



ANACI FVG  
in collaborazione con ANACI UDINE  
Webinar riservato agli iscritti ANACI

venerdì 14 giugno ore 10.45 – 12.45  
Appalti per opere con i bonus edilizi:  
inadempienze, ritardi e ripercussioni  
sulla fruizione dei crediti fiscali.

**Avv. Alvisè Cecchinato**

[www.cecchinatogeremiaavvocati.com](http://www.cecchinatogeremiaavvocati.com)  
[cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com](mailto:cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com)

I contratti stipulati  
dall'Amministratore di  
Condominio con imprese e  
con professionisti





# Contratti stipulati dall'Amministratore di Condominio

con imprese

contratto d'opera

Codice civile: Artt. 2222-2228

contratto d'appalto

Codice civile: Artt. 1655-1677bis

con professionisti

contratto d'opera intellettuale

Codice civile: Artt. 2229-2238

N.B.: contratti di diritto privato, e quindi:

si Codice civile (R.D. 16 marzo 1942 n. 262), no Codice degli appalti (D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36)

N.B.: contratti a forma libera, ma attenzione alla formalizzazione:

ovvie esigenze, come qualsiasi contraente

ulteriori esigenze, agendo per un Condominio quale Amministratore, quindi per rapporto di mandato (dovere di rendicontazione, limiti della rappresentanza)

# RAPPRESENTANZA ... RESPONSABILITA'

articolo 1131 c.c. (*Rappresentanza*)

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

articolo 1398 c.c. (*Rappresentanza senza potere*)

Colui che ha contrattato come rappresentante senza averne i poteri o eccedendo i limiti delle facoltà conferitegli, è responsabile del danno che il terzo contraente ha sofferto per avere confidato senza sua colpa nella validità del contratto.

## Cassazione civile sez. VI 17.08.2017 n. 20136

E' pacifico che occorra l'autorizzazione dell'assemblea (o, comunque, l'approvazione mediante sua successiva ratifica), ai sensi dell'art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, e con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 4, per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale (si vedano indicativamente Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4430; Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865). ... Ove siano mancate la preventiva approvazione o la successiva ratifica della spesa da parte dell'assemblea, a norma dell'art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, e art. 1136 c.c., comma 4, l'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore non è sufficiente a fondare l'obbligo di contribuzione dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza nella fattispecie considerata dall'art. 1135 c.c., u.c. (arg. da Cass. Sez. 2, 02/02/2017, n. 2807). ... il principio secondo cui l'atto compiuto, benchè irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, non trova applicazione in materia di condominio di edifici con riguardo a prestazioni relative ad opere di manutenzione straordinaria eseguite da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera della assemblea di condominio, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria (Cass. Sez. 2, 07/05/1987, n. 4232).

sempre dalla sentenza:

*La delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria deve determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa.*

N.B.: obbligo del **fondo speciale**, per manutenzioni straordinarie e innovazioni, **art. 1135 n. 4**: v. **Cass. 9388/23** violazione obbligo > nullità delibera (e v. **Cass. 5258/23** nullità delibera > fatto ostativo esecuzione delibera)

N.B.: prassi delle **deleghe decisionali**, ad esempio per la scelta dell'impresa:

- a commissioni: lo esclude Cass. 5130/07, e in realtà **non** lo ammette Cass. 14300/20
- all'amministratore: la ammette entro certi limiti Cass. 15633/12 ma ...





- ESISTENZA E VALIDITA' DELLA DELIBERA
- CONTENUTO DELLE CLAUSOLE DEL CONTRATTO  
PER LIMITARE I RISCHI:

## A) incarico al legale

però, sempre per Cassazione civile sez. VI, 17/08/2017, n. 20136, *Non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio neppure il conferimento ad un professionista legale dell'incarico di assistenza nella redazione del contratto di appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, dovendosi intendere tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini, organo cui è demandato dall'art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, il potere di disporre le spese necessarie ad assumere obbligazioni in materia.*

## B) approvazione in assemblea del testo del contratto

- allegarlo alla convocazione
- menzionare nel verbale (lettura, e comunque nessuna osservazione)

**IN OGNI CASO:** - leggere la bozza di contratto  
(e pretendere che sia ... leggibile)  
- preparare con cura gli allegati  
(sono spesso altrettanto importanti)

- leggere la bozza di contratto  
(e pretendere che sia ... leggibile)
- preparare con cura gli allegati  
(sono spesso altrettanto importanti)





# SCHEMA ...

**INTESTAZIONE** -----> tipo di contratto (opera / appalto / opera intellettuale)

**PREMESSE** -----> parti (denominazioni, c.f., legali rappresentanti, carica / delibera)  
condominio (studio fattibilità, progetto e capitolato, pratica edilizia)  
impresa / professionista (dichiarazioni, offerta/preventivo)

**CLAUSOLE ESSENZIALI** -----> descrizione prestazioni (impresa / professionista = opera  
condominio = corrispettivo)  
(se impresa, e bonus) indicazioni specifiche su c.c.n.l., s.o.a., d.u.r.c.

**ALTRE CLAUSOLE** -----> (se impresa) revisione prezzi  
(se impresa) garanzia vizi  
clausola penale  
clausola foro competente  
clausola arbitrale

**ALLEGATI** -----> numerati e firmati

# CLAUSOLE ESSENZIALI ...

- appalto: art. 1655 c.c., *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.*

- opera: art. 2222 c.c., *Quando una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente si applicano le norme di questo capo, salvo che il rapporto abbia una disciplina particolare nel libro IV. (n.b.: artt. 1665 e ss.)*

- opera intellettuale: art. 2230 c.c., *Il contratto che ha per oggetto una prestazione d'opera intellettuale è regolato dalle norme seguenti e, in quanto compatibili con queste e con la natura del rapporto, dalle disposizioni del capo precedente. (n.b.: artt. 2222 e ss.)*

**sempre, per CODICE CIVILE: descrizione dell'oggetto**

**prestazione impresa / professionista = OPERA, SERVIZIO**

**prestazione condominio = CORRISPETTIVO**

**>>> si deve capire chiaramente**

**> il COSA (opera/corrispettivo)**

**> e il QUANDO (ultimazione, consegna / scadenze pagamento)**

**se impresa, e bonus, per NORMATIVE SPECIALI:**

**indicazioni specifiche su 1) c.c.n.l., 2) s.o.a., 3) d.u.r.c.**

## ATTENZIONE AL CORRISPETTIVO ...

- 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.*
- opera: art. 2225 c.c., *Il corrispettivo, se non è convenuto dalle parti e non può essere determinato secondo le tariffe professionali o gli usi, è stabilito dal giudice in relazione al risultato ottenuto e al lavoro normalmente necessario per ottenerlo,*
- opera intellettuale: art. 2233 c.c., *Il compenso, se non è convenuto dalle parti e non può essere determinato secondo le tariffe o gli usi, è determinato dal giudice. ...*

## NON E' COME PER L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO !

- art. 1129 c.c. comma XIV, *L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, **a pena di nullità della nomina stessa**, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.*

**QUINDI: impresa > offerta scritta**  
**professionista > preventivo scritto**



# AD ESEMPIO, PER L'AVVOCATO:

art. 13, co. 5, LPF (Legge Professionale Forense: legge 31 dicembre 2012, n. 247)

5. Il professionista è tenuto, nel rispetto del principio di trasparenza, a rendere noto al cliente il livello della complessità dell'incarico, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico; **è altresì tenuto a comunicare in forma scritta a colui che conferisce l'incarico professionale la prevedibile misura del costo della prestazione, distinguendo fra oneri, spese, anche forfetarie, e compenso professionale.**

art. 27 CDF (Codice Deontologico Forense, approvato il 31 gennaio 2014 e ss.mm.ii.), Doveri di informazione

1. L'avvocato deve informare chiaramente la parte assistita, all'atto dell'assunzione dell'incarico, delle caratteristiche e dell'importanza di quest'ultimo e delle attività da espletare, precisando le iniziative e le ipotesi di soluzione.
2. L'avvocato deve informare il cliente e la parte assistita sulla prevedibile durata del processo e sugli oneri ipotizzabili; deve inoltre, se richiesto, comunicare in forma scritta, a colui che conferisce l'incarico professionale, il prevedibile costo della prestazione.
3. L'avvocato, all'atto del conferimento dell'incarico, deve informare chiaramente la parte assistita della possibilità di avvalersi del procedimento di negoziazione assistita e, per iscritto, della possibilità di avvalersi del procedimento di mediazione; deve altresì informarla dei percorsi alternativi al contenzioso giudiziario, pure previsti dalla legge.
4. L'avvocato, ove ne ricorrano le condizioni, all'atto del conferimento dell'incarico, deve informare la parte assistita della possibilità di avvalersi del patrocinio a spese dello Stato.
5. L'avvocato deve rendere noti al cliente ed alla parte assistita gli estremi della propria polizza assicurativa.
6. L'avvocato, ogni qualvolta ne venga richiesto, deve informare il cliente e la parte assistita sullo svolgimento del mandato a lui affidato e deve fornire loro copia di tutti gli atti e documenti, anche provenienti da terzi, concernenti l'oggetto del mandato e l'esecuzione dello stesso sia in sede stragiudiziale che giudiziale, fermo restando il disposto di cui all'art. 48, terzo comma, del presente codice.
7. Fermo quanto previsto dall'art. 26, l'avvocato deve comunicare alla parte assistita la necessità del compimento di atti necessari ad evitare prescrizioni, decadenze o altri effetti pregiudizievoli relativamente agli incarichi in corso.
8. L'avvocato deve riferire alla parte assistita, se nell'interesse di questa, il contenuto di quanto appreso legittimamente nell'esercizio del mandato.
9. La violazione dei doveri di cui ai commi da 1 a 5 comporta l'applicazione della sanzione disciplinare dell'avvertimento. La violazione dei doveri di cui ai commi 6, 7 e 8 comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della censura.

# ALTRE CLAUSOLE (SE IMPRESA) ...

## revisione prezzi

- appalto: art. 1664 c.c., *Onerosità o difficoltà dell'esecuzione: 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, l'appaltatore o il 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.*

## consiglio

- derogarvi (*“i prezzi sono fissi, anche in deroga all’art. 1664 c.c.”*)

## garanzia vizi

- appalto: art. 1667 c.c., *Difformità e vizi dell'opera* (garanzia “2 anni”)

- appalto: art. 1669 c.c., *Rovina e difetti di cose immobili* (garanzia “10 anni”)

## consiglio

- richiamarle espressamente entrambe (*“l’appaltatore presta le garanzie previste dal codice civile - art. 1667 e art. 1669”; in caso, “e, in aggiunta la seguente garanzia: ...”*)

n.b.: giurisprudenza piuttosto estensiva sulla decennale (per approfondire)

n.b.; attenzione ai termini di decadenza e prescrizione (per approfondire)

# la clausola penale

## Articolo 1382 Codice Civile, Effetti della clausola penale

La clausola, con cui si conviene che, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti è tenuto a una determinata prestazione, ha l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, **se non è stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore**.

La penale è dovuta indipendentemente dalla prova del danno.

## Articolo 1383 Codice Civile, Divieto di cumulo

Il creditore non può domandare insieme la prestazione principale e la penale, **se questa non è stata stipulata per il semplice ritardo**.

## Articolo 1384 Codice Civile, Riduzione della penale

La penale può essere diminuita equamente dal **giudice**, se l'obbligazione principale è stata eseguita in parte ovvero **se l'ammontare della penale è manifestamente eccessivo, avuto sempre riguardo all'interesse che il creditore aveva all'adempimento**.

## consigli

- inserirla, soprattutto per il ritardo nell'adempimento
- prevedere la risarcibilità del danno ulteriore
- giustificare l'ammontare con un descrizione dell'interesse



# la clausola sul foro competente

~~Articolo 28 Codice di Procedura Civile, Foro per le cause tra soci e tra condomini~~

~~Per le cause tra soci è competente il giudice del luogo dove ha sede la società; per le cause tra condomini ovvero tra condomini e condominio, il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi. ...~~

Articolo 28 Codice di Procedura Civile, Foro stabilito per accordo delle parti

La competenza per territorio può essere derogata per accordo delle parti, salvo che per le cause previste nei nn. 1, 2, 3 e 5 dell'articolo 70, per i casi di esecuzione forzata, di opposizione alla stessa, di procedimenti cautelari e possessori, di procedimenti in camera di consiglio e per ogni altro caso in cui l'inderogabilità sia disposta espressamente dalla legge.

## consigli

- mai accettare fori diversi ! (anche se potrebbe essere comunque inefficace)
- sempre prevedere foro **esclusivo** quello del Condominio ! (*“per ogni controversia foro esclusivamente competente è quello in cui è sito il Condominio”*)

# la clausola compromissoria

## Articolo 808 Codice di Procedura Civile, Clausola compromissoria

Le parti, nel contratto che stipulano o in un atto separato, possono stabilire che le controversie nascenti dal contratto medesimo siano decise da arbitri, purché si tratti di controversie che possono formare oggetto di convenzione d'arbitrato. La clausola compromissoria deve risultare da atto avente la forma richiesta per il compromesso ai sensi dell'articolo 807. ...

## Articolo 809 Codice di Procedura Civile, Numero degli arbitri

La convenzione d'arbitrato deve contenere la nomina degli arbitri oppure stabilire il numero di essi e il modo di nominarli.

In caso d'indicazione di un numero pari di arbitri, un ulteriore arbitro, se le parti non hanno diversamente convenuto, è nominato dal presidente del tribunale nei modi previsti dall'articolo 810. Se manca l'indicazione del numero degli arbitri e le parti non si accordano al riguardo, gli arbitri sono tre e, in mancanza di nomina, se le parti non hanno diversamente convenuto, provvede il presidente del tribunale nei modi previsti dall'articolo 810.

## consigli

- evitare
- eventualmente, solo se arbitrato amministrato (presso organismo consolidato; vedere prima tariffe ...), e arbitro unico (no terna)

# BUON LAVORO



**Avv. Alvisè Cecchinato**

[www.cecchinatogeremiaavvocati.com](http://www.cecchinatogeremiaavvocati.com)

[cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com](mailto:cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com)