

# IL CONTRATTO DI APPALTO

- Il contratto d'appalto, nella normativa antecedente il codice civile vigente, era inquadrato nella categoria della locatio operis, e comprendeva il contratto di lavoro autonomo, l'appalto ed il trasporto

# Art. 1655 cc

- 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 denaro

- Il contratto d'appalto, pertanto, è un contratto sinallagmatico, vale a dire, a prestazioni corrispettive; infatti, a fronte dell'obbligazione di eseguire un'opera o di effettuare un servizio, sussiste la controprestazione di versare un corrispettivo.

Questo contratto, oltre ad essere oneroso, è ad effetti obbligatori, a forma libera, ad esecuzione prolungata.

Si fonda sull'intuitus personae, in quanto il committente deve avere piena fiducia delle capacità professionali e imprenditoriali dell'appaltatore, ritenute idonee a realizzare a regola d'arte l'opera o il servizio da commissionare

# L'appalto di opere

Consiste nella realizzazione di un bene, mobile o immobile, ex novo, ovvero nella sua manutenzione o riparazione

# L'appalto di servizi

- E' costituito da una qualsiasi utilità che può essere apportata a favore del committente, volta a soddisfare un bisogno di quest'ultimo, senza trasformazione di materia e con un contenuto valutabile economicamente

- Considerato che per il contratto d'appalto non è prevista alcuna forma ad substantiam, cioè per la sua validità, esso può essere stipulato:
  - a) con atto pubblico, qualora, per esempio, congiuntamente a esso si convenga anche la cessione in proprietà di alcune unità immobiliari, inserite nel comparto edilizio da realizzare con l'appalto;
  - b) con una scrittura privata, modalità di conclusione più utilizzata, per esempio, per un appalto a un'impresa per la ristrutturazione di un immobile, per le opere e di manutenzione del tetto, della facciata etc oppure per un appalto di pulizia la cui attività è disciplinata dalla legge 25 gennaio 1994, n. 82 e successivi regolamenti di attuazione;
  - c) in forma verbale, per esempio per un incarico conferito da un amministratore di condominio ad un artigiano per piccole opere di manutenzione o riparazione delle parti comuni del fabbricato.

Sebbene la forma scritta non sia richiesta ad substantiam in alcuni casi essa è richiesta per fornire la prova della modifica degli accordi originari: è il caso dell'autorizzazione all'appaltatore ad apportare variazioni al progetto originario, secondo quanto disposto dall'art. 1659 c.c., che prevede che sia provata per iscritto

- Nel contratto di appalto il corrispettivo per le opere indicate costituisce l'obbligazione principale del committente

- Il corrispettivo può essere determinato in due modi: a corpo o a misura.
- Nella prima ipotesi l'appaltatore è in grado, valutata la complessità dell'opera da realizzare e, nel caso di beni immobili, esaminati i luoghi nei quali deve operare, di stabilire un prezzo complessivo, così detto, a corpo o a forfait.

Nella seconda ipotesi, non essendo possibile predeterminare esattamente il prezzo complessivo, nel contratto si indicano i criteri per il calcolo del corrispettivo la cui quantificazione verrà elaborata a mano a mano nel corso dell'esecuzione delle opere, in concomitanza con gli stati di avanzamento lavori. Solo quindi ad opere ultimate il committente avrà esatta contezza della spesa.

- In primo luogo vanno individuate e deliberate le opere da fare eseguire: sarà opportuno far redigere un progetto dettagliato da parte di un tecnico di fiducia del Condominio
- Va effettuata poi la scelta dell'impresa alla quale affidare l'incarico dopo l'esame dei preventivi
- La stipula finale sarà preceduta dalla redazione di un contratto in cui si prevedono termini di esecuzione delle opere e di pagamento, decadenze, garanzie (anche decennale ex art. 1669 c.c), penali (ad esempio per il ritardo), testo del quale formerà parte integrante il "capitolato" ossia la descrizione, redatta sulla base del "progetto" suindicato, delle opere che l'appaltatore si impegna ad eseguire.
- Particolare attenzione andrà rivolta, anche alle caratteristiche societarie dell'impresa, alla sua esperienza e alla sua serietà professionale (in quanto committente l'amministratore del condominio sarà tenuto alle verifiche ed ai controlli di cui all'art. 26 D.Lgs 81/2008)

## Art. 1664 I comma CC

- 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

## Art. 1664 II comma CC

- 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.

# Cass. civ. 13.01.2010 n. 380

- In tema di appalto, l'equo compenso di cui all'art. 1664, comma secondo, cod. civ., dovuto in dipendenza della c.d. "sorpresa geologica", costituisce un supplemento di natura indennitaria proporzionale al prezzo, assolvente alla funzione di reintegrare l'appaltatore dei maggiori oneri, rispetto al compenso contrattuale, subiti per effetto delle impreviste ed imprevedibili difficoltà incontrate nell'esecuzione della prestazione per ostacoli di natura geologica e simili. Ne consegue che detto compenso non è determinabile da parte del giudice di merito laddove difetti la prova del prezzo originario, posto che è proprio di quest'ultimo che si deve necessariamente tener conto ai fini della determinazione dell'indennizzo.

- Particolare attenzione sarà rivolta alle caratteristiche dell'impresa, alla sua esperienza e serietà professionale poiché il Condominio è committente e, quindi, tenuto alle verifiche e controlli di cui all'art. 26 D.Lgs 81/2008

- Sempre ai fini del rispetto delle norme previste dal Testo Unico Sicurezza, nel caso di cantieri temporanei o mobili, sarà opportuno, al fine di evitare che il committente sia responsabile della sicurezza del cantiere, nominare un responsabile dei lavori, che potrà coincidere con il progettista o con il Direttore Lavori, al quale delegare gli oneri e i poteri – anche decisionali - per il rispetto di dette norme.

# Direttore Lavori

- E' il professionista, incaricato dal committente.
- Il suo ruolo è quello di verificare che l'opera, dal punto di vista tecnico, sia conforme al progetto ed al capitolato, sorvegliarne l'esecuzione, individuare e correggere le eventuali carenze che possano impedire il buon esito dell'opera.
- Egli può rappresentare il committente solo per le manifestazioni di volontà inerenti a questioni di carattere strettamente tecnico (accettazione dell'opera conforme al progetto ed eseguita a regola d'arte).
- Non ha viceversa alcun potere di rappresentanza con riguardo alla resa di dichiarazioni ed al compimento di atti aventi contenuto giuridico
- Accerta i vizi dell'opera, ma solo ed esclusivamente il committente è legittimato alla relativa denuncia

## Art. 1659 cc

- L'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate.
- L'autorizzazione si deve provare per iscritto.
- Anche quando le modificazioni sono state autorizzate, l'appaltatore, se il prezzo dell'intera opera è stato determinato globalmente, non ha diritto a compenso per le variazioni o per le aggiunte, salvo diversa pattuizione.

# Art. 1661 CC

- Il committente può apportare variazioni al progetto, purché il loro ammontare non superi il sesto del prezzo complessivo convenuto. L'appaltatore ha diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti, anche se il prezzo dell'opera era stato determinato globalmente
- La disposizione del comma precedente non si applica quando le variazioni, pur essendo contenute nei limiti suddetti, importano notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima.

# Art. 1662 CC

- Il committente ha diritto di controllare lo svolgimento dei lavori e di verificarne a proprie spese lo stato
- Quando, nel corso dell'opera, si accerta che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risolto, salvo il diritto del committente al risarcimento del danno

# Art. 1664 CC

- 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.

# Art. 1660 CC

- Se per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte è necessario apportare variazioni al progetto e le parti non si accordano, spetta al giudice di determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo
- Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, un'equa indennità.
- Se le variazioni sono di notevole entità, il committente può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo

# Cass. Civ. 21.02.2017 n. 4430

- 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. Sono, peraltro, ammissibili successive integrazioni della delibera di approvazione dei lavori, pure inizialmente indeterminata, sulla base di accertamenti tecnici da compiersi. In ogni caso, l'autorizzazione assembleare di un'opera può reputarsi comprensiva di ogni altro lavoro intrinsecamente connesso nel preventivo approvato. I condomini non possono, però, sollecitare il sindacato dell'autorità giudiziaria sulla delibera di approvazione dei lavori straordinari, censurando l'utilità dei lavori, l'adeguatezza tecnica dell'intervento manutentivo stabilito, o la scelta di un preventivo di spesa meno vantaggioso di quello contenuto in altra offerta. Il controllo del giudice sulle delibere delle assemblee condominiali è limitato al riscontro della legittimità, in base alle norme di legge o del regolamento condominiale, e giunge fino alla soglia dell'eccesso di potere, mentre non può mai estendersi alla valutazione del merito ed alla verifica delle modalità di esercizio del potere discrezionale spettante all'assemblea.

# Art. 1665 cc

- Il committente, prima di ricevere la consegna, ha diritto di **verificare** l'opera compiuta
- La verifica deve essere fatta dal committente appena l'appaltatore lo mette in condizione di poterla eseguire.
- Se, nonostante l'invito fattogli dall'appaltatore, il committente tralascia di procedere alla verifica senza giusti motivi, ovvero non ne **comunica il risultato** entro un breve termine, l'opera si considera **accettata**.
- Se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera questa si considera accettata ancorchè non si sia proceduto alla verifica.
- Salvo diversa pattuizione o uso contrario, l'appaltatore ha diritto al pagamento del corrispettivo quando l'opera è accettata dal committente

- Il contratto di appalto si estingue per le cause proprie di ogni contratto (adempimento, risoluzione per inadempimento, impossibilità sopravvenuta, mutuo consenso, confusione e - negli appalti di durata - il decorso del tempo).

Vi sono poi delle ipotesi particolari, specifiche per il contratto di appalto, tra le quali il fallimento dell'appaltatore o quello del committente (art. 81 L.F.), nonché il perimento o il deterioramento dell'opera per causa non imputabile, prima che sia intervenuta l'accettazione (art. 1673 c.c.).

Un'ipotesi particolare di estinzione dell'appalto è prevista dall'art. 1671 c.c.: "il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore dalle spese sostenute, dai lavori eseguiti e dal mancato guadagno"

# Cass. Civ. 02.05.2011 n 9645

- Nel contratto di appalto, il recesso unilaterale del committente previsto dall'art. 1671 cod. civ. costituisce esercizio di un diritto potestativo e, come tale, non esige che ricorra una giusta causa; ne consegue che la domanda giudiziale con la quale l'appaltatore chieda l'accertamento di tale recesso si fonda su presupposti diversi da quelli posti a base dell'azione con cui il medesimo deduca l'inadempimento del committente, giacchè quest'ultima domanda implica un'indagine comparativa delle condotte tenute dalle parti al fine di verificare la colpevolezza e la gravità del comportamento denunciato.

- La morte dell'appaltatore non estingue il contratto, salvo che la considerazione della sua persona sia stato il motivo determinante del contratto (art. 1674 c.c.)

Il rapporto prosegue con gli eredi, ma se costoro non danno sufficiente affidamento per la buona prosecuzione dell'opera il committente può recedere e gli eredi hanno diritto ad essere pagati per la parte di opere già eseguita (art. 1675 c.c.); in tal caso, però, non hanno diritto a essere compensati del mancato guadagno.

La norma si ritiene applicabile analogicamente ai casi di interdizione, inabilitazione, incapacità naturale o assenza dell'appaltatore, quando la considerazione della sua persona sia stato il motivo determinante del contratto.

## Art. 1667 CC

- 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

## ART. 1669 CC

- 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

## Art. 1667 CC

- Ha natura contrattuale

## Art. 1669 CC

- Pur presupponendo un rapporto contrattuale, configura una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico

# Art. 812 CC

- Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.
- Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo o sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione .
- Sono mobili tutti gli altri beni.

# Cass. Civ. 24.09.2008 n 24008

- La responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 cod. civ. trova applicazione esclusivamente quando siano riscontrabili vizi riguardanti la costruzione dell'edificio stesso o di una parte di esso, ma non anche in caso di modificazioni o riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, anche se destinate per loro natura a lunga durata. (Nella specie, la S.C. ha riformato la sentenza di merito che aveva ritenuto configurabile tale ipotesi di responsabilità in riferimento all'opera di mero rifacimento della impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo condominiale di un edificio preesistente)

# Cass. Civ. 18.01.2019 n. 1423

- In tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 c.c., poichè la disciplina concernente la decadenza (e la prescrizione) per l'esercizio dell'azione ha lo scopo di non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo, è necessario che la denuncia riveli una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso; sicchè il termine di un anno per effettuare la medesima denuncia decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di consapevolezza 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. Tale conoscenza deve ritenersi, di regola, acquisita, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di apposite relazioni peritali effettuate.

# Cass. Civ. 26.11.2013 n 26365

- La disciplina stabilita dall'art. 1665 c.c., per il diritto dell'appaltatore al pagamento del corrispettivo, non si sottrae alla regola generale secondo la quale il principio inadimplenti non est adimplendum va applicato secondo buona fede e, pertanto, il giudice del merito deve accertare se la spesa occorrente per eliminare i vizi dell'opera è proporzionata a quella che il committente rifiuta perciò di corrispondere all'appaltatore, ovvero subordina a tale eliminazione

# Art. 1197 cc

- Il debitore non può liberarsi eseguendo una prestazione diversa da quella dovuta, anche se di valore uguale o maggiore, salvo che il creditore consenta. In questo caso l'obbligazione si estingue quando la diversa prestazione è eseguita.
- Se la prestazione consiste nel trasferimento della proprietà o di un altro diritto, il debitore è tenuto alla garanzia per l'evizione e per i vizi della cosa secondo le norme della vendita, salvo che il creditore preferisca esigere la prestazione originaria e il risarcimento del danno.

# Cass. Civ. 07.06.2018 n 14815

- L'impegno dell'appaltatore ad eliminare i vizi denunciati dal committente costituisce tacito riconoscimento degli stessi e, senza novare l'originaria obbligazione gravante sull'appaltatore, ha l'effetto di svincolare il diritto alla garanzia del committente dai termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1667 c.c., costituendo fonte di un'autonoma obbligazione di "facere" che si affianca a quella preesistente legale di garanzia. Tale nuova obbligazione, però, poiché non estingue quella originaria, può concernere i soli difetti contestati dal committente, non potendosi estendere ad ogni problematica che sia sorta successivamente con riferimento all'oggetto dell'appalto. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha escluso che l'impegno dell'appaltatore a rimuovere i difetti della "res" assunto prima dell'ultimazione dell'incarico potesse riferirsi a vizi che il committente aveva scoperto dopo la fine dei lavori).

## Art. 1668 Il comma cc

- Il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore.
- Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto.

## Art. 1453 cc

Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno

## Cass. Civ. 23.03.1999 n 2745

- I principi in tema di responsabilità per danni derivanti a terzi dall'esecuzione del contratto di appalto valgono anche per le ipotesi di subappalto.

## Cass. Civ. 01.08.2006 n 17484

- L'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'art. 1669 cod. civ., relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

# Cass. 09.11.2009 n 23693

- La legittimazione dell'amministratore di condominio a proporre, nei confronti dell'appaltatore, azione di responsabilità ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. anche senza preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale si estende pure alla proponibilità del procedimento di accertamento tecnico preventivo finalizzato ad acquisire tempestivamente elementi di fatto sullo stato dei luoghi o sulla condizione e qualità di cose, da utilizzare successivamente nel giudizio di merito introdotto con la domanda ex art. 1669 citato, posto che tale accertamento è strumentale all'esercizio stesso dell'azione di responsabilità anzidetta

## Cass. Civ. 03.01.2011 n 70

- Non sussiste legittimazione passiva del condominio e, quindi, del suo amministratore, nell'ipotesi in cui un contratto di appalto venga stipulato personalmente dai singoli condomini, con esclusione di ogni solidarietà e con l'espressa previsione che nei loro confronti, in caso di inadempimento, l'impresa appaltatrice possa agire in giudizio.

# Art. 2053 CC

- Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione

## Cass. Civ. 25.08.2014 n. 18168

- La responsabilità delineata dall'art. 2053 c.c., che è fondata sulla proprietà del bene la cui rovina è cagione del danno e che, operando oggettivamente nel caso in cui la rovina sia dovuta a vizio di manutenzione o a vizio di costruzione, non può che essere imputata a chi abbia la possibilità di ovviare ad un vizio di costruzione o di provvedere alla manutenzione, ossia – per le strutture condominiali – proprio al condominio, quale unico soggetto legittimato a provvedervi

# Cass. 15.11.2006 n 24301

- Qualora i vizi delle opere appaltate di un edificio in condominio riguardino soltanto alcuni appartamenti, ovvero le porzioni esclusive, e non anche le parti comuni, l'azione di risarcimento dei danni ex artt. 1668, 1669 e 2058 c.c. nei confronti dell'appaltatore ha natura personale e può essere proposta dal singolo condomino, titolare del bene oggetto della garanzia, senza necessità che al giudizio partecipino gli altri comproprietari. Inoltre l'azione va proposta esclusivamente dai proprietari delle unità danneggiate, non sussistendo un'ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti degli altri condomini, ancorché possa insorgere, in sede di esecuzione, una interferenza in modo riflesso tra il diritto riconosciuto in sentenza ed i diritti degli altri condomini, nel senso che i danneggiati, per procedere all'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare i difetti, dovranno procurarsi il consenso degli altri condomini per il fatto che essi dovranno eseguirsi nella proprietà condominiale. Tale condizionamento dell'eseguibilità della pronuncia al consenso dei condomini costituisce soltanto un limite intrinseco alla pronuncia giudiziale, che non cessa comunque di costituire un risultato giuridicamente apprezzabile

# Cass. Civ. 17.02.2012 n 2363

- L'autonomia dell'appaltatore connesso alla struttura del contratto di appalto soffre delle eccezioni sia quando si ravvisino a carico del committente specifiche violazioni del principio del *neminem laedere* riconducibili all'art. 2043 cod. civ. (e tale potrebbe essere il tralasciare del tutto ogni sorveglianza nella fase esecutiva nell'esercizio del potere di cui all'art. 1662 cod. civ.), sia quando l'evento dannoso gli sia addebitabile a titolo di culpa in eligendo per essere stata l'opera affidata ad impresa che palesemente difettava delle necessarie capacità tecniche ed organizzative per eseguirla correttamente, sia quando l'appaltatore, in base ai patti contrattuali o nel concreto svolgimento del contratto, sia stato un semplice esecutore di ordini del committente e privato della sua autonomia a tal punto da aver agito come *nudus minister* di questo, sia, infine, quando il committente si sia, di fatto, ingerito con singole e specifiche direttive nelle modalità di esecuzione del contratto o abbia concordato con l'appaltatore singole fasi o modalità esecutive dell'appalto. In tutti questi casi il committente potrà essere tenuto come responsabile, in via diretta, con l'appaltatore per i danni cagionati al terzo.

# Cass. Civ. 25.01.2016 n 1234

- L'autonomia dell'appaltatore comporta che, di regola, egli deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera, potendo configurarsi una corresponsabilità del committente soltanto in caso di specifica violazione di regole di cautela nascenti ex art. 2043 c.c., ovvero nell'ipotesi di riferibilità dell'evento al committente stesso per "culpa in eligendo" per essere stata affidata l'opera ad un'impresa assolutamente inidonea ovvero quando l'appaltatore, in base a patti contrattuali, sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente, agendo quale "nudus minister" dello stesso.

# Cass. Civ. 09.10.2017 n 23594

- L'appaltatore, dovendo assolvere al proprio dovere di osservare i criteri generali della tecnica relativi al particolare lavoro affidatogli, è obbligato a controllare, nei limiti delle sue cognizioni, la bontà del progetto o delle istruzioni impartite dal committente e, ove queste siano palesemente errate, può andare esente da responsabilità soltanto se dimostri di avere manifestato il proprio dissenso e di essere stato indotto ad eseguirle, quale "nudus minister", per le insistenze del committente ed a rischio di quest'ultimo. Pertanto, in mancanza di tale prova, l'appaltatore è tenuto, a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dalla sua obbligazione di risultato, all'intera garanzia per le imperfezioni o i vizi dell'opera, senza poter invocare il concorso di colpa del progettista o del committente, nè l'efficacia esimente di eventuali errori nelle istruzioni impartite dal direttore dei lavori

## Cass. Civ. 30.09.2014 n. 20557

- In tema di appalto, il direttore dei lavori ha la funzione di tutelare la posizione del committente nei confronti dell'appaltatore, vigilando che l'esecuzione dei lavori abbia luogo in conformità con quanto stabilito dal capitolato di appalto, senza che da ciò derivi a suo carico una responsabilità per la cattiva esecuzione dei lavori, che resta imputabile alla libera iniziativa dell'appaltatore, ovvero per l'omessa costante vigilanza in relazione a profili marginali dell'esecuzione dell'opera.

# Cass. Civ. 17.02.2012 n 2363

- La clausola di un contratto di appalto, nella quale si preveda che tutti i danni che i terzi dovessero subire dall'esecuzione delle opere siano a totale ed esclusivo carico dell'appaltatore, rimanendone indenne il committente, non può essere da quest'ultimo invocata quale ragione di esenzione dalla propria responsabilità risarcitoria nei confronti del terzo danneggiato per effetto di quei lavori, atteso che tale clausola, operando esclusivamente nei rapporti fra i contraenti, alla stregua dei principi generali sull'efficacia del contratto fissati dall'art 1372 cod. civ., non può vincolare il terzo a dirigere verso l'una, anziché verso l'altra parte, la pretesa nascente dal fatto illecito occasionato dall'esecuzione del contratto.

# Cass. Civ. 17.02.2012 n 2363

- Il condominio parziale - figura nata nella pratica per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale (per permettere che, quando all'ordine del giorno dell'assemblea vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condomini, il quorum, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condomini direttamente interessati) - è infatti privo di legittimazione processuale a sostituire il condominio dell'intero edificio nell'impugnare per cassazione una sentenza di merito che abbia visto quest'ultimo come parte in una vicenda risarcitoria per i danni occasionati dall'esecuzione di un appalto conferito dall'intero condominio nella veste di committente, a nulla rilevando che come amministratore del condominio parziale ricorrente si presenti la stessa persona fisica investita del medesimo ufficio nel condominio dell'intero edificio.

# Cass. Civ. 31.08.2005 n. 17563

- Costituisce obbligazione solidale dei committenti, a norma dell'art. 1294, c.c., quella del pagamento del corrispettivo di un appalto da loro congiuntamente conferito e, conseguentemente, premessa la stipulazione di un contratto tra i condomini e l'attore per l'effettuazione di lavori interessanti il fabbricato comune e la mancata determinazione del corrispettivo, costituiva, da un lato, un argomento privo di rilievo l'assunto della mancanza della prova di un patto di divisione tra i condomini e, dall'altro, atteneva al rapporto interno tra i condomini, non opponibile all'appaltatore, ancorchè condomino, la misura entro la quale la spesa per l'esecuzione dei lavori appaltati avrebbe dovuto essere ripartita tra i proprietari delle singole unità immobiliari.

# Cass. Civ. 19.01.2017 n. 1279

- L'autonomia dell'appaltatore, il quale esplica la sua attività nell'esecuzione dell'opera assunta con propria organizzazione e apprestandone i mezzi, nonchè curandone le modalità ed obbligandosi verso il committente a prestargli il risultato della sua opera, comporta che, di regola, egli deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera; una corresponsabilità del committente può configurarsi in caso di specifica violazione di regole di cautela nascenti ex art. 2043 c.c., ovvero in caso di riferibilità dell'evento al committente stesso per culpa in eligendo per essere stata affidata l'opera ad un'impresa assolutamente inadeguata ovvero quando l'appaltatore, in base a patti contrattuali, sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente ed abbia agito quale nudus minister attuandone specifiche direttive. Inoltre, secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, cui va data continuità, in caso di appalto, la consegna è sufficiente a trasferire il potere di fatto sul bene all'appaltatore che deve eseguirvi opere di riparazione, e, quindi, la relativa custodia, con conseguente configurabilità della responsabilità ex art. 2051 c.c..

# Cass. Civ. 17.02.2012 n 2363

- L'aver contratto preventivamente l'esecuzione nell'opera nel periodo autunnale ("notoriamente piovoso") non è di per sé ragione sufficiente per muovere un addebito di colpa al committente, ove si consideri che l'adozione, da parte dell'appaltatore incaricato del rifacimento di un terrazzo condominiale, delle normali misure precauzionali, come la collocazione degli opportuni manti impermeabili, vale a prevenire gli effetti della pioggia, normalmente più copiosa in quel periodo, e quindi a neutralizzare la scelta del periodo di esecuzione del contratto, tra l'altro imposta dalla necessità di ovviare al più presto alle infiltrazioni lamentate dagli occupanti il sottostante appartamento.

# Cass. Civ. 21.09.2015 n. 18463

- L'applicabilità dell'una o dell'altra norma implica, sul piano eziologico e probatorio, diversi accertamenti e coinvolge distinti temi d'indagine, trattandosi di accertare, nel primo caso, se sia stato attuato un comportamento commissivo od omissivo, dal quale è derivato un pregiudizio a terzi, e dovendosi prescindere, invece, nel caso di responsabilità per danni da cosa in custodia, dal profilo del comportamento del custode, che è elemento estraneo alla struttura della fattispecie normativa di cui all'art. 2051 c.c., nella quale il fondamento della responsabilità è costituito dal rischio, che grava sul custode, per i danni prodotti dalla cosa che non dipendano dal caso fortuito

## Cass. Civ. 01.08.2006 n 17484

- Sussiste la legittimazione ad processum dell'amministratore, anche a prescindere dall'esistenza, dalla prova e dal quorum della delibera di autorizzazione a proporre la domanda giudiziale; infatti, l'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'art. 1669 c.c., relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale

## Cass. civ. 07.05.1988 n. 3395

- Nei rapporti interni tra i condomini, trovandosi tutti nella identica posizione, nella loro duplice qualità di comproprietari dell'edificio e committenti dei lavori di manutenzione straordinaria alla predetta impresa, nessuno di essi può pretendere il risarcimento di danni dall'altro condomino, indipendentemente dalle diverse posizioni e opinioni espresse in sede di assemblea o atteggiamenti assenteistici.

# Cass. pen. 18.09.2013 n. 42347

- L'amministratore che stipuli un contratto di affidamento in appalto di lavori da eseguirsi nell'interesse del condominio può assumere, ove la delibera assembleare gli riconosca autonomia di azione e concreti poteri decisionali, la posizione di "committente", come tale tenuto all'osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico professionale della impresa appaltatrice, di informazione sui rischi specifici esistenti nell'ambiente di lavoro e di cooperazione e coordinamento nella attuazione delle misure di prevenzione e protezione.

# Cass. Civ. 12.12.2017 n. 29648

- Del danno patito da persona il cui appartamento sia stato svaligiato da ladri, introdottivisi attraverso ponteggi installati per il restauro del fabbricato e privi sia di illuminazione che di misure di sicurezza, possono essere chiamati a rispondere non solo l'impresa che ha realizzato i ponteggi stessi, ma anche il condominio, per un duplice titolo: sia quale custode del fabbricato, ai sensi dell'art. 2051 cc. sia per culpa in vigilando od in eligendo, allorché risulti che abbia omesso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice, ovvero ne abbia scelta una manifestamente inadeguata per l'esecuzione dell'opera

# **Tribunale Messina 12.06.2012**

## **Cass. Civ. 10.03.1972 n. 691**

- In tema di responsabilità civile ex art 2051 c.c., allorquando un ponteggio sia sistemato in aderenza ad un fabbricato per la esecuzione di lavori di riparazione in tale edificio, per ciò stesso questo ponteggio si trova a ricadere nell'ambito della custodia dei proprietari dell'edificio, cui accede, salvo prova contraria

# Cass. Civ. 06.02.2009 n. 3040

- In tema di responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, il difetto di costruzione che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., legittima il committente alla relativa azione, può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa e perciò non determinandone la "rovina" od il "pericolo di rovina", bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata, quali, ad esempio, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria, incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo

## **Cass. Civ. UU 27.03.2017 n 7756**

- In tema di contratto d'appalto, sono gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, etc.), purché tali da comprometterne la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

# Cass. Pen. 07.06.2016 n. 30557

- In tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro, la contravvenzione di omessa elaborazione del documento di valutazione dei rischi da interferenze, di cui all'art. 7 D.Lgs. 17 settembre 1994 n. 626, deve ritenersi, a seguito della sua riconfigurazione ad opera dell'art. 26 D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, un reato proprio del committente, cioè di colui che ha la disponibilità giuridica dei luoghi in cui si svolge l'appalto o la prestazione di lavoro autonomo, e, pertanto, in applicazione dell'art. 2, comma quarto, cod. pen., non può più essere imputata anche al datore di lavoro dell'impresa appaltatrice, fermi restando gli obblighi di cooperazione e di coordinamento e fatto salvo l'obbligo di valutazione dei rischi di cui all'art. 4 D.Lgs. n. 626 del 1994.

# Cass. Pen. 08.04.2010 n. 15081

- In linea di principio, il dovere di osservare e far osservare tutte le disposizioni dettate in materia di sicurezza incombe, nell'ipotesi di contratto di appalto, sia sull'appaltatore (datore di lavoro) sia sul committente nei confronti del quale, quindi, in caso di infortunio, sono ravvisabili profili di responsabilità colposa. Tuttavia, non può esigersi, da parte di quest'ultimo, un controllo pressante, continuo e capillare, sullo svolgimento dei lavori affidati all'appaltatore ma, più semplicemente e genericamente, la responsabilità del committente dovrà essere valutata rispetto alla concreta esplicazione degli oneri di vigilanza e controllo che incombono sullo stesso in relazione al ruolo ricoperto. Detti oneri comportano, innanzi tutto, la non ingerenza nell'esecuzione dei lavori. In secondo luogo, in ossequio ai principi di diligenza e prudenza, l'obbligo di scegliere l'appaltatore non solo in base al possesso, in astratto, dei titoli di idoneità come prescritti dalla legge, ma anche rispetto ad una valutazione della capacità tecnica e professionale che deve risultare proporzionata al tipo di attività commissionata ed alle concrete modalità di espletamento della stessa. Infine, la responsabilità colposa dovrà comunque essere riscontrata in capo al committente, qualora l'omissione dell'appaltatore sia immediatamente percepibile da parte del primo con una semplice e dovuta attività di controllo, senza particolari indagini circa l'inadeguatezza delle misure di sicurezza approntate.

# Cass. Pen. 15.10.2013 n. 42347

- L'amministratore di un condominio assume la posizione di garanzia propria del datore di lavoro nel caso in cui proceda direttamente all'organizzazione e direzione di lavori da eseguirsi nell'interesse del condominio stesso ma, in caso di affidamento in appalto di dette opere, tale evenienza non lo esonera completamente da qualsivoglia obbligo, ben potendo egli assumere, in determinate circostanze, la posizione di committente ed essere, come tale, tenuto quanto meno all'osservanza di ciò che è stabilito dal D.Lgs. n. 81 del 2008, art. 26.
- Nell'attribuire tale posizione di garanzia all'imputato, il giudice del merito avrebbe dovuto considerare, però, che lo stesso ha agito nella peculiare qualità di amministratore di un condominio.
- Risulta infatti, dal ricorso e dal provvedimento impugnato, che l'appalto dei lavori era stato deciso ed assegnato mediante delibera dell'assemblea condominiale alla quale l'amministratore, ad essa vincolato, era tenuto a dare concreta attuazione

# Cass. Civ. 13.04.2015 n 7373

- Pur essendo vero che, in tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, questi presta un'opera professionale implicante un'obbligazione di mezzi e non di risultato - il direttore dei lavori è tuttavia chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche, sicchè egli deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente si aspetta di conseguire. Ne deriva che il comportamento del direttore dei lavori deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della "diligentia quam in concreto"; sicchè rientrano nelle obbligazioni su di lui gravanti l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi. Ne segue che non può ritenersi esente da responsabilità il direttore dei lavori che, nell'ambito di siffatto ruolo tecnico-professionale, ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e di riferirne al committente; in ciò concretandosi quell'alta sorveglianza delle opere implicante il regolare ed assiduo controllo (attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa) della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e stati di avanzamento