

Rodolfo Cusano (avvocato)

Il Nuovo Condominio

Manuale teorico-pratico

► **Con formulario e
appendice normativa**

XV Edizione

EDIZIONI GIURIDICHE
SIMONE[®]

Gruppo Editoriale **Simone**
50° ANNIVERSARIO

50 anni di editoria al servizio di
studenti, professionisti e concorsisti

TUTTI I DIRITTI RISERVATI
Vietata la riproduzione anche parziale

Tutti i diritti di sfruttamento economico dell'opera appartengono alla Simone s.r.l.
(art. 64, D.Lgs. 10-2-2005, n. 30)

L'elaborazione del testo, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze

*Il catalogo aggiornato è consultabile sul sito: www.simone.it
ove è anche possibile scaricare alcune pagine saggio dei testi pubblicati*

Finito di stampare nel mese di febbraio 2018
da «MultiMedia» - V.le Ferrovie dello Stato Zona Asi - Giugliano (NA)
per conto della SIMONE s.r.l. - Via F. Russo, 33/d - 80123 - Napoli

Grafica di copertina a cura di Giuseppe Ragno

PREMESSA

Siamo alla XV edizione del manuale e poco tempo fa, in una libreria, mentre chiacchieravo con il gestore, un cliente mi ha detto che stava preparando la tesi in diritto condominiale usando questo libro che aveva trovato non solo utile, ma semplice e chiaro.

Allora mi sono ricordato che chi scrive lo fa per farsi capire da chi legge. Questa è stata la mia prima necessità nella stesura di questo manuale.

Accompagnare per mano il lettore nel mondo del condominio è stata la seconda. Un mondo fatto dagli uomini prima che dalle regole. Certo lo scopo educativo non manca, ma ciò che importa è far dialogare le leggi con le necessità della natura umana. Quale legge sarebbe applicabile se contrasta con quelli che potremmo definire i bisogni essenziali dell'uomo?

Ed allora questo manuale si offre a tutti gli operatori con il palese scopo di spiegare i principi che sorreggono la materia, non quello di enucleare casi su casi. Infatti, sono convinto che una volta capito il principio esso può facilmente essere applicato ad una congerie di casi. L'adozione di questo libro negli innumerevoli corsi, anche delle scuole superiori, ha testimoniato in questi anni che lo scopo è stato in buona parte raggiunto.

Proprio l'utilizzo di un linguaggio semplice anche per i neofiti ed il succedersi graduale degli argomenti, partendo dal concetto stesso di proprietà, rendono la materia facile anche a chi non proviene da insegnamenti di diritto.

Certo, non mancano analisi approfondite dei maggiori istituti, a cominciare dal concetto stesso di condominio, di amministratore, di riparto delle spese, di contenzioso. Anzi, gli stessi vengono analizzati anche alla luce delle recenti riforme e degli apporti giurisprudenziali con la pretesa, comunque, di cercare sempre una soluzione pratica al problema.

Scritto per gli amministratori di condominio, per gli avvocati e gli altri professionisti che quotidianamente hanno a che fare con il condominio, questo manuale si rivolge anche a chi nei fabbricati ci vive quotidianamente.

Al fine di rispondere a tutte queste esigenze il manuale si presenta con la seguente struttura:

- una prima parte che affronta i vari istituti dando conto anche delle novità della riforma e dei suoi correttivi;
- una seconda parte che fornisce i modelli utili ai principali adempimenti;
- una terza parte in cui sono riportate le leggi e i provvedimenti che occorrono quotidianamente.

Le formule presenti nel testo, rese editabili e stampabili, possono essere scaricate puntando lo smartphone sul QR CODE riportato nell'ultima pagina oppure accedendo alla pagina www.simone.it/d/15.

Inoltre, al fine di dare la massima disponibilità ai lettori li invito a seguirmi nella rubrica di approfondimento condominiale sul sito aprocond.it e, se del caso, ad inviare una mail a: studiorcusano@gmail.com.

INDICE GENERALE



Copyright © Simone A.

Capitolo 1: **Il diritto di proprietà**

1.1	Il diritto di proprietà	Pag.	5
1.2	I limiti in materia di distanze, luci e vedute, stillicidio ed acque	»	7
1.2.1	Le distanze.....	»	8
1.2.2	Le luci e le vedute	»	10
1.2.3	Lo stillicidio.....	»	11
1.2.4	Le acque.....	»	11
1.3	Le servitù prediali.....	»	12
1.4	L'usufrutto, l'uso e l'abitazione	»	13
1.5	I modi di acquisto della proprietà	»	15
1.6	La trascrizione	»	16

Capitolo 2: **La comunione dei beni**

2.1	La comunione	»	19
2.2	Le fonti della comunione	»	20
2.2.1	Il titolo	»	20
2.2.2	La legge.....	»	21
2.2.3	Gli usi.....	»	21
2.3	I caratteri tipici della comunione: la quota e la mancanza di autonomia patrimoniale	»	21
2.4	L'uso, la gestione e la disposizione del bene comune.....	»	22
2.5	Lo scioglimento della comunione.....	»	24

Capitolo 3: **Il condominio**

3.1	L'istituto condominiale	»	27
3.2	La personalità giuridica del condominio.....	»	29
3.3	Le norme in materia di condominio	»	30
3.4	La creazione e le caratteristiche di un condominio.....	»	31
3.5	Il condominio minimo.....	»	32
3.6	Il condominio parziale	»	33
3.7	Il supercondominio.....	»	39
3.7.1	Generalità e normativa applicabile.....	»	39
3.7.2	La gestione del supercondominio	»	40
3.8	La multiproprietà	»	42
3.8.1	Il contenuto del diritto di multiproprietà	»	43
3.8.2	La normativa applicabile	»	44
3.8.3	La multiproprietà riscritta dal Codice del turismo	»	45

Capitolo 4: **I beni in comune**

4.1	L'individuazione dei beni comuni	Pag.	47
4.1.1	L'esclusione in base al titolo.....	»	49
4.2	Il suolo su cui sorge l'edificio ed il sottosuolo.....	»	51
4.3	Le fondazioni ed i muri maestri	»	52
4.4	I balconi ed il riparto delle spese	»	53
4.4.1	Prima del 2007	»	54
4.4.2	Dal 2007 ad oggi	»	55
4.4.3	I frontalini ed il sottobalcone	»	56
4.4.4	Conclusioni	»	57
4.4.5	Casi pratici.....	»	58
4.5	Il sottotetto, i tetti, i lastrici solari e le terrazze a livello	»	60
4.5.1	Lastrici solari e terrazze a livello	»	61
4.6	Le scale e le spese di manutenzione.....	»	63
4.7	La videosorveglianza in condominio.....	»	64

Capitolo 5: **I beni in comune esterni all'edificio**

5.1	Il cortile del fabbricato	»	67
5.2	La destinazione a parcheggio di un'area comune	»	69
5.3	Il regime giuridico dei posti auto in condominio	»	72
5.3.1	I parcheggi realizzati prima della legge 765/1967	»	73
5.3.2	I parcheggi realizzati nel periodo tra la «legge ponte» e la legge 47/1985	»	73
5.3.3	I parcheggi realizzati nel periodo tra la legge sul condono edilizio e la legge 122/1989 (<i>legge Tognoli</i>) ...	»	74
5.3.4	Le modifiche introdotte dalla legge Tognoli	»	75
5.3.5	I parcheggi realizzati ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 della legge Tognoli	»	75
5.3.6	La libera vendibilità dei parcheggi.....	»	76
5.4	Le antenne televisive	»	77
5.5	L'antenna di radioamatore.....	»	80
5.6	Il sito internet del condominio	»	81

Capitolo 6: **I servizi in condominio**

6.1	L'ascensore e il superamento delle barriere architettoniche	»	83
6.1.1	L'ascensore come innovazione.....	»	86
6.1.2	Il superamento delle barriere architettoniche	»	86
6.2	Il servizio di riscaldamento	»	88
6.2.1	L'impianto di riscaldamento.....	»	92
6.3	Il distacco di un singolo condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato	»	94

6.4	La trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti unifamiliari a gas	Pag. 96
6.5	La riduzione dei <i>quorum</i> per l'approvazione delle innovazioni dirette a valorizzare l'immobile	» 98
6.6	L'installazione dell'autoclave.....	» 100

Capitolo 7: **Il portierato**

7.1	Il servizio di portierato	» 101
7.2	L'alloggio del portiere.....	» 102
7.3	L'assunzione del portiere	» 104
7.4	L'abolizione del servizio di portierato	» 105
7.5	Il contratto di categoria	» 106
	7.5.1 Classificazione dei lavoratori	» 108
	7.5.2 Sostituzione, reperibilità e tempo parziale	» 110
7.6	Il lavoro ripartito	» 110
7.7	Contratto a tempo determinato	» 111
7.8	La badante e l'assistente condominiale	» 112

Capitolo 8: **Le modifiche alle parti comuni**

8.1	La modifica delle destinazioni d'uso dei beni comuni	» 115
8.2	Le opere sulle parti comuni.....	» 116
	8.2.1 I divieti.....	» 118
8.3	Le innovazioni	» 120
	8.3.1 Le innovazioni non consentite.....	» 123
	8.3.2 Le innovazioni gravose o voluttuarie	» 124
8.4	Il diritto di sopraelevare	» 125
	8.4.1 Il titolare del diritto di sopraelevare	» 126
	8.4.2 I limiti del diritto di sopraelevare.....	» 126
	8.4.3 La tutela del decoro architettonico.....	» 127
	8.4.4 La diminuzione notevole di aria e luce	» 128
	8.4.5 L'indennità di sopraelevazione	» 129
	8.4.6 Il diritto all'indennità quale diritto di credito	» 130
8.5	Il perimento totale o parziale dell'edificio	» 131
8.6	Lo scioglimento del condominio	» 132

Capitolo 9: **I rapporti di vicinato e le servitù in condominio**

9.1	Le immissioni: i rapporti di vicinato e la normale tollerabilità.....	» 135
9.2	La legge quadro sull'inquinamento acustico	» 138
9.3	La tutela penale	» 140
9.4	Il divieto di tenere animali in condominio	» 141
9.5	Le servitù in condominio	» 143

Capitolo 10: **Il regolamento di condominio**

10.1	Il regolamento di condominio	Pag. 145
10.2	La formazione del regolamento condominiale approvato a maggioranza	» 147
10.3	I regolamenti contrattuali	» 148
10.3.1	La normativa.....	» 148
10.3.2	I divieti di destinazione previsti dal regolamento contrattuale.....	» 150
10.3.3	La modifica del regolamento contrattuale.....	» 152
10.4	I condomini sprovvisti di regolamento	» 153
10.5	Il regolamento di condominio e il rapporto con le altre norme....	» 154
10.6	Le infrazioni al regolamento di condominio	» 155

Capitolo 11: **Le tabelle millesimali**

11.1	La formazione delle tabelle millesimali.....	» 157
11.2	La maggioranza per l'approvazione delle tabelle millesimali.....	» 159
11.3	La denominazione e la classificazione delle tabelle millesimali	» 165
11.4	I criteri per la determinazione delle tabelle millesimali	» 167
11.5	I coefficienti di riduzione	» 169
11.5.1	Il coefficiente di utilizzazione	» 171
11.5.2	Il coefficiente di orientamento (detto anche coefficiente «B»).....	» 171
11.5.3	Il coefficiente di prospetto (detto anche coefficiente «C»).....	» 172
11.5.4	Il coefficiente di luminosità.....	» 172
11.5.5	Il coefficiente di piano	» 172
11.5.6	Esempi di coefficienti applicati ai vani.....	» 173
11.6	La determinazione dell'immobile nel suo insieme	» 174
11.7	I coefficienti di riduzione in relazione alle aree scoperte	» 175

Capitolo 12: **I criteri di riparto delle spese in condominio**

12.1	L'obbligo di contribuzione.....	» 177
12.2	Le spese di conservazione e di manutenzione	» 179
12.3	Le spese gravose e voluttuarie	» 181
12.4	Le spese sostenute con urgenza dal condomino	» 182
12.5	Il mancato pagamento degli oneri condominiali	» 183
12.6	I criteri di riparto.....	» 185
12.7	Il rapporto tra conduttore e proprietario.....	» 187
12.8	Il rapporto tra usufruttuario e proprietario	» 188
12.9	I criteri di ripartizione dei danni dovuti a terzi.....	» 189
12.10	Il criterio di ripartizione delle spese giudiziali	» 191
12.11	Il riparto delle spese condominiali per l'ascensore in assenza di tabelle millesimali.....	» 192

12.12	Le spese di riparazione del lastrico solare	Pag. 193
12.13	Il riparto delle spese tra condominio e supercondominio	» 194
12.14	Il riparto delle spese in caso di innovazioni gravose e/o voluttuarie...	» 197
12.15	Casi pratici	» 198

Capitolo 13: **L'assemblea di condominio**

13.1	La definizione di assemblea	» 205
13.2	L'assemblea ordinaria e straordinaria	» 206
13.3	I poteri dell'assemblea	» 209
13.4	Le maggioranze in prima e seconda convocazione	» 211

Capitolo 14: **La convocazione dell'assemblea**

14.1	La convocazione dell'assemblea.....	» 215
14.1.1	La convocazione richiesta da almeno due condòmini ex articolo 66 disp. att. c.c.....	» 219
14.1.2	La convocazione effettuata ad un solo condòmino	» 220
14.2	La forma della convocazione	» 220
14.3	Il contenuto dell'avviso di convocazione.....	» 221
14.4	I destinatari della convocazione	» 223
14.5	La convocazione dell'assemblea nel supercondominio	» 225
14.6	La convocazione dell'assemblea per i lavori straordinari e nelle comunioni parziarie.....	» 226
14.7	La fissazione di più riunioni.....	» 226
14.8	L'assemblea in seconda convocazione.....	» 227

Capitolo 15: **La costituzione dell'assemblea**

15.1	La riunione di condominio	» 229
15.2	La costituzione dell'assemblea	» 230
15.3	I condòmini presenti per delega.....	» 232
15.4	La procedura nel supercondominio	» 234
15.5	La procedura	» 235
15.6	La partecipazione dell'amministratore ed il conflitto di interessi ..	» 236
15.7	Il diritto di intervento e di voto dell'inquilino.....	» 237
15.8	Il verbale assembleare e il diritto all'informazione	» 238
15.8.1	La trascrizione nel registro del verbale di assemblea e sua obbligatorietà	» 241
15.8.2	La forma scritta ad substantiam per l'approvazione dei regolamenti di condominio	» 242

Capitolo 16: **Le attribuzioni dell'assemblea**

16.1	Le materie oggetto di deliberazione assembleare	Pag. 245
16.2	Le delibere in genere	» 246
16.3	Il verbale delle delibere assembleari	» 247
16.3.1	I vizi delle delibere	» 247
16.3.2	I requisiti del verbale	» 248
16.3.3	La sottoscrizione del verbale	» 249
16.4	L'approvazione dei bilanci e l'obbligo di pagare i contributi	» 251
16.5	Le delibere in materia di nomina e revoca dell'amministratore	» 252
16.6	Le delibere in materia di innovazioni	» 253
16.7	Le delibere in materia di riparazioni straordinarie	» 256
16.8	Le nuove attribuzioni dell'assemblea introdotte dalla riforma	» 257

Capitolo 17: **La formazione della volontà dell'assemblea**

17.1	La votazione	» 259
17.2	Gli astenuti ed i contrari	» 261
17.3	Il calcolo dei <i>quorum</i> per la validità delle deliberazioni	» 262
17.4	L'allontanamento di un condomino durante la riunione	» 262
17.5	I <i>quorum</i> facilitati per le innovazioni	» 263
17.6	Il <i>falsus procurator</i>	» 264

Capitolo 18: **L'amministratore**

18.1	I requisiti per svolgere l'attività	» 269
18.2	L'amministratore quale libero professionista. Aspetti tributari	» 270
18.3	La rappresentanza organica non esiste più	» 272
18.4	Il rapporto di mandato	» 272
18.5	L'amministratore di condominio come persona giuridica	» 274
18.6	La nomina e la revoca dell'incarico	» 277
18.7	La nomina dell'amministratore giudiziale	» 282
18.7.1	L'amministratore <i>ad acta</i>	» 284
18.8	Facoltà ed obblighi dell'amministratore	» 286
18.8.1	L'obbligo di tenere i registri	» 288
18.8.2	L'obbligo di effettuare l'inventario	» 289
18.8.3	L'obbligo di tenere la contabilità	» 289
18.8.4	L'obbligo di presentare i documenti giustificativi delle spese	» 290
18.8.5	L'obbligo del rendiconto della gestione	» 290
18.8.6	L'obbligo di aprire il conto corrente condominiale	» 292
18.8.7	Obbligo del preventivo di carattere informativo ed economico prima della stipula del contratto	» 293
18.8.8	L'obbligo di agire in giudizio per la tutela degli interessi comuni	» 294

18.8.9	L'obbligo di restituzione della cassa e dei documenti al termine del mandato	Pag. 294
18.8.10	L'obbligo di dotarsi di un registro sulla sicurezza	» 295
18.9	La responsabilità dell'amministratore	» 299
18.9.1	I limiti della responsabilità dell'amministratore	» 301
18.9.2	L'elemento soggettivo: il dolo e la colpa	» 304
18.9.3	La responsabilità penale	» 308
18.9.4	Lo svolgimento di attività pericolose	» 310
18.10	La certificazione di qualità dell'amministratore di condominio e le novità della normativa UNI 10801	» 311
18.11	Il recupero delle somme anticipate dall'amministratore	» 313
18.12	La prescrizione dei crediti dell'amministratore	» 315

Capitolo 19: **Aspetti contabili dell'amministrazione condominiale**

19.1	La tenuta della contabilità	» 317
19.1.1	La contabilità come strumento di valutazione della condotta dell'amministratore	» 318
19.1.2	Le scritture contabili	» 318
19.2	Il regolamento di condominio e la contabilità	» 320
19.3	L'archivio condominiale nella normativa UNI 10801	» 323
19.4	Il preventivo annuale della gestione	» 325
19.5	Il rendiconto annuale	» 326
19.5.1	Il conto economico	» 328
19.5.2	Lo stato patrimoniale	» 329
19.5.3	Il consuntivo delle spese	» 330
19.5.4	Il piano di riparto	» 331
19.5.5	La nota esplicativa sintetica	» 331
19.5.6	Il registro di contabilità	» 332
19.5.7	La «verificabilità» del rendiconto condominiale	» 333
19.6	Il principio di cassa e quello di competenza	» 334
19.7	L'erogazione delle spese e l'idoneità dei documenti giustificativi	» 337
19.8	Il sito internet del condominio	» 339
19.9	Il condominio come sostituto d'imposta	» 340
19.10	Gli obblighi fiscali dell'amministratore	» 342

Capitolo 20: **La riscossione degli oneri condominiali**

20.1	La riscossione degli oneri condominiali	» 345
20.1.1	Il ricorso per decreto ingiuntivo fondato sul bilancio preventivo	» 349
20.2	L'opposizione al decreto ingiuntivo	» 350
20.3	L'obbligazione in generale	» 351
20.3.1	Le obbligazioni contrattuali ed extracontrattuali	» 352
20.3.2	Le obbligazioni reali	» 353

Indice Generale

20.4	L'obbligazione al pagamento degli oneri condominiali tra alienante ed acquirente	Pag. 353
20.5	Le obbligazioni per risarcimento dei danni non sono a carico dell'acquirente dell'immobile	» 355
20.6	La riscossione degli oneri condominiali nei confronti del condomino apparente	» 357
20.7	La prescrizione in cinque anni degli oneri accessori dovuti dall'inquilino.....	» 359
20.8	Il coniuge assegnatario della casa coniugale ed il pagamento degli oneri condominiali	» 360
20.9	La posizione dell'usufruttuario	» 363

Capitolo 21: L'appalto dei lavori straordinari in condominio

21.1	Gli obblighi dell'amministratore	» 365
21.2	Il diritto al compenso per i lavori straordinari	» 366
21.3	La procedura	» 367
21.4	I poteri dell'assemblea	» 369
21.5	Il contratto di appalto	» 370
21.6	Responsabilità del committente condominio	» 371
21.7	La responsabilità dell'appaltatore e le azioni specifiche	» 371
21.8	La denuncia per i vizi e la difformità dell'opera	» 372
21.9	L'azione in caso di rovina e difetti di cose immobili	» 375

Capitolo 22: L'impugnativa delle delibere assembleari

22.1	Il dissenso dalla lite	» 379
22.2	La fase dell'impugnativa	» 381
22.3	La capacità dell'amministratore di stare in giudizio	» 385
22.4	La legittimazione dell'amministratore a stare in giudizio senza la ratifica assembleare nelle cause di impugnativa delle delibere assembleari	» 389
22.4.1	La legittimazione attiva ex art. 1131, I comma, c.c.....	» 390
22.4.2	La legittimazione passiva ex art. 1131, II e III comma, c.c. ..	» 391
22.5	La sostituzione dell'amministratore	» 394
22.6	La legittimazione ad agire del singolo condomino.....	» 395
22.7	La nullità e l'annullabilità delle delibere assembleari	» 396
22.8	Il condominio parziario quale vizio di nullità assoluta delle delibere assembleari.....	» 401

Capitolo 23: Le obbligazioni in condominio

23.1	Le obbligazioni nei confronti dei condòmini.....	» 403
23.2	Le obbligazioni nei confronti dei terzi.....	» 405

23.3	La responsabilità per i debiti contratti dall'amministratore	Pag. 406
23.4	L'esecuzione dei crediti vantati dai terzi per obbligazioni contrattuali nei confronti del condominio.....	» 408
23.4.1	Pignoramento del conto corrente condominiale.....	» 410
23.5	La responsabilità del condominio per atti dannosi commessi dall'amministratore o suoi dipendenti	» 411
23.6	Il condominio è responsabile per i beni in custodia	» 412
23.7	La responsabilità per i danni da condensa	» 413

Capitolo 24: **I contratti in condominio**

24.1	Il condominio consumatore	» 415
24.2	Il contratto in generale.....	» 416
24.3	Contratti pluriennali inefficaci senza l'autorizzazione dell'assemblea	» 418
24.4	Obbligo del preventivo di carattere informativo ed economico prima della stipula del contratto.....	» 420

Capitolo 25: **Le infiltrazioni dal lastrico solare e la responsabilità dei condomini**

25.1	Premessa	» 423
25.2	In giudizio va citato il condominio.....	» 423
25.3	Il condomino danneggiato è terzo e condomino contemporaneamente	» 424
25.4	Responsabilità solidale per i danni da infiltrazioni	» 424
25.5	Esclusione della responsabilità nel caso in cui il condominio sia il mero utilizzatore del lastrico	» 426
25.6	I condomini tenuti al pagamento delle spese per i danni da infiltrazioni quando il lastrico è ad uso esclusivo.....	» 428

Capitolo 26: **Gli strumenti di risoluzione del contenzioso in condominio**

26.1	Il ricorso all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore ...	» 437
26.2	La mediazione in condominio	» 438
26.2.1	La procedura.....	» 440
26.3	La revoca della delibera viziata	» 446
26.4	La transazione dei diritti.....	» 446
26.5	La negoziazione assistita	» 448
26.6	L'accertamento tecnico preventivo	» 451
26.6.1	Accertamento tecnico preventivo con funzione valutativa ex art. 696 c.p.c.	» 452

26.6.2 Accertamento tecnico preventivo con funzione conciliativa ex art. 696bis c.p.c.....	Pag. 453
26.6.3 Aspetti processuali.....	» 455
26.7 Unico Giudice (di Pace) per le cause in condominio.....	» 457

Capitolo 27: **Il condominio e la privacy**

27.1 I rapporti tra il diritto alla privacy e la gestione condominiale.....	» 461
27.2 Le informazioni cui può accedere il condomino	» 462
27.3 Il trattamento dei dati da parte dell'amministratore	» 464
27.4 La bacheca condominiale.....	» 465
27.5 La videosorveglianza	» 465

FORMULARIO

Formula n. 1: Convocazione assembleare con fissazione di più riunioni consecutive (art. 66, co. 5, disp. att. c.c.)	» 467
Formula n. 2: Richiesta di almeno due condòmini della convocazione dell'assemblea (art. 66 disp. att. c.c.)	» 469
Formula n. 3: Verbale di assemblea deserta in 1 ^a convocazione (art. 1136, co. 6, c.c.).....	» 470
Formula n. 4: Verbale di assemblea ordinaria (art. 1136, co. 7, c.c.) .	» 471
Formula n. 5: Lettera di trasmissione del verbale assembleare.....	» 473
Formula n. 6: Regolamento di condominio approvato a maggioranza dall'assemblea (art. 1138 c.c.).....	» 474
Formula n. 7: Denuncia dei difetti dei lavori straordinari al fabbricato condominiale (artt. 1667 e ss. c.c.).....	» 486
Formula n. 8: Scheda condomino	» 487
Formula n. 9: Registro di nomina e revoca dell'amministratore (artt. 1129-1130 c.c.; art. 71bis disp. att. c.c.).....	» 488
Formula n. 10: Accettazione dell'incarico di amministratore (art. 1129 c.c.).....	» 491
Formula n. 11: Verbale di passaggio delle consegne tra amministratore entrante ed uscente.....	» 493
Formula n. 12: Richiesta e sollecito di pagamento per oneri condominiali arretrati (art. 1130, n. 3), c.c.)	» 494
Formula n. 13: Ricevuta di pagamento (art. 1130, n. 3), c.c.).....	» 495

Formula n. 14: Dichiarazione di conformità per l'installazione di impianti in edifici.....	Pag. 496
Formula n. 15: Bilancio preventivo (art. 1130, n. 3), c.c.).....	» 497
Formula n. 16: Rendiconto (artt. 1130bis e 1130, n. 10), c.c.).....	» 499
Formula n. 17: Prospetto di ripartizione delle spese tra proprietario ed inquilino	» 500
Formula n. 18: Richiesta per visionare i documenti giustificativi delle spese (art. 1130bis c.c.)	» 502
Formula n. 19: Dissenso del condomino rispetto alle liti (art. 1132 c.c.)..	» 503
Formula n. 20: Lettera di dimissioni dell'amministratore e convocazione di nuova assemblea per la sostituzione (art. 1129 c.c.).....	» 505
Formula n. 21: Delega di partecipazione all'assemblea (artt. 67 disp. att. c.c.)	» 506
Formula n. 22: Verbale di apertura gettoniere (art. 1130 c.c.)	» 507
Formula n. 23: Verbale di consegna incasso bollette ordinarie	» 508
Formula n. 24: Elenco bollette morosi.....	» 509
Formula n. 25: Lettera di sospensione dei servizi comuni per morosità (art. 63, co. 3, disp. att. c.c.)	» 510
Formula n. 26: Lettera per uso illegittimo del cortile condominiale....	» 511
Formula n. 27: Lettera di contestazioni al portiere.....	» 512
Formula n. 28: Lettera di licenziamento al portiere per decisione assembleare	» 513
Formula n. 29: Lettera di licenziamento al portiere per motivi disciplinari	» 514
Formula n. 30: Contratto di appalto per servizio di pulizia (art. 1655 c.c.).....	» 515
Formula n. 31: Contratto di appalto per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato (art. 1655 c.c.)	» 519
Formula n. 32: Locazione della casa del portiere (art. 1571 c.c.).....	» 525
Formula n. 33: Locazione di beni di natura condominiale (art. 1571 c.c.).....	» 529
Formula n. 34: Locazione uso posto-auto in area condominiale (art. 1571 c.c.).....	» 533
Formula n. 35: Ricorso per D.I. per oneri condominiali arretrati (artt. 633 e ss. c.p.c.).....	» 537

Formula n. 36: Ricorso per la nomina di amministratore di condominio (volontaria giurisdizione) (art. 1129 c.c.) Pag. 539

APPENDICE NORMATIVA

Codice civile e disposizioni di attuazione. Codice di procedura civile

R.D. 16 marzo 1942, n. 262. — Approvazione del codice civile (*Articoli estratti*)..... » 543

R.D. 30 marzo 1942, n. 318. — Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie (*Articoli estratti*) » 559

R.D. 28 ottobre 1940, n. 1443. — Approvazione del testo del codice di procedura civile (*Articolo estratto*)..... » 563

Amministratori di condominio

Circolare Ministero delle Finanze 24 dicembre 1992, n. 77. — Attività degli Amministratori di condominio ed IVA » 564

Decreto Ministero delle Finanze 12 novembre 1998. — Comunicazioni degli amministratori di condominio all'anagrafe tributaria... » 565

Circolare Ministero delle Finanze 29 dicembre 1999, n. 246 (parte 6). — Direttiva generale per l'azione amministrativa e per la gestione dell'esercizio finanziario 1999. Metodologie di controllo differenziate per attività economiche dirette al consumatore finale. Metodologie di controllo. Attività professionali. Categoria economica: Amministratori di beni immobili per conto terzi (*Articoli estratti*).... » 565

Circolare Ministero delle Finanze 6 novembre 2000, n. 204. — Disposizioni della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di condominio » 573

L. 14 gennaio 2013, n. 4. — Disposizioni in materia di professioni non organizzate..... » 575

D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, conv. con modif., in L. 21 febbraio 2014, n. 9. — Interventi urgenti di avvio del piano «Destinazione Italia», per il contenimento delle tariffe elettriche e del gas, per la riduzione dei premi RC-auto, per l'internazionalizzazione, lo sviluppo e la digitalizzazione delle imprese, nonché misure per la realizzazione di opere pubbliche ed EXPO 2015 (*Stralcio*)..... » 579

Decreto 13 agosto 2014, n. 140. — Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali » 579

Barriere architettoniche

- L. 9 gennaio 1989, n. 13.** — Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (*Stralcio*)..... Pag. 582
- Circolare 22 giugno 1989, n. 1669.** — Circolare esplicativa della L. 9 gennaio 1989, n. 13 » 582
- L. 5 febbraio 1992, n. 104.** — Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate (*Articoli estratti*) » 590
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.** — Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici (*Articoli estratti*)..... » 592
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.** — Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A) (*Articolo estratto*) ... » 593

Cooperative edilizie

- D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122.** — Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210 » 595

Inquinamento acustico e antenne

- L. 6 maggio 1940, n. 554.** — Disciplina dell'uso degli aerei esterni per audizioni radiofoniche (*Articoli estratti*)..... » 604
- L. 26 ottobre 1995, n. 447.** — Legge quadro sull'inquinamento acustico » 604
- D.L. 23 gennaio 2001, n. 5, conv., con modif., in L. 20 marzo 2001, n. 66.** — Disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi (*Articolo estratto*)..... » 615
- L. 22 febbraio 2001, n. 36.** — Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici » 618
- D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 259.** — Codice delle comunicazioni elettroniche (*Articoli estratti*) » 626

Multiproprietà e tutela dei consumatori

- Dir. CE 26 ottobre 1994, n. 47.** — Tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili..... Pag. 636
- D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206.** — Codice del consumo, a norma dell'articolo 7 della legge 29 luglio 2003, n. 229 (*Articoli estratti*) . » 640

Parcheggi

- L. 17 agosto 1942, n. 1150.** — Legge urbanistica (*Articolo estratto*) .. » 660
- L. 24 marzo 1989, n. 122.** — Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393 (*Articoli estratti*) » 660

Privacy in condominio

- D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.** — Codice in materia di protezione dei dati personali (*Articoli estratti*)..... » 662
- Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 9 settembre 2010.** — Assemblee di condominio: vietate ai soggetti esterni non legittimati » 671
- Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 8 luglio 2010.** — Bacheche condominiali: gli avvisi non devono contenere dati personali » 673
- Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 8 aprile 2010 in materia di videosorveglianza** » 676
- Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 18 giugno 2009.** — Condominio: comunicazione di avvisi che non hanno carattere generale..... » 683
- Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 19 febbraio 2009.** — Videosorveglianza in un condominio: tempo di conservazione delle immagini e informativa minima..... » 685
- Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 20 novembre 2008.** — Contratti di locazione: vietata la diffusione a terzi dei dati personali del conduttore » 688
- Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 28 giugno 2006.** — Condominio a prova di privacy..... » 688

- Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 18 maggio 2006.** — Trattamento di dati personali nell'ambito dell'amministrazione condominiale Pag. 689
- Garante per la protezione dei dati personali - Provvedimento 19 maggio 2000.** — Attività dell'amministratore di condominio .. » 693
- D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150.** — Disposizioni complementari al codice di procedura civile in materia di riduzione e semplificazione dei procedimenti civili di cognizione, ai sensi dell'articolo 54 della legge 18 giugno 2009, n. 69 (*Articolo estratto*)..... » 695

Rifiuti

- D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507.** — Revisione ed armonizzazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni, della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche dei comuni e delle province nonché della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421, concernente il riordino della finanza territoriale (*Articoli estratti*) » 696
- Circolare Ministero delle Finanze 22 giugno 1994, n. 95/E, Decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507.** — Tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani interni (*Stralcio*)..... » 699

Riscaldamento

- L. 9 gennaio 1991, n. 10.** — Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia (*Articoli estratti*) » 700
- D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.** — Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10 » 704
- D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.** — Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia » 713
- D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59.** — Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia » 730
- D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74.** — Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, ma-

nutrizione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Articolo estratto*) Pag. 739

D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. — Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Articoli estratti*) » 741

D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102. — Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE (14G00113) (*Articoli estratti*) » 743

Scarichi e fognature

R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. — Testo unico delle leggi sanitarie (*Articoli estratti*) » 758

D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152. — Norme in materia ambientale (*Articoli estratti*) » 761

D.P.R. 19 ottobre 2011, n. 227. — Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 (*Articolo estratto*) » 769

Servizio idrico

D.Lgs. 2 febbraio 2001, n. 31. — Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano » 770

D.M. 7 febbraio 2012, n. 25. — Disposizioni tecniche concernenti apparecchiature finalizzate al trattamento dell'acqua destinata al consumo umano » 779

Tabelle millesimali

Circolare 26 marzo 1966, n. 12480, del Ministero dei Lavori Pubblici, Direzione Generale Edilizia Statale e Sovvenzionata, Divisione XVI/bis. — Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruienti di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci » 784

Circolare 26 luglio 1993, n. 2945, del Ministero dei Lavori Pubblici. — Precisazione alla circolare 26 marzo 1966, n. 12480. Ripartizione fra i singoli alloggi delle spese di costruzione sostenute da cooperative edilizie a contributo statale. Adempimenti della cooperativa, del direttore dei lavori e del collaudatore Pag. 788

Fotovoltaico

Agenzia delle Entrate - Risoluzione 10 agosto 2012, n. 84/E » 791



L'appalto dei lavori straordinari in condominio

SOMMARIO

21.1 Gli obblighi dell'amministratore. - 21.2 Il diritto al compenso per i lavori straordinari. - 21.3 La procedura. - 21.4 I poteri dell'assemblea. - 21.5 Il contratto di appalto. - 21.6 Responsabilità del committente condominio. - 21.7 La responsabilità dell'appaltatore e le azioni specifiche. - 21.8 La denuncia per i vizi e la difformità dell'opera. - 21.9 L'azione in caso di rovina e difetti di cose immobili.

21.1 Gli obblighi dell'amministratore

Ricorrere ad appalti di lavori, in genere di natura straordinaria, è una delle necessità non dilazionabili cui devono far fronte tutti i condòmini.

Comportando tali lavori straordinari spese notevoli, è opportuno analizzare gli stessi sia dal punto di vista della procedura più opportuna, sia per i *quorum* necessari per la loro approvazione, sia per tutti quei risvolti che coinvolgono le responsabilità degli amministratori di condominio, sia, infine, per le particolari previsioni del nostro codice civile in ordine al contratto di appalto ed alla sua natura speciale, all'istituto della decadenza per la segnalazione dei vizi ed a quello della prescrizione per l'inizio dell'azione giudiziaria.

Secondo l'articolo 1130, n. 3), c.c., anche nella sua nuova formulazione, l'amministratore deve anche «riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni». L'amministratore, quindi, per ciò che riguarda la manutenzione ordinaria non ha alcun bisogno di un preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea; la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio è un suo preciso obbligo. Per i lavori straordinari, invece, è necessaria la deli-

L'obbligo della manutenzione ordinaria

bera assembleare che ai sensi dell'articolo 1135, n. 4), c.c., come modificato dalla L. 220/2012, dovrà necessariamente costituire obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

In merito alla differenza tra lavori di «ordinaria manutenzione» e di «straordinaria manutenzione» per i quali è necessaria la preventiva delibera dell'assemblea, essa non va ricercata unicamente nella ricorrenza o meno dei lavori stessi bensì nella differenza tra **ordinarietà** ed **eccezionalità** anche considerando la loro entità.

L'amministratore, anche in caso di lavori straordinari, può ordinarne direttamente l'esecuzione, ma gli stessi lavori devono essere necessari ed urgenti per potere essere legittimamente intrapresi dall'amministratore. In mancanza, l'assemblea potrebbe non ratificare il suo operato e la relativa spesa, conseguentemente, rimarrebbe a carico dello stesso amministratore, salva poi la possibilità concessa a questo ultimo anche in caso di mancata ratifica di procedere contro il condominio con l'azione di ingiustificato arricchimento che è come è noto azione residuale rispetto ad ogni altra azione giuridica. Sul punto è importante ricordare che secondo la Cassazione il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'amministratore di società resta valido nei confronti dei terzi che hanno ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dell'amministratore medesimo, non può trovare applicazione in materia di condominio di edifici con riguardo a lavori od opere di manutenzione straordinaria eseguiti da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera dell'assemblea di condòmini, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile (articoli 1130, 1135) limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condòmini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria (salvo i lavori di carattere urgente) (1). Nulla osta, però, a che riguardo alle spese di manutenzione straordinaria delle cose comuni, l'assemblea approvi successivamente le spese medesime, disponendone il rimborso, trattandosi di delibera riconducibile fra le attribuzioni conferite dall'articolo 1135 c.c. (2).

21.2 Il diritto al compenso per i lavori straordinari

Nella pratica ci si è spesso chiesti se all'amministratore debba o meno riconoscersi un compenso per i lavori straordinari.

Sul punto non mancano decisioni discordanti.

Parte della dottrina riconosce il diritto dell'amministratore ad un compenso aggiuntivo, partendo dal presupposto che nella determinazione del corrispettivo in sede di nomina, si tenga conto solo delle prestazioni ordinarie e

(1) Cass. 4232/1987.

(2) Cass. 6896/1992.

non anche di quelle di natura eccezionali o straordinarie. Da ciò la legittimità di un ulteriore compenso, da riconoscersi per tutta l'attività volta alla realizzazione dei lavori straordinari.

Ad oggi, invece, anche la giurisprudenza si è allineata sulle posizioni della maggiore dottrina: «non è detto che il compenso stabilito dall'assemblea dei condòmini ex articolo 1135, n. 1) c.c., si riferisca ad una sola parte della attività demandata all'amministratore, perché tale principio, in assenza di alcuna specificazione da parte della legge, va riferito a tutta l'attività svolta dall'amministratore, quale che siano le distinzioni che si vogliono fare all'interno di questa attività» (3).

21.3 La procedura

È opportuno delineare brevemente quale è la procedura da porre in essere, perché proprio nella pratica quotidiana, buona parte delle controversie è dovuta ad una cattiva procedimentalizzazione.

In primo luogo, per potere procedere ai lavori straordinari occorre la deliberazione della assemblea generale, se il bene comune oggetto dell'intervento appartiene a tutti i condòmini (come nel caso delle facciate del fabbricato) ovvero parziaria se il bene interessato appartiene solo ad alcuni condòmini (si pensi alla condotta delle acque nere).

La deliberazione dell'assemblea

L'assemblea condominiale non può assumere decisioni che riguardino i singoli condòmini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni, per cui è illegittima la delibera che nell'approvare i lavori alle facciate del fabbricato approva anche quelli ai balconi che appartengono in modo esclusivo al proprietario dell'appartamento di cui fanno parte. I lavori di restauro possono riguardare solo i frontalini dei balconi e comunque le parti degli stessi che costituiscono e integrano la facciata dell'edificio condominiale (4).

L'assemblea deve assumere una concreta determinazione in ordine alla volontà di procedere alla esecuzione dei lavori straordinari, costituendo, contemporaneamente, un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Successivamente è necessario provvedersi di un capitolato d'appalto che consiste nella descrizione delle opere a farsi, singolarmente considerate, con l'indicazione delle loro quantità e senza l'indicazione dei prezzi. Per fare ciò è necessaria la nomina di un tecnico abilitato (un geometra, un ingegnere, un architetto etc.) che lo predisponga.

La nomina di un tecnico abilitato

(3) Cass. 10204/2010. Cfr. anche TERZAGO, *Il Condominio*, Milano 2003, pag. 382.

(4) Cass. 7603/1994; Trib. Napoli, 26-2-2015, n. 2972.

La nomina può, e solitamente è, contemporanea alla delibera di approvazione dei lavori straordinari.

L'approvazione del capitolato, la scelta dell'impresa Il capitolato, predisposto dal tecnico abilitato, verrà poi inviato a tutti i condòmini in occasione della convocazione di una successiva assemblea, necessaria al fine di approvare quali siano concretamente i lavori a farsi e per potere scegliere la ditta da incaricare. Alle varie ditte l'amministratore fornirà copia del capitolato di appalto e le ditte stesse lo restituiranno con l'indicazione dei prezzi per le singole opere da loro richiesti. Nessun diritto potranno vantare le ditte in ordine alla scelta che resta insindacabile, in quanto l'assemblea non è sottoposta ad alcun vincolo in ordine alla scelta. Ciò vuole dire che non necessariamente l'assemblea è tenuta a scegliere chi ha fornito un preventivo più basso rispetto agli altri. L'assemblea deve, infatti, fondare la propria scelta tenendo conto anche dell'affidamento della ditta, della sua conoscenza diretta da parte di alcuni condòmini, delle condizioni che offre rispetto ai pagamenti etc.; trattandosi di scelta di merito, la stessa non è sindacabile nemmeno davanti all'autorità giudiziaria. Approvato il preventivo e scelta la ditta, è opportuno che l'assemblea nomini sempre un direttore dei lavori, un direttore della sicurezza ed anche un responsabile del cantiere, possibilmente di propria fiducia pure quando il loro compenso è corrisposto direttamente dalla ditta appaltatrice.

Gli adempimenti dell'amministratore A questo punto all'amministratore spetta:

- presentare la Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) alla competente autorità comunale;
- chiedere l'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico, se necessaria per l'installazione degli anditi;
- incaricare i tecnici scelti dall'assemblea con formale lettera di incarico;
- controllare che la ditta sia in possesso dei requisiti richiesti per l'esecuzione dei lavori (DURC)
- stipulare se già deciso il contratto di assicurazione per detti lavori;
- preparare e controllare il contratto di appalto e poi procedere alla vera e propria stipula;
- comunicare al Centro di Servizi di Pescara quanto necessario per godere di eventuali agevolazioni fiscali;
- riscuotere le rate per i lavori così come deciso dalla assemblea;
- provvedere al pagamento degli stati di avanzamento dei lavori, previa autorizzazione in tal senso del direttore dei lavori;
- provvedere a che avvenga il collaudo finale ed a che tutti i tecnici interessati svolgano quanto loro richiesto con assiduità e professionalità.
- provvedere, una volta che il direttore dei lavori ha rilasciato il certificato finale sulla corretta e buona esecuzione dei lavori, al pagamento del saldo dovuto alla ditta appaltatrice;

- rendere il conto ai condòmini, specialmente se vi sono stati aumenti relativi ai costi dell'opera ovvero sono state realizzate opere non previste che si sono rese necessarie nel corso dei lavori.
- provvedere al conguaglio finale.
- rilasciare a tutti i condòmini la certificazione sui costi da loro sostenuti (anno per anno) per lo sgravio fiscale.

Rimane, infine, il controllo sulla corretta esecuzione dell'opera. A prescindere da quando si dirà in seguito, è opportuno fin da adesso ricordare che, ai sensi dell'articolo 1667 c.c. l'appaltatore è tenuto alla garanzia per i **vizi dell'opera**. Il committente, però, deve denunciare questi vizi o le difformità rispetto all'opera pattuita entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto i vizi ovvero se li ha occultati. L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera.

Anche per questa evenienza, è pur sempre l'amministratore che deve farvi fronte, per cui è opportuno aggiungere una ulteriore richiesta al direttore dei lavori a che questi, quando rilascia il certificato di collaudo dell'opera, esprima con ogni chiarezza e precisione il suo parere in relazione alla assenza dei detti vizi e difformità dell'opera, ovvero in caso contrario li indichi, ne quantifichi l'ammontare e proponga la possibile soluzione. In questo modo sarà possibile fornire all'amministratore precedente un quadro sufficientemente chiaro in ordine alla denuncia da inviare immediatamente alla ditta appaltatrice.

21.4 I poteri dell'assemblea

Le attribuzioni dell'assemblea in ordine ai lavori straordinari sono contenute negli articoli 1135 e 1136 c.c., entrambi modificati dalla L. 220/2012. Al primo comma, n. 4) dell'articolo 1135 c.c., nella sua nuova formulazione, è espressamente previsto che «l'assemblea dei condòmini provvede alle opere di manutenzione straordinaria ed alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori». Nella prassi, però, sono stati registrati dei problemi da parte di amministratori e proprietari a causa dell'obbligatorietà dell'integrale costituzione anticipata del fondo lavori. E ciò ha rappresentato uno dei principali disincentivi all'adozione di nuove delibere per l'avvio di lavori di ristrutturazione. Sul punto è intervenuto il D.L. 23-12-2013, n. 145 con cui si è stabilito che *«se i lavori devono essere eseguiti in base ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti»*. In pratica, il fondo resta obbligatorio ma non sarà necessario precostituire l'intera somma prima di dare avvio ai lavori ma solo quella relativa al primo pagamento contrattuale previsto e così via per i successivi stati di avanzamento.

Al quarto comma dell'articolo 1136 c.c. è, invece, previsto che tutte le materie che esorbitano dalla competenza all'amministratore e, quindi, anche per i lavori straordinari, nonché quelle che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni di notevole entità debbono essere sempre prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. Qualora, invece, trattasi di innovazione, le delibere debbono essere prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio. Tali ultime maggioranze, in particolare, sono richieste per le innovazioni dirette al **miglioramento** o all'**uso più comodo** o al **maggior rendimento** delle cose comuni, ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, c.c. e per l'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, conformemente alle prescrizioni di cui all'articolo 1122bis, terzo comma, c.c. Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si rendono necessarie in conseguenza di eventi imprevisi, fortuiti od eccezionali ovvero a causa della mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria (come nel caso della rimozione dei cornicioni pericolanti). Vanno tenute distinte dalle opere di manutenzione ordinaria, che sono necessarie per conservare alla cosa o all'impianto comune la loro utilità.

21.5 Il contratto di appalto

Differenze tra appalto e contratto d'opera

Il contratto di appalto è quel 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 denaro (articolo 1655 c.c.). Elemento caratterizzante dell'appalto è la **totale assenza della subordinazione nei confronti del committente**. La differenza, quindi, rispetto al contratto di opera è che pure avendo in comune con questo le caratteristiche dell'assunzione del rischio e della indipendenza rispetto al committente, nel contratto di appalto vi è una vera e propria organizzazione di impresa cui è obbligato il preposto, mentre nel contratto d'opera l'obbligazione viene assolta con il lavoro prevalente dello stesso preposto, pur se coadiuvato da individui della sua famiglia o di qualche collaboratore.

I lavori straordinari possono essere affidati **a corpo** o **a misura**. Negli appalti a corpo il rischio delle quantità è a carico dell'appaltatore, essendo la misura del corrispettivo determinata da una somma globale. Negli appalti a misura, chiaramente, il rischio delle quantità è a carico del committente. Se, invece, le parti non hanno precedentemente determinato, per tutte o solo per alcune opere, il corrispettivo né hanno stabilito le modalità per determinarlo, si dovrà fare riferimento alle tariffe vigenti al momento della conclusione del contratto stesso, ovvero agli usi, o in mancanza alla determinazione giudiziale (articolo 1657 c.c.) ovvero con il ricorso alla procedura arbitrale.

Elementi del contratto di appalto sono le parti, l'oggetto, il prezzo, la forma (che può essere libera), la verifica ed il pagamento dell'opera.

21.6 Responsabilità del committente condominio

Nel caso di appalto che non implichi il totale trasferimento all'appaltatore del potere sulla cosa rimane in capo al committente il dovere di custodia e quindi anche la relativa responsabilità ex art. 2051 c.c.

Quando invece ciò accade durante il tempo dell'esecuzione dei lavori il dovere passa all'appaltatore che è tenuto al rispetto del *neminem laedere*. Pertanto in tale caso è esclusa la responsabilità del committente non potendo questi controllare le modalità organizzative che si è data l'impresa appaltatrice. Ove il committente condominio nomini il direttore dei lavori solo quando la sua opera e quella dell'appaltatore siano ridotte a *nudus minister* può sorgere la responsabilità del committente (5).

Il tutto va però considerato alla luce di una recente sentenza (6) con cui la S.C. ha affermato che in tema di responsabilità civile per danni cagionati da cose in custodia per aversi il caso fortuito occorre che il fattore causale estraneo al soggetto danneggiato abbia efficacia di tale intensità da interrompere il nesso eziologico tra la cosa custodita e l'evento lesivo, ossia che possa essere considerato una causa sopravvenuta da sola sufficiente a determinare l'evento (7).

21.7 La responsabilità dell'appaltatore e le azioni specifiche

L'appaltatore è tenuto ad un'obbligazione di risultato e la natura della responsabilità per vizi e difetti non viene rinvenuta nella colpa o nel dolo, bensì nel carattere oggettivo del rischio di impresa, a prescindere da qualsiasi atteggiamento volontaristico dell'appaltatore.

Nei suoi confronti sarà sempre possibile esperire tanto un'azione di risarcimento di natura contrattuale (per inadempimento) (articoli 1176 e 1218 c.c.) quanto quella extracontrattuale o aquiliana (articolo 2043 c.c.) per fatti illeciti, oltre che per le particolari azioni previste dagli articoli 1667, 1668 e 1669 c.c.

Infatti, è principio consolidato in dottrina che le disposizioni speciali di cui agli articoli 1667, 1668, 1669 e ss. c.c. integrano — senza escluderne l'applicazione — i principi generali in materia di inadempimento delle obbliga-

(5) Cass. 2013/1966.

(6) Cass. 10898/2013.

(7) Trib. Napoli, articolazione di Casoria 9-6-2014, n. 11370.

zioni e di responsabilità comune dell'appaltatore che si applicano in assenza dei presupposti per la garanzia per vizi e difformità prevista nel caso in cui l'opera completata sia realizzata in violazione delle prescrizioni pattuite o delle regole tecniche. Ne consegue che il committente, convenuto per il pagamento, può — al fine di paralizzare la pretesa avversaria — opporre le difformità e i vizi dell'opera, in virtù del principio «*inadempimenti non est adimplendum*», richiamato dal secondo periodo dell'ultimo comma dell'articolo 1667 c.c. anche quando non abbia proposto in via riconvenzionale la domanda di garanzia o la stessa sia prescritta (8).

La legittimazione dell'amministratore all'azione ex articolo 1669 c.c.

Inoltre, l'articolo 1130, n. 4), c.c., va inteso nel senso che l'**amministratore**, oltre a chiedere i provvedimenti cautelari, è abilitato anche a compiere tutti gli atti diretti alla conservazione della integrità delle cose comuni, con la conseguenza che il medesimo può esercitare, senza la preventiva autorizzazione della assemblea dei condòmini, sia l'azione di danno temuto, sia quella di cui all'articolo 1669 c.c. contro l'appaltatore al fine di ottenere il risarcimento del danno cagionato alle parti comuni dell'edificio nel caso di rovina di questo o gravi vizi di costruzione che ne mettano in pericolo la sicurezza, senza trovare deroga nel caso in cui le opere di rifacimento dell'edificio siano state già eseguite a cura dello stesso amministratore (9).

Si ritiene sussista la «*legitimitatio ad causam*» e «*ad processum*» dell'amministratore del condominio, senza bisogno di alcuna autorizzazione, allorché egli agisca a tutela di beni condominiali, giacché i poteri gli vengono direttamente dalla legge e precisamente dall'esaminato articolo 1130, n. 4) c.c.

21.8 La denuncia per i vizi e la difformità dell'opera

L'articolo 1667 c.c. in materia di **denuncia di vizi e difformità**, testualmente dispone 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 e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede 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».

(8) Cass. 9333/2004.

(9) Cass. 152/1985.

La premessa da cui muove la norma in esame consiste nella considerazione che dalla natura del contratto di appalto discende il principio secondo cui l'esecuzione dei lavori non solo deve avvenire con l'osservanza della perizia che inerisce a ciascun campo di attività, ma anche che l'opera stessa, nella progettazione ed esecuzione, deve corrispondere alla funzionalità ed utilizzabilità previste dal contratto. Per cui ne consegue che l'appaltatore ha l'obbligo di **consegnare l'opera conforme a quanto pattuito** ed, in ogni caso, eseguita a regola d'arte.

In primo luogo vi è da dire che 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'articolo 1667, primo comma, c.c., 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 (10).

L'accettazione dell'opera come momento di liberazione dall'obbligo di garanzia

Altro caso in cui può non esservi la denuncia è quello relativo al riconoscimento dei vizi e delle difformità dell'opera e l'assunzione dell'impegno ad eliminarli da parte dell'appaltatore. In questo caso vi è la superfluità della tempestiva denuncia da parte del committente, anzi, si è in presenza di una nuova obbligazione, sempre di garanzia, diversa da quella originaria, svincolata dai termini di decadenza e soggetta al solo termine prescrizione ordinario.

Il committente ha l'onere di provare di aver denunciato all'appaltatore i vizi dell'opera, non facilmente riconoscibili al momento della consegna, entro **sessanta giorni**

L'onere di provare l'effettuata denuncia

dalla scoperta, costituendo tale denuncia una condizione dell'azione di garanzia, essendo egli assolto da tale onere solo per i vizi dolosamente occultati dall'appaltatore, a meno che il predetto committente non provi che, per patto intervenuto con l'appaltatore, costui si è obbligato ad eliminarli, con l'effetto di novare la sua obbligazione di garanzia «*ex lege*» (11).

Infatti, in caso di **accettazione già fatta, la stessa**, pur non liberando l'appaltatore per le difformità ed i vizi occulti dell'opera stessa, **lo libera per quelli riconosciuti o riconoscibili in sede di verifica** (12).

(10) Cass. 14584/2004.

(11) Cass. 6774/2001.

(12) Cass. 7969/2000.

L'accettazione senza riserve dell'opera La presa in consegna dell'opera da parte del committente non equivale, *ipso facto*, ad accettazione della medesima senza riserve, e quindi ad una accettazione tacita pur

in difetto di verifica, ex articolo 1665, quarto comma, c.c., occorrendo in concreto stabilire se nel comportamento delle parti siano o meno ravvisabili elementi contrastanti con la presunta volontà di accettare l'opera senza riserve (13). In tema di appalto, l'articolo 1665 c.c., pur non enunciando la nozione di accettazione tacita dell'opera, indica i fatti e i comportamenti dai quali deve presumersi la sussistenza dell'accettazione da parte del committente e, in particolare, al quarto comma prevede come presupposto dell'accettazione (da qualificare come tacita) la consegna dell'opera al committente (alla quale è parificabile l'immissione nel possesso) e come fatto concludente la «ricezione senza riserve» da parte di quest'ultimo anche se «non si sia proceduto alla verifica». Bisogna, però, distinguere tra atto di «consegna» e atto di «accettazione» dell'opera: la «consegna» costituisce un atto puramente materiale che si compie mediante la messa a disposizione del bene a favore del committente, mentre l'«accettazione» esige, al contrario, che il committente esprima (anche per «*facta concludentia*») il gradimento dell'opera stessa, con conseguente manifestazione negoziabile la quale comporta effetti ben determinati, quali l'esonero dell'appaltatore da ogni responsabilità per i vizi e le difformità dell'opera ed il conseguente suo diritto al pagamento del prezzo (14).

La responsabilità dell'appaltatore per i vizi e le difformità dell'opera deve essere esclusa qualora il committente si sia ingerito nell'esecuzione dell'opera, riducendo il primo a «*nudus minister*», ovvero abbia incaricato di detta esecuzione una impresa che sapeva essere priva delle capacità tecniche ed organizzative necessarie per la realizzazione dell'opera affidatale (15).

I vizi dell'opera, il risarcimento e il diritto al compenso Allorquando risultino accertati i vizi dell'opera, la responsabilità dell'appaltatore va quantificata nella spesa necessaria per l'eliminazione degli stessi (16), anche ove questa comporti l'integrale rifacimento dell'opera, mentre il diritto dell'appaltatore alla percezione d'un qualsivoglia compenso per la detta opera può essere riconosciuto

(13) Cass. 12829/2004. Nella specie, la S.C. ha ritenuto esente da vizi la sentenza di merito in cui si era qualificata come senza riserve una accettazione sulla base di vari elementi rappresentati in sentenza e tutti in tal senso convergenti, quali il pagamento integrale della quota di corrispettivo dovuta all'appaltatore al momento della consegna, la relazione di ultimazione dei lavori da parte del direttore dei lavori per conto del committente, il certificato di collaudo statico emesso dal collaudatore ai sensi dell'articolo 7 della legge 1086/1971, l'esecuzione in economia delle rifiniture da parte del committente e la richiesta da parte di questi della licenza di abitabilità.

(14) Cass. 7260/2003.

(15) Cass. 11149/2003. Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, che aveva escluso la responsabilità di una società alla quale era stata appaltata l'estrazione di olio da mandorle, in quanto la committente si era dimostrata a conoscenza dell'inesperienza dell'appaltatrice ed aveva collaborato alla risoluzione dei problemi tecnici esercitando un continuo controllo preventivo nel corso della lavorazione.

(16) Correlativamente spetta al condominio l'azione di risarcimento danni da responsabilità contrattuale. Cass. 4523/2008.

solo se, e nella misura in cui, una parte della stessa rimanga in qualche modo utilizzabile ed utilizzata, di guisa che il committente possa trarne effettivo ed apprezzabile giovamento: esso, pertanto, non è compatibile con un inadempimento dell'appaltatore totale ed assoluto, inadempimento che, rendendo l'opera del tutto inadatta alla sua destinazione, comporta un difetto funzionale della causa del contratto e legittima il committente a chiederne la risoluzione (17). Una volta esperita, quindi, la cd. *denuntiatio* è opportuno ricordare che la relativa azione è soggetta alla prescrizione dei due anni decorrenti appunto dalla data della denuncia.

In virtù di quanto previsto dall'articolo 1668 c.c., il committente potrà chiedere o che le difformità ed i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore ovvero che il prezzo sia congruamente diminuito, salvo poi il risarcimento del danno in caso di colpa dell'appaltatore.

In questa ultima ipotesi il committente che agisce nei confronti dell'appaltatore per il risarcimento dei danni derivanti da vizio o difformità dell'opera non è tenuto a provare o dimostrare la colpa dell'appaltatore; vertendosi in tema di responsabilità contrattuale, tale colpa è presunta fino a prova contraria (18). Rimane a carico del committente la prova dei vizi e dei difetti stessi.

In caso di omesso completamento dell'opera dovrà farsi ricorso ai principi generali in materia di inadempimento contrattuale. Ciò perché per fare ricorso a detta garanzia è necessario il completamento totale dell'opera (19).

L'omesso completamento dell'opera

In caso, poi, di riconoscimento dei vizi e delle difformità dell'opera con l'assunzione dell'impegno ad eliminarli da parte dell'appaltatore, vi è la superfluità della tempestiva denuncia da parte del committente; anzi, si è in presenza di una nuova obbligazione, sempre di garanzia, diversa da quella originaria, svincolata dai termini di decadenza e soggetta al solo termine prescrizione ordinario (20).

21.9 L'azione in caso di rovina e difetti di cose immobili

L'articolo 1669 c.c. testualmente dispone 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».

(17) Cass. 7061/2002.

(18) Cass. 4637/1983 e 14124/2000.

(19) Cass. 10255/1998.

(20) Cass. 23461/2004.

I termini previsti dall'articolo 1669 c.c.

Si tratta di una ipotesi del tutto distinta da quella precedentemente esaminata e che prevede anche una diversa articolazione temporale. In tema di rovina e difetti di cose immobili destinate per loro natura a durare nel tempo, l'articolo 1669 c.c. prescrive, oltre al termine decennale attinente al rapporto sostanziale di responsabilità dell'appaltatore (ricollegabile anche alla posizione del venditore-costruttore), **due ulteriori termini**:

- **uno di decadenza**, per la denuncia del pericolo di rovina o dei gravi difetti, di un anno dalla «scoperta» dei vizi o difetti;
- **l'altro di prescrizione**, per l'esercizio dell'azione di responsabilità, di un anno dalla denuncia.

I detti termini sono interdipendenti, nel senso che, come anche ha sottolineato la Cassazione, ove uno soltanto di essi non sia rispettato, la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente (o dei suoi aventi causa) non può essere fatta valere (21).

L'articolo 1669 c.c. è norma speciale rispetto all'articolo 2043 c.c.

L'articolo 1669 c.c., nonostante la sua collocazione nell'ambito della disciplina del contratto d'appalto, dà luogo ad un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, la quale, pur presupponendo un rapporto contrattuale, ne supera i confini e si configura come obbligazione derivante dalla legge per finalità e ragioni di carattere generale, costituite dall'interesse pubblico alla stabilità e solidità degli immobili destinati ad avere lunga durata, a preservazione dell'incolumità e sicurezza dei cittadini e, sotto tale profilo, la norma si pone in rapporto di specialità con quella generale di cui all'articolo 2043 c.c., che trova applicazione solo ove non risulti applicabile quella speciale, ed attribuisce legittimazione ad agire contro l'appaltatore ed eventuali soggetti corresponsabili non solo al committente ed ai suoi aventi causa (ivi compreso l'acquirente dell'immobile), ma anche a qualunque terzo che lamenti essere stato danneggiato in conseguenza dei gravi difetti della costruzione, della sua rovina o del pericolo della rovina di essa (22).

Decorrenza del termine previsto dall'articolo 1669 c.c. e l'accertamento dei difetti

Anche in questo caso il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'articolo 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti (23); il relativo

(21) Cass. 14561/2004.

(22) Cass. 1748/2005.

(23) Cass. 16945/2008. Inoltre, si precisa che tale azione non trova ingresso nel caso di lavori di riparazione ad edifici preesistenti.

accertamento, involgendo un apprezzamento di fatto, è riservato al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità (24). Configurano gravi difetti dell'edificio a norma dell'articolo 1669 c.c. anche le carenze costruttive dell'opera — da intendere anche come singola unità abitativa — che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità della medesima, come allorché la realizzazione è avvenuta con materiali inadeguati e/o non a regola d'arte ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti etc.), purché tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o mediante opere che integrano o mantengono in efficienza gli impianti tecnologici installati (25). Come abbiamo già esaminato, l'articolo 1130, n. 4), c.c. che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio deve interpretarsi estensivamente nel senso che oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa od a quella parte comune, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato. Rientra, pertanto, nel novero degli atti conservativi di cui all'articolo 1130, n. 4), l'azione dell'articolo 1669 c.c., intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in un'ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed i singoli condòmini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione fra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto (26).

Il venditore di unità immobiliari che ne curi direttamente la costruzione, ancorché i lavori siano appaltati ad un terzo, **risponde dei gravi difetti** nei confronti degli acquirenti, indipendentemente dall'identificazione del contratto con essi intercorso, a titolo di responsabilità extracontrattuale, essendo la relativa disciplina di ordine pubblico, ovvero nei confronti dell'amministratore del condominio se tali difetti sono riscontrati sulle parti comuni (27).

La responsabilità del venditore per lavori appaltati ad un terzo

(24) Cass. 567/2005. Nella specie, è stata ritenuta correttamente motivata la decisione di merito che aveva fatto risalire la scoperta dei difetti dell'opera alla data del deposito della relazione del consulente nominato in sede di accertamento tecnico preventivo.

(25) Cass. 8140/2004. Principio affermato dalla Suprema Corte in una fattispecie in cui gli acquirenti avevano agito per responsabilità extracontrattuale nei confronti del costruttore perché le mattonelle del pavimento dei singoli appartamenti si erano scollate e rotte in misura percentuale notevole rispetto alla superficie rivestita.

(26) Cass. 3366/1995.

(27) Cass. 3146/1998.