

Appalto, contratto d'opera ed altri contratti affini nel condominio

Dal quadro civilistico all'*iter* operativo dell'appalto condominiale

Obiettivo della lezione

3h

Distinguere appalto, prestazione d'opera, opera intellettuale e contratti affini
Leggere gli articoli del codice civile con ricadute pratiche condominiali
Prevenire contenziosi su delibere, varianti, pagamenti e vizi
Tradurre la disciplina in una procedura operativa per l'amministratore

taglio pratico per amministratori

01

Parte I - Gli istituti civilistici

Appalto, contratto d'opera, opera intellettuale e figure affini

Contratto d'appalto: nozione e funzione

1655 c.c.

Art. 1655 c.c.: opera o servizio verso corrispettivo in denaro
L'appaltatore agisce con organizzazione dei mezzi necessari
Il rischio tecnico ed economico grava sull'appaltatore
Nel condominio è lo schema tipico per lavori e servizi organizzati

norma definitoria dell'appalto

Caratteri dell'appalto in condominio

Esempi

Contratto oneroso, consensuale e normalmente a forma libera
La forma scritta è decisiva per prova, contabilità e varianti
Il condominio è committente tramite l'amministratore
L'impresa resta autonoma nella gestione tecnica dell'esecuzione

facciata e balconi
lastrico e copertura
ascensore e impianti
pulizie e manutenzioni

Appalto, vendita e contratto d'opera

Appalto

Prevale il *facere* organizzato
Impresa con mezzi e personale
Rischio imprenditoriale
Garanzia appaltistica sui vizi

Opera / vendita

Opera: lavoro prevalentemente personale
Vendita: prevale il dare
Artigiano individuale o fornitura semplice
Termini di denuncia diversi

Subappalto: autonomia e autorizzazione

1656 c.c.

Art. 1656 c.c.: subappalto solo se autorizzato dal committente
Il rapporto diretto resta tra condominio ed appaltatore principale
Il subappalto ha autonomia negoziale rispetto al contratto padre
Le condizioni dell'appalto non si estendono automaticamente al subappalto

controllare sempre la clausola
subappalto

Prezzo, materiali e revisione

Clausole chiave

Art. 1657 c.c.: prezzo determinato dalle parti, dagli usi o dal giudice

Art. 1658 c.c.: materiali presunti a carico dell'appaltatore

Art. 1664 c.c.: revisione per variazioni imprevedibili oltre il decimo

Nel contratto servono criteri chiari su SAL, saldo, ritenute e aumenti

prezzo a corpo o misura

oneri sicurezza

documentazione costi

limiti alle revisioni

Variazioni del progetto

NO

Art. 1659 c.c.: variazioni dell'appaltatore solo se autorizzate per iscritto

Art. 1660 c.c.: variazioni necessarie per esecuzione a regola d'arte

Art. 1661 c.c.: variazioni ordinate dal committente entro i limiti di legge

Nel condominio gli *extra* rilevanti richiedono copertura assembleare

extra non documentati

Verifica in corso d'opera

Soggetti utili

Art. 1662 c.c.: il committente può controllare lo svolgimento dei lavori
Se l'opera non procede a regola d'arte, può fissare un termine congruo
Decorso inutilmente il termine, può chiedere risoluzione e danni
Il controllo non deve diventare ingerenza tecnica nell'impresa

amministratore
direttore lavori
responsabile lavori
commissione lavori

Accettazione, consegna e collaudo

Saldo

Art. 1665 c.c.: il committente ha diritto di verificare l'opera
L'accettazione può essere espressa, tacita o presunta
L'accettazione incide sui vizi palesi e sul diritto al saldo
Il saldo va subordinato a verifica tecnica e documentazione finale

solo dopo verifica e documenti

Diffformità, vizi e rimedi

Esempi

Art. 1667 c.c.: denuncia dei vizi entro 60 giorni dalla scoperta
Azione contro l'appaltatore entro 2 anni dalla consegna
Art. 1668 c.c.: eliminazione dei difetti, riduzione prezzo o risoluzione
Il rimedio dipende dalla gravità e dalla riparabilità del vizio

infiltrazioni
distacchi
impianti non conformi
cappotto difettoso

Rovina e gravi difetti immobiliari

10 anni

Art. 1669 c.c.: responsabilità per rovina, pericolo di rovina o gravi difetti

Rileva per edifici ed immobili destinati a lunga durata

Denuncia entro 1 anno dalla scoperta; prescrizione entro 1 anno dalla denuncia

Applicabile anche a ristrutturazioni e manutenzioni di lunga durata

orizzonte di responsabilità per gravi
difetti

Contratto d'opera e appalto

Contratto d'opera

Art. 2222 c.c.: lavoro prevalentemente proprio
Assenza di subordinazione
Tipico del piccolo artigiano
Vizi: 8 giorni e prescrizione annuale

Appalto

Organizzazione imprenditoriale
Mezzi, personale e rischio d'impresa
Tipico dei lavori condominiali complessi
Vizi: 60 giorni e prescrizione biennale

Opera intellettuale nel condominio

Incarichi tipici

Artt. 2229-2238 c.c.: professioni intellettuali e incarichi professionali
Rilevano progettista, direttore lavori, geometra, ingegnere, avvocato
Per le professioni protette occorre iscrizione ad albo o elenco
Il professionista risponde con diligenza qualificata

progettazione
direzione lavori
sicurezza
collaudo e perizie

Responsabilità del professionista

DL

Art. 2232 c.c.: incarico personale, con ausiliari sotto responsabilità

Art. 2233 c.c.: compenso adeguato all'opera e al decoro professionale

Art. 2236 c.c.: speciale difficoltà limita la responsabilità a dolo o colpa grave

La limitazione non copre negligenza ordinaria o omessa vigilanza

vigilanza tecnica a tutela del
condominio

Contratti affini: cosa cambia

Subfornitura

Rapporto tra imprese
Filiera produttiva del committente
Forma scritta a pena di nullità
Rileva di solito nella catena dell'appaltatore

Engineering

Contratto atipico e complesso
Consulenza, commerciale o chiavi in mano
Può combinare progetto, pratiche ed esecuzione
Va scomposto per responsabilità e prestazioni

02

Parte II - *L'iter* dell'appalto in condominio

Dalla decisione assembleare alla gestione di vizi, pagamenti e responsabilità

Procedura operativa dell'appalto

1	2	3	4	5	6
Problema	Istruttoria	Assemblea	Contratto	Esecuzione	Garanzia
Segnalazione, urgenza e qualificazione dell'intervento	Sopralluogo, tecnico, capitolato e preventivi	Delibera, impresa, fondo e poteri	Clausole, sicurezza, SAL e varianti	Controlli, DL, documenti e pagamenti	Vizi, denunce, rimedi e responsabilità

Prima fase: qualificare l'intervento

Domanda guida

Ordinario: gestione dell'amministratore nei limiti delle attribuzioni

Straordinario non urgente: competenza assembleare

Straordinario urgente: intervento dell'amministratore e successivo rendiconto

Innovazioni e migliorie: verificare maggioranze e disciplina speciale

chi decide?

con quale maggioranza?

con quale copertura?

con quali poteri?

Istruttoria e scelta dell'impresa

Predisporre relazione tecnica, capitolato e computo metrico
Acquisire preventivi comparabili e non solo prezzi finali
Verificare DURC, polizze, abilitazioni, mezzi ed esperienza
Evitare imprese manifestamente inidonee o offerte anomale

DURC

controllo documentale prima di
affidare e pagare

Delibera assembleare: contenuto minimo

Voce	Perché serve
Oggetto lavori	definisce il perimetro dell'appalto
Impresa e prezzo	individua contraente e impegno economico
Riparto e fondo	assicura copertura finanziaria
Tecnici	nomina DL, responsabile lavori e sicurezza
Poteri amministratore	firma, comunicazioni, SAL e pagamenti
Varianti	limiti e procedura per lavori extra

Contratto condominiale: clausole essenziali

Regola pratica

Oggetto, capitolato, computo, elaborati e ordine di prevalenza
Prezzo, SAL, saldo, ritenute, penali e revisione prezzi
Subappalto, materiali, sicurezza, polizze e manleva
Collaudo, documentazione finale, garanzie e gestione dei vizi

tutto per iscritto
allegati coerenti
nessun extra verbale
saldo condizionato

Figure tecniche e sicurezza

81/2008

Il direttore lavori controlla conformità, qualità, SAL e contabilità
Il responsabile lavori e i coordinatori gestiscono i profili di sicurezza
Nei cantieri rilevano POS, PSC, idoneità tecnico-professionale e notifica
Le deleghe devono essere effettive, non meramente formali

sicurezza nei cantieri condominiali

Esecuzione, SAL e fine lavori

Attenzione

Documentare sopralluoghi, contestazioni, ordini di servizio e avanzamento
Pagare i SAL solo dopo verifica tecnica e documentale
Distinguere ultimazione, verifica, collaudo, accettazione e saldo
Conservare certificazioni, dichiarazioni di conformità, libretti e DURC

pagamenti affrettati
accettazione tacita
riserve mancanti
documenti incompleti

Vizi, garanzie e responsabilità verso terzi

PEC

Denunciare tempestivamente difformità e vizi all'impresa
Per gravi difetti immobiliari valutare art. 1669 c.c. e accertamenti tecnici
L'appaltatore è di regola responsabile dei danni da esecuzione
Il condominio può concorrere per scelta negligente, ingerenza o custodia

contestazioni e denunce sempre
tracciabili

Take away per l'amministratore

25

La corretta qualificazione del contratto determina responsabilità e termini
Delibera, capitolato e contratto sono la prima prevenzione del contenzioso
Varianti, SAL e saldo richiedono documenti e poteri chiari
La gestione dei vizi deve essere tempestiva, tecnica e formalizzata

slide per circa 3 ore

Riferimenti

Avv. Paolo Pizzocri
paolopizzocri@libero.it

Materiali: disciplina codicistica, trattazione e *focus* operativo sull'appalto in condominio.