pluralità di privati rappresentati da un Amministratore. Il Condominio ha il Codice fiscale ma **NON** ha la Partita Iva e quindi, non è un soggetto passivo di Imposta sul Valore Aggiunto.

Come privato, quindi, e sempre a mio modesto parere e salvo smentite ufficiali, l’ Amministratore Condominiale NON rientra nell’ ambito delle disposizioni esaminate.

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE