

4 ottobre 2010 8:36

Condominio e lavori di manutenzione: come scegliere l'impresa esecutrice

di [Alessandro Gallucci](#)



L'esecuzione d'interventi di manutenzione straordinaria riguardanti le parti comuni di un edificio e' tra quelle questioni che genera piu' contrasti e contenziosi in condominio. Il motivo principale e' sostanzialmente uno: la scelta dell'impresa esecutrice.

Chi deve incaricare l'appaltatore?

Come sceglierlo?

Esiste una procedura da seguire?

Questi i principali quesiti quando l'ordine del giorno contiene il punto relativo all'esecuzione d'interventi di manutenzione straordinaria.

Salvo i casi d'urgenza, che legittimano l'amministratore a ordinare opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, secondo comma, c.c.) simili interventi debbono essere deliberati dall'assemblea di condominio. Se l'esecuzione comporta una spesa notevole, la decisione dovra' essere assunta dalla maggioranza dei condomini intervenuti alla riunione, che rappresentino quanto meno la meta' del valore millesimale dell'edificio (art. 1136, quarto comma, c.c.).

In primis, dunque, e salvo nei casi di stretta necessita', e' corretto affermare che e' l'assemblea l'organo deputato a decidere sulla manutenzione straordinaria e sugli interventi da effettuare.

E' consigliabile che prim'ancora di stabilire con precisione quali opere affidare, i condomini si rivolgano ad un tecnico di loro fiducia proprio per individuare precisamente quali parti dell'edificio necessitino d'un intervento conservativo. Solo dopo questa fase preliminare, infatti, sara' possibile deliberare con precisione quali lavori debbano essere effettuati e soprattutto avere un'idea piu' precisa dei costi da sostenere.

E' a questo punto, quindi, che si pone la necessita' di affidare l'incarico ad un'impresa. A differenza degli appalti pubblici, per quelli privati, a parte le regole dettate dal codice civile (art. 165 c.c.), non ci sono particolari indicazioni da seguire. Cio' vuol dire che il compimento dell'opera puo' essere assegnato tanto a trattativa privata quanto dopo una gara d'appalto le cui regole possono essere liberamente stabilite dal committente. Resta salva, in ogni caso, l'applicazione delle norme contenute nel regolamento di condominio.

Ai fini che ci occupano vale la pena comprendere come queste indicazioni di carattere generale s'atteggino in relazione al condominio negli edifici. Il soggetto deputato a scegliere l'impresa e', in via principale, l'assemblea. Essa puo' scegliere l'appaltatore in base al preventivo piu' basso cosi' come ad altri parametri. Alla votazione devono partecipare tutti i condomini. Solitamente ci si lamenta del conflitto d'interesse di certi comproprietari, che cercano di portare la scelta su persone a loro vicine. In questi casi, a meno che il conflitto non sia talmente palese da richiedere un'immediata esclusione del soggetto dal voto, e' sempre possibile impugnare la deliberazione. Stara' a chi s'e' opposto, pero', dimostrare la situazione di conflitto d'interessi, ossia essere in grado di provare che la deliberazione assunta con il voto favorevole del condomino in conflitto possa recar danno alla compagine condominiale.

Nulla vieta, inoltre, che l'assemblea possa delegare all'amministratore la scelta dell'impresa in relazione ai lavori deliberati.

Quale che sia il modo di scegliere una cosa e' certa: ai sensi dell'art. 90 d.lgs n. 81/08 "Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa o ad un lavoratore autonomo:

a) verifica l'idoneita' tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare[...];

b) chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonche' una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente piu' rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. [...]" (art. 90, nono comma, d.lgs n. 81/08).

L'impresa, ad esempio producendo il DURC e dichiarando quanto richiestole dalla legge, deve dimostrare d'essere in regola e di essere in grado di eseguire i lavori affidatigli.

Per la particolare complessita' tecnica che accompagna la deliberazione e l'esecuzione dei lavori e' sempre

consigliabile farsi affiancare da un tecnico di fiducia (che magari potrà svolgere il ruolo di direttore dei lavori) al fine di evitare sgradevoli sorprese e le conseguenti responsabilità'.