



‘110 Superbonus’ - Approfondimenti giuridici /4

Il contratto di appalto

di [Avv. Alvise Cecchinato](#) - Centro Studi Anaci Veneto

Lavori di ristrutturazione in condominio e contratto da sottoscrivere con l’impresa. A cosa fare attenzione ?

Gli interventi a cui corrispondono gli agognati bonus, dal più famoso e anche famigerato (ossia il “super 110”), a quelli minori, e però molto più semplici (ossia il “facciate” e il “ristrutturazioni”), consistono di opere da realizzare nel fabbricato (manutenzioni o innovazioni a seconda dei casi), ed implicano quindi rapporti di **appalto**.

Si chiama “*appalto*” per l'appunto “*il contratto col 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*” (art. 1655 c.c.): tale quindi è il rapporto che viene ad instaurarsi tanto per gli interventi edilizi in senso stretto, strutturali o di finitura, quanto per quelli impiantistici.

Questi contratti trovano disciplina nel Codice Civile (artt. da 1655 a 1677), mentre non si applica loro il Codice Appalti (ossia il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, precisamente Codice dei contratti pubblici), che vale solo ed esclusivamente per le opere ed i servizi pubblici.

Si distingue poi tra **appalto** e **subappalto**, che si ha quando l'impresa affidataria a sua volta fa eseguire parti dell'opera da altre imprese.

Ora si parla, specie per i bonus, di **general contractor** (figura che è disciplinata invero solo nell'ambito degli appalti pubblici), ma non è una novità che l'opera sia affidata ad una impresa che poi si avvale di altre, anche per ragioni di specializzazione nelle varie lavorazioni e forniture (ciò deve essere però espressamente autorizzato, art. 1656 c.c.)

La cosa è però rilevante, già solo considerando che, come vedremo nel prosieguo, il committente può invocare le garanzie di legge soltanto nei confronti dell'appaltatore, al quale spetterà semmai chiamare in causa il subappaltatore per essere a sua volta tenuto indenne (quindi chi ha effettivamente eseguito le lavorazioni presentanti vizi e difetti potrà essere chiamato in causa, ma non c'è, come si dice, azione diretta a favore del committente nei suoi confronti).

Parlando di appalto, non mancano le preoccupazioni: paradossalmente, nel passato, anche remoto, si sono realizzate costruzioni che hanno resistito nel tempo, e oggi giorno, benchè le imprese possano contare sul sempre maggiore progresso tecnologico dei materiali e delle attrezzature, sono sotto gli occhi di tutti edificazioni anche recentissime, ma già bisognose di riparazioni.

Come proteggere il Condominio ? E come proteggersi, da Amministratore ?

Cerchiamo di enucleare quale consiglio, valido in generale, ed in particolare facendoci questione di bonus.

Indicazioni a tutela dell'Amministratore

Può sembrare banale e scontato, tuttavia spesso non viene fatto, magari nella fretta:

- **far deliberare dall'Assemblea il contratto predisposto per la sottoscrizione, completo di tutte le clausole, allegandolo alla convocazione, o comunque mettendolo per tempo a disposizione affinché ciascuno lo possa esaminare** (l'Amministratore, non va mai dimenticato, ha ruolo essenzialmente esecutivo, e più la delibera è specifica, meno c'è discrezionalità e meno c'è responsabilità);

- **coinvolgere il Consiglio, e se non c'è suggerirne la nomina** (come noto, con la riforma vi è una previsione di legge, all'art. 1130 c.c., ove si prevede che *“L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari”*, e che *“Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo”*; sui compiti che possono essere svolti dal Consiglio, nessun dubbio quanto all'istruttoria (come l'esame dei capitolati, dei preventivi e della bozza di contratto); quanto invece alla delega di decisioni (come la scelta dell'impresa, o tra più proposte contrattuali), giurisprudenza che pareva consolidata lo escludeva (cfr. Cass. 5130/2007³²), ma recentissimamente è intervenuta una pronuncia che, entro certi limiti, la ammette (v. Cass. 14300/20³³).

Indicazioni a tutela del Condominio

I timori sono di duplice ordine: preoccupa anzitutto che l'opera non venga completata nei tempi previsti; preoccupa altresì che l'opera non venga realizzata a regola d'arte e come da capitolato, e si verificano quindi, alla consegna o successivamente (trattandosi di immobili e di interventi destinati a durare nel tempo), vizi o difformità.

Relativamente all'**esigenza che l'opera venga completata nei tempi previsti e venga consegnata regolare e conforme**, in via generale, trattandosi di appalto, la tutela si ottiene anzitutto con la previsione di **scadenze di pagamento (senza acconto iniziale, e solo a stati di avanzamento)** e di una **trattenuta finale (a garanzia)**.

In ambito di bonus, tali cautele restano valide, e vanno adottate a maggior ragione, tenuto conto della gravità delle conseguenze ove ritardi, difetti o difformità finiscano per far perdere la agevolazione !

Vanno ben considerati sia i limiti temporali della operatività dei bonus (senza dare per

32 L'assemblea condominiale può legittimamente deliberare di nominare una commissione di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi e le relative spese, al fine di valutare quale di essi sia meglio rispondente alle esigenze del condominio. Ciononostante, la scelta e il riparto operati dalla commissione diventano vincolanti per tutti i condomini (dissenziati inclusi), solo se riportati in assemblea e approvati con le maggioranze prescritte, non essendo delegabili ai singoli condomini (anche riuniti in un gruppo) le funzioni dell'assemblea.

33 L'assemblea condominiale ben può deliberare la nomina di una commissione di condomini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare. Tuttavia, le determinazioni di tale commissione, per essere vincolanti anche per i dissenzienti, ex art. 1137, comma 1, c.c., devono essere approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea medesima, non essendo le funzioni di quest'ultima suscettibili di delega. (La S.C. ha enunciato il detto principio in una fattispecie in cui l'assemblea, demandata ad una commissione ristretta di condomini la scelta e la nomina del tecnico cui affidare l'incarico di accertare quali fossero le opere di manutenzione straordinaria necessarie per la buona conservazione dei fabbricati e di redigere il computo metrico dei lavori nonché il capitolato d'appalto, aveva poi approvato le indicazioni così emerse con una propria successiva delibera di recepimento).

scontate proroghe solo annunciate), sia le modalità (ossia quanti stati di avanzamento sono ammessi).

Inoltre, ultimo ma non ultimo: ove, come di regola avviene, il conseguimento della agevolazione (lo specifico bonus) è stato condizione essenziale dell'affidamento dell'opera (secondo quel capitolato e verso quel corrispettivo), è consigliabile, prudenzialmente, che sia esplicitato.

Per quel che concerne invece l'**eventualità che nell'opera successivamente alla consegna si manifestino difetti**, in via generale, trattandosi di appalto, la tutela deriva anzitutto dalle **garanzie di legge**, che sono previste dal Codice Civile.

Ci riferiamo:

1) all'art. 1667 cod. civ., rubricato *"Diformità e vizi dell'opera"*, che prevede per qualsiasi appalto una garanzia base di **2 anni di durata**, salvo decadenza e prescrizione; stabilisce infatti che: *"L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera ... Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta ... L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera ..."*.

2) all'art. 1669 cod. civ., rubricato *"Rovina e difetti di cose immobili"*, che prevede per gli appalti su immobili una garanzia ulteriore di **10 anni di durata**, salvo decadenza e prescrizione; stabilisce infatti che: *"Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia"*.

Questa seconda garanzia, che si aggiunge alla prima ove l'appalto riguardi appunto immobili, può essere invocata anche per gli interventi che trattiamo, grazie alla interpretazione molto ampia che ne dà la giurisprudenza:

- è da tempo consolidato che rientrano nella garanzia in esame anche vizi non totalmente impeditivi, ma di apprezzabile pregiudizio circa la normale utilizzazione, anche su elementi secondari e accessori (Cass. 24230/18; Cass. 187/20);

- recentemente si è chiarito che soggiacciono alla garanzia predetta non solo i lavori di originaria edificazione ma anche quelli di successiva ristrutturazione (Cass. S.U. 7756/17).

Entrambe le garanzie, però, hanno come soggetto responsabile esclusivamente

l'appaltatore (ossia: l'impresa affidataria) e non anche il subappaltatore (ossia: l'impresa che abbia effettivamente operato, ma per incarico della impresa affidataria), che potrà essere coinvolto, ma solo dal primo (peraltro, l'appaltatore potrà sì chiamare in causa il subappaltatore, ma a condizione che abbia impedito tempestivamente la decadenza: l'art. 1670 c.c. prevede infatti che *“L'appaltatore, per agire in regresso nei confronti dei subappaltatori, deve, sotto pena di decadenza, comunicare ad essi la denuncia entro sessanta giorni dal ricevimento”*).

Insomma: l'interlocutore del committente, per le garanzie è l'appaltatore, e non il subappaltatore (come pacifico in giurisprudenza: Cass. 21719/19).

In ambito di bonus, non è aspetto proprio da trascurare specie se ci si affida a general contractor di fuori che, per superare possibili iniziali diffidenze, danno la possibilità di scegliere anche imprese della zona, conosciute ed apprezzate: lavoreranno dette, ma in caso di problemi ci si dovrà rivolgere al soggetto con cui si è stipulato il contratto d'appalto, salvo rilascio di garanzie ad hoc da parte di tali imprese esecutrici.

Tanto ricordato e osservato sulle garanzie previste per legge, cerchiamo di riassumere, per punti, **a cosa prestare attenzione nella redazione della contratto d'appalto:**

- **clausole, allegati e sottoscrizione:** diffidare dei moduli e formulari di contratto di svariate pagine, anche perchè clausole sovrabbondanti finiscono per essere ripetitive e contraddittorie; verificare che le reciproche prestazioni fondamentali (per l'impresa: l'opera da realizzare; per il committente: il corrispettivo da pagare) siano inequivocabilmente espresse (per contenuti e tempistiche) in clausole concise e chiare (il capitolato dei lavori, a descrizione della prestazione a carico dell'impresa, per lavorazioni e materiali, e relative caratteristiche, è bene che sia completo, il più dettagliato e preciso possibile, anche per le caratteristiche dei materiali usati e dei componenti installati; per il resto, spesso è preferibile la disciplina di legge); verificare scrupolosamente gli allegati e le sottoscrizioni (anche quanto allegato deve essere sottoscritto); ultimo, ma non ultimo, fare attenzione a che sia precisato nell'intestazione che si tratti di *“contratto appalto”* (secondo la dottrina il general contractor è un appaltatore; ma è meglio che ciò sia precisato);

- **garanzia per vizi e difformità:** controllare che non vi siano clausole di limitazione delle garanzie di legge (artt. 1667 e 1669 c.c.) e, possibilmente, pattuire una garanzia contrattuale più estesa e svincolata da termini di decadenza e prescrizione, sempre insidiosi;

- **modalità di risoluzione delle controversie:** diffidare delle clausola di deroga alla giurisdizione ordinaria (c.d. clausola compromissoria o clausola arbitrale); chi scrive non

ha, di principio, nulla contro le c.d. ADR (acronimo di “alternative dispute resolution”), ma è esperienza comune che possono comportare costi ingenti (specie se è previsto non un Arbitro Unico ma un Collegio Arbitrale, e comunque se la clausola prevede soltanto le modalità di nomina, ad esempio il Presidente del Tribunale o di un Ordine Professionale, senza fare riferimento ad una struttura che amministri la procedura, e di cui siano note, e abbordabili, le tariffe, come la Camera di Commercio), e non escludono del tutto strascichi giudiziari (infatti anche le pronunce arbitrali, dette lodi, sono, seppur con molti limiti, suscettibili di impugnazioni);

- **luogo della risoluzione delle controversie**: diffidare delle clausole di deroga alla competenza territoriale (c.d. foro esclusivo), se portano a radicare il contenzioso in uffici giudiziari lontani dai luoghi di realizzazione dei lavori: è infatti esperienza comune che, solo per fare un banale esempio, dover proporre la causa a Roma determina tempi e costi molto maggiori rispetto al foro locale; potrebbe sostenersene la invalidità e quindi la loro irrilevanza (non per l’art. 23 c.p.c., relativo alle cause tra condomini ovvero tra condomini e condominio, peraltro derogabile, ma per l’art. 33 lett. U) D.Lgs. 206/2005, relativo alle cause che riguardano il consumatore, in sè inderogabile), ma vanno evitate eccezioni di tipo processuale (la qualità di consumatore del Condominio, d’altra parte, si va consolidando in dottrina e giurisprudenza ma è ancora opinabile, e in tutta sincerità non pare neanche del tutto appropriata, con riguardo a appalti di grossa entità);

- **garanzie tramite polizze**: occorre fare molta attenzione, perchè idonea e adeguata a garantire da vizi e difetti è, in pratica, solo la “polizza decennale postuma” (molto onerosa, anche per il costo della perizia del presuppone); polizze diverse, come la c.d. CAR (acronimo di “contractor all risk”) tutelano da tutt’altri rischi; ove venga davvero rilasciata la polizza del caso, ricordarsi di chiedere la clausola di azione diretta del beneficiario, abbastanza usuale ma non presente di default nelle condizioni (in modo, ove servisse, da poter convenire in giudizio direttamente la compagnia assicuratrice), e copia del contratto (in modo, ove servisse, da avere tutti i riferimenti);

- **garanzie tramite fidejussioni**: occorre fare molta attenzione, perchè idonea e adeguata a garantire da vizi e difetti è, in pratica, solo la “fidejussione bancaria a prima richiesta” (molto onerosa, specie se per lunga durata, e non facile da ottenere, presupponendo che l’impresa dimostri solvibilità in caso di escussione); ove venga davvero rilasciata una tale fidejussione, ricordarsi di chiedere copia del contratto (in modo, ove servisse, da avere tutti i riferimenti).