



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Corso di Formazione per Amministratori e Revisori di Condominio 2021

IL CONTRATTO DI APPALTO NEL CONDOMINIO

Maurizio Agate

21 settembre 2021



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



nozione

Art. 1655 cc

L'appalto è il contratto con il quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) nozione

Quindi è un contratto stipulato tra due “parti” (da un lato: l'**appaltante/committente**; e, dall'altro lato, l'**appaltatore**), con il quale il secondo – dotato di un'organizzazione di mezzi necessari e con gestione a proprio rischio – assume l'obbligo di compiere un'opera o di prestare un servizio in cambio della corresponsione di un corrispettivo.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) nozione

L'appaltante/committente è il soggetto che richiede il compimento dell'opera o la prestazione del servizio obbligandosi al pagamento di un corrispettivo.

L'appaltatore è, invece, il soggetto (imprenditore) che esercita professionalmente un'attività economica organizzata e dispone di una propria organizzazione al fine di produrre beni o servizi.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) nozione

Trattasi di un **contratto sinallagmatico**, vale a dire, a prestazioni corrispettive;

a fronte dell'obbligazione di eseguire un'opera o di effettuare un servizio, sussiste la *controprestazione* di versare un corrispettivo.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) nozione

Altre caratteristiche del contratto:

- Consensuale
 - A titolo oneroso,
 - Ad effetti obbligatori,
 - A forma libera,
 - Ad esecuzione prolungata
 - Fondato sull'*intuitus personae*
-



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) nozione

Contratto basato sull'*intuitus personae* significa che il committente deve avere piena fiducia delle capacità professionali e imprenditoriali dell'appaltatore, ritenute idonee a realizzare a regola d'arte l'opera o il servizio da commissionare.

A conferma: art. 1656 c.c.: «L'appaltatore non può dare in subappalto l'esecuzione dell'opera o del servizio, se non è stato autorizzato dal committente»



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) nozione

Esso si distingue dalla **vendita** (1471 c.c.) poichè questa ha ad oggetto **un dare**, il primo un fare;

(sarà vendita e non appalto, l'acquisto di un palazzo già costruito, anche se il venditore è la stessa ditta che lo ha costruito)

si differenzia dal **contratto di lavoro autonomo** (2222 c.c.) in cui l'opera o il servizio possono essere compiuti anche con lavoro proprio o dei propri familiari, laddove l'appaltatore deve essere un imprenditore dotato di appositi mezzi.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) nozione

Si ha un contratto di vendita e non di appalto nel caso di fornitura ed eventualmente anche posa in opera, qualora l'assuntore dei lavori sia lo stesso fabbricante o chi fa abituale commercio dei prodotti e dei materiali di che trattasi, salvo che le clausole contrattuali obblighino l'assuntore a realizzare un *quid novi* rispetto alla normale serie produttiva commercializzata.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) nozione

Cass. civ. n. 12519/2010

Il contratto d' appalto ed il contratto d'opera si differenziano per il fatto che nel primo l'esecuzione dell'opera commissionata avviene mediante una **organizzazione di media o grande impresa** cui l'obbligato è preposto, mentre nel secondo con il prevalente lavoro di quest'ultimo, pur se coadiuvato da componenti della sua famiglia o da qualche collaboratore, secondo il modulo organizzativo della piccola impresa.

(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 12519 del 21 maggio 2010)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) nozione

L'appaltatore organizza i mezzi necessari: quindi deve trattarsi di un imprenditore.

Egli, inoltre, **sopporta il rischio**: ne deriva che su di lui grava una **obbligazione di risultato**, in quanto è tenuto non solo a predisporre i mezzi necessari per realizzare l'opera ma anche a raggiungere quel risultato.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) nozione

In definitiva le due fattispecie si diversificano in relazione non alla natura, all'oggetto o al contenuto della prestazione ma al profilo organizzativo del soggetto che deve compierla.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



classificazione

Si distingue tra:

- APPALTO DI OPERE,
 - APPALTO DI SERVIZI,
-



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

(segue) APPALTO DI OPERE

Consiste nella realizzazione di un bene, mobile o immobile, ex novo, ovvero nella sua manutenzione o riparazione



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) APPALTO DI SERVIZI

E' costituito da una qualsiasi utilità che può essere apportata a favore del committente, volta a soddisfare un bisogno di quest'ultimo, senza trasformazione di materia e con un contenuto valutabile economicamente



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Si intende per **opera** qualsiasi modificazione dello stato materiale di cose preesistenti e per **servizio** qualsiasi utilità che può essere creata da un altro soggetto, diversa dalle opere.

(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 5609 del 17 aprile 2001)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Forma del contratto di appalto

per il contratto d'appalto non è prevista alcuna forma ad substantiam, quindi può essere stipulato:

- a) con **atto pubblico**, qualora, per esempio, congiuntamente a esso si convenga anche la cessione in proprietà di alcune unità immobiliari da realizzare con l'appalto;
 - b) con una **scrittura privata** (modalità di più utilizzata), per esempio per un appalto a un'impresa per la ristrutturazione di un immobile, per le opere e di manutenzione del tetto, della facciata etc oppure per un appalto di pulizia
 - c) in **forma verbale**, per esempio per un incarico conferito da un amministratore di condominio ad un artigiano per piccole opere di manutenzione o riparazione delle parti comuni del fabbricato
-



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue) forma del contratto di appalto

Malgrado la forma scritta non sia richiesta ad substantiam in alcuni casi essa è richiesta per fornire la **prova della modifica degli accordi originari.**

è il caso dell'autorizzazione all'appaltatore ad apportare variazioni al progetto originario, secondo quanto disposto dall'art. 1659 c.c., che prevede che sia provata per iscritto



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Corrispettivo del contratto di appalto

art. 1657 c.c.

Se le parti non hanno determinato la misura del corrispettivo, né hanno stabilito il modo di determinarla, essa è calcolata con riferimento alle tariffe esistenti o agli usi; in mancanza, è determinata dal giudice.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue): corrispettivo del contratto di appalto

Il corrispettivo può essere determinato in due modi: **a corpo o a misura.**

- Nella prima ipotesi l'appaltatore è in grado, valutata la complessità dell'opera da realizzare e, nel caso di beni immobili, esaminati i luoghi nei quali deve operare, di stabilire un prezzo complessivo, così detto, a corpo o a forfait.
 - Nella seconda ipotesi, non essendo possibile predeterminare esattamente il prezzo complessivo, nel contratto si indicano i criteri per il calcolo del corrispettivo la cui quantificazione verrà elaborata a mano a mano nel corso dell'esecuzione delle opere, in concomitanza con gli stati di avanzamento lavori. Solo quindi ad opere ultimate il committente avrà esatta contezza della spesa.
-



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



(segue): corrispettivo del contratto di appalto

il prezzo dell'opera o del servizio che deve essere compiuto è un elemento essenziale del contratto di appalto

Il prezzo deve essere naturalmente fissato dalle parti, come per ogni contratto ma, data la natura speciale del contratto d'appalto, rivolto al compimento di un'opera che ancora non esiste, il codice ha escogitato un sistema diverso ed ha permesso che il prezzo sia riferito a tariffe esistenti o ad usi ed ha ancora consentito che sia addirittura fissato dal giudice.

La formula dell'art. 1657 si presta a gravi dubbi perché lascia alle parti la libertà (che appare eccessiva) di non prefissare nel contratto l'ammontare del corrispettivo o quanto meno il modo come determinarlo.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Variazioni concordate del progetto

Art. 1659 c.c.

L'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate.

L'autorizzazione si deve provare per iscritto.

Anche quando le modificazioni sono state autorizzate, l'appaltatore, se il prezzo dell'intera opera è stato determinato globalmente, non ha diritto a compenso per le variazioni o per le aggiunte, salvo diversa pattuizione



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Variazioni concordate del progetto

La norma si riferisce alle variazioni non necessarie e dovute all'iniziativa dell'appaltatore (quelle necessarie sono disciplinate dall'art. 1660 del c.c.).

L'art. 1659 c.c. richiede che le modifiche siano autorizzate dal committente e che l'autorizzazione risulti da atto scritto "ad substantiam".

Se, invece, il prezzo è pattuito a misura, allo stesso modo si dovranno calcolare le variazioni.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Variazioni non concordate del progetto

Art. 1660 c.c.

Se per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte è necessario apportare variazioni al progetto e le parti non si accordano, spetta al giudice di determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo

Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, un'equa indennità.

Se le variazioni sono di notevole entità, il committente può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



Variazioni non concordate del progetto

Art. 1661 c.c.

Il committente può apportare variazioni al progetto, purché il loro ammontare non superi il sesto del prezzo complessivo convenuto. L'appaltatore ha diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti, anche se il prezzo dell'opera era stato determinato globalmente.

La disposizione del comma precedente non si applica quando le variazioni, pur essendo contenute nei limiti suddetti, importano notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Variazioni non concordate del progetto

La norma prevede uno *ius variandi* unilaterale a favore del committente che può essere escluso dalle parti concordemente.

Poiché l'opera è realizzata a favore del committente, egli può anche richiedere ed ottenere modifiche ad essa ma, a salvaguardia della posizione dell'appaltatore, entro determinati limiti e, comunque, purché quest'ultimo ne riceva il corrispettivo.

Le variazioni imposte dal committente devono essere in aumento e mai in diminuzione.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Variazioni non concordate del progetto

Il secondo comma dell'art. 1661 esclude l'applicazione delle norme del primo comma quando le variazioni, pur essendo contenute nei limiti suddetti, importano notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Verifica esecuzione del progetto

Art 1662 c.c.

Il committente ha diritto di controllare lo svolgimento dei lavori e di verificarne a proprie spese lo stato.

Quando, nel corso dell'opera, si accerta che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risolto, salvo il diritto del committente al risarcimento del danno.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Verifica esecuzione del progetto

Il potere di controllo concesso al committente si giustifica in quanto egli è il destinatario finale dell'opera; con tale controllo il committente verifica lo stato dell'immobile anche in relazione alle parti di esso per le quali la verifica sia ormai preclusa alla consegna (ad esempio, le opere di isolamento dell'immobile che poi vengono coperte dall'intonaco).

Il secondo comma è volto a tutelare ulteriormente il committente, consentendogli di fissare come essenziale il termine per adeguarsi alle condizioni contrattuali.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Verifica esecuzione del progetto

il committente privato, prima di potere dichiarare risoluto il contratto, deve seguire la procedura delineata dal codice; così occorre prima accertare che i lavori non procedono secondo le condizioni del contratto ed a regola d'arte; dopo fissare un termine all'appaltatore perché si conformi alle prescritte condizioni e da ultimo, in caso di inadempienza, chiedere all'autorità giudiziaria che accerti, con l'avvenuta inadempienza, la risoluzione del contratto. In pari tempo il committente può anche invocare l'eventuale risarcimento dei danni.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Verifica esecuzione del progetto

Le verifiche liberano l'appaltatore per tutto quello che è stato riscontrato regolare e ciò tanto nel caso che il committente comunichi all'assuntore il risultato delle verifiche quanto in quello che lo taccia.

Se il committente rileva delle imperfezioni e non le comunica a tempo debito all'assuntore, non può, in sede di verifica finale, contestare queste manchevolezze e le successive se il suo silenzio è stato causa del prolungarsi di un indirizzo nocivo al buon compimento dei lavori



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Materiali utilizzati

Art 1663 c.c.

L'appaltatore è tenuto a dare pronto avviso al committente dei difetti della materia da questo fornita, se si scoprono nel corso dell'opera e possono comprometterne la regolare esecuzione.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Materiali utilizzati

In tema di appalto, se il difetto o l'inidoneità dei materiali forniti dal committente è tale da compromettere la regolare esecuzione dell'opera e viene scoperto quando questi non siano stati ancora del tutto impiegati, l'appaltatore, oltre a darne avviso al committente, ha l'obbligo di sospendere i lavori o, comunque, di non continuare ad utilizzare i materiali difettosi, essendo tenuto a proseguire comunque l'opera impiegando quei materiali soltanto se il committente non acconsenta a sostituirli ed insista per il loro impiego.

(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 12044 del 17 maggio 2010)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Onerosità/difficoltà esecuzione

Art 1664 c.c.

Qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della mano d'opera, tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, convenuto, l'appaltatore o il committente committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può essere accordata solo per quella differenza che eccede il decimo

Se nel corso dell'opera si manifestano difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti che rendono notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Onerosità/difficoltà esecuzione

L'art. 1467 stabilisce che nei **contratti ad esecuzione continuata o periodica**, se la prestazione di una delle parti diventa eccessivamente onerosa per il verificarsi di **avvenimenti straordinari ed imprevedibili**, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, ma le conseguenze non si estendono alle prestazioni effettuate e non possono pregiudicare i diritti legalmente acquisiti dai terzi. **La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto**. La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Onerosità/difficoltà esecuzione

Mentre nell'art. 1467 si parla di avvenimenti straordinari ed imprevedibili, per gli appalti l'art. 1664 si contenta solo delle circostanze imprevedibili.

Conseguenza dell'art. 1467 è la risoluzione del contratto, mentre conseguenza dell'art. 1664 è solo la modificazione del prezzo.

La misura del dieci per cento è stabilita perché la revisione sia operativa tanto nel senso dell'aumento del corrispettivo quanto in quello della diminuzione.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Onerosità/difficoltà esecuzione

Mentre nell'art. 1467 si parla di avvenimenti straordinari ed imprevedibili, per gli appalti l'art. 1664 si contenta solo delle circostanze imprevedibili.

Conseguenza dell'art. 1467 è la risoluzione del contratto, mentre conseguenza dell'art. 1664 è solo la modificazione del prezzo.

La misura del dieci per cento è stabilita perché la revisione sia operativa tanto nel senso dell'aumento del corrispettivo quanto in quello della diminuzione.

L'ultimo comma dell'art. 1664 concede un equo compenso all'assuntore se cause naturali, non previste dalle parti, rendano più onerosa la prestazione.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Verifica e pagamento dell'opera

Art 1665 c.c.

Il committente, prima di ricevere la consegna, ha diritto di verificare l'opera compiuta.

La verifica deve essere fatta dal committente appena l'appaltatore lo mette in condizioni di poterla eseguire.

Se, nonostante l'invito fattogli dall'appaltatore, il committente tralascia di procedere alla verifica senza giusti motivi, ovvero non ne comunica il risultato entro un breve termine, l'opera si considera accettata.

Se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera, questa si considera accettata ancorché non si sia proceduto alla verifica.

Salvo diversa pattuizione o uso contrario, l'appaltatore ha diritto al pagamento del corrispettivo quando l'opera è accettata dal committente.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Verifica e pagamento dell'opera

La verifica oltre che un diritto è anche un onere del committente in quanto se non vi provvede si attiva un meccanismo di silenzio-assenso per cui l'opera si considera accettata.

L'accettazione si sostanzia in un ulteriore momento della fase finale del contratto, che segue verifica e collaudo. Essa determina precisi effetti: l'appaltatore, oltre a non essere più responsabile per i vizi che, in quel momento, non siano occulti, non sopporta più il rischio del perimento del bene di cui diviene proprietario il committente.

Questi, inoltre, ha diritto di ricevere la consegna dell'opera.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Verifica e pagamento dell'opera

La verifica è seguita dalla accettazione che segna il momento dal quale l'appaltatore ha diritto a ricevere il corrispettivo.

La verifica si diversifica dal collaudo nel rapporto che ha la parte col tutto, vale a dire che la verifica è un elemento per effettuare il collaudo che è l'atto definitivo di approvazione e di liberazione dell'assuntore dopo che il collaudo stesso sia stato approvato ed accettato dal committente.

Ora, è da ritenere che nella formula dell'art. 1665 sia compreso anche il collaudo, specie se si tratta di opere di notevole complessità.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Verifica e pagamento dell'opera

Il codice non stabilisce alcuna forma di procedura per la verifica o il collaudo, e le parti sono quindi libere di scegliere il metodo che più loro conviene.

Il committente può procedere a mezzo di un suo delegato ed entro quei limiti che la ragionevolezza dell'indagine comporta.

La verifica, per quanto compiuta dal committente, deve essere coadiuvata e agevolata dall'appaltatore, non solo nel suo interesse e nell'intento di rendere più rapide le operazioni, ma soprattutto per l'accertamento della verità.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Estinzione del contratto di appalto

Il contratto di appalto si estingue per le cause proprie di ogni contratto (adempimento, risoluzione per inadempimento, impossibilità sopravvenuta, mutuo consenso, confusione e - negli appalti di durata – il decorso del tempo).

Vi sono poi delle ipotesi particolari, specifiche per il contratto di appalto, tra le quali il fallimento dell'appaltatore o quello del committente (art. 81 L.F.), nonché il perimento o il deterioramento dell'opera per causa non imputabile, prima che sia intervenuta l'accettazione (art. 1673 c.c.).

Un'ipotesi particolare di estinzione dell'appalto è prevista dall'art. 1671 c.c..



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Estinzione del contratto di appalto

Art. 1671 c.c.

Il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Estinzione del contratto di appalto

La norma non pone alcuna condizione, neppure termini, per l'esercizio del recesso (1373 c.c.) che, quindi, è libero.

Il committente può di suo arbitrio sciogliere il contratto in qualsiasi momento e in qualsiasi stadio di esecuzione dell'opera.

Come corrispettivo il codice impone non solo la liquidazione delle spese sostenute, ma anche il risarcimento a favore dell'appaltatore del mancato guadagno



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Estinzione del contratto di appalto

Tranne il caso non frequente di bonario accordo, generalmente lo scioglimento del contratto per recesso unilaterale si conclude con la decisione del giudice.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Estinzione del contratto di appalto

Grava sull'appaltatore, che chiede di essere indennizzato del mancato guadagno, l'onere di dimostrare quale sarebbe stato l'utile netto da lui conseguibile con l'esecuzione delle opere appaltate, costituito dalla differenza tra il pattuito prezzo globale dell'appalto e le spese che si sarebbero rese necessarie per la realizzazione delle opere, restando salva per il committente la facoltà di provare che l'interruzione dell'appalto non ha impedito all'appaltatore di realizzare guadagni sostitutivi ovvero gli ha procurato vantaggi diversi.

(Cassazione civile, Sez. VI, sentenza n. 9132 del 6 giugno 2012)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Estinzione del contratto di appalto

Art. 1672 c.c.

Se il contratto si scioglie perché l'esecuzione dell'opera è divenuta impossibile in conseguenza di una causa non imputabile ad alcuna delle parti, il committente deve pagare la parte dell'opera già compiuta, nei limiti in cui è per lui utile, in proporzione del prezzo pattuito per l'opera intera.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Estinzione del contratto di appalto

La norma è volta a ripartire tra i contraenti il rischio dell'impossibilità di proseguire l'opera quando tale impossibilità non sia imputabile ad alcuna di esse.

Problemi possono sorgere per i contratti a corpo, in particolare quale sia il valore realizzato rispetto al totale dedotto in contratto. Mentre per i contratti a misura la determinazione può considerarsi relativamente facile, per quelli a corpo la difficoltà sta nella impossibilità (tecnica ovvero contrattuale) di trasformare il contratto a corpo in contratto a misura e nella conseguente difficile ricerca di rapportare i residui lavori al loro giusto prezzo. Se l'opera è omogenea, come alle volte avviene nei pubblici appalti, il rapporto può essere agevole, ma se invece l'opera è complessa le parti potrebbero essere in totale disaccordo.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Estinzione del contratto di appalto

Art. 1674 c.c.

Il contratto di appalto non si scioglie per la morte dell'appaltatore, salvo che la considerazione della sua persona sia stata motivo determinante del contratto. Il committente può sempre recedere dal contratto, se gli eredi dell'appaltatore non danno affidamento per la buona esecuzione dell'opera o del servizio.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



Estinzione del contratto di appalto

il contratto di appalto si scioglie solo se stipulato con *intuitus personae*, altrimenti prevale il principio di conservazione del contratto.

In generale, il contratto d'appalto è stipulato con una impresa commerciale piuttosto che con una singola persona. E, poiché l'impresa può continuare a sussistere pur dopo la morte del titolare o di uno dei principali esponenti, così il codice, come primo precetto, stabilisce che il contratto rimane ancora valido.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Responsabilità appaltatore

Art. 1667 c.c.

L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché in questo caso, non siano stati in malafede taciuti dall'appaltatore.

Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Responsabilità appaltatore

(segue): Art. 1667 c.c.

L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Responsabilità appaltatore

L'obbligazione dell'appaltatore è di risultato, ma trattasi di un «risultato tecnico»: l'appaltatore non è obbligato a conoscere se il complesso dell'opera compiuta sia conforme alle previsioni e/o alla aspettative iniziali del committente.

Il codice civile distingue tra

- Difformità
 - Vizi (di costruzione)
-



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Responsabilità appaltatore

la **difformità** del progetto può comportare l'accettazione con diminuzione di prezzo

la riparazione dei **vizi** può anche comportare una nuova esecuzione dei lavori eseguiti

Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione (art. 1668 c.c.), il committente può chiedere la risoluzione del contratto



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Responsabilità appaltatore

In aggiunta l'appaltatore si assume, durante il periodo necessario all'esecuzione dei lavori commessigli, anche la responsabilità di cui all'art. 2051 cod. civ. che discende dall'averne egli i beni in custodia, e risponde pertanto dell'eventuale danno cagionato a terzi (responsabilità esclusa solo al ricorrere del «caso fortuito»)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



Il committente

è il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione.

(D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. - art. 89 comma 1 lettera b - Definizioni)

Il committente **deve essere una persona fisica**, in quanto titolare di obblighi penalmente sanzionabili. Pertanto, nell'ambito delle persone giuridiche pubbliche o private, tale persona deve essere individuata nel soggetto legittimato alla firma dei contratti di appalto per l'esecuzione dei lavori.

(Circolare Ministero del Lavoro n.41/1997)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Il committente

CASISTICA

PROPRIETA' = SOCIETA': il committente è il legale rappresentante

PROPRIETA' = COMUNIONE: il committente sono tutti i 'comunionisti' con lo stesso livello di responsabilità. Nella comunione, a differenza del condominio, non è prevista la figura dell'amministratore con i relativi poteri e doveri.

PROPRIETA' = CONDOMINIO SENZA AMMINISTRATORE: il committente sono tutti i condòmini con lo stesso livello di responsabilità.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Il committente

(segue) CASISTICA

PROPRIETA' = CONDOMINIO CON AMMINISTRATORE: il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata è il condominio, inteso come la pluralità dei proprietari condòmini.

Al momento delle scelte, indiscutibilmente e a sensi di legge, il committente non può essere che il condominio, cioè tutti i singoli proprietari che scelgono, votano in una direzione, deliberano validamente con le maggioranze di legge.

Successivamente, l'esecuzione di una valida delibera assemblea è un preciso compito dell'amministratore, il quale incarna a tutti gli effetti la figura di committente per conto del condominio.

In aggiunta, l'amministratore è committente quando appalta opere direttamente, senza passare dall'assemblea, sempre che ciò avvenga all'interno dei suoi poteri (che sono di eliminare le situazioni di pericolo e di garantire i servizi condominiali).



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Il committente

(segue) CASISTICA

Ai sensi dell'art. 1131 c.c., l'amministratore assume la rappresentanza del condominio nei confronti dei terzi.

Ad esso compete la stipulazione in senso materiale del contratto, e soprattutto la cura della corretta esecuzione del medesimo, sotto il profilo dell'esercizio dei poteri, dei doveri e degli oneri legislativamente posti a carico della parte committente (condominio).



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Il responsabile dei lavori

È il soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti.

L'art. 93 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. chiarisce che il committente è esonerato dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi a suo carico limitatamente all'incarico conferito al responsabile dei lavori

Particolare attenzione dovrà essere posta nella stesura della lettera di incarico, atto formale nel quale dovranno essere specificati tutti i compiti trasferiti.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Il responsabile dei lavori

Nella prassi si distingue sempre tra il:

- Responsabile dei Lavori in fase di Progettazione
- Responsabile dei Lavori in fase di Esecuzione





ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Stipula del contratto di appalto

Per poter stipulare un contratto di appalto riguardante opere di manutenzione straordinaria, l'amministratore, in quanto rappresentante legale del condominio, deve essere autorizzato da apposita delibera della assemblea, assunta con le maggioranze stabilite dall'art. 1136 c.c. (che risultano diverse a seconda del tipo di opera da realizzarsi: opere di rilevante entità economica, innovazioni, ecc.), fatta salva l'ipotesi di lavori urgenti (ultimo comma, art. 1135 c.c.) per il quale può sempre agire in via autonoma.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Stipula del contratto di appalto

Contenuto essenziale di un contratto di appalto condominiale:

- a) generalità dell'appaltante/committente ed oneri a suo carico;
 - b) caratteristiche dell'appaltatore e oneri a suo carico;
 - c) oggetto del contratto;
 - d) indicazione del progetto ed eventuali varianti, nonché del piano di sicurezza e relativi oneri;
 - e) eventuale facoltà di recesso dal contratto;
 - f) prezzo pattuito e condizioni/termini per il pagamento;
 - g) consegna delle opere ed eventuali penalità;
-



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Stipula del contratto di appalto

(segue): contenuto essenziale di un contratto di appalto condominiale:

- h) subappalto;
 - i) verifica ed accettazione dell'opera;
 - l) registrazione del contratto;
 - m) garanzie e tutela dei dati personali;
 - n) direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza;
 - o) eventuale relazione energetica.
-



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Stipula del contratto di appalto

Clausole di opportunità:

Orario di esecuzione dei lavori

I lavori non potranno essere eseguiti prima delle ore 7:00 del mattino, e non potranno proseguire oltre le ore 18:00 della sera, fatte in ogni caso salve le disposizioni comunali applicabili.

Sospensione dei lavori

Qualora, per qualsiasi motivo, i lavori dovessero essere temporaneamente sospesi, nessun indennizzo o compenso potrà essere richiesto dall'appaltatore. Eventuali sospensioni temporanee decise dal committente o dal direttore dei lavori, comporteranno il solo effetto di una proroga (di ugual durata) del termine di ultimazione dei lavori e dovranno essere disposte per iscritto dal direttore dei lavori o dal committente. Nel caso di interruzione definitiva dei lavori, qualora risulti imputabile all'appaltatore, il committente avrà diritto di rivalersi nei confronti dell'appaltatore di tutte le eventuali maggiori spese, oneri e danni, direttamente o indirettamente prodotti da tale sospensione definitiva.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



Stipula del contratto di appalto

(segue): clausole di opportunità:

Solidarietà

Per patto espresso tra le parti contraenti, per i pagamenti relativi ai lavori eseguiti, è escluso il vincolo di solidarietà tra i partecipanti al condominio, e pertanto l'appaltatore accetta sin da ora che, nel caso di mancato e/o ritardato pagamento, dovrà assumere tramite l'amministrazione condominiale i dati personali dei morosi e relativi importi, impegnandosi ad attivare qualsivoglia azione esclusivamente verso i singoli condomini inadempienti, con ciò espressamente rinunciando al vincolo di solidarietà verso gli altri condomini e verso il condominio.

In deroga alla vigente normativa in materia, l'appaltatore espressamente dichiara ed accetta che, nel caso in cui vi fossero morosità nei pagamenti di somme sino al 20% del corrispettivo dovuto per i lavori eseguiti, non potrà effettuare alcuna sospensione dei lavori e/o considerare tale morosità come motivo di inadempimento contrattuale da parte del committente.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Azioni del condominio contro l'appaltatore

Per la responsabilità dell'appaltatore per **difetti riconducibili a difformità e vizi** (art. 1667 c.c.), la relativa azione - di natura contrattuale - spetta soltanto al committente e, dunque, al condominio.

L'amministratore potrà quindi esercitare l'azione predetta solo previa autorizzazione dell'assemblea.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Azioni del condominio contro l'appaltatore

Per la responsabilità dell'appaltatore per **difetti di costruzione di un immobile condominiale**, se tali difetti determinano un'alterazione che incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile, ponendo in pericolo la sicurezza dell'edificio, la relativa azione ex art. 1669 c.c. – di natura extracontrattuale – può essere proposta anche dall'amministratore di condominio, senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Responsabilità dell'amministratore

L'amministratore di condominio risponde anche penalmente nel caso in cui, anche avendone l'obbligo, non abbia ordinato l'esecuzione di opere e lavori.

L'art. 677 cod. pen. afferma: «Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo è punito ... Se dai fatti preveduti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a euro 309».



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Responsabilità dell'amministratore

L'amministratore di condominio può essere ritenuto direttamente responsabile, in caso di lavori di straordinaria manutenzione anche in caso di inerzia dei condomini?

La recente sentenza n. 46385 del 2.4 novembre 2015, della Cassazione penale, ha affermato che l'amministratore è garante per il condominio e risponde di lesioni colpose ove non si sia attivato per prevenire un pericolo, anche se non ha il via libera dell'assemblea e non dispone dei fondi necessari, avendo egli l'obbligo di rimuovere le situazioni che mettono a rischio l'incolumità di terzi.

Pertanto **l'amministratore ha il dovere di procedere alla sottoscrizione del contratto d'appalto a prescindere dalla volontà dei condomini.**



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Compenso amministratore

A seguito della riforma del condomino (legge 220/2012) l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina (art. 1129 c.c.), deve analiticamente specificare, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso, dovendovi includere anche i compensi legati all'esecuzione di eventuali attività straordinarie (Cass. 5014/2018).

Risulta opportuno che all'atto della nomina o nella delibera di effettuazione dei lavori sia previsto un apposito compenso per la gestione del contratto di appalto.



Riferimenti



GRAZIE

Maurizio Agate
dottore commercialista
maurizioagate@studioagate.it
