

CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

**nozione
(art.
1117
c.c.)**

è una forma di comunione in proprietà forzosa di parti comuni di un edificio.

Come abbiamo visto la comunione può costituirsi per volontà dei partecipanti, ma in alcuni casi il legislatore ha scelto di rendere obbligatoria la comunione. Ora ci occupiamo del condominio negli edifici; anche in questa ipotesi si parla pur sempre di comunione, ma di comunione forzosa, indivisibile e irrinunciabile che ha ad oggetto il solo diritto di proprietà. Per questo tipo di comunione è prevista una disciplina specifica che si aggiunge, e a volte sostituisce, le regole previste per la comunione ordinaria. La materia è stata oggetto di riforma ex l. 220\2012 in vigore dal 18\06\2013, che ha praticamente riscritto l'originario testo del codice, apportandovi numerose novità; In ogni

caso, le regole sul condominio sono riportate non solo negli articoli 1117 e ss. del codice, ma anche nelle disposizioni di attuazione al codice civile artt. 61-72, dove sono regolati minuziosamente altri aspetti del condominio. Per tutto quello non previsto dalla disciplina specifica sul condominio, si applicheranno le regole sulla comunione in generale (art. 1139).

Per esserci condominio è necessario che vi siano delle parti di un edificio in comproprietà (forzosa) di più soggetti, e allora le questioni da risolvere sono due:

- a) chi sono i comproprietari;**
- b) su quali parti di una costruzione si estende il condominio.**

Rispondiamo alla prima domanda: sono condomini i proprietari di singole unità immobiliari; quindi se si possiede un appartamento in un palazzo, si sarà automaticamente condomino.

Abbiamo, allora, una proprietà solitaria (il piano o la porzione di piano) cui si aggiunge la

comproprietà sulle parti comuni. Fin qui nulla di strano e di nuovo, ma sono considerati condomini anche i proprietari che sulla unità immobiliare (l'appartamento del nostro esempio) hanno un "godimento periodico". Il riferimento è alla multiproprietà, che l'art. 1117 riconosce perché parla di proprietari a godimento periodico, ponendo, forse, la parola fine ai contrasti sulla qualificazione giuridica di questo istituto, definendola come proprietà, o meglio come "proprietà a godimento periodico".

Risolto questo problema, passiamo alla seconda questione, e cioè: su quali parti di una costruzione si estende il condominio? L'art. 1117 elenca minuziosamente tali parti comuni, un'operazione che dovremmo ripetere anche noi, per l'importanza della questione; sono, quindi oggetto di proprietà comune, e quindi in condominio:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso

comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti

fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Sono queste, quindi, le parti comuni, ma ciò accade se non risulta diversamente dal titolo; sarà quindi possibile che alcune parti che si presumono comuni, siano attribuite in proprietà esclusiva (meglio solitaria) a una sola persona, ma, d'altro canto, non possono essere attribuite al singolo proprietario alcune parti dell'edificio come le fondazioni o i muri perimetrali.

Si tratta di parti dell'edificio che per la loro funzione sono necessariamente condominiali. Potrebbe anche stabilirsi, con il consenso di tutti i condomini, di dividere le parti comuni, cioè creare una serie di proprietà solitarie, ma a condizione che la divisione non renda più

incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino (art. 1119).

Com'è noto a tutti, o quasi, le disposizioni sul codominio si applicano ai fabbricati dove le proprietà sono divise in senso verticale, cioè ai fabbricati multipiano, relativamente alle parti comuni di questi, ma l'art. 1117 bis dispone che la disciplina sul condominio si applica, in quanto compatibile :

"in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117". Quindi anche ai condomini orizzontali o ai "super condomini", dove più edifici hanno in comune delle parti. Ma torniamo a parlare della disciplina del codominio.

Molte aree comuni condominiali hanno una determinata destinazione d'uso, prendiamo ad esempio le aree di parcheggio o i locali di portineria o lavanderia. È possibile cambiare la destinazione d'uso di

tali aree per soddisfare interessi condominiali? È possibile, ad esempio, trasformare un'area di parcheggio in un bel giardino perché i condomini, stufi del fumo e del rumore delle autovetture, hanno pensato di respirare un po' di più nei cortili?

Sì, l'art. 1117 ter ha previsto modalità e maggioranze necessarie per giungere a tali cambi di destinazione d'uso. D'altro canto nemmeno con le maggioranze ex art. 1117 ter si potrà giungere a modificare la vecchia destinazione d'uso con una nuova destinazione che possa recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alteri il decoro architettonico.

Può accadere, però, che il nuovo uso preveda anche lo svolgimento di un'attività, per es. parte dello spazio dei cortili dell'edificio è data in locazione per permettere un'attività di parcheggio di auto per soggetti estranei ai condomini; in tal caso l'attività non deve svolgersi in modo da incidere negativamente, e

in modo sostanziale, sull'uso delle parti comuni, tanto che l'amministratore o anche i singoli condomini possono diffidare l'esecutore, e chiedere anche la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea potrà anche decidere di far cessare tali attività.

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI

Ci occupiamo dei diritti (e doveri) dei condomini, che derivano da questo tipo di comunione; in primo luogo è necessario stabilire qual è la misura del diritto di ogni singolo condomino sulle parti comuni dell'edificio, e per il primo comma dell'art. 1118:

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene

Il diritto che spetta al condomino sulle parti comuni è irrinunciabile e più grande è la singola unità immobiliare che si ha in proprietà solitaria, più esteso sarà il diritto sulle parti comuni. Questo, però, ha anche un "rovescio della medaglia" in merito alla ripartizione delle spese per le parti comuni; dispone, infatti, il primo comma dell'art. 1123:

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione

Non è possibile sottrarsi all'obbligo di contribuzione per le spese sulle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso dell'unità immobiliare di proprietà del condomino (art.1118 comma 3).

Si può, però rinunciare all'uso dell'impianto centralizzato per il riscaldamento, sempreché non vi siano problemi tecnici per l'impianto, ma anche in questo caso le spese di manutenzione straordinaria e di conservazione dovranno essere comunque sopportate dal condomino che ha rinunciato al riscaldamento centralizzato.

L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINO

Questa figura con il tempo è divenuta sempre più professionale, e alla fine la riforma sul condomino ne ha specificato in maniera puntale compiti e responsabilità negli articoli 1129, 1130, 1130 bis e 1131 e nelle disposizioni di attuazione al codice civile,

La nomina: è necessaria solo quando i condomini sono più di otto, e spetta all'assemblea dei condomini; se l'assemblea non vi provvede, la nomina è fatta

dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario. La nomina deve essere accettata dall'amministratore e deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta. L'amministratore, però, potrebbe prestare anche gratuitamente la sua opera. L'assemblea può anche subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato, i cui massimali dovranno essere aggiornati dall'amministratore se durante il suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari.

Requisiti personali e professionali per svolgere l'incarico di amministratore: l'art. 71 bis. disp. att. al codice civile prevede

numerosi requisiti per poter svolgere l'incarico; ricordiamone alcuni, come il pieno godimento dei diritti civili (lett. a art. 71), l'assenza di condanne contro la pubblica amministrazione, o la fede pubblica o il patrimonio e ogni altro delitto non colposo per il quale la legge preveda una pena dai due ai cinque anni (lett. b art. 71), assenza di protesti cambiari (lett. e art. 71), titolo di studio di scuola secondaria di secondo grado, e formazione specifica in materia di amministrazione condominiale (lett. f - g art. 71). Tutti i requisiti di cui all'art. 71 bis disp. att. c.c. devono essere rispettati, ma se l'amministratore è scelto tra i condomini non sono necessari quelli relativi al titolo di studio e alla formazione professionale. Osserviamo che amministratore può essere anche una società. La perdita dei requisiti di cui alle lettere a) b) c) d) e) dell'art. 71 disp. att. c.c. comporta la cessazione

dell'amministratore.

Formalità da eseguire contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico: l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri sull'anagrafe condominiale e dei verbali delle assemblee (n. 6 e 7 comma 1 art. 1130), e i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata. Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

Nomina del consiglio di condominio (art. 1130 bis comma 2): l'assemblea può anche

nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

Obbligo di creazione di un conto corrente intestato al condominio: l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, e quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Obbligo di creare un sito internet del condominio: se richiesto dall'assemblea, l'amministratore dovrà attivare un sito internet del condominio, dove i condomini potranno consultare tutti i documenti delle

delibere assembleari (art. 71 ter disp. att. c.c.).

Durata dell'incarico: un anno, e può essere rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

Revoca dell'incarico: può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità.

Obblighi dell'amministratore in caso di cessazione dell'incarico: alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto a consegnare tutta la documentazione in suo

possesso sul condominio e sui singoli condomini, e deve eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Gravi irregolarità emerse durante la gestione dell'amministratore: in questo caso i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare le violazioni e chiedere la revoca dell'amministratore. Se l'assemblea non delibera la revoca, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria. Se la domanda è accolta, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato. L'art. 1129 prevede diverse ipotesi d'irregolarità gravi che possono portare alla revoca dell'amministratore, si parla in generale di gravi irregolarità fiscali, e poi si specificano otto casi tipici, ricordiamo, tra questi, la

- 1) mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente del condominio;**
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi e delle deliberazioni dell'assemblea o**
- 3) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale,**
- 4) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge; In ogni caso, si tratta di un elenco non tassativo,**

perché, er quanto non stabilito dall'art. 1129 si applicano le regole sul mandato ex artt. 1173 e ss. (le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV, dice il codice). Si specifica, poi, che tutte le regole che abbiamo visto si applicano anche agli alloggi pubblici realizzati, in tutto o in parte dallo Stato o altri enti pubblici, per l'edilizia popolare o economica, nonché a quelli

realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

L'art. 1129 e le disposizioni di attuazione al codice civile, come abbiamo visto, individuano diversi obblighi che gravano sull'amministratore, ma l'art. 1130 ne individua altri che costituiscono, per così dire, la sostanza dei compiti che deve eseguire, o, per usare il linguaggio del codice, le attribuzioni (le principali attribuzioni) dell'amministratore.

L'art. 1130, infatti, è composto di un solo comma, ma questo comma è suddiviso in dieci numeri, che elencano le attribuzioni dell'amministratore; ricordiamone alcune, come eseguire le deliberazioni dell'assemblea, disciplinare l'uso delle cose comuni, eseguire gli adempimenti fiscali, curare la tenuta dei verbali delle assemblee. Tra le più significative c'è la redazione

del *rendiconto condominiale* previsto dall'art. 1130 bis, che è sostanzialmente il bilancio del condominio, con l'indicazione delle entrate e delle uscite e la situazione patrimoniale del condominio, con tanto di relazione sulla gestione.

È stato anche previsto che l'assemblea possa nominare in qualsiasi momento un revisore per il controllo contabile del condominio su una o più annualità. Il rendiconto deve essere approvato dall'assemblea, e, di conseguenza, l'amministratore è obbligato a convocarla una volta all'anno per questa approvazione. All'amministratore, nell'ambito dei suoi poteri, o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento del condominio oppure dall'assemblea, è attribuita la rappresentanza dei condomini e può agire in giudizio contro i terzi o anche contro gli stessi condomini. Ha quindi sia la legittimazione attiva che passiva in un eventuale processo che concerne il condominio. La rappresentanza processuale

dell'amministratore, però, non si estende per giudizi che hanno ad oggetto casi che esorbitano dai poteri dell'amministratore, e se ciò accade (ad es. è convenuto in giudizio come amministratore per questioni che non rientrano tra i suoi poteri) è tenuto a darne immediata notizia all'assemblea dei condomini. Nel caso non lo faccia, potrà essere revocato, e dovrà anche rispondere degli eventuali danni causati dalla sua omissione.

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

L'altro fondamentale organo del condominio è l'assemblea dei condomini. Le sue attribuzioni sono molteplici, ricordiamo (art. 1135) la conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione, l'approvazione del rendiconto, le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni, dove deve obbligatoriamente costruire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori da eseguire.

Particolarmente importante è la delibera dell'assemblea che autorizza l'amministratore a promuovere una lite giudiziaria o resistere a una domanda giudiziale.

L'art. 1132 prevede il caso in cui un condomino non sia d'accordo con la decisione dell'assemblea, e per separare la sua responsabilità da quella del condominio in caso di esito sfavorevole del giudizio, deve notificare all'amministratore un atto, dove fa presente questa sua posizione. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha saputo delle delibera. Certo, se le cose vanno come aveva previsto il condomino dissenziente, questi potrà recuperare dagli altri condomini le somme che ha dovuto pagare alla parte vittoriosa del giudizio, ma se, invece, sarà il condominio a prevalere, allora questo condomino dovrà pagare lui le somme che il condominio non si sia riuscito a recuperare dalla parte soccombente. Dall'art. 1132 si evince che, se è

pur vero che l'amministratore ha la rappresentanza processuale del condominio, la decisione di agire o resistere in giudizio non spetta a lui, ma all'assemblea. Questa regola, però, trova una parziale deroga grazie al disposto dell'art. 63 disp. att. al codice civile, che permette all'amministratore di chiedere un decreto ingiuntivo (art. 633 e ss. c.p.c.) immediatamente esecutivo, contro i condomini morosi, senza autorizzazione dell'assemblea.

L'art. 63 stabilisce anche un'altra importante regola: per i debiti del condominio, il creditore non può agire contro gli altri condomini in regola con i pagamenti dei contributi condominiali, se prima non ha escusso i condomini morosi. Il condomino che cede diritti sulla sua unità immobiliare resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del

diritto.

Come tutte le assemblee, anche quella dei condomini, dovrà essere regolarmente convocata secondo le modalità prescritte dall'art. 66 disp. att. c.c. . Può essere convocata in via ordinaria (per le deliberazioni di cui all'art. 1135 c.c.) e in via straordinaria, quando l'amministratore lo ritenga necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino (art. 66 disp. att. c.c.).

Per decidere necessita di quorum costitutivi e deliberativi, diversi nel caso in cui ci si trovi in prima o in seconda convocazione (art. 1136) ; vediamo:

a) *quorum costitutivo in prima convocazione:*

per poter deliberare è necessario l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

b) *quorum deliberativo in prima convocazione*: una volta che si sia accertata la sussistenza del quorum costitutivo, l'assemblea delibera con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Può darsi che non si raggiunga il quorum costitutivo in prima convocazione, e allora sarà necessario convocare di nuovo l'assemblea non oltre dieci giorni dalla prima; in tal caso:

a) *quorum costitutivo in seconda convocazione*: è necessario l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio.

b) *quorum deliberativo in seconda convocazione*: una volta che si sia accertata la sussistenza del quorum costitutivo, la

deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Quorum diversi sono però previsti in particolari casi, come la nomina e revoca dell'amministratore, le riparazioni straordinarie di notevole entità, l'adozione del regolamento di condominio (art. 1136 commi 4 e 5, art. 1138 comma 3), in caso di innovazioni (artt. 1120 e 1221), o installazione di impianti di video sorveglianza, cambio delle destinazioni d'uso di parti comuni (1117 ter).

Se non diversamente stabilito, il valore proporzionale di ogni unità immobiliare è espresso in millesimi in un'apposita tabella allegata al regolamento di condominio (artt. 68 e 69 disp. att. c.c.). Ogni condomino può intervenire in assemblea, anche a mezzo di rappresentante munito di delega, secondo le regole stabilite dall'art. 67 disp. att. c.c. ma all'amministratore non possono essere

conferite

deleghe.

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini, ma se sono prese contro la legge o il regolamento di condominio, possono essere impugnate da ogni condomino assente, dissenziente o astenuto davanti l'autorità giudiziaria, chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti, e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti (art. 1337).

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Chiudiamo il nostro, lungo, discorso parlando del regolamento di condominio (art. 1138). È obbligatorio quando i condomini siano superiori a dieci.

Il regolamento contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, le norme per la tutela del

decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118 , secondo comma (divieto di rinuncia del diritto del condomino sulle parti comuni), 1119 (indivisibilità delle cose comuni), 1120 (disciplina delle Innovazioni), 1129 (nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore), 1131 (rappresentanza dell'amministratore), 1132 (dissenso dei condomini rispetto alle liti), 1136 (costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni) e 1137 (regole sulla impugnazione delle delibere dell'assemblea) e ancora non possono derogare agli articoli 63, 66, 67 e 69 disp.att. c.c. Non si può, inoltre vietare ai condomini di possedere o detenere animali domestici. Nel caso di infrazione al regolamento di

condominio, può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie (art. 70 disp. att. c.c.)

IL CONTRATTO D'APPALTO

La disciplina giuridica dell'appalto è contenuta al capo VII "dell'appalto", del titolo III "dei singoli contratti", del libro IV "delle obbligazioni" del codice civile dall'articolo 1655 all'articolo 1677.

L'appalto è il contratto con cui una parte (appaltatore) assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, l'obbligazione di compiere in favore di un'altra (committente o appaltante) un'opera o un servizio.

L'articolo 1655 del codice civile rubricato "nozione" definisce il contratto di appalto e recita testualmente:

"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 danaro".

Dall'articolo 1655 si evince quindi che l'appalto è un contratto bilaterale, consensuale ed a titolo oneroso, che presenta necessariamente due figure: l'appaltatore, ossia chi si impegna a compiere un'opera o un servizio, ed il committente o appaltante, ossia chi richiede l'obbligazione stessa.

Il codice, come si è precedentemente visto, parla di un contratto il cui scopo è il compimento di un'opera o di un servizio. Di appalto d'opera, si parla ad esempio nel caso di contratto con il quale un'impresa edile si obbliga a costruire un palazzo, si parla di

appalto di servizi, quando invece si stipula il contratto con un'impresa di pulizie.

Obbligazione fondamentale del committente è il pagamento del corrispettivo in denaro.

Il prezzo può essere determinato globalmente per tutta l'opera oppure a forfait, l'appaltatore non ha diritto ad un compenso integrativo per le variazioni oppure le aggiunte da lui apportate anche se queste sono state autorizzate dal committente.

Il committente dell'opera o del servizio può essere sia un soggetto privato sia lo Stato oppure un ente pubblico, anche se la disciplina che detta il codice civile può essere applicata solo agli appalti privati. Se il committente è un ente pubblico, la disciplina stessa è in più punti integrata o sostituita da una legislazione speciale che interessa l'intero svolgimento del rapporto è che è stata di recente raccolta nel codice degli appalti pubblici (decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163).

L'obbligazione fondamentale dell'appaltatore è quella di compiere l'opera o il servizio che è stato ordinato dal committente, egli deve fornire anche la materia prima necessaria al compimento dell'opera.

LA SPECIFICITÀ DEL CONTRATTO D'APPALTO PER P.A.

Nel rapporto convenzionale, la pubblica amministrazione deve operare non come autorità, ma come parte, collocandosi allo stesso livello del privato. Il collegamento con l'interesse pubblico è solo esterno e mediato, nel senso che resta giuridicamente al di fuori dell'attività negoziale. L'amministrazione nella contrattazione pubblica spende denaro pubblico ed è sempre tesa al perseguimento di un interesse pubblico, cosicché il contratto d'appalto è definito "pubblico", divergendo dal contratto d'appalto che si perfeziona tra due privati, i quali hanno la libertà di scelta dell'oggetto del contratto e

del *quantum* economico e patrimoniale da investire. Di qui deriva l'attenzione dell'ordinamento alla regimentazione delle attività preordinate alla assegnazione dei contratti pubblici e il suo assoggettamento a criteri di imparzialità e correttezza amministrativa, racchiusi fondamentalmente nel precetto costituzionale dell'art. 97 della Costituzione (*I pubblici uffici sono organizzati secondo disposizioni di legge, in modo che siano assicurati il buon andamento e l'imparzialità dell'amministrazione. Nell'ordinamento degli uffici sono determinate le sfere di competenza, le attribuzioni e le responsabilità proprie dei funzionari*). Innanzitutto, la stazione appaltante deve, al fine di scegliere la sua controparte contrattuale, servirsi di una gara ad evidenza pubblica.

Ma cosa si intende per evidenza pubblica?

Nella tradizione propria dell'ordinamento

italiano, il concetto di evidenza pubblica indica, in senso lato, la serie procedimentale che la pubblica amministrazione è tenuta ad osservare ogni qualvolta debba scegliere un operatore economico nell'ambito dell'attività contrattuale finalizzata alla realizzazione di lavori o di opere, alla prestazione di servizi in senso ampio nonché alla fornitura di beni.

La necessità di garantire il concorso tra offerenti, nonché di evitare abusi da parte dei privati, ha imposto di elaborare procedimenti complessi e formalizzati all'interno dei quali fosse possibile acquisire gli elementi utili a effettuare la scelta migliore per l'amministrazione, con garanzia di imparzialità

La disciplina dell'appalto pubblico si ispira ai principi generali della semplificazione delle procedure di affidamento, della riduzione dei tempi e della flessibilità degli strumenti giuridici. Inoltre, essa sancisce alcuni principi specifici, che mirano a obiettivi distinti, quali il

soddisfacimento di esigenze contrattuali, la garanzia di interessi amministrativi e la necessità di tutela del mercato: sono, innanzitutto, quello della qualità delle prestazioni, di economicità, efficacia, tempestività e correttezza dell'azione amministrativa; ancora, quelli, di derivazione europea, di parità di trattamento, di non discriminazione, di trasparenza, di proporzionalità e di pubblicità, che mirano ad assicurare l'effettività della difesa del mercato e della concorrenza; quelli affermati dalla l. n. 241/1990, specie in relazione all'attività precontrattuale di evidenza pubblica, e dal codice civile, per la rilevanza che acquisiscono in sede di interpretazione e di esecuzione dell'accordo.

Per poter stipulare lo stesso, la richiamata Amministrazione, è tenuta, per il principio di regolarità formale dell'azione amministrativa, a seguire uno specifico procedimento

amministrativo, che comprende differenti fasi,
di cui si parlerà con più precisione
successivamente, ovverosia: decisione,
predisposizione di un bando, gara con più
proposte, aggiudicazione del lavoro, stipula
contrattuale ed esecuzione. Attualmente, nel
settore attinente ai contratti pubblici, è
intervenuta la L.50/2016 che, all'articolo 4
afferma i principi generali dell'atto negoziale,
di cui si discute. La norma recita che:
***"L'affidamento dei contratti pubblici aventi ad
oggetto lavori, servizi e forniture, dei contratti
attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di
applicazione oggettiva del presente codice,
avviene nel rispetto dei principi di economicità,
efficacia, imparzialità, parità di trattamento,
trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela
dell'ambiente ed efficienza energetica"***. In
combinato, con quanto precedentemente
osservato, bisogna leggere l'articolo 30 della
citata fonte legislativa, la quale conferma il
principio di trasparenza, in tale attività. Questo

recita che :*"Tutti gli atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori relativi alla programmazione di lavori, opere, servizi e forniture, nonché alle procedure per l'affidamento di appalti pubblici di servizi, forniture, lavori e opere, di concorsi pubblici di progettazione, di concorsi di idee e di concessioni, compresi quelli tra enti nell'ambito del settore pubblico di cui all'articolo 5, alla composizione della commissione giudicatrice e ai curricula dei suoi componenti, ove non considerati riservati ai sensi dell'articolo 53 ovvero secretati ai sensi dell'articolo 162, devono essere pubblicati e aggiornati sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente" con l'applicazione delle disposizioni di cui a decreto legislativo 14 marzo 2013 n.33". La regola specifica, in tal modo, i criteri guida, per l'applicazione di tali contratti. La capacità giuridica di diritto privato di quest'ultima, in tale settore, se è pur vero che è soggetta alle*

stesse regole di diritto comune (ai sensi dell'art. 1321 c.c. e dell'art.2 comma 4, L.163/2006), però dev'essere sempre finalizzata ad un interesse pubblico e regolata da una legge, che stabilisce le finalità ed i limiti organizzativi.

Le fasi del procedimento introdotte dalla legge sulla contabilità dello Stato (r.d. 23 maggio 1923, n. 2440), il procedimento dell'evidenza pubblica consta di quattro fasi:

- la deliberazione a contrarre, prevista dall'articolo 32, comma 2, del codice dei contratti pubblici. Tale fase rappresenta il momento in cui si forma la volontà interna della P.A. di concludere un determinato contratto. Normalmente è preceduta da un parere ed è soggetta al controllo da parte degli organi competenti per la valutazione di conformità ai "capitolati d'oneri" generali o speciali;

- la scelta del contraente, tramite bando di gara, disciplinato dall'art. 129 del codice. Tale fase si esplica secondo particolari procedure (asta pubblica; licitazione privata; trattativa privata; appalto concorso; ecc.) e serve a selezionare il contraente che offra maggiori garanzie di correttezza e serietà professionali e le condizioni più vantaggiose;

- l'aggiudicazione, attraverso la quale si formalizza l'avvenuta scelta del contraente, seguita dalla stipulazione del contratto. A tale proposito va detto che, mentre prima era prevista un'aggiudicazione provvisoria, il nuovo codice ha introdotto un'ulteriore fase, che è quella della proposta di aggiudicazione. La proposta, in ogni caso, è un atto endoprocedimentale che non assume alcuna valenza decisoria e che non può essere autonomamente impugnato. L'efficacia della proposta di aggiudicazione, che di per sé non produce effetti esterni, si ha solo dopo che

sono stati verificati i requisiti richiesti per partecipare alla gara;

- l'approvazione, ovvero la ultima fase dell'evidenza pubblica che consiste nel controllo del contratto da parte degli organi competenti e che è qualificata come "*conditio juris*", ovvero come condizione sospensiva di efficacia, necessaria affinché il contratto diventi obbligatorio e vincoli entrambe le parti. A seguito dell'approvazione, il contratto viene inviato agli uffici competenti per la registrazione dell'impegno di spesa.

VIZI, DIFETTI E DIFFORMITÀ DELLE OPERE

Nel contratto di appalto, l'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La relativa denuncia da parte del

committente deve rispettare termini decadenziali ben precisi, decorsi i quali l'assuntore rimane libero dalla corrispondente responsabilità. Al fine di agevolare il riscontro di tali difetti, l'art. 1665 dispone che il committente, prima della consegna, ha diritto di verificare l'opera compiuta.

All'esito di tale verifica, il committente può accettare l'opera senza riserve: in tal caso, egli perde il diritto a far valere la garanzia, se le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili (art. 1667, primo comma).

Con riguardo alla riconoscibilità delle difformità e dei vizi, è opportuno sottolineare che la giurisprudenza è oscillante sul grado di competenza esigibile dal committente.

Alcune pronunce più risalenti propendono per un'accezione tecnica della riconoscibilità: per non perdere il diritto alla garanzia e la connessa facoltà di denuncia, il committente

sarebbe tenuto a riconoscere i vizi normalmente rilevabili da un soggetto dotato di media competenza tecnica.

Sentenze più recenti hanno invece focalizzato l'attenzione sul grado di esperienza del committente. Secondo questo orientamento, se un committente inesperto non si avvede di un vizio di cui si sarebbe facilmente avveduto un tecnico, egli rimane in facoltà di denunciarlo successivamente, nonostante l'accettazione senza riserve.

L'ultima parte del primo comma dell'art. 1667 c.c. chiarisce che l'obbligo di garanzia in capo all'appaltatore persiste se, nonostante l'accettazione del committente in presenza di difformità o vizi riconoscibili, questi ultimi siano stati in malafede taciuti dall'appaltatore. Al proposito, si ritiene che il semplice silenzio sia sufficiente a integrare la malafede.

In base a quanto sopra descritto, è possibile affermare che per contestare i vizi palesi, cioè quelli conosciuti o riconoscibili di cui al primo comma dell'art. 1667 c.c., non occorre specifica denuncia, essendo sufficiente la mancata accettazione dell'opera o la sua accettazione con riserva.

I vizi occulti, invece, cioè quelli non riconoscibili e non conosciuti dal committente, sono denunziabili ai sensi del secondo comma del medesimo articolo.

A norma del secondo comma dell'art. 1667 c.c., "il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta".

La natura di termine decadenziale fa sì che esso non sia suscettibile di sospensione o di interruzione, né sia rilevabile d'ufficio in giudizio.

La denuncia è un atto a forma libera, salvo patto contrario, ma è evidente come l'onere della prova circa la sua tempestiva effettuazione ricada sul committente.

Riguardando vizi occulti, non è richiesto che essa abbia un contenuto particolarmente analitico. Si ritiene, però, che debba contenere quantomeno una sintetica indicazione dei vizi e delle difformità. Non è ammissibile, invece, una contestazione dell'opera del tutto generica (cfr. Cass. Civ., II sez., n. 25433/13).

Non è necessaria la denuncia se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.

L'azione di garanzia contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera.

Il committente convenuto in giudizio per il pagamento, però, può sempre far valere la garanzia, purché abbia denunciato le difformità

o i vizi nel termine di sessanta giorni dalla scoperta ed entro i due anni dalla consegna.

Quanto alle conseguenze che derivano dalla presenza di vizi o difformità, il committente può chiedere che essi siano eliminati a spese dell'appaltatore oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno per colpa dell'appaltatore. Se l'opera risulta inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto.

Va notato che, limitatamente all'appalto di immobili, l'art. 1669 prevede una garanzia decennale in caso di rovina dell'opera dovuta a vizio del suolo o difetto di costruzione, a condizione che la denuncia venga effettuata entro un anno dalla scoperta.

La normativa di riferimento per quanto concerne la garanzia per vizi e difformità

dell'opera è rappresentata dagli articoli 1667 e 1668 del codice civile.

In particolare, la previsione di cui all'art. 1667 c.c. si occupa in generale della difformità e dei vizi dell'opera, mentre il successivo art. 1668 c.c. declina il contenuto della garanzia prevista in favore del committente, prevedendo diverse forme di tutela, in parte correlate alla gravità dell'inadempimento dell'appaltatore.

- Art. 1667 Difformità e vizi dell'opera

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.

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.

- Art. 1668 Contenuto della garanzia per difetti dell'opera

Il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore.

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

Più nel dettaglio, partendo da tale seconda previsione, gli strumenti accordati dalla disciplina codicistica legittimano il committente a scegliere tra due forme di tutela alternative: la richiesta dell'eliminazione delle difformità o dei vizi a cura e a spese dell'appaltatore oppure la riduzione proporzionale del prezzo pattuito.

Resta fermo ovviamente, come prevede l'ultimo inciso del primo comma dell'art. 1668 c.c., il diritto del committente a richiedere il risarcimento del danno, quando l'emersione dei difetti sia conseguenza di una condotta colposa dell'appaltatore.

La norma *de qua* prevede anche la possibilità della risoluzione giudiziale del contratto, ove le difformità o i vizi dell'opera siano tali da renderla "*del tutto inadatta alla sua destinazione*" (in base al contratto o alla sua intrinseca natura), con effetti retroattivi che, di

conseguenza, fanno venir meno l'obbligo del pagamento del corrispettivo.

All'articolo 1667, invece, il codice civile detta alcune regole volte a contemperare le garanzie apprestate al committente con forme di tutela anche dell'appaltatore.

In particolare, si prevede innanzitutto che se l'opera sia stata accettata dall'appaltante in sede di consegna, la garanzia non opera in caso di vizi palesi, conosciuti o riconoscibili, ma è limitata ai soli vizi "occulti" (cioè non immediatamente riconoscibili) o dolosamente taciuti dall'appaltatore.

La garanzia, inoltre, opera solo se il committente si sia attivato tempestivamente, denunciando all'appaltatore il vizio o la difformità entro sessanta giorni dalla scoperta dello stesso, prescindendosi da tale rigido termine di decadenza solo nell'ipotesi in cui le

difformità o i vizi siano stati occultati dall'appaltatore, ovvero da lui riconosciuti.

L'art. 1667, 3° comma, c.c. prevede, infine, un termine abbreviato di prescrizione dell'azione contro l'appaltatore: invece del termine ordinario di dieci anni, essa si prescrive in due anni dalla consegna. Nel momento in cui il committente sia convenuto in giudizio per il pagamento del prezzo, tuttavia, potrà far valere ugualmente la garanzia, sempre a patto che abbia denunciato i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta ed entro due anni dalla consegna dell'opera.

Si riporta qui di seguito quanto statuito in argomento da alcune recenti sentenze della Corte di cassazione.

- *"L'appaltatore risponde per i difetti della costruzione derivanti (pure) da vizi ed inidoneità del suolo, anche laddove gli stessi siano ascrivibili alla imperfetta od erronea*

progettazione fornitagli dal committente, in tal caso prospettandosi l'ipotesi della responsabilità solidale con il progettista, a sua volta responsabile nei confronti del committente per inadempimento del contratto d'opera professionale ex art. 2235 c.c." (Cass. n. 23665/2016).

- "Il committente, che non abbia accettato l'opera medesima, non è tenuto ad alcun adempimento, a pena di decadenza, per far valere la garanzia dell'appaltatore, poiché, ai sensi dell'art. 1667, primo comma, cod. civ., solo tale accettazione comporta liberazione da quella garanzia. Pertanto, prima dell'accettazione e consegna dell'opera non vengono in rilievo problemi di denuncia e di prescrizione per i vizi comunque rilevabili, i quali, se non fatti valere in corso d'opera, possono essere dedotti alla consegna: ma prima dell'accettazione non vi è onere di denuncia, e prima della consegna non

decorrono i termini di prescrizione" (Cass. n. 14136/2016).

- "Essendo il subappalto un contratto derivato o subcontratto (con tale contratto l'appaltatore conferisce ad un terzo subappaltatore l'incarico di eseguire in tutto od in parte i lavori che l'appaltatore si è impegnato ad eseguire sulla base del contratto principale), le vicende di detto contratto restano condizionate da quelle del contratto principale. Conseguentemente gli artt. 1667 e 1668 c.c. (sulla responsabilità per difformità e vizi dell'opera) - che sono applicabili anche al contratto di subappalto, essendo questo pur sempre un contratto di appalto - si applicano al contratto di subappalto con le seguenti differenze: a) con riguardo all'opera eseguita dal subappaltatore, l'accettazione senza riserve dell'appaltatore, resta condizionata dal fatto che il committente accetti a sua volta l'opera senza riserve; b) come chiarito da autorevole dottrina, che il

collegio condivide, l'appaltatore non può agire in responsabilità contro il subappaltatore prima ancora che il committente gli abbia denunciato l'esistenza di vizi o difformità"
(Cass. n. 9766/2016)

- "L'azione di rivalsa del committente nei confronti dell'appaltatore per le somme erogate a terzi a titolo di risarcimento dei danni prodotti dall'esecuzione dell'opera appaltata è soggetta all'ordinario termine di prescrizione, e non al regime di decadenza e prescrizione breve di cui all'art. 1667 c.c., atteso che in tale ipotesi non viene azionata la speciale garanzia di cui agli artt. 1667 e 1668 c.c., bensì una ordinaria azione di risarcimento danni da inadempimento contrattuale o da illecito extracontrattuale." (Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 16830 del 26 giugno 2018)

- "L'impegno dell'appaltatore ad eliminare i vizi denunciati dal committente costituisce tacito

riconoscimento degli stessi e, senza novare l'originaria obbligazione gravante sull'appaltatore, ha l'effetto di svincolare il diritto alla garanzia del committente dai termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1667 c.c., costituendo fonte di un'autonoma obbligazione di "facere" che si affianca a quella preesistente legale di garanzia. Tale nuova obbligazione, però, poiché non estingue quella originaria, può concernere i soli difetti contestati dal committente, non potendosi estendere ad ogni problematica che sia sorta successivamente con riferimento all'oggetto dell'appalto. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha escluso che l'impegno dell'appaltatore a rimuovere i difetti della "res" assunto prima dell'ultimazione dell'incarico potesse riferirsi a vizi che il committente aveva scoperto dopo la fine dei lavori)". (Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 14815 del 7 giugno 2018)