ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Regione Abruzzo

I^ CORSO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

I^ MODULO – Pescara venerdì 28 novembre 2014

Il contratto di appalto

1. Appalto nel Condominio: il contratto di appalto; le attribuzioni dell'amministratore; la legittimazione dell'amministratore condominiale alle azioni ex artt. 1667 e 1669 c.c.
   Avv. Laura Marchetti – Centro Studi Nazionale Anaci – pag. 1

2. Appalto: ruolo e incombenze dell'Amministratore riguardo a: rapporti col il Direttore dei Lavori e rispettive competenze; variazioni del progetto in corso d'opera; verifiche in corso d'opera; denuncia di vizi e difetti
   Avv. Marina Figini – Centro Studi Nazionale Anaci pag. 6

3. Obblighi fiscali dell'amministratore condominiale nel contratto di appalto
   Dott. R. Caratozzolo – Centro Studi Nazionale Anaci pag. 16

4. La sicurezza nei cantieri
   Avv. Gianvincenzo Tortorici – Centro Studi Nazionale Anaci pag. 21

5. Frontalini dei balconi e ripartizione delle spese
   Avv. Marina Figini – Centro Studi Nazionale Anaci pag. 26

6. Schema di contratto di appalto tipo pag. 28

ANACI
CENTRO STUDI NAZIONALE

APPALTO NEL CONDOMINIO:

a) Il contratto di appalto;
b) Le attribuzioni dell'amministratore;
c) Legittimazione dell'amministratore condominiale alle azioni ex artt. 1667 e 1669 c.c.

Nella gestione ordinaria e straordinaria del condominio negli edifici il contratto di appalto assurge a istituto contrattuale ricorrente, ne sono esempi pratici l'appalto del servizio di pulizia settimanale delle scale, della manutenzione dei giardini, l'appalto di opere straordinarie per il rifacimento straordinario delle facciate e del tetto. Espressamente in ambito di gestione ordinaria a mente dell'art. 1130 comma 3 e 4 c.c. - anche dal 17 giugno 2013 con la operatività della riforma condominiale - oltre alla piccola manutenzione (riparazione citofoni, campanelli, antenna centralizzata ecc), rientrano quelle riparazioni necessarie a mantenere il bene comune in buono stato conservativo ed a mantenere efficienti gli impianti tecnologici esistenti (aggiustatura degli impianti e sostituzione di parti usurate). Certo che, discrimine tra ordinarietà e straordinarietà dell'intervento va ricercato solo nella ricorrenza dei lavori stessi, alla luce dell'eccezionalità dell'intervento, nella considerazione dell'entità della spesa in rapporto al rendiconto consuntivo annuale al fine di consentire all'amministratore di valutare se è necessario investire l'assemblea condominiale ai fini delle opportune delibere. A mente degli artt. 1122, 1130, 1133, 1134, 1135, c.c. è precipuo compito dell'assemblea condominiale, quale organo deputato, provvedere alla manutenzione e riparazione ordinarie e straordinarie dei beni di proprietà comune come identificati nei rispettivi titoli.
Importante ricordare inoltre, che a mente dell'art. 66 disp att c.c. come sarà in vigore dal 17 giugno 2013 l'amministratore legittimamente ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

a) Il contratto di appalto

L'appalto, indi, detta l'art 1655 c.c., "è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento dell'opera o di un servizio verso il corrispettivo di denaro". L'appalto è un contratto tipicamente oneroso, il cui corrispettivo può essere fissato a corpo (ove il rischio della quantità è a carico dell'appaltatore, essendo la misura del corrispettivo determinata da una somma globale) o a misura (il rischio della quantità è a carico del committente),se le parti non hanno determinato il corrispettivo, ne stabilito le modalità per determinarlo si farà riferimento alle tariffe vigenti in uso al momento della conclusione del contratto.
Il contratto di appalto é bilaterale che richiede almeno la presenza di due parti (committente, che incarica dell'esecuzione dell'opera ed appaltatore che, con l'organizzazione dei mezzi necessari la esegue o in caso di autorizzazione espressa che ne concede in subappalto). Elemento caratterizzante dell'appalto è la totale assenza di subordinazione nei confronti del committente.

Tale contratto non necessita la forma a scritta, tuttavia nell'ambito condominiale E' FERMAMENTE consigliata al fine di pattuire e puntualizzare senza incertezza alcuna le modalità di esecuzione, termini di esecuzione e pagamenti, clausole vessatorie, clausole compromissorie, clausole penali per ritardata consegna, autonomia dell'appaltatore

nell'esecuzione e diritto di direzione, verifiche in corso d'opera controlli (eseguiti per il tramite del direttore Lavori presente durante l'esecuzione delle opere/servizi) da parte del committente, garanzie, responsabilità.

Elementi imprescindibili del contratto di appalto sono: l'indicazione delle parti, l'oggetto, il prezzo, la verifica ed il pagamento.

Vale d'altro canto ricordare, che per legittimamente e validamente stipulare idoneo contratto di appalto l'amministratore, salvo il caso della stretta necessità ed urgenza disciplinato dall'art. 1135 c.c. – per il quale può agire autonomamente per la messa in sicurezza e poi ottenere idonea delibera e ratifica assembleare – dev'essere idoneamente autorizzato dall'assemblea condominiale con le maggioranze ex art 1136 cc (differenti a seconda dell'opera oggetto di appalto). In difetto di autorizzazione assembleare o di ratifica dell'operato dell'amministratore e della relativa spesa, tal'ultima rimane a carico di quest'ultimo, salva la tutela dell'amministratore non avallato con l'esercizio giudiziario dell'azione residuale di arricchimento avverso il condominio.

b) Le attribuzioni dell'amministratore.

E' opportuno che, in seguito a generica previa visione dello stato dei luoghi, l'amministratore convochi l'assemblea del condominio per ottenere idonea delibera con le maggioranze previste per l'esecuzione delle opere straordinarie, unitamente alla nomina del Direttore Lavori, laddove prevista per legge, e del relativo compenso, nonché dei consiglieri. I consiglieri, anche secondo la normativa condominiale in vigore da giugno 2013, cui non sono deputati poteri ultronei rispetto all'organo assembleare

Il Direttore lavori, si occupa conformemente alla normativa tecnica ed in materia di sicurezza L. 81/2008, di redigere il capitolato, effettuare il progetto esecutivo, dirigere i lavori, vigilare durante l'esecuzione delle opere a regola d'arte e come pattuite contrattualmente, le verifiche i controlli dei materiali e cooperare con l'amministratore nella redazione del contratto di appalto, che ben può essere delegata ad un professionista (avvocato) con dettagliate indicazioni in ordine alle singoli capitoli e progetti tecnici.

Vale ricordare che il direttore lavori risponde civilmente per inadempimento, responsabilità extracontrattuale per rovina ed evidente pericolo ai sensi dell'art 1669 c,c qualora derivino o siano connessi a inadempimenti a norme tecniche o siano connessi, per vizi e o difformità di esecuzione rispetto al concordato, nonché penalmente e in sede amministrativa, oltre ad eventuali ulteriori inadempimenti dettati da accordi contrattuali con il committente.

Per quanto attiene il capitolato di appalto, vale evidenziare che rappresenta la descrizione dettagliata e tecnica delle opere, delle varie fasi esecutive, dei materiali utilizzati con l'indicazione della quantità e delle ore di manodopera.

Non appena valutato il capitolato e fornito a tutti i condomini ed ai consiglieri, - onde consentire di prendere cognizione delle opere e di attivarsi per ottenere i preventivi e o valutazioni in merito - è opportuno consentire all'assemblea di approvarlo, - convocandola, - come redatto fissando gli elementi costruttivi nella fondamentali nella loro consistenza qualitativa e quantitativa, e incaricare in sede assembleare l'impresa più idonea, congiuntamente ponendo all'ordine del giorno il conferimento dell'incarico all'avvocato o all'amministratore del condominio per la redazione del contratto di appalto.

La scelta dell'appaltatore cui commettere l'esecuzione dei lavori, date le rimarchevoli conseguenze nei riguardi del condominio, ricollegabili alla convenienza, alla puntuale

esecuzione a regola d'arte o meno del contratto, alla regolarità contributiva (attestabile mediante il rilascio del DURC cui l'amministratore non può prescindere) è di particolare e non eludibile rilevanza.
In ordine ai doveri dell'amministratore, è precipuo che, approvati gl'importi di spesa per i lavori straordinari, sarà opportuno ex art 1129 c.c. riformato, che adegui i massimali della sua polizza con importo non inferiore all'importo di spesa deliberato. Nel caso in cui, l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da Lui svolta, tale polizza dev'essere integrata con dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste nel contratto di appalto per lo specifico condominio.
Si appalesa la necessità, inoltre, per l'amministratore o il professionista incaricato, di avvalersi dei tecnici incaricati dal condominio (direttore lavori, responsabile alla sicurezza) per personalizzare il contratto di appalto con la documentazione tecnica necessaria e sottoporlo al vaglio della successiva assemblea.
Il contratto di appalto deve prevedere la regolamentazione e disciplina dell'oggetto del contratto, delle generalità e caratteristiche delle parti, degli oneri dell'appaltatore, del progetto e delle eventuali varianti, delle facoltà di sospendere i lavori ad opera del Direttore Lavori, del piano di sicurezza, del prezzo pattuito ed i termini di pagamento, della polizza assicurativa a garanzia dell'impresa esecutrice, DURC e conseguenti adempimenti da parte dell'appaltante degli obblighi fiscali anche ex DL 83/2012 art 13 ter documentazione attestante il versamento all'erario delle ritenute fiscali sui redditi da lavoro dipendente e per il versamento dell'IVA dovuta dal subappaltatore e dall'appaltatore per prestazioni dovute da contratto, di consegna di idonea certificazione di accettazione dell'opera, della consegna delle opere e collaudo, delle penali (ad esempio per ritardata, per mancato versamento dei contributi, per omesso rilascio della certificazione contributiva, per omesso rispetto della normativa Dlgs 81/2008) della verificazione e accettazione dell'opera, dei nominativi e dei compiti dei tecnici nominati dal condominio (direttore lavori, responsabile sicurezza e responsabile di cantiere). E' importante ricordare che specifiche clausole compromissorie, devoluzione della decisione di controversie tra committente e appaltatore a Arbitri e o Enti, deroghe ai fori di competenza, clausole penali, limitazioni di responsabilità, al fine della sottoscrizione da parte dell'amministratore quale legale rappresentante dei condomini devono essere deliberate dall'organo assembleare.

Tra i tanti adempimenti cui è gravato l'amministratore, risulta di evidente necessità consentire all'assemblea di valutare, in forza della ripartizione dell'importo di spesa approvato con il preventivo di stipulare idoneo contratto di finanziamento/ anticipazione per evadere la rateizzazione e o in ogni caso deliberare la realizzazione di apposito fondo spese di importo pari all'ammontare dei lavori deliberati (art 1134 c.c. ex riforma L 11/12/12 n. 220), al fine di creare la provvista prima dell'inizio lavori. Ciò anche valutando che se oggi, i singoli condomini a mente anche della famosa sentenza SU 9148/2008, sono responsabili parzialmente per le singole obbligazioni assunte nel preventivo approvato, con la riforma L. 220/2012, dal 17 giugno 2013, è stato ripristinato il vincolo di solidarietà dei condomini versoi terzi, sussidiario rispetto alla preventiva escussione del condomino moroso (art 63 disp att c.c.), legittimando l'amministratore alla comunicazione all'appaltatore dei nominativi dei condomini morosi. Pacifico che è preciso compito dell'amministratore provvedere al pagamento degli stati avanzamenti lavori, previo assenso del direttore Lavori ed al conguaglio finale, non appena accettata, verificata e collaudata l'opera dal Direttore Lavori.

Nei casi disciplinati dalla normativa, l'amministratore provvederà alle opportune richieste di certificazione di esenzione ed a lasciare le opportune attestazioni per gli sgravi fiscali.

E' compito precipuo dell'amministratore nominare un responsabile alla sicurezza, ed incaricarlo laddove previsto per legge, al fine di evitare ogni e qualsivoglia responsabilità per culpa ed un responsabile di cantiere, se non scelto nella figura del Direttore Lavori.
La nomina di tali figure risponde anche alla necessità di manlevare l'amministratore da attribuzioni non rientranti nel dettame normativo, o da gravose responsabilità, oltre a quelle oggettive sancite per legge ex art 2051 c.c..

Sul condominio gravano gli obblighi sanciti ai sensi del DLGS 81/08, nel caso di affidamento di lavori all'impresa appaltatrice la cooperazione ed il coordinamento in merito all'attuazione delle misure di prevenzione rischi sul lavoro incidenti sull'attività dell'appalto, nonché il coordinamento degli interventi di protezione e prevenzione rischi cui sono esposti i lavoratori.

Rilasciata idonea certificazione da parte del Direttore Lavori sulla corretta e buona esecuzione dei lavori, rimane sin d'ora da ricordare, brillantemente trattata dalla collega Figini, che l'appaltatore ha un 'obbligazione di risultato, è tenuto alla garanzia per vizi e o difformità dell'opera che il committente deve denunciare entro sessanta giorni dalla scoperta ex art 1667 c.c., nonché alla garanzia ex art 1669 c.c. per rovina e o difetti di beni immobili destinate per loro natura a lunga durata se nel corso di dieci anni l'opera rovina in tutto o in parte, oltre alle azioni contrattuali ex art 1176 e 1218 c.c. ovvero quella extracontrattuale o aquiliana ex art 2043 c.c. per fatti illeciti.

c) Legittimazione dell'amministratore condominiale alle azioni ex artt. 1667 e 1669 c.c.

In conformità con le recenti sentenze della Corte di Cassazione, è ferma e pacifica la legittimazione attiva di agire ai sensi dell'art 1669 c.c. dell'amministratore condominiale, nel caso di rovina, pericolo di rovina e gravi difetti che riguardino le parti comuni dell'immobile amministrato. Coerentemente, il costume giurisprudenziale della Suprema Corte (Cass. 18028/2010) nel condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'organo rappresentativo (leggasi amministratore pro tempore) non priva i singoli partecipanti al condominio della facoltà di agire a tutela dei diritti esclusivi e comuni. Pacifico, oltremodo che, l'azione dell'amministratore in caso di danno cagionato alle parti comuni volta all'eliminazione di costruzione, prescinde, in tale fattispecie da qualsivoglia delibera autorizzatoria assembleare, (Cass. n. 17484/2006, n. 2775/97, 5613/96) dato che rientra appieno nella categoria degli atti conservativi, comprensivi non solo dei difetti di costruzione, ma anche di qualsiasi alterazione rispetto allo stato naturale della costruzione che influisca sulla durata e sulla conservazione stessa. Nei principi che legittimano l'azione ai sensi dell'art 1669 c.c. s'ingloba chiaramente, qualsiasi alterazione, conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera che, pur non riguardando le parti essenziali della stessa (indi, non cagionando rovina o pericolo di rovina) bensì gli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è deputata (si ricordano tra le tante, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria), incida negativamente sul godimento dell'immobile (Cass. n. 11740/2003, n. 117/2000, n. 3040/2009). Coerentemente, nella lettura estensiva del termine conservativo, l'amministratore

condominiale è legittimato a proporre l'azione di responsabilità del costruttore ex art 1669 c.c. anche in relazione agli appartamenti di proprietà esclusiva solo laddove l'elemento strutturale dell'edificio adempie ad una funzione correlata all'utilitas tratta dai condomini. Ne è un esempio pratico la impermeabilizzazione del tetto delle autorimesse di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

La fattispecie disciplinata dall'art 1667 c.c. si configura quale integrazione della disciplina generale sull'inadempimento che trova applicazione per le ipotesi non previste (Cass. n. 10772/21995). In particolare affinché ricorra la responsabilità di cui all'art 1667 c.c. è necessario che l'opera sia integralmente adempiuta e nell'esecuzione siano state violate le prescrizioni pattuite, seguito da consegna e accettazione al committente (Cass. n. 10255/1998). Pacifico che, l'azione per il risarcimento danni derivanti a difformità, vizi mancanza delle qualità si aggiunge a quella diretta ad eliminazione a spese dell'appaltatore, nel caso di colpa di quest'ultimo.

La legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione, di natura squisitamente contrattuale, che ricade sotto l'alveo enunciato nell'art 1667c.c. - in forza della quale il committente, che non abbia ancora accettato l'opera, può agire nei confronti dell'appaltatore in caso di difformità, vizi occulti ovvero vizi palesi ma dolosamente taciuti dall'appaltatore stesso, denunciandoli entro sessanta giorni dalla scoperta – individua quale legittimato esclusivamente il committente, in virtù della qualificata azione contrattuale. Correttamente, indi il condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, è legittimato all'azione volta all'eliminazione dei vizi a spese dell'appaltatore oppure alla riduzione del prezzo, oltre al risarcimento danno, fatta salva la risoluzione del contratto, solo se committente dell'opera (Cass. 3040/2009). Interessante contributo dottrinale, (C. Arata "Garanzia per i vizi e titolarità dell'azione nel condomino") che la scrivente condivide, a mente dell'irreprensibile considerazione della Suprema Corte ferma nel ritenere che l'azione ex art. 1667 c.c. contesta l'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di appalto, valorizza che la citata azione può essere esercitata, anche con riferimento alle sole parti comuni, dall'amministratore munito di specifico mandato assembleare.

Conformemente al principio giurisprudenziale pacifico, cui ci si allinea, vale peraltro enucleare che tra i condomini vige il principio di pari poteri gestori, in forza del quale ciascuno è legittimato ad agire in giudizio per l'esperimento delle azioni contrattuali nascenti da contratto, anche se stipulato dall'amministratore, che abbia ad oggetto la tutela di beni comuni, salvo che dimostri, a superamento di tale presunzione, il dissenso della maggioranza dei partecipanti (Cass. 17/01/2003, Cass. 1997/7454, Cass. 1993/10732).

Avv. Laura Marchetti

ANACI

Centro Studi Nazionale

APPALTO: RUOLO e INCOMBENZE dell' AMMINISTRATORE riguardo a

A) RAPPORTI con il DIRETTORE dei LAVORI e rispettive COMPETENZE

B) VARIAZIONI del PROGETTO in CORSO d'OPERA

C) VERIFICHE in CORSO d'OPERA

D) DENUNCIA di VIZI e DIFETTI

(Marina Figini)

A) RAPPORTI con il DIRETTORE dei LAVORI e rispettive COMPETENZE

Il Direttore Lavori per conto del committente (esiste anche un Direttore Lavori per conto dell'appaltatore), laddove ne sia richiesta per legge la nomina, oppure quando il committente ne valuti comunque l'opportunità, è un professionista incaricato dal committente, al quale è legato da rapporto professionale costituito da una obbligazione di mezzi (assicurare la direzione dei lavori) e non di risultato (il compimento dell'opera, che invece incombe all'appaltatore). Ciò non significa che l'incarico del Direttore Lavori si limiti a sorvegliare l'esecuzione dell'opera e a riscontrare la conformità della esecuzione dell'opera rispetto al progetto e al capitolato, impartendo le necessarie istruzioni all'appaltatore e a controllarne la ottemperanza, obblighi ai quali egli deve comunque adempiere non con riferimento al normale concetto di diligenza ma alla stregua della diligenza specifica e delle competenza tecnica connessa al suo ruolo; il Direttore Lavori è infatti anche tenuto a individuare e correggere le eventuali carenze progettuali che possano impedire il buon esito dell'opera. Tutto ciò senza che sia richiesta la sua presenza giornaliera in cantiere (presenza richiesta invece al direttore di cantiere) ma attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa. In ogni caso il Direttore Lavori deve svolgere personalmente l'incarico, potendo avvalersi di collaboratori solo se previsto in contratto.

Il Direttore Lavori può rappresentare il committente solo per le manifestazioni di volontà inerenti a questioni di carattere strettamente tecnico, ad es. l'accettazione dell'opera conforme al progetto ed eseguita a regola d'arte.

Il Direttore Lavori è invece privo di qualsiasi potere di rappresentanza con riguardo alla resa di dichiarazioni e al compimento di atti aventi contenuto giuridico.
Dunque il Direttore Lavori accerta i vizi dell'opera (decorrendo da tale accertamento il termine, a carico del committente, di decadenza per la relativa denuncia) ma unico legittimato a denunciare i vizi all'appaltatore è il committente.
Ed ancora, il Direttore Lavori non ha legittimazione per contestare all'appaltatore la necessità di variazioni, essendo a ciò legittimato solo il committente, così come il Direttore Lavori non ha legittimazione per accettare il prezzo finale dell'opera.
Eventuali dichiarazioni rese dal Direttore Lavori in materia nella quale non ha competenza sono prive di valore vincolante per il committente.

B) Le VARIAZIONI del PROGETTO in CORSO d'OPERA

Può darsi il caso che, durante l'esecuzione dell'opera, vengano proposte e/o richieste, oppure si rendano necessarie variazioni al progetto originario, oggetto del contratto sottoscritto dal Condominio con l'appaltatore.
Diverse sono le fattispecie disciplinate come segue dal codice civile.

Variazioni concordate del progetto, proposte dall'appaltatore.
Il committente ha diritto ad ottenere un'opera realizzata secondo quanto previsto in capitolato e l'appaltatore non può apportare modifiche a quanto stabilito in contratto, neppure sul presupposto di una migliore soddisfazione delle esigenze del committente; a meno che non ottenga espressa autorizzazione del committente.
Il codice stabilisce *(art. 1659, 1° e 2° comma cod. civ.).* che l'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate; l' autorizzazione va provata per iscritto anche nel caso in cui sia stato stipulato contratto verbale. L'autorizzazione può essere anche successiva all'esecuzione della variante e, se si è già in sede di verifica o di collaudo, si ritiene che la forma scritta non sia più necessaria e può anche essere tacita.
Si è ritenuto che il requisito della forma scritta sia osservato anche quando il Direttore Lavori trasmetta per iscritto una autorizzazione verbale del committente, il quale resta peraltro unico soggetto legittimato ad autorizzare la variazione.
In caso di mancata autorizzazione e dunque di variazioni apportate arbitrariamente dall'appaltatore, il committente ha diritto di pretendere l'eliminazione delle varianti anche quando comportino un aumento del valore dell'opera.
Non rientrano nella fattispecie in esame gli adattamenti che fanno parte del normale processo di completamento dell'opera, modifiche relative a particolari secondari, di lieve entità, cui provvede direttamente l'appaltatore, o che vengono indicate dal committente: le cosiddette "*variazioni imprevedibili*".

Ed ancora, non rientrano nella previsione di cui alla fattispecie in esame eventuali modifiche aggiuntive rispetto al progetto che siano di natura tale da potersi considerare oggetto di nuovo contratto di appalto: in tal caso si è in presenza di "*lavori extracontrattuali*".
Del tutto diversa è, ancora, l'ipotesi delle variazioni necessarie per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte, di cui tra poco si dirà *(art. 1660 cod. civ.)*.
Quanto alle conseguenze delle variazioni concordate sul prezzo, il codice prevede che, se il prezzo dell'intera opera è stato determinato globalmente, c.d. appalto "a corpo" anche detto "*a forfait*", l'appaltatore non ha diritto a compenso per le variazioni, salvo diversa pattuizione *(art. 1659, 3° comma cod. civ.)*. Diversamente, qualora l'appalto sia "a misura", l'autorizzazione comporta sempre riconoscimento del compenso supplementare.
Concludendo, **l'Amministratore,** di fronte a variazioni del progetto proposte dall'appaltatore (che non rientrino nel normale processo di completamento dell'opera, che non siano necessarie per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte, che non configurino lavori extracontrattuali oggetto di nuovo contratto) può autorizzarle o meno. Se le autorizza preventivamente per iscritto, e se l'appalto è "a corpo", le variazioni saranno legittime e nessun compenso aggiuntivo sarà dovuto dal Condominio all'appaltatore. Al contrario, se l'appalto è "a misura", sarà dovuto all'appaltatore il compenso supplementare.
Se l'Amministratore non autorizza le variazioni, né preventivamente per iscritto né tacitamente al momento della verifica o collaudo, le stesse saranno da ritenersi arbitrarie e il Condominio potrà pretenderne l'eliminazione.
Qualora il Direttore Lavori abbia trasmesso all'appaltatore per iscritto una autorizzazione sostenendo di averla ricevuta verbalmente dall'amministratore, quest'ultimo potrà, se ciò non corrisponde al vero, contestare la variazione: come già detto, il committente, ossia l'Amministratore del condominio, resta l'unico soggetto legittimato ad autorizzare le variazioni proposte dall'appaltatore; dunque l'autorizzazione data dal Direttore Lavori sarà priva di efficacia.

Variazioni del progetto necessarie per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte.

Può manifestarsi, nel corso della esecuzione dell'opera, la necessità di apportare variazioni al progetto allo scopo di eseguire l'opera stessa a regola d'arte, necessità non imputabile a colpa di alcuna delle parti, né alla inadeguatezza dei lavori da eseguire, bensì imposta dalle regole dell'arte per la migliore esecuzione dell'opera o per il rispetto di diritti assoluti di terzi, ovvero da norme tecniche inderogabili.
Se committente e appaltatore non si accordano su tali variazioni e sul relativo prezzo, spetta al giudice determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo *(art. 1660, 1° comma cod. civ.)*.
Tenuto conto della competenza del giudice appena vista, l'appaltatore può procedere anche unilateralmente alle variazioni resesi necessarie, senza preventivo accordo con il committente, assumendosi il rischio della

qualificazione e quantificazione che l'autorità giudiziaria darà in un successivo momento.
Al contrario, se le parti raggiungono un accordo, quest'ultimo non rientra nella ipotesi, sopra esaminata, delle "variazioni concordate", trattandosi comunque, nel caso in esame, di variazioni necessarie; pertanto non è richiesta la prova scritta e la variazione di prezzo è dovuta anche nel caso di appalto a corpo.
Il codice prevede che 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 *(art. 1660, 2° comma cod. civ.).*
Se a più riprese vengono ordinate variazioni, ciascuna inferiore al sesto se considerata isolatamente, i relativi ammontari si assommano e dunque l'appaltatore può rifiutarsi di eseguire l'ultima variazione quando questa, aggiunta alle precedenti, comporti il superamento del sesto, senza necessità di alcuna previa riserva in occasione di quelle precedenti.
Se recede, l'appaltatore ha diritto ad una equa indennità liquidata dal giudice, in caso di mancato accordo, "secondo le circostanze"; potrebbe, dunque, anche non essergli riconosciuta alcuna indennità, mentre sembra sempre dovuto il lucro cessante per il mancato completamento dei lavori.
Dal canto suo il committente, se le variazioni sono di notevole entità, può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo *(art. 1660, 3° comma cod. civ.).* L'espressione "indennizzo" usata nel caso di recesso del committente, piuttosto che "indennità" usata per il recesso dell'appaltatore, è stata intesa nel senso che l'indennizzo va liquidato con maggior larghezza rispetto alla indennità e che dunque i lavori potrebbero essere compensati sulla base del prezzo pattuito e non solo nei limiti della utilità, e che andrebbe corrisposta pure una certa somma in relazione alle spese sostenute ed ai danni subiti dall'appaltatore per essere rimasta inutilizzata parte della organizzazione apprestata.
Concludendo, **l'Amministratore** al quale, nel corso della esecuzione dell'opera ed esclusa ogni colpa imputabile ad alcuna delle parti, l'appaltatore comunichi che per eseguire l'opera a regola d'arte è necessario apportare variazioni al progetto, deve valutare la natura di tali variazioni e la loro quantificazione economica.
Nel caso in cui tali variazioni siano di notevole entità, intendendosi per tali non solo quelle che comportano un costo maggiore ma anche quelle di notevole obiettiva entità sotto il profilo strutturale o funzionale o estetico dell'opera, l'Amministratore sappia che il Condominio ha diritto di recedere dal contratto, ed è tenuto a corrispondere all'appaltatore un equo indennizzo.
Nel caso in cui, nonostante la notevole entità delle variazioni, il Condominio non intenda esercitare il diritto di recesso, oppure nel caso in cui le variazioni non siano di notevole entità, allora si dovranno determinare d'accordo con l'appaltatore le variazioni da apportare e la relativa variazione del prezzo. In caso di mancato accordo, sarà onere dell'appaltatore rivolgersi al giudice per ottenere le relative statuizioni: in mancanza, l'appaltatore decade dal diritto di pretendere la variazione del prezzo; e se l'appaltatore procede unilateralmente alle variazioni , senza preventivo accordo con il committente,

si assume il rischio della qualificazione e quantificazione che l'autorità giudiziaria ne darà in un successivo momento.

Variazioni del progetto ordinate dal committente.

Oltre alle ipotesi delle variazioni concordate e delle variazioni necessarie, vi è anche quella delle variazioni ordinate dal committente. Al riguardo il codice prevede che il committente può apportare variazioni al progetto purchè 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. Tali disposizioni non si applicano, e dunque le variazioni non sono consentite a meno che non vengano accettate dall'appaltatore, quando le variazioni stesse, pur essendo contenute nel citato limite del sesto e pur avendo qualche connessione con l'opera, non sono necessarie alla completa o migliore esecuzione della stessa, né rientrano nel progetto, oppure importino notevoli modificazioni alla natura dell'opera (c.d. lavori extracontrattuali"), o notevoli modificazioni dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima (*art. 1661 cod. civ.).*

Il valore del sesto va calcolato considerando l'intero ammontare del corrispettivo dovuto al momento in cui la variazione è ordinata, tenendo conto anche di variazioni precedenti. Inoltre, è stato ritenuto che l' entità di più varianti anche successive va sommata e posta in riferimento al prezzo inizialmente convenuto.

Le parti possono pattuire in contratto che il committente rinuncia al potere di ordinare variazioni, oppure che il committente può ordinare variazioni anche superiori al sesto (in ogni caso devono restare escluse le modifiche radicali dell'opera, i c.d lavori extra contrattuali") oppure variazioni solo inferiori al sesto (specificando in tal caso, a pena di nullità della pattuizione per indeterminatezza dell'oggetto, la più ridotta percentuale consentita).

Anche se è previsto il diritto di variazioni superiori al sesto, il committente è tenuto a rifondere all'appaltatore i maggiori oneri determinati dai problemi organizzativi e dai ritardi nella programmazione a lui imputabili.

La variazione ordinata dal committente può consistere anche in una riduzione dell'opera nei limiti in cui la stessa mantenga un carattere di serietà: in tal caso si è in presenza di un recesso parziale, legittimo ex art. 1671 c.c., e l'appaltatore andrà indenne del mancato guadagno e delle spese già sostenute per la parte di opera soppressa.

Perché la variazione dia diritto ad un supplemento di compenso, occorre che si determini un'eccedenza tra il costo delle opere inizialmente pattuite ed il costo di quelle concretamente eseguite, non essendo sufficiente il semplice incremento di valore dell'opera. L'onere di provare l'entità ed il costo sia delle opere eseguite a seguito della variante sia di quelle progettate incombe all'appaltatore.

Le variazioni possono essere ordinate anche verbalmente; si applica in tal caso l'art. 2723 c.c. a norma del quale qualora si alleghi che, dopo la formazione di un documento, è stato stipulato un patto aggiunto o contrario al contenuto di esso, l'autorità giudiziaria può consentire la prova per testimoni soltanto se, avuto riguardo alla qualità delle parti, alla natura del contratto e

ad ogni altra circostanza, appare verosimile che siano state fatte aggiunte o modificazioni verbali. Giurisprudenza ha ritenuto che la natura stessa dell'appalto rende verosimili aggiunte o modifiche verbali.
L'esecuzione delle variazioni determina la necessità del prolungamento del termine fissato in contratto, proporzionato alla entità delle varianti.

Concludendo, **l'Amministratore** che prende atto della volontà del Condominio di apportare variazioni al progetto (benché le stesse non siano necessarie alla esecuzione dell'opera a regola d'arte nè siano state concordate con l'appaltatore indipendentemente dalla loro necessità) ordinerà all'appaltatore le variazioni medesime; nonostante sia ritenuta legittima anche la forma verbale, sarà quanto mai opportuno utilizzare la forma scritta anche per soddisfare il requisito di precisione dell'ordine stesso, nonché ai fini della determinazione del compenso per i maggiori lavori eseguiti.
Se l'appaltatore eccepisse che le variazioni ordinate comportano un aumento del sesto del prezzo complessivo convenuto, il Condominio potrà decidere se ridurre entro tale limite le variazioni richieste, oppure cercare di trovare un accordo con l'appaltatore, oppure ancora prendere atto del diritto dell'appaltatore di rifiutarsi di eseguire le variazioni stesse.
In tali situazioni l'Amministratore dovrà ricordare di essere l'unico soggetto legittimato ad ordinare le variazioni di cui si tratta, nessuna legittimazione al riguardo avendo il Direttore Lavori.
Può anche darsi il caso che gli ordini di variazioni provengano da singoli condomini, i quali contattano a tale scopo l'Amministratore, oppure intrattengono rapporti diretti con l'impresa. A tal riguardo si ricorda che i condomini possono chiedere ed ottenere, direttamente e/o tramite l'Amministratore, variazioni che interessino le rispettive proprietà esclusive assumendone il relativo costo. Nel caso in cui le variazioni riguardassero invece l'oggetto del contratto costituito dai lavori deliberati dall'assemblea su parti comuni, si creerebbe una situazione complessa, foriera di contestazioni e di contenzioso: da un lato, la legittimazione dell'Amministratore nelle materie di sua competenza non esclude la concorrente legittimazione dei singoli condomini nelle stesse materie; dall'altro lato, l' ingerenza da parte di singoli condomini nei rapporti con l'impresa, anche se teoricamente legittima, potrebbe comportare in primo luogo conflitto di interessi tra condomini (posto che le variazioni modificano un progetto contenuto in capitolato d'appalto di lavori approvati dall'assemblea) oltre a sovrapposizione e/o contraddizione di ruoli e di istruzioni, con rischio di compromettere la posizione del Condominio committente soprattutto nel momento in cui dovesse far valere le garanzie dell'appalto.

C) Le VERIFICHE in CORSO d' OPERA

Il committente ha diritto di controllare lo svolgimento dei lavori e di verificarne a proprie spese lo stato; se accerta che l'esecuzione dell'opera non procede secondo contratto e a regola d'arte, il committente può fissare congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare alle citate

condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risolto, salvo il diritto del committente al risarcimento del danno *(art. 1662 cod. civ.)*.
La verifica in corso d'opera ha lo scopo di controllare l'attività dell'appaltatore durante l'esecuzione dell'opera, allo scopo di poter rimediare tempestivamente in presenza di irregolarità; essa è dunque finalizzata a garantire l'esatto adempimento dell'appalto e costituisce una facoltà del committente, non un onere, il mancato esercizio della quale non comporta alcuna decadenza.
Controlli e verifiche possono essere compiuti nei soli limiti in cui risultano giustificati, non devono avere carattere vessatorio, altrimenti l'appaltatore potrebbe legittimamente rifiutare la propria collaborazione.
Il termine che il committente fissa all'appaltatore per l'eliminazione della inadempienza rilevata deve essere congruo: la congruità si valuta attraverso la correlazione del termine con i vizi lamentati e l'entità e gravità dei vizi stessi.
Il suo inutile decorso senza che l'appaltatore abbia provveduto a quanto richiestogli determina la risoluzione del contratto, indipendentemente dalla gravità dell'inadempimento: la risoluzione in corso d'opera può infatti darsi anche a fronte di irregolarità che, dopo l'ultimazione dell'opera, darebbero luogo solo all'eliminazione del difetto o alla riduzione del prezzo.
Concludendo, **l'Amministratore** si farà coadiuvare, nell'espletamento delle verifiche in corso d'opera, dal Direttore Lavori il quale rileverà eventuali inadempienze dell'appaltatore, riferirà all'Amministratore il quale, in quanto committente, invierà all'appaltatore la richiesta di conformazione, pena la risoluzione del contratto.

D) DENUNCIA di VIZI e DIFETTI

Gli articoli 1667 c.c. (garanzia per difformità e vizi dell'opera) e 1669 c.c. (garanzia per rovina e difetti di cose immobili) impongono, sia per le comunicazioni da effettuarsi all'appaltatore sia per la proposizione delle azioni giudiziarie contro l'appaltatore medesimo, precisi termini l'inosservanza dei quali comporta la conseguente impossibilità di avvalersi delle speciali garanzie disciplinate dalle citate norme.
I termini sono sia di "*decadenza*" che di "*prescrizione*".
La *"decadenza"* produce l'estinzione del diritto in conseguenza del fatto oggettivo del decorso del tempo. La decadenza non è soggetta a sospensione né a interruzione, può invece essere oggetto di accordi contrattuali che modifichino i termini imposti dalla legge a meno che non si verta in tema di diritti indisponibili (art. 2968 c.c.); in ogni caso, l'art. 2965 c.c. stabilisce che è nullo il patto con cui si stabiliscono termini di decadenza che rendono eccessivamente difficile a una delle parti l'esercizio del diritto.
La *"prescrizione"* produce l'estinzione del diritto per effetto dell'inerzia del titolare che non lo esercita nel tempo determinato dalla legge. La prescrizione, al contrario della decadenza, può essere interrotta e sospesa, ma i suoi termini sono inderogabili, dunque non possono essere modificati neppure sull'accordo delle parti.

Come già si è detto, i termini indicati negli articoli 1667 e 1669 c.c. sono sia di decadenza che di prescrizione.

A norma dell' art. 1667 c.c. entro 60 giorni dalla scoperta il committente deve, a pena di decadenza, denunziare all'appaltatore le difformità e i vizi (occulti, manifestatisi nel biennio dalla consegna) dell'opera; l'azione contro l'appaltatore si prescrive in 2 anni dal giorno della consegna dell'opera.
Nell'ambito dell'art. 1667 c.c., si trovano dunque due termini: 60 giorni dalla scoperta (decadenza) per la denunzia all'appaltatore, e 2 anni dal giorno della consegna dell'opera (prescrizione) per l'azione.
La "denuncia", ossia la comunicazione contenente la descrizione dettagliata delle difformità e vizi va inviata all'appaltatore in modo tale che sia nello stesso termine anche ricevuta, entro 60 giorni dalla scoperta: questo termine, a meno che non esista una diversa pattuizione contrattuale da verificarsi nello specifico, non può subire interruzioni né sospensioni in quanto si tratta di termine di "decadenza".
L' azione che in questo tipo di garanzia la legge riconosce al committente prevede diversi contenuti: - richiesta di eliminazione di difformità e vizi a spese dell'appaltatore – oppure - richiesta di proporzionale diminuzione del prezzo – salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore – oppure, richiesta di risoluzione del contratto se le difformità e i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione (art. 1668 c.c.)
L' azione contro l'appaltatore si prescrive in 2 anni dal giorno della consegna; dal momento che, come si è detto, la prescrizione può essere interrotta, il diritto di agire contro l'appaltatore sarà mantenuto in vita, e non perirà per prescrizione, avendo cura di inviare all'appaltatore, entro il termine prescrizionale di 2 anni, comunicazione nella quale si ribadiscono le contestazioni e le richieste già comunicate (nel rispetto del citato termine di decadenza) formulando espressa riserva di agire, e specificando che la comunicazione *"vale ad ogni fine ed effetto anche interruttivo della prescrizione"*.

A norma dell'art. 1669 c.c. entro 1 anno dalla scoperta della rovina totale o parziale o di evidente pericolo di rovina, o di gravi difetti dell'opera (quando si tratti di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata) manifestatisi nel corso di 10 anni dal compimento dell'opera stessa, il committente deve, a pena di decadenza, farne denunzia all'appaltatore; entro 1 anno dalla denunzia il diritto del committente si prescrive.
Nell'ambito dell'art. 1669 c.c. si trovano tre termini: 1 anno dalla scoperta, intesa come conoscenza avente ad oggetto non solo la ricollegabilità dei difetti alla responsabilità dell'appaltatore ma anche la effettiva gravità degli stessi, (decadenza) per la denunzia all'appaltatore, 1 anno dalla denunzia (prescrizione) per l'azione, 10 anni dal compimento dell'opera (durata della garanzia).
Quanto all'azione riconosciuta al committente, il codice dispone che *"l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa"* purchè sia fatta la denunzia nel citato termine di 1 anno; l'azione si configura dunque come sostanziale risarcimento del danno, equivalente al

costo delle opere difettose che il committente deve ripristinare, e a tutti i danni conseguenti.
Il termine prescrizionale di 1 anno per l'esercizio dell'azione può essere interrotto, inviando una comunicazione analoga a quella indicata per l'azione ex art.. 1667 c.c.

Concludendo, **l'Amministratore** deve stare bene attento a rispettare i termini sopra visti, che qui così si riassumono:
Garanzia biennale – (art. 1667 c.c.) - denuncia entro 60 giorni dalla scoperta delle difformità e dei vizi (termine di decadenza) , - esercizio dell'azione entro 2 anni dalla consegna dell'opera (termine di prescrizione); per salvare il diritto all'azione, per la quale si voglia attendere l'esito delle eventuali trattative stragiudiziali, si deve inviare all'appaltatore, entro il termine prescrizionale di 2 anni, un atto di "costituzione in mora" ossia una comunicazione nella quale si ribadiscono le contestazioni e le richieste già comunicate (nel rispetto del citato termine di decadenza) formulando espressa riserva di agire, e specificando che la comunicazione "*vale ad ogni fine ed effetto anche interruttivo della prescrizione*".
Il termine prescrizionale di 2 anni ricomincia a decorrere dal giorno della comunicazione interruttiva della prescrizione; e così di seguito, di biennio in biennio, decorrente dalla data dell'ultima comunicazione, avendo cura di interrompere allo stesso modo il termine in prossimità di ogni sua successiva scadenza.

Garanzia decennale - (art. 1669 c.c.) – denuncia entro 1 anno dalla scoperta dei fatti indicati dall'art. 1669 c.c. (termine di decadenza), che devono verificarsi non oltre i 10 anni dal compimento dell'opera (durata della garanzia) - esercizio dell'azione entro 1 anno dalla denuncia (termine di prescrizione); per salvare il diritto all'azione, per la quale si voglia attendere l'esito delle eventuali trattative stragiudiziali, si deve inviare all'appaltatore entro il termine prescrizionale di 1 anno, un atto di "costituzione in mora" ossia una comunicazione nella quale si ribadiscono le contestazioni e le richieste già comunicate (nel rispetto del citato termine di decadenza) formulando espressa riserva di agire, e specificando che la comunicazione "*vale ad ogni fine ed effetto anche interruttivo della prescrizione*".
Il termine prescrizionale di 1 anno ricomincia a decorrere dal giorno della comunicazione interruttiva della prescrizione; e così di seguito, di anno in anno, decorrente dalla data dell'ultima comunicazione, avendo cura di interrompere allo stesso modo il termine in prossimità di ogni sua successiva scadenza.

Mentre per l'esercizio dell'azione si può supporre che la pratica sia già stata affidata ad un legale il quale interromperà adeguatamente i termini prescrizionali sopra citati, la comunicazione della denuncia nel rispetto del termine di decadenza (l'inutile decorso del quale preclude irrimediabilmente l'azione di garanzia) incombe all'Amministratore di condominio il quale dovrà dunque porre la massima attenzione alla esecuzione di tale incombente, pena la perdita dei diritti da parte del Condominio.

L'Amministratore dovrà altresì tenere conto che: - la contestazione fatta dal Direttore Lavori non è valida in quanto il Direttore Lavori non ha il potere di compiere atti giuridici per conto del committente, il quale resta l'unico legittimato a fare la denuncia, - ugualmente non sono valide le contestazioni manifestate dai condomini in sede assembleare, e qui rimaste: la denuncia deve essere comunicata formalmente all'appaltatore, - la denuncia è un atto ricettizio, dunque deve essere ricevuta dal destinatario nel termine previsto dalla legge, l'amministratore avrà pertanto cura di conservare la prova dell'avvenuto ricevimento da parte dell'appaltatore.

Marina Figini

OBBLIGHI FISCALI dell' Amministratore condominiale

nel CONTRATTO di APPALTO

Le imposte che possono riguardare un contratto di appalto in generale e i conseguenti obblighi a cui adempiere, sono :

- L' imposta di registro (per la eventuale registrazione)
- L' IVA (da applicarsi sulle fatture)
- L' IRPEF (o IRES) per le ritenute di acconto

Esaminiamo singolarmente le diverse tipologia di imposte, specificando quando, esse o solo alcune di esse, si applicano in ambito condominiale.

L' IMPOSTA di REGISTRO (per la eventuale registrazione)

E' una imposta indiretta e, nel caso di contratto di appalto, riguarda la eventuale registrazione dell' atto che, nella quasi totalità dei casi, avviene per scrittura privata non autenticata.

Proprio per la forma con la quale viene stipulato il contratto, lo stesso non è soggetto a registrazione a termine fisso, bensì è registrabile solo in caso d' uso. Più specificatamente: una volta firmato il contratto di appalto, questo non deve essere sottoposto a registrazione obbligatoria entro un determinato termine, bensì è la volontà delle parti che determina la registrazione o meno, dando una data certa alla scrittura e legalizzando i contenuti eventualmente oggetto di controversie.

In quanto, quindi, soggetto a registrazione in caso d' uso, la tassa da pagare, al verificarsi di detta volontà, è fissa e pari ad € 200,00 (D.P.R. 26/4/1986 n. 131 art. 5 e 40 – Tariffa II parte – art. 2)

C' è però una problematica legata ad eventuali penalità da pagare in caso di inadempienza di una o più clausole sottoscritte, e ciò aveva creato diverse tesi, contrapposte tra loro, sulla obbligatorietà di pagare una "tassa di registro" proporzionale già all' atto della stipula o all' atto della registrazione volontaria. Le clausole che prevedono penalità vengono classificate tra quelle "sospensive" del contratto e pertanto soggette a registrazione e al pagamento della relativa tassa.

E' stato, viceversa chiarito, che l' atto è comunque registrabile in caso d' uso e quindi a tassa fissa, ma se si verificasse la circostanza prevista per l' applicazione della penale, nel termine di 20gg dalla scadenza entro cui adempiere a quell' obbligo sanzionabile, il richiedente dovrà sottoporre a tassazione obbligatoria l' importo di quella penalità in misura proporzionale.

Per l' oggetto di cui ci stiamo occupando, e se ne ricorrono i presupposti, sarà compito dell' Amministratore, in nome e per conto del condominio, procedere alla richiesta di registrazione e al conseguente versamento della relativa tassa di registro (fissa o proporzionale).

L' IVA (da applicarsi sulle fatture)

Anch' essa è una imposta indiretta e proporzionale e, attualmente, è fissata al 22% in generale, ma può essere del 10% se riferita a lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria per immobili a prevalente destinazione abitativa e che, nello stesso tempo, non rivestano caratteristiche di lusso.

L' IVA agevolata del 10% non può riguardare corrispettivi dovuti per compensi professionali, anche se finalizzati a manutenzioni ordinarie/straordinarie o finalizzate a ristrutturazioni dirette ad ottenere agevolazioni fiscali. La fattura dell' ingegnere, dell' architetto o del commercialista, è sempre gravata dell' IVA al 21% (a settembre del 2013, sembra che la stessa venga elevata di un punto percentuale, passando così al 22%, salvo ripensamenti dell' ultimo momento).

L' applicazione dell' IVA agevolata del 10% è conseguente ad una specifica richiesta, da parte dell' Amministratore all' appaltatore e con la specifica della motivazione.

E' un ulteriore compito dell' Amministratore verificare la correttezza dell' applicazione dell' IVA sulle fatture ricevute, soprattutto quando trattasi di forniture particolari (caldaie, impianti di allarme e, in generale in presenza di c.d. "beni significativi").

L' IRPEF o IRES) (per le ritenute di acconto)

Il Condomino era stato inserito tra i "**sostituti d' imposta**", ampliando la platea dei soggetti qualifica tali e disciplinati dall' art. 23 c.1 del DPR 29/9/1973 n. 600, già dal 1° **gennaio 1998**, limitando però il campo di azione alle ritenute sugli stipendi di eventuali dipendenti, sui compensi dell' amministratore, sulle parcelle di professionisti e su lavori autonomi in genere.

La c.d. "Legge Finanziaria 2007" (**Legge 27 dicembre 2006 n. 296 art. 1 c, 43**), istituendo l' **art. 25-ter**, integra il DPR 600/73, ampliando la platea dei soggetti che, dal condominio, dovranno subire la ritenuta di acconto nelle loro fatture per prestazioni e servizi.

Esattamente il novellato articolo prevede che " ***il condominio, quale sostituto d' imposta, opera, all' atto del pagamento, una ritenuta del 4 per cento a titolo di acconto dell' imposta sul reddito dovuto dal percipiente, con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell' interesse di terzi, effettuate nell' esercizio di impresa***".

Per completezza di disamina dell' argomento, il c. 2 dello stesso articolo prevede che "***la ritenuta di cui al comma 1 è operata anche se i corrispettivi sono qualificati come redditi diversi ai sensi dell' art. 67 c. 1, lett. I) del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della repubblica 22 dicembre 1986 n. 917***".

Dalla formulazione delle disposizioni dell' epoca, si evince che il destinatario degli obblighi in essere previste è il Condominio, anche se, materialmente e legalmente ad operare in nome e per conto di esso è l' Amministratore persona fisica o società .

Si ricorda che ad amministrare un condominio e quando i condomini sono più di quattro (con la riforma del 20/11/2012 il numero viene elevato ad otto) può essere sia una persona fisica, sia una società di persone, sia una società di capitali; così come si ricorda che al di sotto del limite minimo (attuale e futuro) ed in assenza di un amministratore, i vari adempimenti possono essere adempiuti anche da un condomino stesso.

Lo stesso dicasi per un "**Super Condominio** " o per un "**Condominio parziale**" (come da precisazione dell' Agenzia delle Entrate), mentre non si applica alla "comunione ereditaria" in quanto tutti i "comunisti" sono proprietari indistintamente degli immobili.

Stante quindi le precisazioni appena enunciate, la ritenuta di acconto va effettuata indipendentemente dalla veste giuridica dell' Amministratore e indipendentemente dalla sua esistenza (obbligatoria o facoltativa) ed è a carico del Condominio.

La ritenuta di acconto del 4%, va quindi applicata sui contratti di appalto stipulati dal Condominio per opere e servizi inerenti le parti comuni di esso, nonché sulle prestazioni di servizi, anche occasionali, purchè non di natura professionale.

Nello stesso momento in cui la norma era stata emanata, era sorto il dubbio se ad essere coinvolti erano solo i contratti di appalto o se dovevano essere inclusi anche i contratti d' opera.

Si ricorda che la differenza dei due contratti non sta nell' oggetto dell' opera stessa, bensì nei soggetti che quell' opera sono chiamati ad eseguire (organizzazione di mezzi e persone per i contratti di appalto, prevalentemente opera del titolare e di familiari o pochi collaboratori per i contratti d' opera).

L' Agenzia delle Entrate ha chiarito che devono essere considerati sia i contratti di appalto che quelli d' opera.

Solo a scopo illustrativo e non certo esaustivo, rientrano nell' obbligo di ritenuta di acconto tutti i lavori di manutenzione ordinarie e straordinaria, di pulizia, di gestione ascensori, pulizia piscine, giardini eparchi, manutenzione caldaie, pulizie canne fumarie ecc. ecc.

In relazione ai lavori occasionali non di natura professionale, si rileva l' obbligo di eseguire la ritenuta di acconto anche per il piccolo "lavoretto" fatto fare in modo occasionale dal solito soggetto "tuttofare" (cambio del cilindretto della serratura portoncino di ingresso) e che, non rientrando nel campo IVA o di emissione fattura, riveste natura diversa, anche se espressamente prevista.

Non rientrano, viceversa, nella disciplina che stiamo esaminando i contratti di somministrazione (luce, acqua, gas ecc.), o per acquisto di beni e loro installazione, quando l' opera di posa è accessoria rispetto al costo del bene stesso.

Tutte le altre prestazioni di servizi, che rivestono carattere professionale abituale (ingegneri, architetti, commercialisti ecc. ecc.) continueranno a subire la ritenuta di acconto propria e pari al 20%.

Indipendentemente dalla tipologia della prestazione (d' impresa o professionale) il Condominio potrebbe essere esonerato dall' applicazione della ritenuta in oggetto nel caso in cui, il percipiente, dichiari di appartenere ad un regime fiscale particolare (regime dei minimi) per il quale la norma prevede espressamente l' esonero. In tal caso la fattura dovrà richiamare (al posto della rit. di acconto) la norma che consente l' esonero.

Ritornando alla decorrenza della norma, abbiamo visto che l' obbligo di effettuare la ritenuta di acconto sui contratti di appalto e d' opera decorre dall' 1/1/2007, ma quando dovrà essere trattenuta e versata tale ritenuta e che altre conseguenze produce tale adempimento ?

Precisiamo subito che la ritenuta di acconto, su qualsiasi fattura e di qualsiasi genere sia la prestazione, viene trattenuta al momento dell' effettivo pagamento del corrispettivo e solo dopo tale pagamento ed entro il giorno 16 del mese successivo ad esso, tale somma dovrà essere versata, sempre a cura del Condominio) allo Stato attraverso il modello F24.(art. 8 c. 1°, n. 1 D.P.R. 602/1973 e art. 18 del D.Lgs 241 del 1997).

Nel modello F24 la motivazione della somma da versare viene evidenziata attraverso un codice: 1019 se trattasi di Irpef (appaltatore persona fisica o società di persone), o 1020 se trattasi di Ires (appaltatore società di capitali) -(Vedi Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 19/E del 5/2/2007.

Da quanto sopra evidenziato si evince, che non è la fattura che segna il momento di effettuazione della ritenuta, bensì il momento del pagamento, che potrebbe essere anche dopo parecchio tempo dall' emissione del documento. Ecco che diventa opportuno pagare le prestazioni oggetto di ritenuta con un mezzo tracciabile (anche se l' importo è inferiore ai 1000 euro), proprio per avere la prova certa del momento in cui, detta ritenuta, è stata effettivamente trattenuta al percipiente.

Si ricorda che la trattenuta della ritenuta di acconto va effettuata indipendentemente se trattasi di un acconto o di un saldo della fattura; in pratica, ad ogni pagamento, dovrà essere trattenuta la rit. di acconto in % all' importo pagato.

Ma i compiti dell' Amministratore, in materia di ritenute di acconto, non si esauriscono con il versamento delle somme allo Stato, in quanto le stesse obbligano ad altri due adempimenti. Il primo è dato dall' obbligo di certificare, all' appaltatore, le somme a questi trattenute e nonché l' avvenuto versamento allo Stato; il secondo adempimento è dato dalla redazione e spedizione del Modello 770.

La certificazione da consegnare all' appaltatore, dovrà avvenire entro il 28 febbraio di ogni anno, per le ritenute operate nell' anno solare precedente. Il documento, sottoscritto dall' Amministratore pro-tempore, serve all' appaltatore per poter scomputare dalle tasse, dallo stesso dovute, l' importo già pagato a titolo di acconto (da qui in nome di Ritenuta di acconto). L' appaltatore potrà comunque detrarsi le ritenute subite anche senza

certificazione, se avrà riscosso con mezzi tracciabili e da cui si può constatare che ha ricevuto il compenso al netto della ritenuta di acconto.

Il modello 770 (unico modello di dichiarazione fiscale a carico del Condominio), sempre a cura dell' Amministratore pro-tempore alla data dell' adempimento, è un riepilogo delle somme che il Condominio, nell' anno solare precedente, ha trattenuto non solo agli eventuali appaltatori, ma anche ai propri dipendenti, ai lavoratori autonomi, ai lavoratori occasionali e, quindi, a tutti coloro, ai quali ha trattenute delle somme a titolo di imposte.

IN CHIUSURA

Si ricorda che la riforma del condominio, approvata il 20/11/2012, il cui testo è stato pubblicato il 17/12/2012 e che quindi entrerà in vigore dal 18/6/2013 (sei mesi dopo la pubblicazione in G.U.), all' art. 1130 n. 5, stabilisce quale ulteriore obbligo dell' Amministratore di "adempiere agli obblighi fiscali". Stante il novellato articolo, l' osservanza degli obblighi e adempimenti fiscali compete all' Amministratore proprio quale uno dei suoi molteplici obblighi e, secondo la prassi applicabile al caso specifico, per tale obbligo non si potrà chiedere un compenso aggiuntivo, ma dovrà essere quantificato sin dall' origine.

Come abbiamo illustrato nelle pagine precedenti, gli obblighi fiscali a carico dell' Amministratore in relazione al contratto di appalto, non sono molti e neanche complicati. Certo non si può pretendere che l' Amministratore sia un "tuttologo" e sappia tutto o sia in grado di fare tutto: ciò che si chiede all' Amministratore è che deve conoscere i propri obblighi e sappia coordinarsi affinchè essi vengano adempiuti nel migliore dei modi, non solo per i propri rappresentai, ma anche a tutela del proprio operato che, sempre di più diventa specialistico, qualificato e di grande responsabilità.

A tale proposito si evidenzia la norma recentemente approvata a tutela delle professioni non regolamentate e che contribuirà, se applicata seriamente, a fare dell' Amministratore un professionista sempre più responsabile perché aggiornato, certificato e quindi sempre più richiesto.

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE

La sicurezza nei cantieri

Il committente dei lavori.

Se il d. lgs. n. 626/1994 aveva interessato solo parzialmente gli amministratori di condominio dotati di dipendenti quali coloro che prestano il servizio di portineria, obbligandoli in pratica alla redazione delle relazioni di valutazione dei rischi, il d. lgs. n. 494/1996 aveva coinvolto in prima persona i proprietari degli immobili ed il loro amministratore, quali committenti i lavori, inerenti in particolare alla manutenzione del condominio.

Il d. lgs. n. 81/2008 ha unificato, in un unico testo legislativo, le richiamate normative. È opportuno, quindi, rammentare che il committente, colui che decide di far eseguire un'opera, deve adoperarsi affinché, nell'esecuzione della stessa, vengano adottate tutte le misure di prevenzione e protezione atte a salvaguardare la vita e la salute e l'integrità morale dei lavoratori subordinati. [Cass. pen., Sez. IV, 19 maggio 2011, n. 28780].

Chi intende far eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili di sua proprietà, secondo la nuova normativa è ritenuto responsabile della sicurezza del cantiere, proprio per la sua qualità di committente, figura sino al 1996 esclusa dal processo di sicurezza nel lavoro edile. Ne consegue la sua responsabilità personale, sia civile sia penale, per ogni infortunio verificatosi durante i lavori all'immobile, anche per la non osservanza delle norme inerenti alla sicurezza nei luoghi di lavoro attivata da parte dell'impresa cui ha commissionato le opere appaltate.

Il legislatore prevede, a carico del committente una serie di responsabilità, disponendo gli intervenire attraverso tecnici di propria fiducia affinché l'azione coordinata di questi, supervisionata dallo stesso committente, possa sostanziarsi in una forma di controllo interno inerente alla concreta attivazione di ogni dispositivo in tema di sicurezza del lavoro prestato.

Ora, poiché è l'amministratore di condominio ad avere la rappresentanza dei condomini per l'affidamento dei lavori ad imprese abilitate, è chiaro che è proprio lui ad essere obbligato all'assegnazione dell'incarico e al controllo dell'appaltatore per quanto attiene all'esatto adempimento della disciplina in esame.

Il motivo per cui è allo stesso amministratore che compete il diritto di scelta del coordinatore per la progettazione del piano di sicurezza, è che deve essere di sua fiducia, dovendone verificare personalmente i requisiti di idoneità e professionalità, considerato che le colpe di tale professionista ricadono direttamente e penalmente sull'amministratore stesso e non sui condomini.

È necessario, a tal fine, che il committente conferisca, con delega scritta, gli incombenti de quibus ai responsabili per la sicurezza, anche se, a suo carico, permane l'obbligo di vigilare che il delegato adempia esattamente alle funzioni trasferitegli. [Cass. pen., Sez. IV, 19 luglio 2012, n. 41063].

Identico principio si applica anche alla scelta del coordinatore per la verifica dell'attuazione concreta del piano di sicurezza; del resto l'amministratore risponde in proprio sia per culpa in eligendo sia per culpa in vigilando. [Cass. pen., Sez. IV, 18 giugno 2009, n. 36581].

L'art. 89 del precitato decreto n. 81/2008 limita l'operatività della normativa de qua ai lavoratori dei cantieri temporanei e mobili, intendendo per essi qualunque luogo ove si effettuano lavori edili o di genio civile, il cui elenco è inserito negli allegati al precitato decreto legislativo. [Cass. pen. n. 28780/2011 citata].

Gli obblighi del committente.

Ai sensi dell'art. 90 del d. lgs. n. 81/2008 il committente o il responsabile della sicurezza dei lavori, vale a dire il soggetto incaricato dal committente per la progettazione o per il controllo dell'esecuzione dell'opera, alle norme antiinfortunistiche di cui alla progettazione, nella fase di progettazione esecutiva dell'opera, ed in particolare nel momento delle scelte tecniche, nell'esecuzione del progetto e nell'organizzazione delle operazioni di cantiere, deve attenersi ad alcuni

fondamentali principi ed alle misure di tutela specificatamente disposti. [Cass. pen., Sez. IV, 11 luglio 2012, n. 36284].

Più in particolare deve valutare i rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori ed eliminare i rischi in base alle conoscenze acquisite relativamente al processo tecnico e ove ciò non sia possibile deve ridurli al minimo.

L'art. 26 del citato d.lgs n. 81/2008, prescrive anche la relazione di un Documento Unico di valutazione dei rischi d'interferenza, nell'ipotesi si trovino a operare contemporaneamente, nello stabile, lavoratori dipendenti del condominio, per esempio, il portiere, e lavoratori di imprese esterne, per esempio, muratori o elettricisti

Il committente o il responsabile del lavoro determina altresì, al fine di permettere la pianificazione dell'esecuzione delle opere in condizioni di sicurezza, la durata dei lavori o delle fasi di lavoro che si devono svolgere simultaneamente o successivamente tra loro.

L'amministratore, di conseguenza, deve verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'appaltatore, requisito questo che si reputa soddisfatto con la presentazione del certificato d'iscrizione alla CCIA, con particolare riferimento all'oggetto sociale inerente all'attività che l'appaltatore può espletare, nonché del DURC. [Cass. pen., Sez. IV, 11 ottobre 2011, n. 36612].

Seppure vi siano responsabilità a carico del committente, questa deve essere verificata in concreto, non potendosi attribuire autonomamente, poiché non si può esigere dallo stesso un controllo pressante, continuo e capillare sull'organizzazione e sull'andamento del lavoro attuati dall'appaltatore. È irrilevante, dunque, la presenza saltuaria del committente in cantiere, per la sua eventuale responsabilità in caso d'infortunio di un lavoratore, sempre che non assuma una partecipazione attiva e propositiva nella gestione riguardante la realizzazione dell'opera. [Cass. pen., Sez. IV, 19 aprile 2012, n. 23630].

Gli operatori in cantiere.

Il d. lgs. 9 aprile 2008, n. 81, prevede e definisce le seguenti figure, oltre a quella del committente:

1) Responsabile dei lavori: è il soggetto incaricato dal committente per la progettazione e per il controllo dell'esecuzione delle operazioni di cantiere, Coordinatore per la progettazione, è il soggetto incaricato dal committente dell'esecuzione dei compiti di cui all'art. 91 del decreto de quo.

Coordinatore per l'esecuzione dei lavori, è il soggetto incaricato dal committente dell'esecuzione dei compiti di cui all'art. 92 del medesimo decreto. [Cass. pen., Sez. IV, 9 febbraio 2010, n. 5075].

Le disposizioni generali per i cantieri edili.

Il legislatore del 2008 ha voluto affrontare tutti i problemi che coinvolgono la salute, latu sensu intesa, dei lavoratori subordinati e autonomi nei luoghi di lavoro, con le dovute eccezioni in relazione alla peculiare attività che deve essere svolta.

Quindi, oltre all'informazione e alla formazione dei lavoratori, all'eliminazione dell'eccessiva rumorosità e della presenza di fumi, il legislatore ha previsto:

a) un'idonea protezione dei cantieri per evitare la frequentazione di persone non edotte dei pericoli in essi insiti;

b) il dettato di appropriate istruzioni per il montaggio e lo smontaggio dei ponteggi e loro utilizzo;

c) l'adozione di necessarie apparecchiature, scrupolosamente dettagliate, che devono essere installate per l'utilizzo da parte dei lavoratori che operano a considerevoli altezze dal suolo, allo scopo di evitarne la caduta; si ricorda che ai sensi dell'art. 107 del d. lgs. n. 81/2008 citato, per lavori in quota si intendono i lavori svolti a una quota posta ad altezza superiore a due metri rispetto al piano stradale. [Cass. pen., Sez. IV, 1 dicembre 2010, n. 42465].

L'ultima disposizione citata, rileva, nell'ambito dei condomini, in quanto sul tetto dello stabile sono normalmente posizionate le antenne televisive e quelle

ricetrasmittenti di natura amatoriale; pertanto i lavoratori che accedono al tetto per la loro manutenzione, di norma frequente, devono poter operare in sicurezza.

Le responsabilità penali.

L'art. 157 del d. lgs. n. 81/2008 dispone per le violazioni previste quali contravvenzioni commesse dai committenti e dai responsabili dei lavori, l'arresto da tre a sei mesi o l'ammenda da 2.500,00 a 6.400,00 euro per la violazione delle norme generali di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori; con l'arresto da due a quattro mesi o con l'ammenda da 1.000,00 a 4.800,00 euro per la violazione della verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'impresa appaltatrice; con la sanzione amministrativa da 1.500,00 a 1.800,00 euro per non aver inviato all'impresa appaltatrice, oltre al capitolato dei lavori come è prassi, il piano di sicurezza e di coordinamento.

Oltre alle sanzioni sopra elencate, restano a carico del soggetto che con la sua azione o omissione ha dato origine a situazioni antigiuridiche, le responsabilità penali che sono previste dal codice penale, in particolare, per quanto riguarda l'art. 677 c.p. riguarda l'omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina per tralasciata manutenzione e che prevede la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929. Se dai fatti previsti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a euro 309. [Cass. pen., Sez. I, 10 febbraio 2009, n. 21401].

Non solo, anche gli artt. 437 e 451 c.p. interessano l'amministratore; infatti, gli stessi ineriscono a comportamenti colposi che determinano un infortunio sul lavoro. Tra l'altro, il datore di lavoro è responsabile anche per l'infortunio occorso al lavoratore al quale non siano stati fornite le attrezzature di lavoro, idonee a evitare gli infortuni, soprattutto per quanto attiene ai lavoratori che devono eseguire lavori in quota.

FRONTALINI DEI BALCONI E RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Marina Figini

La materia della ripartizione delle spese inerenti ai balconi è oggetto di copiosa giurisprudenza che ha specificato, da un lato, la possibile diversa conformazione strutturale dei balconi e dei diversi elementi che li compongono e, dall'altro lato, ha affrontato la qualificazione della loro natura (condominiale o esclusiva) e la conseguente identificazione dei criteri di ripartizione delle relative spese.

Per quanto qui interessa, la materia sarà esaminata limitatamente ai "*frontalini*" dopo avere premesso alcune considerazioni (sulla diverse tipologie di balconi e sulla loro diversa natura) utili alla migliore comprensione delle conclusioni che saranno esposte.

I balconi: proprietà comune o proprietà esclusiva

Si ricorda in primo luogo che i "balconi" non vengono menzionati nell'elenco, peraltro solo esemplificativo e non esaustivo, delle parti comuni contenuto nell'art. 1117 codice civile: né nel testo antecedente la riforma né nel testo vigente dal giugno 2013.

L'art. 1117 c.c. precisa che sono parti comuni, tra le altre, se non risulta il contrario dal titolo *(art. 1117 c.c. n.1)) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;....*"

Mantenendo l'art. 1117 c.c. la propria natura di norma non esaustiva e derogabile, saranno sempre validi i presupposti necessari, secondo i principi dettati dalla Suprema Corte, perché operi la cosiddetta "presunzione" di comproprietà di cui all'articolo 1117 c.c. : - il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune - se la cosa per obiettive caratteristiche strutturali serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, tale destinazione particolare vince l'attribuzione legale alla stessa stregua del titolo contrario e fa venir meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria *(Cass. 2 agosto 2010 n. 17993, 28 febbraio 2007 n. 4787, 9 giugno 2000 n. 7889 e, ancor prima, Sezioni Unite n. 7749/1993).*

Con particolare riferimento ai balconi, la giurisprudenza ha affermato i seguenti costanti principi.

I ***balconi aggettanti***, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, e non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio (come invece accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio) appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; rimarrebbe invece di proprietà comune il ***balcone non aggettante***, ossia quello che non sporge dall'appartamento ma è inserito nel muro perimetrale dell'edificio, con una sporgenza limitata.

Gli elementi decorativi dei balconi: i frontalini

Dopo avere come sopra chiarito i presupposti della natura esclusiva e/o comune dei balconi, la

stessa giurisprudenza ha costantemente affermato il principio per cui, nel caso di balcone aggettante di proprietà esclusiva, soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si devono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edifico e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, contribuendo al decoro architettonico dello stabile (decoro che è bene comune condominiale) *(Cass.30 aprile 2012 n. 6624, 30 luglio 2004 n. 14576, 12 gennaio 2011 n. 587, 17 luglio 2007 n. 15913)*.
Dunque, in base a tali principi, sono di proprietà esclusiva tutte le opere necessarie al godimento e all'utilizzazione del balcone (pavimentazione, parte interna, piano di calpestio) mentre sono di proprietà comune la parte esterna dei parapetti, la fascia di coronamento (cornicione o marcapiano) e quella di rivestimento dei bordi aggettanti (frontalini) con relativi intradossi.
La Cassazione ha altresì precisato che gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore dei balconi aggettanti "quando non si inseriscono nel prospetto dell'edificio e non contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, appartengono in via esclusiva al proprietario dell'unità immobiliare cui si riferiscono"; ciò peraltro non significa che "nel ripristino di questi beni (balconi comprensivi dei frontalini) il condomino sia libero di modificare l'estetica, al simmetria e il colore della facciata dell'edificio (*Cass. 16 febbraio 2012 n. 2241*).
Conformemente ai principi come sopra affermati dalla Cassazione, il Tribunale di Milano ha precisato che gli elementi decorativi dei balconi nella parte frontale ed inferiore (frontalini, pilastrini e parte sottostante la soletta) sono beni comuni a tutti quando si inseriscano nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. *(Trib. Milano 28 aprile 2005*).
Il Tribunale di Roma ha ribadito che i fregi ornamentali e gli elementi decorativi che inerisco no ai balconi (quali frontalini e pilastrini) sono condominiali se adempiono alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti. *(Trib. Roma 7 aprile 2009)*.
La Corte d'Appello di Roma ha ribadito che gli elementi decorativi dei balconi svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono come tali parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno *(App. Roma 14 settembre 2011)*.

Indiscussa natura condominale dei frontalini

Con recente sentenza la Cassazione ha confermato che i frontalini dei balconi hanno sempre natura condominale *(Cass. 20 dicembre 2013 n. 28571/13)*.
Con tale sentenza la Suprema Corte, precisato in primo luogo che si deve intendere per "*frontalino*" la parte frontale visibile della struttura muraria del balcone, ha poi considerato che i frontalini formassero parte integrante della facciata essendo irrilevante sia il fatto che i parapetti fossero costituiti completamente in muratura ovvero, in tutto o in parte, da ringhiere metalliche, sia la circostanza che alcuni condomini, con modifiche apportate alle proprietà esclusive, avessero compromesso l'estetica dell'edificio: ciò, afferma la Suprema Corte, non fa venir meno la funzione dei frontalini e la loro natura condominiale.
La Suprema Corte ha confermato il proprio consolidato indirizzo per il quale ai fini della affermazione della natura condominiale dei frontalini è sufficiente che essi adempiano prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio senza essere necessario che rivestano un particolare pregio artistico; a tale scopo ha richiamato la propria sentenza 7 settembre 1996 n. 8159.

Il regolamento

Essendo l'art. 1117 c.c. e l'art. 1123 c.c. entrambe norme derogabili, un regolamento contrattuale potrà contenere valide disposizioni che disciplinino la materia (proprietà comune o esclusiva, e ripartizione delle spese) difforme da quanto sopra esposto.