

6 novembre 2023 10:50

Il Condominio. Contratto di appalto e difformità urbanistica

di [Laura Cecchini](#)

Negli ultimi anni, le vertenze aventi ad oggetto la richiesta di pagamento parte dell'impresa edili per il saldo dei lavori svolti in edifici condominiali sono, ormai, all'ordine del giorno nelle aule dei Tribunali.

Per una compiuta analisi delle controversie di tale natura, appare preliminare ed indefettibile avere contezza delle obbligazioni assunte dalle parti nel contratto d'appalto con espresso riferimento al capitolato delle opere da realizzare, ai titoli abilitativi ed ai progetti, alle modalità ed ai tempi di esecuzione nonché di corresponsione del prezzo pattuito.

Al contempo, occorre, altresì, procedere alle opportune verifiche in ordine alla realizzazione degli interventi compiuti da parte dell'appaltatore in rispondenza alle regole dell'arte ed alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, nel caso in cui, come quello de quo, il condominio abbia lamentato la sussistenza di difetti e difformità/irregolarità.

La fattispecie che ha interessato il Tribunale di Nola ([n. 2753 del 5 ottobre 2023](#)) rappresenta, dunque, l'occasione per ripercorrere la disciplina applicabile in materia, unitamente ai principi enunciati dalla Giurisprudenza, all'uopo rilevando che, per un esame puntuale delle responsabilità dei soggetti coinvolti, sotto il profilo giuridico, non si può prescindere dall'espletamento di un accertamento tecnico in corso di causa, mediante la nomina di un consulente d'ufficio (CTU).

Contratto di appalto e parziale difformità urbanistica, quando sussiste la responsabilità dell'impresa e del direttore dei lavori? Fatto e decisione

Una impresa edile ha convenuto in giudizio un condominio e, individualmente, i singoli condomini per sentirli condannare al pagamento del saldo dovuto in ragione del contratto d'appalto sottoscritto per il compimento di opere di manutenzione straordinaria su parti comuni dell'edificio.

Nel giudizio instaurato, si sono costituiti i condomini i quali hanno contestato la richiesta avanzata eccependo (i) la presenza di vizi nella esecuzione dei lavori e, in particolare, difformità per l'avvenuta realizzazione del sottotetto in disprezzo del progetto e in assenza delle doverose autorizzazioni, (ii) la nullità del contratto per illiceità dell'oggetto, nonché (iii) la responsabilità del direttore dei lavori e dell'amministratore per aver esorbitato i limiti del mandato, svolgendo domanda di chiamata verso quest'ultimi e riconvenzionale nei loro confronti.

Ulteriormente, i condomini hanno censurato la condotta dell'impresa per non aver terminato le opere nel termine convenuto nel contratto chiedendo la condanna della stessa alla corresponsione della penale stabilita nello stesso.

Il condominio ha condiviso le suddette difese.

Autorizzate le chiamate in causa, il direttore dei lavori ha negato ogni addebito formulando domanda di pagamento delle di lui competenze professionali per l'attività resa, così come l'amministratore del condominio ha replicato confutando ogni censura per quanto a lui ascrivito.

Il Giudicante ha disposto consulenza tecnica d'ufficio, acquisendo nella motivazione della sentenza, l'elaborato depositato ed il parere ivi espresso.

Considerazioni conclusive

Quando il condominio delibera opere di manutenzione straordinaria/ristrutturazione sulle parti comuni, affidando l'esecuzione delle stesse ad una impresa, in contestualità, d'abitudine, conferisce espresso mandato all'amministratore per la sottoscrizione del relativo contratto d'appalto.

Nella presente controversia, dagli atti di causa, è emerso che l'assemblea aveva dato incarico all'amministratore di stipulare il contratto d'appalto oggetto di causa, per cui la doglianza avanzata è risultata palesemente infondata.

Parimenti, ad escludere la pretestuosità dell'addebito mosso all'amministratore, occorre sottolineare che i condomini hanno provveduto ad effettuare pagamenti parziali, motivo per cui risulta univoca l'intenzione di dare esecuzione allo stesso in ragione della condotta tenuta, ovvero per fatti concludenti.

Sul punto, ad abundantiam, si riporta l'orientamento della Giurisprudenza, ormai costante e consolidato, nell'affermare che "La ratifica consiste in una manifestazione di volontà del dominus diretta ad approvare l'operato del rappresentante o del mandatario, per la quale non sono richieste formule sacramentali, occorrendo però che la volontà di fare propri gli effetti del negozio già concluso sia manifestata in modo chiaro ed inequivoco, non necessariamente per iscritto (ove tale forma non sia richiesta per l'atto compiuto dal "rappresentante"), ma anche con atti o fatti che implicino necessariamente la volontà di far proprio il contratto e i suoi effetti: può dunque essere anche tacita, ma sempre a condizione che dal contegno del dominus o del mandante risulti in modo univoco la volontà di rendere efficace il negozio" (Cassazione civile sez. I, 08/04/2004, n.6937; Cassazione civile sez. II, 30/11/2022, n.35278).

In tema di appalto, il dettato normativo di cui all'art. 1667 Cod. Civ. è cristallino nel prescrivere che "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 [1665] 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".

In proposito, è confacente rilevare che, quando sono sollevate contestazioni in ordine alla sussistenza di vizi e/o difformità nella esecuzione del contratto d'appalto, è indispensabile esperire un accertamento dello stato dei luoghi e delle opere compiute, mediante una consulenza tecnica d'ufficio, indefettibile per poter attribuire eventuali responsabilità ai soggetti coinvolti.

Sul tema, dalle risultanze delle indagini peritali, è emerso che la costruzione del sottotetto è stata operata in parziale difformità rispetto al permesso di costruire, in assenza della trasmissione delle necessarie elaborazioni strutturali, oltre a riconoscere vizi sui lavori eseguiti.

In conseguenza, è emersa senza alcun dubbio la responsabilità della impresa laddove ha posto in essere interventi al sottotetto senza la debita denuncia al Genio Civile e, anche, non conformemente al titolo edilizio, oltre che per ulteriori vizi nell'esecuzione.

Pertanto, in considerazione delle suesposte risultanze, il Giudice ha respinto la richiesta di pagamento avanzata dall'impresa.

Nell'esecuzione del contratto d'appalto da parte della impresa, il direttore dei lavori è chiamato ad assumere un ruolo di significativa importanza in quanto, per le competenze professionali acquisite, è a lui demandata il controllo dell'esatto adempimento dello stesso e della conformità alle norme in materia di edilizia ed urbanistica.

In concreto, il direttore dei lavori ha il dovere di controllare che le opere commissionate siano realizzate in rispondenza al progetto, al capitolato e, ovviamente, secondo la regola d'arte, in ottemperanza alla diligenza professionale richiesta.

A conferma, è utile richiamare una recente pronuncia della Giurisprudenza di Merito "Tra i compiti affidati al

direttore dei lavori rientra l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità di esecuzione della stessa, nonché la verifica dell'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione senza difetti.

Pertanto il professionista è responsabile sia nel caso in cui ometta di vigilare sull'esecuzione e di impartire le opportune disposizioni, sia se non controlla il rispetto delle predette indicazioni da parte dell'appaltatore" (Corte appello Milano sez. IV, 03/03/2023, n.732).

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)