

Serie **L - Professionale**

Salvatore Damacco

Le Spese di Ristrutturazione negli Immobili Condominiali

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 luglio 2018
da «PL PRINT s.r.l.» - Via Don Minzoni, n. 302 - Cercola (NA)
per conto della SIMONE s.r.l. - Via F. Russo, 33/d - 80123 - Napoli

Grafica di copertina a cura di Giuseppe Ragno

INDICE GENERALE



Capitolo 1: **Generalità sul condominio (Aspetti civilistici)**

1.1	Assemblea condominiale: le competenze	Pag.	7
1.2	L'assemblea condominiale: l'ordine del giorno	»	9
1.3	L'assemblea condominiale: l'ordine del giorno e la preventiva informativa ai condomini dell'oggetto della deliberazione	»	12
1.4	L'assemblea condominiale: la convocazione	»	13
1.5	L'assemblea condominiale: la convocazione in presenza di unità immobiliari in usufrutto, in diritto di abitazione o in locazione	»	16
1.5.1	Rifiuto del nudo proprietario a effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria	»	18
1.5.2	La convocazione per lavori di manutenzione straordinaria, in presenza di unità immobiliari soggette al diritto di abitazione	»	19
1.5.3	La convocazione in presenza di unità immobiliari locate	»	20
1.6	L'assemblea condominiale: la costituzione dell'assemblea e le funzioni del presidente	»	22
1.7	L'assemblea condominiale: la rappresentanza in assemblea	»	23
1.8	L'assemblea condominiale: la celebrazione dell'assemblea	»	26
1.9	L'assemblea condominiale: la celebrazione dell'assemblea e il conflitto d'interessi ..	»	28
1.10	L'assemblea condominiale: il contenuto e la validità della delibera	»	30
1.11	Le clausole del regolamento condominiale, anche di natura contrattuale, non sempre prevaricano sulle norme codicistiche	»	32
1.12	L'assemblea condominiale: l'impugnazione della delibera	»	38
1.13	Le delibere annullabili, quelle nulle e i termini di impugnazione	»	41
1.14	La revoca e/o la modifica di una precedente delibera	»	46
1.15	L'applicazione di interessi di mora e/o l'addebito per rimborso spese ai condomini morosi	»	48
1.16	Il ricorso per ingiunzione del condominio verso il condomino moroso, l'opposizione al decreto ingiuntivo, l'impugnazione di sentenze e l'azione contro le opere abusive effettuate dai singoli condomini e dall'impresa di costruzione	»	50
1.17	L'impugnazione della sentenza sfavorevole al condominio, ad opera del condomino ...	»	54
1.18	La riservatezza e l'esigenza di conoscere i condomini morosi e di visionare il registro di anagrafe condominiale	»	55

Capitolo 2: **Gli aspetti civilistici dei lavori straordinari nel condominio**

2.1	Le spese ordinarie e quelle straordinarie	»	59
2.2	L'indifferibilità dei lavori giustifica il loro affidamento, da parte dell'amministratore, senza delibera condominiale	»	61
2.3	L'indifferibilità dei lavori giustifica il loro affidamento, da parte del singolo condomino, senza delibera condominiale	»	62
2.4	La modifica di parti comuni ad opera del singolo condomino	»	68

2.5	La modifica di parti comuni ad opera del singolo condomino e la possibilità di acquisirne la proprietà.....	Pag. 74
2.6	L'assemblea condominiale: le maggioranze richieste per le spese straordinarie	» 77
2.7	L'assemblea condominiale: le maggioranze richieste per le spese straordinarie, in particolare per i lavori di risparmio energetico	» 81
2.8	La ripartizione delle spese straordinarie: in particolare del prospetto della facciata del condominio, nonché dell'androne e delle scale.....	» 83
2.9	La ripartizione delle spese straordinarie a seguito di convenzione tra tutti i condomini	» 87
2.10	La ripartizione delle spese straordinarie in presenza di condominio parziale.....	» 89
2.11	La ripartizione delle spese straordinarie in assenza di tabelle millesimali	» 94
2.12	La ripartizione delle spese straordinarie tra venditore e acquirente dell'immobile....	» 95
2.13	La ripartizione delle spese straordinarie dell'ascensore e delle scale.....	» 102
2.14	La ripartizione delle spese straordinarie del soffitto, della volta e del solaio	» 105
2.14.1	I balconi aggettanti.....	» 110
2.15	La ripartizione delle spese straordinarie del lastrico solare ad uso esclusivo e della terrazza a livello.....	» 111
2.16	La ripartizione delle spese straordinarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche.....	» 116
2.16.1	Giustizia amministrativa	» 120
2.17	Le spese straordinarie ascrivibili ad alcuni condomini in attesa di accertamento giudiziale.....	» 121
2.18	La ripartizione delle spese straordinarie nel supercondominio	» 123
2.18.1	La ripartizione delle spese comuni nel supercondominio	» 127
2.19	La differenza tra manutenzione straordinaria e innovazione	» 128
2.19.1	Interventi di natura innovativa:	» 130
2.19.2	Interventi di manutenzione straordinaria	» 132
2.20	Le innovazioni alla cui spesa i condomini possono rifiutarsi di partecipare.....	» 134

Capitolo 3: **La procedura per l'esecuzione dei lavori condominiali**

3.1	Il ricorso giudiziale per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione	» 139
3.2	L'assemblea condominiale per l'incarico professionale di redazione del computo metrico estimativo.....	» 142
3.3	L'assemblea condominiale per l'esame del computo metrico estimativo, l'approvazione dei lavori straordinari, la nomina del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza.....	» 144
3.4	La delega all'amministratore e al consiglio di condominio per la scelta dell'impresa che effettuerà i lavori straordinari	» 147
3.5	L'assemblea condominiale per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione.....	» 150
3.6	I compensi ai professionisti, se relativi a lavori straordinari, devono essere approvati dall'assemblea condominiale	» 154
3.7	Il compenso all'amministratore per la gestione dei lavori straordinari	» 156
3.8	La ratifica delle spese straordinarie	» 157
3.9	La modifica della precedente delibera su spese straordinarie	» 157
3.10	La responsabilità dell'amministratore o del condominio durante i lavori straordinari	» 158
3.11	La responsabilità del direttore dei lavori	» 164
3.12	L'inesistente responsabilità del condominio verso il lavoratore e gli enti previdenziali dell'impresa di ristrutturazione	» 166
3.13	L'inesistente responsabilità del condominio per le ritenute fiscali sui dipendenti dell'impresa di ristrutturazione non versate	» 166
3.14	La responsabilità dell'appaltatore per gli errori commessi dal progettista	» 166
3.15	La responsabilità dell'appaltatore verso il condominio danneggiato.....	Pag. 167

3.16	La responsabilità dell'appaltatore verso i singoli condomini danneggiati dai suoi interventi.....	» 170
3.17	La responsabilità dell'appaltatore per il furto dai ponteggi	» 171
3.18	La responsabilità decennale dell'impresa edile per le opere di ristrutturazione ..	» 173
3.19	Il cronoprogramma dei lavori di ristrutturazione dell'edificio	» 176

Capitolo 4: **Aspetti fiscali**

4.1	Le categorie catastali degli immobili.....	» 181
4.2	Le spese detraibili per interventi di recupero del patrimonio edilizio e la relativa normativa	» 183
4.3	Le detrazioni fiscali sugli interventi di manutenzione ordinaria	» 184
4.4	La detrazione fiscale sugli interventi di manutenzione straordinaria	» 187
4.5	La detrazione fiscale sugli interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia	» 188
4.6	La detrazione fiscale per l'acquisto e la costruzione di posti auto pertinenziali anche a proprietà comune	» 190
4.6.1	Costruzione di box pertinenziale.....	» 190
4.6.2	Acquisto di box pertinenziale	» 190
4.6.3	Acquisto contestuale di abitazione e di box	» 191
4.7	La detrazione fiscale per i lavori di eliminazione delle barriere architettoniche ..	» 192
4.7.1	Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati a favorire la mobilità, interna ed esterna all'abitazione, delle persone portatrici di handicap	» 193
4.8	La detrazione fiscale per i lavori di prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, di cablatura degli edifici, di contenimento dell'inquinamento acustico, di adozione di misure antisismiche, bonifica dall'amianto, di messa a norma dell'edificio	» 194
4.9	La documentazione da conservare per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio	» 199
4.10	La documentazione da conservare per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio: in particolare del condominio	» 202
4.11	Gli adempimenti per fruire della detrazione fiscale: l'abilitazione amministrativa del comune	» 203
4.12	Gli adempimenti per fruire della detrazione fiscale: la comunicazione all'ASL ..	» 204
4.13	Gli adempimenti per fruire della detrazione fiscale: la comunicazione telematica all'ENEA.....	» 206
4.14	Gli adempimenti per fruire della detrazione fiscale: il pagamento mediante bonifico bancario o postale (la ritenuta fiscale operata dall'istituto di credito)	» 207
4.14.1	La ritenuta d'acconto sui corrispettivi percepiti dal prestatore del servizio	» 208
4.15	I soggetti che possono fruire delle detrazioni fiscali	» 209
4.16	L'instestazione dei documenti di spesa, in presenza di più titolari della detrazione ...	» 216
4.16.1	Ordinante diverso dal beneficiario fiscale	» 217
4.17	Le percentuali e il tetto delle spese detraibili	» 218
4.18	L'aliquota dell'IVA negli interventi di recupero del patrimonio edilizio e la loro data di ultimazione	» 222
4.19	La detrazione fiscale per i lavori di risparmio energetico	» 227
4.19.1	Limiti di detraibilità	» 227
4.19.2	Edifici interessati	» 227
4.19.3	Tipologia di interventi ammessi alla detrazione	» 229
4.20	La cessione del credito d'imposta, per interventi di riqualificazione energetica, dal condomino a terzi	» 239
4.21	La comunicazione dell'amministratore all'anagrafe tributaria dei condomini che hanno sostenuto le spese di ristrutturazione	» 242

Capitolo 5: **Aspetti amministrativi**

5.1	La definizione di alcuni termini tecnici nei lavori straordinari	Pag. 247
5.2	La costituzione del fondo speciale di cassa per i lavori straordinari e l'apertura di un c/c intestato ad alcuni condomini	» 250
5.3	Le modalità di effettuazione dei pagamenti condominiali	» 252
5.4	La tracciabilità dei pagamenti dei condomini per prestazioni di appalto di opere e servizi.....	» 253
5.5	La prescrizione dell'azione di risarcimento danni per errata ripartizione degli oneri condominiali e per l'esecuzione di opere a danni di terzi	» 254
5.6	Il prestito vitalizio ipotecario agli anziani con più di 60 anni	» 255

APPENDICE

D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917. — Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi <i>Articolo estratto</i>	» 259
D.L. 4 giugno 2013, n. 63. — Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale <i>Articoli estratti</i>	» 261
Circolare n. 7/E del 4 aprile 2017 (<i>Stralcio</i>)	» 267
Spese per interventi finalizzati al risparmio energetico (Righi E61/E62, quadro E, Sez. IV) (<i>Stralcio</i>).....	» 278
Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (Righi E61 – E62 col. 1 cod. 1).....	» 282
Interventi sull'involucro degli edifici esistenti (Righi E61 – E62 col. 1 cod. 2).....	» 283
Pannelli solari (Righi E61 – E62 col. 1 cod. 3)	» 284
Impianti di climatizzazione invernale (Righi E61 – E62 col. 1 cod. 4)	» 286
Schermature solari (Righi E61 – E62 col. 1 cod. 5)	» 287
Impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (Righi E61 – E62 col. 1 cod. 6).....	» 287
Dispositivi multimediali (Righi E61 – E62 col. 1 cod. 7).....	» 289

La procedura per l'esecuzione dei lavori condominiali

La Corte di appello ha accertato, con valutazione in fatto, non suscettibile di censura in questa sede, che nel caso di specie «vi era la mancanza di luci esterne e di alcuna struttura di sicurezza per l'inviolabilità degli appartamenti».

Pur se il Condominio aveva formalmente imposto all'impresa di adottare ogni misura di salvaguardia, avrebbe dovuto poi controllare — per esimersi da responsabilità verso i terzi — che dette misure venissero effettivamente messe in opera».

Con la precedente sentenza della Suprema Corte, Sez. III, del 17 marzo 2009, n. 6435, era stato affermato che la responsabilità del condominio si può intravedere:

- quale custode del fabbricato, ai sensi dell'art. 2051 c.c.;
- per *culpa in vigilando*, qualora risulti che abbia omesso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice;
- per *culpa in eligendo*, qualora abbia scelto un'impresa, manifestamente inadeguata per l'esecuzione dell'opera.

3.18 La responsabilità decennale dell'impresa edile per le opere di ristrutturazione

Entro quanti anni l'impresa appaltatrice è responsabile dell'esecuzione dei lavori? Ai sensi dell'art. 1669 c.c. (*Rovina e difetti di cose immobili*), nel caso di edifici o di altre cose immobili destinate per la 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 (c.c. 2053; c.p. 676).

La Corte di Cassazione, Sez. II, con sentenza del **4 novembre 2015, n. 22553** (conformi: Sez. II, del 4 dicembre 2015, n. 24763), dopo essersi soffermata a interpretare l'art. 1669 c.c., in particolare sottolineando il costante orientamento giurisprudenziale, in virtù del quale ricorda che il legislatore nel distinguere tra «edificio o altra cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata», da un lato, e «opera», dall'altro, non identifica necessariamente quest'ultima con l'edificio ben potendo l'opera comprendere «qualsiasi intervento, modificativo o riparativo, eseguito successivamente all'originaria costruzione dell'edificio»; con il corollario che il termine «compimento», ai fini della delimitazione temporale decennale della responsabilità, non riguarda sempre l'edificio, bensì anche l'opera, che può essere portata a termine dopo la costruzione dell'edificio. Con la stessa sentenza, gli *Ermellini* hanno escluso che le definizioni urbanistiche possano fare capolino nell'interpretazione della norma in questione, poiché la responsabilità dell'appaltatore si estende sia agli interventi di manutenzione straordinaria sia a quelli di manutenzione ordinaria. Infatti, la responsabilità dell'appaltatore si identifica con i «*gravi difetti dell'edificio non solo quelli che incidono in mi-*

sura sensibile sugli elementi essenziali delle strutture dell'opera, ma anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi ecc), purché tali da compromettere la funzionalità globale dell'opera stessa»:

«Secondo l'orientamento dalla giurisprudenza di legittimità, assolutamente costante, la lettera della norma giustifica una diversa impostazione ermeneutica, e ciò perchè non a caso il legislatore discrimina tra "edificio o altra cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata", da un lato, e "opera", dall'altro. L'opera cui allude la norma non si identifica necessariamente con l'edificio o con la cosa immobile destinata a lunga durata, ma ben può estendersi a qualsiasi intervento, modificativo o riparativo, eseguito successivamente all'originaria costruzione dell'edificio, con la conseguenza che anche il termine "compimento", ai fini **della delimitazione temporale decennale della responsabilità, ha ad oggetto non** già l'edificio in sè considerato, bensì l'opera, eventualmente realizzata successivamente alla costruzione dell'edificio. Quanto ai difetti della costruzione, inoltre, l'etimologia del termine "costruzione" non necessariamente deve essere ricondotta alla realizzazione iniziale del fabbricato, ma ben può riferirsi alle opere successive realizzate sull'edificio pregresso, che abbiano i requisiti dell'intervento costruttivo.

La responsabilità ex art. 1669 c.c., pertanto, ben può essere invocata con riguardo al compimento di opere (rectius di interventi di modificazione o riparazione) afferenti ad un preesistente edificio o ad altra preesistente cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata, le quali, in ragione di vizi del suolo (su cui la nuova opera si radica) o di difetti della costruzione (dell'opera), rovinino, in tutto o in parte, o presentino evidente pericolo di rovina ovvero gravi difetti (anche essi riferiti all'opera innovativa, non già all'edificio pregresso). Con la conseguenza che anche gli autori di tali interventi di modificazione o riparazione (rectius gli esecutori delle opere integrative) possono rispondere ai sensi dell'art. 1669 c.c. allorchè le opere realizzate abbiano una incidenza sensibile o sugli elementi essenziali delle strutture dell'edificio ovvero su elementi secondari od accessori, tali da compromettere la funzionalità globale dell'immobile stesso (cfr. Cass. 4 gennaio 1993 n. 13; più di recente, segue la stessa linea interpretativa, Cass. 29 settembre 2009 n. 20853).

Omissis...

Del pari nessun valore può essere attribuito con riguardo alla responsabilità di cui all'art. 1669 c.c., alle classificazioni urbanistiche predisposte dal legislatore al diverso fine del recupero di manufatti preesistenti: la differenza dei parametri di riferimento giustifica l'integrale responsabilità dell'appaltatore sia in presenza di interventi di manutenzione straordinaria sia in ipotesi di manutenzione ordinaria ai sensi della L. 457 del 1978, art. 31.

Infatti, ai fini della responsabilità dell'appaltatore, costituiscono gravi difetti dell'edificio non solo quelli che incidono in misura sensibile sugli elementi essenziali delle strutture dell'opera, ma anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, ecc), purché tali da compromettere la funzionalità globale dell'opera stessa e che, anche senza richiedere opere di manutenzione straordinaria, possano essere eliminati finanche solo con gli interventi di manutenzione ordinaria indicati dalla lettera a della L. 5 agosto 1978, n. 457, art. 31, e cioè con "opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici" o con "opere necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (cfr. Cass. 1 febbraio 1995 n. 1164).

Omissis...

In ordine poi alla responsabilità del venditore (non originario costruttore del fabbricato) che ha attuato gli interventi di ricostruzione da cui discende il danno, è noto che la responsabilità ex art. 1669 c.c., può essere invocata anche a carico dell'alienante (cfr. Cass. 17 aprile 2013 n. 9370).

Omissis...».

Tra le precedenti sentenze, all'unisono sull'argomento, si evidenziano le seguenti della **Corte di Cassazione**:

- **Sez. II, del 31 maggio 2007, n. 12790**, che ha esteso l'azione giudiziaria di cui all'art. 1669 c.c., nei confronti dell'appaltatore, anche dagli aventi causa del committente (ad esempio, eredi) nel termine di dieci anni dal compimento dell'opera;
- **Sez. II, del 15 aprile 1999, n. 3756** (conforme Sez. II, del 27 febbraio 1991, n. 2123), con la quale ha affermato che la presunzione semplice di responsabilità del costruttore, ex art. 1669 c.c., per la rovina o per il pericolo di rovina dell'opera o per altro grave difetto costruttivo che si manifesta nel corso di dieci anni, può essere vinta dallo stesso costruttore o dell'impresa edile in genere, anche attraverso la specifica dimostrazione della mancanza di una sua responsabilità conclamata da fatti positivi precisi e concordanti;
- **Sez. I, del 26 maggio 1993, n. 5920**, con la quale ha coniugato i diversi termini indicati nell'art. 1669 c.c., in particolare:
 - il termine di dieci anni dal compimento dell'opera di ristrutturazione (per quanto riguarda il presente lavoro) attiene al verificarsi delle condizioni di fatto che danno luogo alla responsabilità del costruttore e non anche all'esercizio dell'azione giudiziaria;
 - la proponibilità dell'azione giudiziaria può essere attivata, anche dopo i dieci anni, a condizione che ciò avvenga, a pena di decadenza entro un anno dalla scoperta dei vizi;
 - la denuncia può essere avanzata, anche dopo i dieci anni, a condizione che sia effettuata entro un anno dalla scoperta della rovina o del difetto dell'opera;
 - la scoperta dei vizi, da cui decorre il termine annuale per la denuncia, si intende verificata non quando si sono percepiti segni o manifestazioni esteriori dei vizi dell'opera, ma in quello successivo in cui si è acquistato un apprezzabile grado di conoscenza, obiettiva e completa e non soltanto presuntiva, non solo della consistenza dei difetti e del pericolo che ne deriva, ma anche del loro collegamento causale con l'attività di esecuzione dell'opera (cfr. il precedente paragrafo «*La responsabilità dell'appaltatore verso il condominio danneggiato*»):

«L'art. 1669 c.c., che contiene una specificazione, con alcune deviazioni, dell'azione di responsabilità del costruttore per vizi dell'opera prevista dai precedenti artt. 1667 e 1668, esperibile, configurando una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico sancita per finalità di interesse generale, contro ogni costruttore senza che abbia rilievo la specifica identificazione del rapporto giuridico (appalto o contratto d'opera), in base al quale la costruzione è stata effettuata (Cass. Sez. 2°, n. 5463 dell'8 novembre 1985), sancisce il principio che "quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinati per la 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 re-

sponsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta” aggiungendo, al secondo comma, che “il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia”.

È del tutto evidente, come ben specificato da questa Suprema Corte nella sentenza n. 611 dell'11 febbraio 1977, richiamata nella stessa impugnata decisione e interpretata in senso contrapposto dalle parti in causa, che ai fini della proponibilità di tale azione il termine di dieci anni dal compimento dell'opera previsto dal citato art. 1669 C.C., attiene al verificarsi delle condizioni di fatto che danno luogo alla responsabilità del costruttore e non anche all'esercizio della suddetta azione, la quale può essere iniziata anche dopo la scadenza del suindicato termine, purché entro quello di decadenza di un anno dalla denuncia, che, a sua volta, può essere fatta anch'essa dopo la scadenza del decennio, purché entro un anno dalla scoperta della rovina o del difetto dell'opera.

E va altresì puntualizzato che, per consolidata giurisprudenza di questo Supremo Collegio, la scoperta dei vizi da cui decorre il termine annuale per la denuncia, si intende verificata non già nel momento in cui il committente o i suoi aventi causa abbiano percepito segni o manifestazioni esteriori dei vizi dell'opera, bensì in quello in cui essi abbiano acquistato un apprezzabile grado di conoscenza, obiettiva e completa e non soltanto presuntiva, non solo della consistenza dei difetti e del pericolo che ne deriva, ma anche del loro collegamento causale con l'attività di esecuzione dell'opera (..... Sez. 2° n. 2805 del 5 aprile 1990; Sez. 2° n. 8053 dell'8 agosto 1990).

Ed è stato specificato altresì da questa Suprema Corte che non conseguendo tale conoscenza, se non raramente, alla constatazione dell'aspetto delle cose (salvo che non si tratti di manifestazioni indubbie, come cadute o rovine estese e avvenimenti simili), ma per lo più, se si tratta di opere di una certa entità, all'espletamento di indagini tecniche, suggerite dall'ovvia e commendevole prudenza di non intraprendere azioni infondate, in siffatte ipotesi il termine decorre dalla relazione del tecnico, anche se l'accertamento si sia compiuto e concluso alla presenza dello stesso appaltatore (sent. n. 2686/84 e n. 4398/85 citate)».

3.19 Il cronoprogramma dei lavori di ristrutturazione dell'edificio

Si riporta un cronoprogramma utile per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione

- 1) Convocazione assemblea straordinaria condominiale portante all'O.d.G.:
 - «a) Affidamento mandato professionale per la redazione di computo metrico estimativo dei lavori di ristrutturazione dell'edificio - si invitano i condomini a produrre dei preventivi di spesa»; (A)
 - b) Approvazione mandato professionale per la redazione di computo metrico estimativo dei lavori di ristrutturazione dell'edificio»;
- 2) Convocazione assemblea straordinaria condominiale portante all'O.d.G.:
 - «a) Esame del computo metrico estimativo dei lavori di ristrutturazione dell'edificio;
 - b) Nomina del direttore dei lavori e del coordinatore della sicurezza per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio; (B)
 - c) Approvazione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio;
 - d) Nomina Commissione consultiva condominiale per i lavori di ristrutturazione dell'edificio (i condomini sono pregati di presentare le loro candidature);

La procedura per l'esecuzione dei lavori condominiali

- e) Approvazione requisiti tecnico-economici e documenti per l'ammissione delle imprese appaltatrici alla gara per i lavori di ristrutturazione dell'edificio”;
 - f) Termine per la presentazione delle offerte da parte delle imprese appaltatrici alla gara per i lavori di ristrutturazione dell'edificio (le imprese candidate all'esecuzione dell'appalto, devono essere informate della richiesta del Condominio che possono partecipare solo possedendo determinati requisiti tecnico-economici e producendo taluni documenti); (C)
 - g) Affidamento dell'esame dei requisiti e dei documenti alla Commissione consultiva condominiale per i lavori di ristrutturazione dell'edificio, con la consulenza tecnica del direttore dei lavori;
 - f) Affidamento dell'esame del contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio, a cura della Commissione consultiva condominiale per i lavori di ristrutturazione dell'edificio, con la consulenza tecnica del direttore dei lavori;
- 2) Convocazione assemblea straordinaria condominiale portante all'O.d.G.:
- “a) Approvazione del lavoro della Commissione consultiva condominiale per i lavori di ristrutturazione dell'edificio, assistita dal direttore dei lavori;
 - b) Approvazione preventivo di spesa (scelta dell'impresa cui affidare l'esecuzione dei lavori) per i lavori di ristrutturazione dell'edificio;
 - c) Conferma o modifica dei colori esistenti dell'edificio nell'esecuzione dei lavori condominiali;
 - d) Approvazione, eventuale, di un compenso straordinario all'amministratore per il maggior impegno da prodigare durante l'esecuzione dei lavori;
 - e) Approvazione della costituzione del fondo speciale, ex art. 1135, n. 4, c.c., per l'esecuzione dei lavori;
 - f) Approvazione contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio;
 - g) Affidamento dell'incarico di assistere il direttore dei lavori e il coordinatore della sicurezza nella raccolta delle richieste avanzate dai singoli condomini durante l'esecuzione dei lavori (I Sigg. Condomini sono invitati a presentare richieste o lagnanze, inerenti i lavori, solamente ai componenti della Commissione consultiva condominiale, che faranno sapere gli orari della loro disponibilità a riceverli)”;
 - h) Delega all'amministratore perché:
 - perfezioni con la firma il predetto contratto con l'impresa scelta per l'esecuzione dei lavori;
 - determini, in funzione della o delle tabelle millesimali, il contributo per l'esecuzione dei lavori, a carico di ogni condomino, assenziente o dissenziente;
 - effettui le previste denunce propedeutiche per usufruire delle detrazioni fiscali;
 - vigili perché il direttore tecnico e/o l'impresa appaltatrici eseguano le denunce tecniche al Comune di competenza.
- (A) Il computo metrico non può che essere estimativo in quanto l'assemblea condominiale, quando approva i lavori di ristrutturazione dell'edificio, deve approvarli conoscendo il costo da sostenere (anche se lo stesso è di riferimento, essendo il prezzario regionale dei lavori pubblici maggiorato rispetto ai prezzi applicati dalle imprese edili sul mercato). In assenza del quantum da sostenere, la delibera può essere contestata dai condomini dissenzienti o assenti.
- (B) La figura del direttore dei lavori — che può coincidere con il coordinatore della sicurezza — normalmente coincide con la figura del professionista (ingegnere, architetto o geometra) incaricato della redazione del computo metrico estimativo, ma l'Assemblea condominiale non ha alcun vincolo al riguardo, potendo affidare i nuovi incarichi ad altri professionisti.

(C) I requisiti e i documenti suggeriti per l'ammissione delle imprese appaltatrici alla gara per i lavori di ristrutturazione dell'edificio (sono tratti dagli artt. 41-43, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture. Ovviamente, il riferimento al predetto Codice non significa che ai lavori privati si debba applicare il ridetto Codice; tutt'altro, ma il riferimento a norme che regolano i lavori pubblici è utile, talvolta, perché permette di reperire disposizioni non presenti nel codice civile, ma soprattutto che rivestono i caratteri di estrema praticità) sono i seguenti:

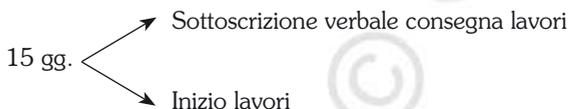
- a) visura camerale con inizio di attività da almeno anni e assenza di procedure concorsuali in corso;
- b) attestazione rilasciata da una SOA;
- c) certificazione di sistema di qualità ISO;
- d) documentazione unica di regolarità contributiva (DURC);
- e) i nominativi degli addetti al montaggio e smontaggio dei ponteggi;
- f) i nominativi degli addetti ai lavori in quota;
- g) curriculum dei lavori eseguiti negli ultimi 5 anni;
- h) accettazione della clausola di esecuzione dei lavori con l'assenza della clausola di solidarietà passiva tra i condomini (in deroga a quanto previsto dall'art. 63, comma 2, delle Disposizioni di attuazione del c.c.);
- i) disponibilità dell'impresa a presentare prima dell'inizio dei lavori la prevista copertura assicurativa per l'intero periodo della esecuzione dei lavori per Responsabilità Civile verso Terzi per un importo di e per Responsabilità assicurativa per furti da impalcature di

Comunicazione avvenuta aggiudicaz. lavori (da condominio)

Accettazione lettera aggiudicazione lavori (da impresa)

Copertura assicurativa RCT prima inizio lavori (entro 10 gg.dalla comunicaz.di avvenuta aggiudicaz,lavori)

Copertura assicurativa per furti da impalcatura



Esecuzione lavori in 240 giorni naturali e consecutivi

Scattano dopo i 240 giorni naturali e consecutivi le penali (€ 100 primi 15 gg. e € 150 per i successivi)

- Comunicaz. data fine lavori da impresa.
- Sgombero da ponteggi, materiali, materiale di risulta, etc.
- Collaudo lavori entro gg. dalla comunicaz. e dallo sgombero da ponteggi, etc., con redaz. verbale di ultimaz. lavori.
- Saldo pagamento.

Modalità di pagamento

Il pagamento dei lavori verrà effettuato sempre tramite bonifico bancario, con le seguenti modalità:

20% entro il; 10% dopo il primo s.a.l. (stato di avanzamento dei lavori); 20% dopo il 2° S.A.L.;

7.14% dopo 30 gg. dalla fine dei lavori, senza interessi;

7.14% dopo 60 gg. dalla fine dei lavori, senza interessi;

7.14% dopo 90 gg. dalla fine dei lavori, senza interessi;