

## IL SERVIZIO DI PULIZIA NEL CONDOMINIO

Gli adempimenti richiesti dalla legge n.82 del 25 gennaio 1994

La legge 25 gennaio 1994 n. 82

La Gazzetta Ufficiale del 3 febbraio 1994 n.27 ha pubblicato la legge n. 82/1994 sulla "disciplina delle attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione e di sanificazione " disponendo che le imprese che svolgono tali servizi devono essere iscritte nel registro delle ditte di cui al testo unico approvato con R.D. 20 settembre 1934 n. 2011 o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge n. 443)1985.

Il Ministro dell'industria dovrà provvedere a definire:

- a) - le attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione e di sanificazione;
- b) - i requisiti di capacità economico - finanziaria, tecnica e organizzativa delle imprese che svolgono tali attività che devono essere certificati ai sensi della normativa in materia;
- c) - la misura del contributo per l'iscrizione nel registro delle ditte o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui al comma 1, nonché le relative modalità di versamento;
- d) - le fasce nelle quali devono essere classificate, nel registro delle ditte o nell'albo provinciale delle imprese artigiane, le imprese di pulizia, tenuto conto del volume d'affari al netto dell'Iva ai fini della partecipazione, secondo la normativa comunitaria, alle procedure di affidamento dei servizi previsti.

Le sanzioni

L'art. 6, comma quarto, prevede espresse sanzioni a carico, per quanto ci occupa dell'amministratore del condominio (" a chiunque stipuli contratti per lo svolgimento di attività di cui alla presente legge, o comunque si avvalga di tali attività a titolo oneroso, con imprese di pulizia non iscritte o cancellate dal registro delle ditte o dall'albo provinciale delle imprese artigiane, o la cui iscrizione sia stata sospesa, si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire un milione a lire due milioni."). Aggiunge poi che i contratti stipulati con imprese non iscritte o cancellate o la cui iscrizione sia stata sospesa, siano nulli.

I requisiti di onorabilità

La legge prevede poi - art. 2 - ai fini dell'iscrizione alcuni requisiti che devono essere posseduti dal titolare e dal direttore, in capo poi a tutti i soci se si tratta di società in nome collettivo, agli accomandatari se in accomandita e agli amministratori nel caso di società o di cooperative. Infatti l'iscrizione e' accordata qualora nei confronti delle persone di cui sopra:

- a) - non sia pronunciata sentenza penale definitiva di condanna o non siano in corso procedimenti penali nei quali sia già stata pronunciata sentenza di condanna per reati non colposi, a pena detentiva superiore a due anni o sentenza di condanna per reati contro la fede pubblica o il patrimonio, o alla pena accessoria dell'interdizione dall'esercizio di una professione o di un'arte o dell'interdizione dagli uffici direttivi delle imprese, salvo che sia intervenuta la riabilitazione;
- b) - non sia stata svolta o non sia in corso procedura fallimentare, salvo che sia intervenuta la riabilitazione ai sensi degli articoli 142, 143 e 144 delle disposizioni approvate con R.D. 16 marzo 1942, n. 267;
- c) - non siano state applicate misure di sicurezza o di prevenzione ai sensi delle leggi 27 dicembre 1956 n. 1423, 10 febbraio 1962 n. 57, 31 maggio 1975 n. 575, e 13 settembre 1982 n. 46, e successive modificazioni, o non siano in corso procedimenti penali per reati di stampo mafioso; corso procedimenti penali per reati di stampo mafioso;
- d) - non sia stata pronunciata sentenza penale definitiva di condanna per il reato di cui all'articolo 413-bis del codice penale;
- d) - non sia stata pronunciata sentenza penale definitiva di condanna per il reato di cui all'Art.413 bis del cod. Pen.;
- e) - non siano state accertate contravvenzioni per violazioni di norme in materia di lavoro, di previdenza e di assicurazione obbligatoria contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali,

non conciliabili in via amministrativa. Parimenti il Ministro dell'industria dovrà, con decreto, disciplinare i casi e le modalità di sospensione, di cancellazione e di reinscrizione delle imprese.

Il regime transitorio

L'art. 7 prevede poi che le imprese di pulizia che svolgono le attività di cui sopra alla data del 18 febbraio 1994 possono continuare ad esercitarle, purché presentino domanda di iscrizione nel registro delle ditte o nell'albo provinciale delle imprese artigiane, corredata dalla certificazione di cui sopra, entro novanta giorni dalla data di emanazione del decreto previsto dimostrando di avere effettuato le attività in parola prima della data della sua entrata in vigore.

A questo punto sembra delinearsi l'ennesima responsabilità dell'amministratore, che ha in corso un contratto d'opera: il che lo induce a risolvere immediatamente il contratto ovvero ad invitare la controparte ad adempiere a quanto prescritto dalla legge. Ma dovrà altresì pretendere la certificazione idonea, al fine di accertare se la stessa ha provveduto ad espletare quanto previsto dalla legge. Non dimentichiamo che anche nel corso del rapporto l'indagine va comunque espletata: la cancellazione o la sospensione impone la nullità del contratto e la sanzione pecuniaria a carico dell'amministratore di condominio.

Ci troviamo quindi di fronte ad una norma imperativa, che si sovrappone a qualsiasi contratto d'opera, che diventa inefficace e portatrice di guai per le parti.