



ordine degli architetti  
pianificatori, paesaggisti  
e conservatori della provincia  
di monza e della brianza

## **Il Superbonus 110% e Condominio Rapporti tra Professionista e Condominio**

Avv. Giorgio Galetto  
25 ottobre 2021

# Il condominio

È una fattispecie:

- Complessa

- Ostile

# Declinazioni della fattispecie

- Condominio
- Condominio minimo
- Condominio Parziale
- Supercondominio
- Condominio Orizzontale
- Art. 1139 c.c.

# Differenza tra comunione e condominio

Art. 1100 c.c. Norme regolatrici - Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge non dispone diversamente, si applicano le norme seguenti.

≠

Art. 1117 c.c. Parti comuni dell'edificio - **Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio**, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: omissis

## Quindi:

La comunione ordinaria si distingue nettamente dal condominio, che si caratterizza per la sua particolare configurazione: **la coesistenza di parti di proprietà esclusiva e di parti comuni**, funzionali al godimento e all'utilizzo delle prime, spesso connotate da un rapporto di accessorietà e complementarità (Dogliotti, Figone, Condominio negli edifici, in Digesto civ., agg. I, II, Torino, 2003, 344).

# Condominio Minimo

costituito da due soli condomini

# Cass. civ., Sez. VI - 2, Ordinanza, 30/07/2020, n. 16337 (rv. 658749-01)

Nell'ipotesi di condominio costituito da due soli condomini, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che - come quella di nomina dell'amministratore - richiedano comunque sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex art. 1136, comma 2, c.c., la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario. (Cassa con rinvio, CORTE D'APPELLO VENEZIA, 24/01/2019).

# Conseguenze

- a) le quote di partecipazione al condominio minimo **non assolvono alcuna rilevanza sul piano assembleare**, incidendo solamente, per quanto si rileva, su quello contributivo;
- b) l'assemblea con solo due partecipanti si regge solamente con il criterio della unanimità.

Dal punto di vista pratico, ciò vuol dire che è sempre necessario adire l'autorità giudiziaria, a norma del combinato disposto di cui agli articoli 1105 e 1139 Codice civile, quando non si raggiunga la dedotta unanimità o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condòmini, decida in modo contrastante, oppure, perché, alla riunione – benché regolarmente convocata, si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente.

# Condominio parziale

Corte d'Appello Venezia, Sez. II, 22/07/2021, n. 2097

Si può parlare di condominio parziale tutte le volte che alcuni beni comuni, **per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali esistenti al momento della nascita del condominio e volute dal costruttore, risultino destinati a servizio o al godimento**, in modo esclusivo, di una parte soltanto del condominio, con la conseguenza che le parti condominiali non comuni a tutti ma ad un gruppo limitato, comportano quote ripartite solo tra chi ne tragga concreta utilità.

# Supercondominio

Art. 1117-bis c.c. Ambito di applicabilità Le disposizioni del presente capo si applicano, **in quanto compatibili**, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

# ATTENZIONE

Art. 67 disp. att. c.c. Omissis Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore.

Il condominio vive di appalti e l'appalto può diventare un serio e critico momento per l'amministratore e per il professionista / i professionisti che assiste/assistono il condominio se non gestito correttamente.

Solitamente però l'assemblea condominiale focalizza la propria attenzione **solo sull'importo dei lavori** e (parzialmente) sulle opere da eseguirsi (solitamente però detta valutazione non è tecnica, ma comparativa tra le varie imprese chiamate a redigere il preventivo).

# Responsabilità dell'amministratore e dei professionisti in appalto

La diligenza che viene richiesta è quella che gli deriva dall'essere professionista, ossia tenuto alla particolare diligenza di cui all'art. 1176 cod. civ. e non più a quella, generica, del buon padre di famiglia, *ex art. 1710 cod. civ.*

La diligenza qualificata di cui all'art. 1176 cod. civ. presuppone la sussistenza di adeguate cognizioni tecniche, la presenza di strumenti idonei per la compiuta esecuzione dell'incarico e la profusione dell'impegno che la specifica attività esercitata richiede.

## Art. 1710 c.c.

Il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la **diligenza del buon padre di famiglia**; ma se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa è valutata con minor rigore.

Il mandatario è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato.

## Art. 1176 c.c.

Nell'adempire l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.

Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'**attività professionale**, **la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata.**

- In tale contesto rientra, senza meno, l'obbligo di curare la manutenzione dell'immobile (v. Cass., sent. n. 25251/2008 in ragione della quale l'amministratore si trova addirittura nella posizione di custode);
- Anche il mero ritardo nel dare esecuzione alle deliberazioni assembleari, **come nel caso della firma di un contratto d'appalto, può essere di per sé fonte di responsabilità per danni a carico dell'amministratore** (Cass., sent. 8 gennaio 2014, n. 148);
- Ma va anche considerato che l'affidamento delle opere in appalto non esonera l'amministratore da qualsivoglia obbligo, ben potendo egli assumere, in determinate circostanze, la posizione di committente ed essere, come tale, tenuto quanto meno all'osservanza di ciò che è stabilito dall'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 (Cass. pen., sent. n. 42347/2013);
- In ogni caso, l'amministratore è tenuto anche a valutare i requisiti posseduti dall'appaltatore, **pena la sussistenza della cosiddetta *culpa in eligendo***. È stata riconosciuta una responsabilità del committente anche quando sia configurabile in capo al medesimo una *culpa in eligendo* per avere affidato il lavoro a un'impresa priva delle necessarie capacità tecniche (Cass., sent. 30 settembre 2014, n. 20557);
- L'amministratore risponderà anche del pagamento all'appaltatore di somme dovute per opere di straordinaria manutenzione non espressamente autorizzate dall'assemblea, essendo che, per gli incarichi che esorbitano dalle sue attribuzioni, egli è responsabile in proprio verso i terzi (Trib. Milano, sent. 9 giugno 2009, n. 7554).

## Non sempre

- ❑ È esente l'amministratore da ogni responsabilità anche in presenza di una delibera dell'assembleare;
- ❑ È responsabile l'amministratore che agisca in assenza di delibera assembleare, (quando il suo agire sia conforme alla legge e alle sue obbligazioni di mandatario).

L'assemblea dovrebbe (o per meglio dire deve) fornire all'amministratore le indicazioni più complete per la sottoscrizione del contratto d'appalto e l'amministratore dovrebbe farsi parte diligente per ottenere istruzioni chiare e dettagliate.

Capita, che l'amministratore sia, molto spesso, chiamato **anche alla redazione del contratto d'appalto** dovendo risolvere **notevoli problematiche** – strettamente attinenti alla normativa codicistica – ed è chiamato ad inserire nel contratto molte clausole scegliendo lui stesso la soluzione alle varie questioni.

# CONCETTO FONDAMENTALE

DIFFERENZA TRA

**ORDINARIO**

**STRAORDINARIO**

Solitamente si è portati ad identificare come opere di manutenzione ordinaria quelle che comportano una spesa esigua ed opere di manutenzione straordinaria quelle caratterizzate da un ingente esborso. Oppure, con piglio più tecnico, si potrebbe essere portati ad identificare i lavori di manutenzione straordinaria con quelli che richiedono un provvedimento autorizzativo da parte della Pubblica Amministrazione.

Nessuna delle due ipotesi sopra indicate corrisponde totalmente con quanto delineato dall'intervento armonizzante della giurisprudenza che ha contribuito a chiarire i limiti dei due concetti.

# DIFERENZA TRA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Tra le spese ordinarie si annoverano quelle di conservazione e di godimento del bene comune, quelle cioè inerenti alla normale manutenzione; tra le **spese straordinarie** rientrano quelle inerenti all'installazione di un bene, quelle necessarie per la manutenzione non abituale degli impianti e delle cose comuni in genere, oppure tutte quelle miranti a conservarne nel tempo o a ricostruirne o innovarne la struttura.

- spese ordinarie = quelle di conservazione e di godimento del bene comune, quelle cioè inerenti alla normale manutenzione;
- spese straordinarie = quelle inerenti all'installazione di un bene, quelle necessarie per la manutenzione non abituale degli impianti e delle cose comuni in genere, oppure tutte quelle miranti a conservarne nel tempo o a ricostruirne o innovarne la struttura.

Ad esempio, "nel caso della tinteggiatura delle scale, questa può essere spesa di **manutenzione ordinaria** laddove comporta **un intervento marginale, localizzato e ben specifico, nonché normale o periodico**. Se invece **l'intervento viene fatto a distanza di tempo**, lo stesso assume quell'importanza tecnica e architettonica che lo fa qualificare come straordinario.

# MANUTENZIONE STRAORDINARIA

SI DIFFERENZIA ANCHE IN:

**lavori obbligatori urgenti**

**lavori non obbligatori ma necessari**

Art. 1135 c.c. comma 1, n. 2: L'amministratore **non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria**, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

## Corte di Cassazione, Sezione 3 civile Sentenza 10 dicembre 2013, n. 27540

«La Corte territoriale, da un lato, ha escluso che la linea di demarcazione tra manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria potesse desumersi dalle disposizioni urbanistiche richiamate da parte ricorrente, trattandosi di normativa dettata per altre specifiche finalità (quelle della libertà dell'intervento edilizio o della necessarietà del permesso di costruire).

Di conseguenza la spesa di rifacimento delle facciate condominiali, per la sua importanza, nonché per la "natura episodica" nell'arco di una gestione condominiale pluriennale, è stata qualificata come spesa di manutenzione straordinaria (altra cosa è, evidentemente, se ai fini urbanistici dovesse considerarsi intervento di manutenzione ordinaria), escludendo perciò che fosse compresa tra quelle contrattualmente a carico dei conduttori.

Contrariamente a quanto dedotto da parte ricorrente, la Corte di appello ha fatto corretta applicazione della normativa di riferimento, utilizzando esattamente i parametri valutativi individuati nella normativa civilistica, per qualificare come manutenzione straordinaria facente carico al locatore i lavori di rifacimento delle facciate condominiali, attesa la "complessità e radicalità dell'intervento" operato nella specie (cfr. fl. 7 della

sentenza impugnata).

Cass. 20 marzo 2003, n. 4064; Cass. 4 gennaio 1969, n. 10).

Si rammenta, alla stregua di consolidata giurisprudenza, che la qualificazione delle opere di ordinaria manutenzione o di manutenzione straordinaria, e l'**attribuzione dei lavori all'una o all'altra categoria, spettano al giudice di merito, involgendo indagini di fatto**, e il relativo apprezzamento si sottrae a censura in sede di legittimità, se sia sorretto da esatti criteri normativi e sia adeguatamente motivato (cfr. Cass. 20

marzo 2003, n. 4064; Cass. 4 gennaio 1969, n. 10).

Ogni decisione sulle opere di manutenzione straordinaria spetta, in via esclusiva ex art. 1135, n. 4, alla competenza dell'assemblea condominiale. La giurisprudenza, infatti, ha ritenuto annullabile la delibera con la quale l'assemblea conferisca ad una commissione di alcuni condomini la delega a disporre sopra una serie di provvedimenti e di scelte tecnico-economiche inerenti lavori di straordinaria amministrazione (T. Napoli 14.7.1987). Non sono da considerarsi atti di straordinaria amministrazione quelli relativi alla riparazione degli impianti idrici. Devono considerarsi riparazioni straordinarie le opere che comportino un esborso considerevole per i condomini in relazione al rapporto esistente fra l'entità della spesa e il valore dell'edificio (C. 810/1999).

# Art. 1135 c.c.

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, **l'assemblea dei condomini provvede:**

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) **alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti<sup>1</sup>.**

**L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.**

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

## Lavori straordinari fatti eseguire senza delibera e senza il requisito dell'urgenza ex art. 1135 c.c.

Perché le norme codicistiche attribuiscono all'amministratore **ampio margine di manovra solo per quel che concerne lavori di manutenzione ordinaria in condominio**, mentre vi è una limitazione, per quel che concerne la manutenzione straordinaria. Infatti, l'art. 1135 c.c. **riserva il potere di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria alla sola valutazione e delibera dell'assemblea condominiale, e non all'amministratore**, prevedendo, poi, espressamente, che l'amministratore non possa ordinare detti lavori. Sempre la norma in parola prevede, di contro, che l'amministratore possa ordinare interventi straordinari solo ed esclusivamente qualora rivestano carattere urgente, e prevedendo, altresì, che in questo caso l'amministratore debba riferirne nella prima assemblea. **E' di tutta evidenza come l'autonomia dell'amministratore sia limitata, per quel che concerne la manutenzione straordinaria, alla sola ipotesi dell'urgenza.**

## E cosa succede se non c'è urgenza e non c'è delibera

Cass. 17 agosto 2017, n. 20136, ha affermato che: “È pacifico che occorra l'autorizzazione dell'assemblea (o comunque, l'approvazione mediante sua successiva ratifica) per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale (Cass. 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass. 25 maggio 2016, n. 10865).

Non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio neppure il conferimento ad un professionista legale dell'incarico di assistenza nella redazione del contratto di appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, dovendosi intendere tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini.

Ove siano mancate la preventiva approvazione o la successiva ratifica della spesa l'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore **non è sufficiente a fondare l'obbligo di contribuzione dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza** nella fattispecie considerata dall'art. 1135, ult. comma, c.c. (arg. da Cass. 2 febbraio 2017, n. 2807).

Non si applica il principio dell'affidamento tipico dei rapporti societari: il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, non trova applicazione in materia di condominio di edifici con riguardo a prestazioni relative ad opere di manutenzione straordinaria eseguite da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera della assemblea di condominio, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria (Cass. 7 maggio 1987, n. 4232).

**Attenzione: se l'amministratore agisce senza delibera assembleare preventiva o successiva (ratifica) e senza l'urgenza paga in proprio in quanto il condominio può contestare che i lavori:**

- 1) i lavori non rivestono il carattere di urgenza,
- 2) l'amministratore non ha mai reso il conto della sua gestione ai condomini
- 3) l'assemblea non abbia comunque mai ratificato quella spesa

# Cassazione Civile Sentenza n. 2807/2017

nel caso in cui l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135 c.c., comma 2, abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra ed egli abbia speso, nei confronti dei terzi, il nome del condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato e l'obbligazione è direttamente riferibile al condominio. Laddove invece i lavori eseguiti da terzi su disposizione dell'amministratore non posseggano il requisito dell'urgenza, il relativo rapporto obbligatorio non è riferibile al condominio, trattandosi di atto posto in essere dall'amministratore al di fuori delle sue attribuzioni, attesa la rilevanza "esterna" delle disposizioni di cui all'art. 1130 c.c., e art. 1135 c.c., comma 2 (Cass. 6557/2010).

# Tribunale di Roma

## Sentenza del 17 marzo 2020 n. 5260

Ha statuito che l'assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, aggiungendo che la ratifica non richiede formule particolari e ciò ben può avvenire anche approvando il consuntivo che contenga tale spesa.

# Obbligo di riferire all'assemblea in caso di lavori urgenti

Qualora, però, l'amministratore debba far eseguire lavori di manutenzione straordinaria caratterizzati dall'urgenza deve riferirne nella prima assemblea. Viene, quindi, da chiedersi se il legislatore con la locuzione «riferire alla prima assemblea» intendesse che l'amministratore deve far ratificare il proprio intervento dalla compagine condominiale, ma **la giurisprudenza ha precisato che detto incombente non è legato alla ratifica**, ma è dovuto solo a fronte del dovere generale che incombe all'amministratore di rendere conto della sua gestione. **Nel caso in cui ricorra il requisito dell'urgenza non vi è, quindi, necessità di ratifica, ma solo obbligo di riferire.** Oltretutto, la giurisprudenza ha precisato, altresì, che, l'inosservanza di tale obbligo non preclude all'amministratore il diritto al rimborso delle spese urgenti (Cassazione Civile n. 2864/2008).

# Urgenza

Anche il concetto di urgenza non trova un'esatta definizione, ma la Corte di Cassazione ha precisato, a più riprese, che si debba considerare "urgente" la sola spesa la cui erogazione non possa essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere (Cassazione Civile Sentenza n. 4684/2018).

In altre parole, potremmo semplificare dicendo che l'urgenza è legata a quell'intervento che **se non fatto può creare danno, pericolo o pregiudizio e non è possibile attendere le tempistiche dell'iter per l'assemblea condominiale.**

Individuazione dei lavori da eseguirsi

Parti comuni

Parti private

Parti comuni e private

## Le maggioranze necessarie alla deliberazione

Se si tratta di opere di **notevole entità**, tanto in prima quanto in seconda convocazione la decisione assembleare è valida se adottata “con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio” (art. 1136, quarto comma, c.c.).

Diversamente se l'entità è contenuta in un ambito di normalità la maggioranza appena citata è necessaria in prima convocazione mentre in seconda è sufficiente “un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio” (art. 1136, terzo comma, c.c.)

Per “l’individuazione della “notevole entità” delle riparazioni straordinarie, la Corte di Cassazione ha specificato che essa è affidata, nell’assenza di un specifico criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito, E QUINDI ANCORA PRIMA DELL’ASSEMBLEA DI CONDOMINIO.

Occorre considerare:

- 1) i dati di immediato rilievo cioè l’ammontare oggettivo dell’esborso occorrente per la realizzazione di dette opere;
- 2) valore dell’edificio,
- 3) entità della spesa ricadente sui singoli condomini.

# Consiglio di condominio

# Consiglio di condominio

Art. 1130-bis c.c. stabilisce al comma 2 che «l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari», precisando, opportunamente, che **«il consiglio ha funzioni consultive e di controllo»**: la ratio della nomina di tale organismo è quella, evidentemente, di una maggiore tutela degli interessi dei condomini, segnatamente per la rilevante difficoltà di amministrare i grandi complessi dotati di molteplici strutture comuni.

(App. Torino 25 luglio 2017, n. 1667)

la deliberazione del consiglio di condominio **è invalida** **allorché consista in una deliberazione assembleare che non abbia contenuto consultivo** (come previsto dall'art. 1130-bis, ultimo comma, c.c.), ma esprima una vera e propria decisione e sia stata assunta in difetto di convocazione per conto dell'amministratore di condominio; infatti, il consiglio di condominio - come disciplinato dalla Riforma del 2013 - ha esclusivamente funzioni consultive e di controllo amministrativo, tecnico e contabile sull'operato dell'amministratore (nella specie, l'assemblea del consiglio di condominio aveva deliberato sul punto la "assegnazione dei lavori di rifacimento terrazzo/lastrico solare", con evidente eccesso di potere in relazione alle sue legittime prerogative)

## Cass. civ., sez. II, 20 dicembre 2018, n. 33057

è possibile che l'assemblea condominiale possa deliberare (in maniera legittima) la nomina di una "commissione di condomini", attribuendo alla stessa l'incarico di esaminare i preventivi e le relative spese per valutare quali di essi sia meglio rispondente alle esigenze del condominio; **tuttavia, è altrettanto vero che, non essendo delegabili ai singoli condomini (anche se riuniti in un gruppo) le funzioni dell'assemblea, la scelta del contraente e il riparto del corrispettivo effettuati dalla suddetta commissione sono vincolanti per tutti i condomini (e cioè anche per i dissenzienti) solo se approvati dall'assemblea con le maggioranze prescritte; ne consegue che, in mancanza di qualsivoglia deliberazione assembleare di approvazione della scelta del contraente (in ipotesi) svolta dai consiglieri incaricati e del relativo corrispettivo, il contratto di appalto stipulato dall'amministratore - per lavori di manutenzione straordinaria dei quali, come nella specie, non sia stata accertata, in fatto, l'urgenza ex art. 1135, comma 2, c.c. - pur se conforme (in ipotesi) a tali scelte, non è giuridicamente opponibile ai condomini.**

# DL e Responsabile della sicurezza con che maggioranze si nominano?

(Tribunale di Civitavecchia 11/04/2007)

Per il conferimento della direzione dei lavori di straordinaria manutenzione proprio perché incidente sulla puntuale esecuzione del contratto di appalto la delibera deve essere adottata con la maggioranza di cui all'art. 1136, 4° co., c.c., in quanto la nomina del direttore dei lavori è strettamente collegata alla decisione di far eseguire gli interventi manutentivi straordinari.

Compito dell'amministratore nella  
fase preparatoria dell'appalto

Verifica dell'idoneità tecnico  
professione dell'impresa

# CHECK LIST VERIFICA IDONEITÀ TECNICO PROFESSIONALE IN EDILIZIA



# le imprese esecutrici nonché le imprese affidatarie

- iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto
- documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) o autocertificazione di cui all' articolo 29, comma 5, del DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (DVR)
- documento unico di regolarità contributiva di cui al Decreto Ministeriale 24 ottobre 2007 (DURC)
- dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all' art. 14 del presente decreto legislativo

# Invece i lavoratori autonomi dovranno esibire almeno

- iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto
- specifica documentazione attestante la conformità alle disposizioni di cui al DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 di macchine, attrezzature e opere provvisorie
- elenco dei dispositivi di protezione individuali in dotazione
- attestati inerenti la propria formazione e la relativa idoneità sanitaria ove espressamente previsti dal presente decreto legislativo

Conviene che l'amministratore si  
fermi qui?

**NO**

# Al fine di non incorrere nella c.d. culpa in eligendo conviene

- report completo sul soggetto che si vorrebbe designare come esecutore dei lavori: Detto report mira ad evidenziare se vi sono dei patologicismi su detto soggetto (es. pregiudizievoli – come protesti -, eventuali procedure concorsuali o esecutive) e ciò non tanto ai fini dell'idoneità tecnico professionale, ma ai fini della sicurezza per non affidare dei lavori e versare del denaro come acconti a soggetti che presentino già al momento dell'affidamento dei lavori alcune problematiche evidenti;
- copia polizza assicurazione dell'impresa

# CULPA IN ELIGENDO

G.d.P. Milano

In punto di diritto deve osservarsi che l'autonomia dell'appaltatore comporta che, di regola, l'appaltatore deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera; per cui il committente, titolare di un mero potere di controllo e vigilanza, non è responsabile dei danni cagionati a terzi nell'esecuzione delle opere appaltate; **la responsabilità del committente può invece, sussistere, in genere per "culpa in eligendo", per aver affidato i lavori ad un'impresa assolutamente inidonea, in base ad una valutazione da operarsi in concreto e con riferimento alla situazione conosciuta E CONOSCIBILE al momento della stipula del contratto, o in caso di specifica violazione, da parte del proprietario, di regole di cautela nascenti ai sensi dell'art. 2043 del c.c. dal precetto di "neminem laedere", ovvero quando l'appaltatore in base a patti contrattuali sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente ed abbia agito quale nudus minister attuandone specifiche direttive (Cass. III, 21/6/04, n. 11478; III, 20/4/04, n. 7499; II, 26/6/2000, n. 8686).**

Una responsabilità concorrente del committente potrebbe configurarsi soltanto nell'ipotesi in cui si ravvisino a carico di quest'ultimo specifiche violazioni del principio del "neminem laedere" riconducibili all'art. 2043 c.c., **sia quando l'evento dannoso gli sia addebitabile a titolo di culpa in eligendo per essere stata l'opera affidata ad impresa che palesemente difettava delle necessarie capacità tecniche e organizzative per eseguirla correttamente sia quando l'appaltatore sia stato un mero esecutore materiale** (cfr. Cass. 17.2.2013 n. 2363; Cass. 16.5.2006 n. 11371). (Trib. Monza, Sez. I, Sent., 14-10-2014).

# INDAGINI SU IMPRESA

## RAPPORTI INFORMATIVI:

Servono per valutare l'**affidabilità** e la **solidità** delle imprese attraverso la **raccolta** e l'**integrazione** e l'incrocio delle **informazioni pubbliche riguardanti**: l'azienda, gli amministratori, i soci, le imprese strettamente connesse e al controllo degli eventi negativi come pregiudizievoli, protesti e procedure concorsuali.

forniscono, oltre ai dati di cui sopra, anche le seguenti informazioni:

- Rating: che colloca l'azienda in una posizione di maggiore o minore affidamento;
- Score solvibilità: esprime in termini percentuali l'affidabilità o meno dell'azienda;
- Fido in cifra: cifra di affidamento grazie all'estensione delle indagini economico-finanziari e su tutte le imprese collegate;
- Score Pregiudizievoli in evidenza: un indicatore raccoglie il risultato di Procedure Concorsuali, Protesti e Pregiudizievoli di Conservatoria, fornendo una sintesi dell'andamento comportamentale tenuto dall'impresa nel corso del tempo

La responsabilità dell'appaltatore è **esclusa soltanto quando il committente imponga le sue direttive, riducendolo a nudus minister** ( C. 22036/2014; C. 7755/2007; C. 15782/2006; C. 13131/2006; C. 12995/2006; C. 10550/2001; C. 6088/2000; C. 1965/2000; C. 11566/1997; C. 6171/1993; C. 3092/1987; A. Napoli 21.2.2002); come quando, avendo egli fatto rilevare all'appaltatore le imperfezioni progettuali, riceva l'ordine di proseguire ugualmente (T. Monza 4.2.2002).

La corresponsabilità del committente è stata tuttavia riconosciuta anche nel caso di **culpa in eligendo**, quando cioè l'opera sia stata affidata a chi palesemente difettava delle capacità e dei mezzi tecnici necessari ( C. 8686/2000; C. 10652/1997; C. 1284/1997; A. Napoli 21.2.2002); o, più in generale, quando il fatto lesivo sia ricollegabile alla condotta positiva o negativa del committente (C. 11717/1997).

Il principio dell'esclusione di responsabilità per danni in caso di soggetto ridotto a mero esecutore di ordini (nudus minister) **non si applica al direttore dei lavori** che, per le sue peculiari capacità tecniche, assume nei confronti del committente precisi doveri di vigilanza, correlati alla particolare diligenza richiestagli, gravando su di lui l'obbligazione di accertare la conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera appaltata al progetto sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, sicché non è esclusa la sua responsabilità nel caso ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e, in difetto, di riferirne al committente (C. 8700/2016).

**L'autonomia dell'appaltatore non è esclusa dalla presenza di un direttore dei lavori** (C. 169/1996), che di solito è ausiliario del committente del quale assume la rappresentanza limitatamente alla materia tecnica (C. 7242/2001; C. 5632/1996; C. 2333/1995); la sua è una obbligazione di mezzi, e non di risultato (C. 15124/2001; C. 7180/2000; C. 11116/1991). Ciò non significa, però, che l'incarico del direttore dei lavori si limiti al riscontrare la conformità della progressiva realizzazione dell'opera rispetto al progetto e al capitolato, all'impartire le necessarie istruzioni all'appaltatore ed al controllarne l'ottemperanza (C. 15124/2001; C. 11359/2000), obblighi ai quali, attesa la sua preparazione tecnica, egli deve adempiere non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della diligentia quam in concreto (C. 10728/2008; C. 15124/2001); essendo egli tenuto anche ad individuare e correggere quelle eventuali carenze progettuali che possano impedire il buon esito dell'opera (C. 7180/2000; per una fattispecie, in cui il direttore dei lavori era anche progettista, consistente nell'edificazione di una costruzione in violazione delle norme sulle distanze legali dalla quale era derivato l'obbligo del committente alla riduzione in pristino, C. 1513/2003; si veda anche C. 18285/2016, secondo la quale il direttore dei lavori per conto del committente esercita i medesimi poteri di controllo sull'attuazione dell'appalto che questi ritiene di non poter svolgere di persona, sicché ha il dovere, attesa la connotazione tecnica della sua obbligazione, di vigilare affinché l'opera sia eseguita in maniera conforme al progetto, al capitolato e alle regole della buona tecnica, senza che da tale attività derivi la sua corresponsabilità con l'appaltatore per i difetti dell'opera derivanti da vizi progettuali, salvo egli sia stato espressamente incaricato dal committente di svolgere anche l'attività, aggiuntiva rispetto a quella oggetto della sua normale prestazione, di verificare la fattibilità e l'esattezza tecnica del progetto). Quando il danno risentito dal committente consegua alle condotte concorrenti dell'appaltatore, anche eventualmente progettista, e del direttore dei lavori, questi sono responsabili in solido nei suoi confronti, nonostante la diversità dei titoli in base ai quali rispondono (C. 20294/2004; C. 12367/2002; C. 972/2000). Il direttore dei lavori può però essere ausiliario dell'appaltatore e, in tal caso, quale collaboratore professionale dell'imprenditore ha il dovere di provvedere all'esecuzione dell'opera, organizzando l'attività necessaria, vigilando che essa si svolga in modo non pericoloso per gli addetti ai lavori ed i terzi (C. 3051/1980), con la conseguente responsabilità in suo capo per i danni causati dall'imprudente o difettoso svolgimento dei lavori, come quando abbia ommesso di manifestare il proprio dissenso alla prosecuzione dei lavori, astenendosi dal continuare a dirigerli in mancanza di adozione delle cautele disposte (C. 15789/2003).

# Esempio report

## •ALFA

### •SOCIETA' PER AZIONI

•Sede: VIA ALFIERI 2 20158 MILANO (MI) Codice fiscale: 01649960100  
Numero Rea: MI585500

•Situazione impresa: ATTIVA dal 27/06/1961

•Presente sul mercato dal: 27/06/1961 Capitale sociale: 50.560.000 euro

### •Sintesi analista

•Richiedi il servizio Top Business per avere una valutazione approfondita da parte di un analista finanziario...[\(clicca qui\)](#)

### •Mie note...

### •Gestione del Credito

•Attiva LinceZero il servizio che ti consente di recuperare il credito su insolvenze scaturite entro 12 mesi dall'evazione dell'informazione richiesta, [dettagli](#)

•Richiedi il Rapporto Catastale su ..... per verificare le proprietà immobiliari registrate nell'archivio Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia del Territorio e la stima del loro valore di mercato.

## Fido Certificato 2.590.000 Euro

### •Sintesi Evidenze

#### •Valutazione complessiva

•.....Affidabilità Massima (93)

#### •Valutazioni parziali

•Situazione economico-finanziaria Ampia solvibilità   
•Eventi negativi Assenti   
•Tempi di pagamento (fonte Payline) Prevalentemente regolari   
•Rischio connesso al numero di consultazioni Assenza di segnali di rischio   
•Profilo strutturale Assenza di segnali di rischio

#### •Elementi principali

•Operazioni straordinarie **Si**  
•Eventi negativi su azienda Nessuno  
•Eventi negativi su soggetti relazionati Nessuno  
•Segnalazioni da bilancio (31/12/2011) **Si**  
•Appartenenza ad un gruppo **Si**  
•Andamento settore Rischio inferiore alla Media  
•Esperienze pagamento payline Presenti

#### •Dati dimensionali Valori al 31/12/2011

•Trend  
(in %)

•Fatturato (in migliaia di Euro)		4,
Acquisti (in migliaia di Euro) MOL	492.729	41
(in migliaia di Euro) Utile/Perdita		%
(in migliaia di Euro) Patrimonio netto (in migliaia di Euro) N°		5,
Addetti: 1100 (unità)	261.428	59
		%
		-
	20.423	41,
		37
		%
		-
	16.192	32,
		60
		%
•Evaso il 12/03/2013 - Riferimento: .....		•Servizio Richiesto: .....
•Numero richieste ultimi 12 mesi (100 di cui banche 67) Scadenza Monitoraggio: 11/03/2014		6,
•.....52698	255.898	71

%

VALUTAZIONE AZIENDA INFO AZIENDA

Valutazioni sintetiche Approfondimenti

Fido Commerciale [Unicità](#)

• Il fido commerciale fornisce una valutazione dell'affidamento medio per fornitura (reiterabile nel tempo a fronte di regolari pagamenti) concedibile da parte di un singolo fornitore.

Fido Certificato 2.590.000 Euro

Valutazioni complessive [Unicità](#)

• Il Sistema di valutazione fornisce un quadro di analisi complessivo sotto il profilo del merito creditizio, in cui ogni singolo elemento gestionale viene considerato e integrato con il giudizio qualitativo degli analisti.

Rating (valutazione del merito creditizio)

• E' la valutazione delle capacità di un soggetto economico di onorare puntualmente gli impegni finanziari assunti.

(valutazione dell'affidabilità)

• Esprime sinteticamente il grado di affidabilità attribuito al soggetto attraverso un modello statistico che integra le valutazioni parziali e può essere rettificato dalle valutazioni qualitative di un analista



• Bassa affidabilità Alta affidabilità

• Il è stato influenzato dal controllo di un analista Cerved Group. Per ulteriori dettagli suggeriamo di approfondire l'analisi con un servizio, della linea Top

VALUTAZIONE AZIENDA INFO AZIENDA

Valutazioni sintetiche Approfondimenti

Valutazioni parziali

\*Esprimono una valutazione sulle singole aree di analisi, il cui effetto combinato viene espresso nel valore del Cerved Group Score.

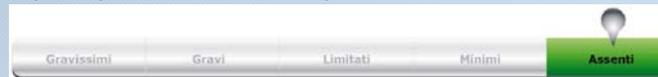
**Situazione Economico - Finanziaria**

Valuta l'affidabilità connessa alla situazione economico finanziaria di un'impresa desunta da bilancio, collocata nel suo sistema di riferimento attuale e prospettico



**Eventi negativi**

Valuta il peso degli eventi negativi riscontrati su impresa ed entità collegate.



**Tempi di pagamento**

Esprime la puntualità dei pagamenti dell'impresa nei confronti dei propri fornitori raccolti mediante il sistema Payline.



**Rischio connesso al numero di consultazioni**

Valuta il grado di rischio in relazione alle richieste di informazioni pervenute a ponderandole in base alle peculiarità dell'impresa e del suo settore



**Profilo strutturale**

Valuta l'affidabilità connessa al profilo anagrafico, settoriale e dimensionale derivante dalle informazioni ufficiali reperite dal Registro Imprese



**Rischio settoriale**

Valuta approfonditamente l'andamento - attuale e futuro - del settore in cui l'azienda opera



\*Negli approfondimenti di seguito è possibile entrare nel dettaglio di tutti gli aspetti aziendali che hanno concorso alla valutazione.

Situazione economico - finanziaria

Bilancio riclassificato

\*Fornisce le informazioni per la diagnosi della situazione economico-finanziaria e dell'evoluzione dell'impresa. E' ottenuto da una rielaborazione delle informazioni contabili previste dal Codice Civile, integrate da alcune informazioni tratte dalla nota integrativa da parte degli analisti.

\*Informazioni collaterali: Relazione della società di revisione: si per il 2011, 2010, 2009 Schema di Analisi: INDUSTRIA, COMMERCIO, SERVIZI Bilanci depositati disponibili: Ultimo bilancio d'esercizio disponibile chiuso il: 31.12.2011 Ultimo bilancio consolidato disponibile chiuso il: 31.12.2011

\*Link a ulteriori approfondimenti:  
[Bilancio in excel in IV° direttiva](#)  
[Partecipazioni da bilancio](#)

Conto economico riclassificato

\*La riclassificazione del Conto Economico separa le aree gestionali aziendali (operativa, finanziaria, etc..) presentando dei significativi margini intermedi (MoI, EBITDA...).

Voce	31/12/2009 -€ (.000)	31/12/2010 -€ (.000)	31/12/2011 -€ (.000)	-2011 su -valore produzione		+10/09 -%	+11/10 -%
				-azienda -%	-settore -%		
<b>Ricavi</b>	<b>-469.000</b>	<b>-471.914</b>	<b>-492.729</b>	<b>-99,83</b>	<b>-99,42</b>	<b>-0,62</b>	<b>-4,41</b>
++ Var. rimanenze semil e prodotti 2.300 3.352 823 0,17 0,40 45,74			<b>-75,45</b>				
++ Increm. imm. per lavori interni				+0,00	-0,10	n.c.	n.c.
++ Contributi in conto esercizio 1.463 0 0 0,00 0,09			<b>-100,00</b> n.c.				
<b>= Valore della produzione</b>	<b>-472.763</b>	<b>-475.266</b>	<b>-493.552</b>	<b>-100,00</b>	<b>+100,00</b>	<b>-0,53</b>	<b>-3,85</b>
-- Acquisti 236.752 247.583 261.428 52,97 63,37 4,57 5,59							
-- Variazione materie prime				+0,11	+0,35	+451,54	<b>-57,67</b>
-- Spese per servizi e god. beni terzi 113.021 116.488 128.160 25,97 17,84 3,07 10,02							
<b>Valore aggiunto</b>	<b>-123.217</b>	<b>-112.447</b>	<b>-104.494</b>	<b>-21,17</b>	<b>-19,15</b>	<b>-8,74</b>	<b>-7,07</b>
-- Costo del personale 70.651 77.615 84.071 17,03 11,53 9,86 8,32							
<b>= Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>52.566</b>	<b>34.832</b>	<b>20.423</b>	<b>4,14</b>	<b>7,62</b>	<b>-33,74</b>	<b>-41,37</b>
-- Ammort. immobil. materiali 9.892 9.013 8.653 1,75 2,17			<b>-8,89</b>	<b>-3,99</b>			
-- Accantonamenti							
-- Ammort. immobil. immateriali 860 686 926 0,19 0,86			<b>-20,23</b>	<b>34,99</b>	5,045	1,02	0,79
++ Saldo ricavi/oneri diversi				-1,55	+0,31	+5,322	-4,65
<b>= Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>40.804 29.463 13.510 2,74 4,30</b>	<b>-27,79</b>	<b>-54,15</b>				
<b>Saldo proventi/oneri finanziari</b>	<b>-9.453</b>	<b>-14.712</b>	<b>-29.907</b>	<b>-6,06</b>	<b>-0,18</b>	<b>+55,63</b>	<b>+103,28</b>
++ Proventi finanziari netti 17.805 21.724 39.235 7,95 1,24 22,01 80,61							
-- Oneri finanziari				-1,89	+1,05	-16,04	-33,03
<b>= Utile corrente</b>	<b>50.257 44.175 43.417 8,80 4,48</b>	<b>-12,10</b>	<b>-1,72</b>				
-- Rettifiche attività finanziarie			<b>-6,840</b>	<b>-3,863</b>	<b>-16,148</b>	<b>-3,27</b>	<b>-0,55</b>
++ Risultato gestione straordinaria	<b>-13,266</b>	<b>-5,512</b>	<b>-4,959</b>	<b>-1,00</b>	<b>-0,01</b>	n.c.	n.c.
<b>= Risultato prima delle imposte</b>	<b>-30.151</b>	<b>-34.800</b>	<b>-22.310</b>	<b>-4,52</b>	<b>-3,92</b>	<b>+15,42</b>	<b>-35,89</b>
-- Imposte sul reddito d'esercizio 10.836 10.775 6.118 1,24 1,79			<b>-0,56</b>	<b>-43,22</b>			
<b>= Risultato d'esercizio</b>	<b>19.315 24.025 16.192 3,28 2,13 24,39</b>	<b>-32,60</b>					

## VALUTAZIONE AZIENDA

## INFO AZIENDA

Valutazioni sintetiche

Approfondimenti

+ Altre componenti	0	0	0	0,00	0,01	n.c.	n.c.
= Utile/perdita d'esercizio	19.315	24.025	16.192	3,28	2,14	24,39	-32,60
Cash flow	50.346	46.851	52.291	10,59	30,83	-6,94	11,61

\*Legenda del Conto Economico in base alla riclassificazione delle poste da bilancio



## Stato patrimoniale riclassificato

\*La riclassificazione dello Stato patrimoniale espone le attività e passività secondo il grado di Liquidità e di Esigibilità crescente delle singole poste.

Voce	31/12/2009 € (.000)	31/12/2010 € (.000)	31/12/2011 € (.000)	2011 su attivo		10/09 %	11/10 %
				azienda %	settore %		
*Attivo							
*Attivo	-712.717	-811.135	-849.006	-100,00	-100,00	-13,81	-4,67
*Attivo immobilizzato	360.273	387.758	442.432	50,42	47,00	10,51	14,10
---							
*Immobilizzazioni materiali	82.335	80.988	81.692	11,30	9,87	22,74	-1,64
*Immobilizzazioni finanziarie	276.306	306.369	368.882	38,77	37,24	-11,54	-10,51
*Attivo a breve termine	352.444	423.377	406.574	49,70	50,13	47,89	58,47
---							
*Crediti clienti	192.687	206.666	203.790	27,18	25,40	33,43	7,25
*Altre attività a breve	124.864	141.325	163.791	17,47	17,13	6,65	13,18
*Liquidità	5.245	41.134	3.388	0,74	4,52	684,25	-91,76

Voce	31/12/2009 € (.000)	31/12/2010 € (.000)	31/12/2011 € (.000)	2011 su passivo		10/09 %	11/10 %
				azienda %	settore %		
*Passivo							
*Passivo	-712.717	-811.135	-849.006	-100,00	-100,00	-13,81	-4,67
*Patrimonio Netto	215.882	239.806	255.898	30,14	29,40	85,11	88,67
*Capitale sociale							
*Altre riserve	146.007	165.221	189.146	20,48	20,28	27,90	13,16
*Utile/perdita es. a riserva	19.315	24.025	16.192	2,70	2,93	16,19	10,92
*Fondi e debiti consolidati	260.113	215.895	182.233	36,63	26,46	15,68	n.c.
---							
*Fondi e altri debiti mlt	72.926	69.444	77.030	10,23	8,57	9,50	-4,77
*Passivo a breve termine	236.722	355.434	410.875	33,35	43,82	50,15	15,60
*Debiti verso banche bt	38.581	132.370	195.892	5,41	16,32	23,07	12,86
---							
*Altre passività	110.723	130.267	121.531	15,54	16,31	10,97	17,65

\*Legenda dello Stato Patrimoniale in base alla riclassificazione delle poste da bilancio



## Sal�i finanziari

\*E' il prospetto di analisi che permette di valutare la capacit  di generare risorse finanziarie da parte dell'azienda, prendendo come risorsa principale la variazione di liquidit .

Voce

31/12/2009

31/12/2010

31/12/2011

## VALUTAZIONE AZIENDA

## INFO AZIENDA

Valutazioni sintetiche

Approfondimenti

	€ (.000)	€ (.000)	€ (.000)
•Autofinanziamento netto	-50.103	-37.620	-52.485
-+ Variazione circolante operativo 12.075 20.108 4.591			
= SALDO NETTO DALLA GESTIONE (A)	-38.028	-17.512	-47.895
-+ Investimenti netti materiali e immateriali-6.205 -8.231 -10.631			
-+ Investimenti netti in imm. finanziarie	-83.261	-40.944	-76.406
= FLUSSI NETTI DA ATTIVITA' DI INVEST. (B) 89.466 49.175 89.037			
•SALDO FINANZIARIO NETTO (C=A-B)	-51.438	-31.663	-41.142
+ Aumenti netti di capitale 0 0 0			
+ Var. debiti finanziari mt	-92.805	-7.275	-41.088
+ Var. debiti finanziari bt-44.715 60.328 63.362			
= FLUSSI NETTI DA ATTIVITA' DI FINANZANZ. (D)	-48.090	-53.053	-22.274
•VARIAZIONE LIQUIDITA' (C+D) -3.348 21.390 -18.868			

\*Legenda dei Saldi Finanziari



## Indicatori economico - finanziari

\*Gli indicatori forniscono una rappresentazione sintetica dei diversi aspetti della situazione economico - finanziaria dell'impresa nelle diverse aree gestionali.

Voce	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	Settore 2011
<b>Indicatori di sviluppo</b>				
Variazione % ricavi	-280	-060	+440	+835
•Variazione % valore della produzione-2,000,50 3,90 8,06				
•Variazione % valore aggiunto	.	.	.	.
•Variazione % attivo 15,50 13,80 4,70 1,59				
•Variazione % patrimonio netto	-980	+1110	-670	+038
<b>Indicatori di redditività</b>				
•R.O.S. 12,50 10,85 10,70 5,58				
•ROI	+520	+490	+370	+514
•R.O.E. 9,40 10,50 6,50 5,66				
-	.	.	.	.
•Turnover (ricavi/attivo) 0,62 0,59 1,12				
•Oneri finanziari/ricavi	-002	-001	-002	+107
<b>Indicatori di produttività</b>				
•Ricavi pro capite (€/000) 437,5 415,1 415,1 484,25				
•Valore aggiunto pro capite (€/000)	+1149	+989	+88	+9326
•Costo del lavoro pro capite(€/000) 65,9 68,3 70,8 56,16				
<b>Gestione del circolante</b>				
Current ratio %	+1489	+1191	+99	+134,48
•Acid test % 136,4 109,5 90,3 103,45				
•Giorni medi di scorta	+218	+244	+255	+4242
•Giorni di credito fornitori	+95	+881	+881	+7777
<b>Struttura finanziaria</b>				
Margine di tesoreria (€/000)	.	.	.	.
•Margine di struttura (€/000)-144391 -147952 -186534				
•Indice indebitamento 2,18 2,28 2,20 1,32				

VALUTAZIONE AZIENDA	INFO AZIENDA
Valutazioni sintetiche	Approfondimenti
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patrimonio netto tangibile/ debiti finanz. tot. % 58,70 54,90 56,80 144,75</li> <li>• Debiti a breve su valore della produzione 0,50 0,75 0,83 0,39</li> </ul>	

[\\*Legenda degli indicatori economico - finanziari](#)



#### • Commento all'analisi di bilancio

• Il commento di seguito nasce dall'analisi comparata dei bilanci relativi agli esercizi 2009, 2010 e 2011, opportunamente riclassificati.

• Il totale attivo dello stato patrimoniale al 31/12/2011 ammonta a 849.006 migliaia di euro, registrando un moderato incremento del 4,67% rispetto all'esercizio precedente. Alla stessa data l'attivo patrimoniale presenta un capitale circolante di 406.574 migliaia di euro (-3,97%) e un capitale immobilizzato salito a 442.432 migliaia di euro (+14,10%). Il passivo evidenzia invece un patrimonio netto pari a 255.898 migliaia di euro (+6,71%) e un totale delle esposizioni debitorie di 562.078 migliaia di euro (+2,59%), di cui i debiti a breve termine rappresentano il 73,10%.

• Nel corso del triennio esaminato la struttura patrimoniale ha registrato una variazione complessiva del +19,12%.

• Il conto economico pone in evidenza che la società nell'esercizio 2011 ha realizzato un fatturato di 492.729 migliaia di euro, in lieve aumento del 4,41% in confronto a quello conseguito nell'esercizio precedente. Lo stesso bilancio si è chiuso con un utile di 16.192 migliaia di euro, il 32,60% in meno rispetto al 2010. Il cash-flow generato nel corso dell'esercizio in esame è positivo per 52.291 migliaia di euro.

• L'indice di liquidità (Acid test =0,90) presenta un valore accettabile e quindi in linea con gli impegni assunti dalla gestione corrente, mediante le risorse immediatamente disponibili.

• Il valore dell'indice di disponibilità (Current ratio =0,99) indica che la società dispone di mezzi finanziari nel breve termine che non garantiscono la piena copertura delle passività correnti.

• Dal valore dell'indice di indebitamento (2,20) si nota una situazione debitoria buona con ampia autonomia aziendale. Rispetto all'esercizio precedente il rapporto fra il capitale di terzi e i mezzi propri registra un lieve miglioramento.

• Nel contempo gli oneri finanziari incidono sul fatturato in misura ridotta (1,89%). I debiti a breve incidono sul valore della produzione per l' 83,25%.

• I valori che indicano la dilazione media degli incassi e dei pagamenti mostrano un divario di 64 giorni a sfavore della società, ovvero la velocità con cui si rinnovano i debiti supera quella con cui si rinnovano i crediti della stessa società.

• L'incidenza del risultato d'esercizio rispetto al fatturato è passata dal +5,09% del 2010 al +3,29% del 2011. L'indice di redditività del capitale proprio (ROE) evidenzia un peggioramento (+10,50% nel 2010 e +6,50% nel 2011) collocandosi al di sotto del rendimento medio ottenuto dagli investimenti finanziari alternativi.

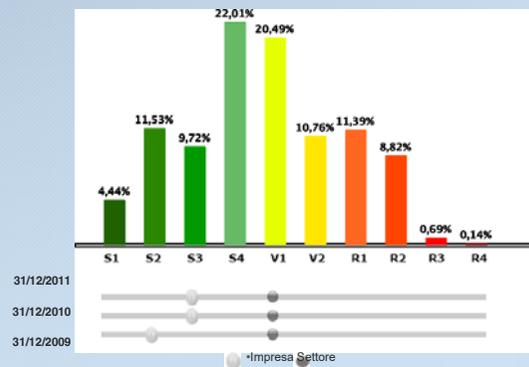
VALUTAZIONE AZIENDA INFO AZIENDA

Valutazioni sintetiche Approfondimenti

Valutazione Economico finanziaria (Cebi score 4)

Cebi4 - Valutazione complessiva

\*Rappresenta la distribuzione delle imprese del settore per categorie di rischio economico finanziario e confronta per l'ultimo triennio la rischiosità di impresa con il settore.



**Legenda**

- S1 Sicurezza elevata
- S2 Sicurezza
- S3 Ampia solvibilità
- S4 Solvibilità
- V1 Solvibilità moderata
- V2 Solvibilità bassa
- R1 Rischio moderato
- R2 Rischio
- R3 Rischio elevato
- R4 Rischio molto elevato

\*Nell'ultimo anno considerato, l'azienda valutata si colloca nella classe S3 della scala della valutazione economico-finanziaria, evidenziando un livello di rischiosità inferiore a quello mediano del settore di appartenenza.

•Comparazione situazione economico-finanziaria

•Indica, per ogni area di analisi economico-finanziaria, il confronto tra rischiosità dell'azienda esaminata e imprese del medesimo settore.



Risultati peggiori rispetto al settore Risultati migliori rispetto al settore  
•Per approfondire il significato delle singole aree di analisi rappresentate nel grafico, [clicca qui](#)



## Eventi negativi

\*Unicredit Carved Group

\*La sezione contiene i dettagli del controllo eventi negativi effettuato sull'impresa e sui seguenti soggetti relazionati alla stessa

■ **\*Perimetro di analisi**

\*Esponenti principali: Signor ..... Signor

\*Soci significativi: .....

\*Principali aziende partecipate, Aziende connesse



## \*Protesti

\*I controlli incrociati verificano l'indirizzo della sede, delle unità locali e quello di residenza e tutti gli indirizzi conosciuti dei soggetti relazionati.



\*Non sono stati rilevati protesti sull'azienda, né sui soggetti relazionati alla stessa.

\*I controlli effettuati sugli incroci "dubbi" hanno comportato verifiche puntuali per escludere eventuali omonimie.



## \*Fallimenti e Procedure Concorsuali



\*Non sono stati rilevati Fallimenti e/o Procedure Concorsuali gravi sull'azienda, né sui soggetti relazionati alla stessa.



## \*Pregiudizievoli di Conservatoria



\*Non sono stati rilevati Pregiudizievoli di Conservatoria sull'azienda, né sui soggetti relazionati alla stessa.

\*Note: Carved Group raccoglie i principali eventi di conservatoria mediante un circuito nazionale per i beneficiari bancari/finanziari/assettatori e mediante un network esclusivo di corrispondenti per gli altri beneficiari e per gli eventi depositati presso gli uffici tavolari (province di Trento e Bolzano).

\*Gli atti rilevati, tuttavia, non sempre comprendono le annotazioni di cancellazione che possono intervenire a posteriori, solitamente a seguito di estinzione del debito; in aggiunta, possono non essere presenti le annotazioni di eventi datati. Per avere evidenza certa suggeriamo di richiedere il servizio VISURA IMMOBILIARE sui soggetti interessati.



## \*Ritagli stampa di tenore negativo



\*Dalla nostra rassegna stampa, che comprende l'analisi giornaliera di 100 quotidiani ad ambito nazionale, regionale e soprattutto provinciale, non emergono significative notizie di tenore negativo sull'impresa in esame

**Esperienze di pagamento PayLine**

- La sezione mostra un quadro completo del comportamento di pagamento dell'azienda, attingendo al database della community Payline, l'esclusivo programma che raccoglie e monitora le abitudini di pagamento di tutte le aziende partecipanti.
- Scopri come quest'azienda paga i fornitori! Verifica se l'impresa sta ritardando i pagamenti. Compara le tue performance con quelle degli altri fornitori. Tutto questo grazie alla rivoluzionaria Community Payline.
- Le informazioni e le valutazioni desunte da Payline sono basate su dati e analisi proprietari e non desumibili da fonti ufficiali.

**Numero richieste ultimi 12 mesi**

• E' la distribuzione delle richieste di informazioni economiche pervenute a Cerved Group sull'azienda esaminata negli ultimi 12 mesi.

Alla data del 08/09/2012 risultano 100 richieste di interrogazioni sull'Impresa per  
**Categoria di Clienti**

Mese/anno	Banche / Finanziarie	Imprese	Altri
Aprile 1	12	8	0
Aprile 2			
Maggio 1	9	4	3
Maggio 2			
Giugno 1	13	6	0
Giugno 2			
Luglio 1	8	5	1
Luglio 2			
Agosto 1	7	1	0
Agosto 2			
Ottobre 1	6	1	0
Ottobre 2			
Novembre 1	0	0	0
Novembre 2			
Dicembre 1	0	0	0
Dicembre 2			
Gennaio 1	0	0	0
Gennaio 2			
Gennaio 3	0	0	0
Febbraio 1	0	0	0
Febbraio 2			
Febbraio 3	0	0	0
Marzo 1	0	0	0
Marzo 2			
Marzo 3			

\*Nota: In Banche e Finanziarie sono considerate tutte le società di intermediazione monetaria e finanziaria; per Imprese si intendono le aziende di produzione, commercializzazione e servizi; la classe Altri è costituita prevalentemente da professionisti e privati ed in minor misura da uffici di pubblica amministrazione ed aziende di servizi alle persone.



## Anagrafica

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



## Attività svolta normalizzata

\*Questa informazione a volte può non essere chiaramente indicata nella misura camerale ..... attraverso accurate verifiche dei dati ufficiali e ufficiali da parte di un analista, riesce a determinare l'effettiva attività svolta dall'azienda.



L'attività svolta è: Produzione di mastici adesivi per edilizia ed industria, sigillanti, ausiliari ed affini.



## Organico

\*Il dato è ricavato dall'ultimo bilancio disponibile e/o da Cerced Group attingendo alle proprie fonti informative.



Il numero di dipendenti verificato da un analista ..... è pari a: 1.100

**Sedi attive**

*\*Le informazioni sulle sedi, indirizzo e descrizione di sede legale, sedi secondarie e unità locali dell'azienda sono utili per valutare la struttura operativa, l'andamento dell'azienda e il patrimonio immobiliare (se i beni sono indicati di proprietà).*

**Sede legale**

\*VIA ALFIERI 2 20158 MILANO (MI)  
 Ateco 2007 Principale: 20.3  
 \*Descrizione Ateco 2007: Fabbricazione di pitture, vernici e smalti, inchiostri da stampa e adesivi sintetici  
 (mastici) Proprietà: Immobile di proprietà (s.v.i.)

**Sedi Secondarie**

#	Indirizzo	Tipologia	Evento	Proprietà	Data Apertura	Telefono	Mq Sup. Vendita
1	STRADA PROVINCIALE 159 1 20060 MEDIGLIA (MI)	Stabilimento		Immobile di proprietà (s.v.i.)	07/01/1976	024444	
	LT 1 VIA MEDIANA S.S 148 KM 81 300	Immobile di		Stabilimento proprietà (s.v.i.)	18/01/2000		
							<a href="#">*Visualizza dettagli</a>
1	VIA VALLE D'AOSTA 46 41049 SASSUOLO (MO)	Deposito			01/05/1987		

S  
E  
D  
E  
S  
E  
C  
O  
N  
D  
A  
R  
I  
E

13

	*ALFA	RA 1 107 Deposito 07/01/2000					
		48100 RAVENNA (RA)					
1		VIA LIBANO 20 28 00144 ROMA (RM)	Ufficio		07/01/2000	06555555	

VALUTAZIONE AZIENDA INFO AZIENDA

Info generali Assetto societario Esponenti Altre info

Assetto societario corrente

Unità Cerved Group

Soci

\*Il grafico e le tabelle che seguono sono il risultato di un'elaborazione Cerved Group che identifica le percentuali complessive detenute dai principali soci, da documenti depositati in CCIAA (per dettagli, [clicca qui](#)).



\*Le quote riportate si riferiscono all'elenco Soci depositato in data 22/07/2008 con capitale sociale di 50.560.000 EURO

Socio	Numero quote	Tipo azioni/quote	Valore nominale	% quote	Tipo di diritto
<b>ESSE SRL</b> *Codice Fiscale: 97462222222 20135 MILANO VIA SASSO 1 MILANO	47.500.000	AZIONI ORDINARIE	47.500.000 EURO	93,95%	PROPRIETA'
<b>ALFA</b> *Codice Fiscale: 01649960100 20158 MILANO VIA ALFIERI 0022 MILANO	3.060.000	ALTRE CATEGORIE DI AZIONI	3.060.000 EURO	6,05%	PROPRIETA'

\*Il consolidamento avviene sommando le quote/azioni che consentono l'esercizio del diritto di voto in assemblea, e controllandone la quadratura rispetto al capitale sociale

Partecipazioni da elenco soci

\*Le partecipazioni da Elenco Soci rappresentano investimenti in titoli azionari o in quote di capitale di altre società acquistate allo scopo di esercitare un controllo o comunque un'influenza sulla loro attività.

In questo caso sono in totale: 4

Azienda	Valore quota	% quote	Tipo di diritto
<b>ALFA E &amp; P</b> *SOCIETA' PER AZIONI CON UNICO SOCIO *VIALE JENNER EDOARDO 4 - 20159 MILANO (MI) *Situazione Impresa: ATTIVA dal 01/01/2009 *Eventi Negativi: No *Attività: Attività delle holding impegnate nelle attività *gestionali *Capitale Sociale: 30.000.000 Euro *Gruppo: ALFA (*) *Nome Capogruppo: ALFA	30.000.000	100,00%	PROPRIETA'

\*ALFA

\*N.REA: MI1881444

\*Codice Fiscale: 06245330555

\*Data atto 15/12/2008 Data Deposito 18/12/2009  
 Protocollo: MI/2009/20039 Data Protocollo: 02/01/2009

[\\*ENERTECNICA ARMENTO](#)

\*SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO

\*SOCIO

\*VIALE JENNER EDOARDO 4 - 20159 MILANO (MI)

\*Situazione impresa: ATTIVA dal 19/02/2008

\*Eventi Negativi:No

\*Attività: Estrazione di ghiaia e sabbia; estrazione di argille e

\*caolino

\*2.900.000 100,00% PROPRIETA'

\*Capitale Sociale: 2.900.000 Euro

\*Gruppo: [ALFA \(\\*\)](#)

\*Nome Capogruppo: [ALFA](#)

\*N.REA: MI1866666

\*Codice Fiscale: 00523666770

\*Data atto 27/03/2009 Data Deposito 27/03/2009  
 Protocollo: MI/2009/20039 Data Protocollo: 28/03/2009

[\\*MOSE](#)

\*SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO

\*SOCIO

\*Eventi Negativi:No

\*Capitale Sociale: 1.600.000 Euro

\*1.600.000 100,01% PROPRIETA'

\*Gruppo: [ALFA \(\\*\)](#)

\*Nome Capogruppo: [ALFA](#)

\*N.REA: MI1933333

\*Codice Fiscale: 03135666666

\*Data atto 28/12/2010 Data Deposito 10/01/2011  
 Protocollo: MI/2011/2011 Data Protocollo: 10/01/2011

[\\*CARACOLL](#)

\*SOCIETA' PER AZIONI CON UNICO SOCIO

\*VIALE JENNER EDOARDO 4 - 20159 MILANO (MI)

\*Situazione impresa: ATTIVA dal 05/09/1994

\*Eventi Negativi:No

\*Attività: Fabbricazione di metallo

\*104.000 100,00% PROPRIETA'

\*Capitale Sociale: 104.000 Euro

\*Gruppo: [ALFA \(\\*\)](#)

\*Nome Capogruppo: [ALFA](#)

\*N.REA: MI175555

\*Codice Fiscale: 00706580000

\*Data atto 12/05/2008 Data Deposito 03/06/  
 Protocollo: MI/2008/2008

Storia societaria - Eventi Straordinari

Fusioni e scissioni

- Fusione mediante incorporazione di:
  - ALFA PROGETTI S.R.L.
  - Sede legale: SASSUOLO (MO)
  - Codice Fiscale 03757930966
  - Numero Rea/ Numero Registro ditte MO 351111
  - Data iscrizione 22/08/2006
  - Data modifica 08/11/2006
  - Data delibera 31/07/2006
  - Data atto Esecuzione 06/11/2006
- Progetto di fusione mediante incorporazione della società
  - ALFA MEC SRL
  - Sede legale: MODENA (MO)
  - Codice Fiscale 03022222222
  - Numero Rea / Numero Registro ditte MO 355555
  - Data iscrizione 14/06/2006
  - Data atto 12/06/2006



Esponenti attuali

\*Questa sezione è particolarmente importante nell'analisi delle piccole/medie imprese in cui gli esponenti ricoprono spesso ruoli operativi. A tal fine è necessario conoscere anche le relazioni degli esponenti con altre società.



Ufficiali Significativi

.....  
 \*Nato a: .....(MI) il .....  
 \*Residente a: VIA .....  
 .....(MI) Codice Fiscale:

\*AMMINISTRATORE UNICO in carica dal 01/04/1999  
 Durata in carica: FINO APPROVAZIONE DEL BILANCIO

.....  
 Nato a: .....) il .....

R  
 \*PROCURATORE in carica dal 14/07/2009  
 Durata in carica: ILLIMITATA

i  
 \*Per tutte le informazioni a carico degli esponenti ufficiali, potete consultare il documento da fonte ufficiale in allegato

e  
 n  
 t  
 e  
 a  
 :  
 V  
 I  
 A  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

\*ALFA



## -Cariche aziendali ricoperte dagli Esponenti in altre società

- ..... (AMMINISTRATORE UNICO)
- Nascita: .....
- ..... Codice Fiscale: .....

Azienda	Carica
<p><b>BROCCA</b></p> <p>SOCIETA' PER AZIONI</p> <p>VIA FOLLIERO 50 - 20134 MILANO (MI)</p> <p>Situazione impresa: ATTIVA dal 23/08/1946</p> <p>Eventi Negativi:No</p> <p>Attività: FABBRICAZIONE DI PRODOTTI FARMACEUTICI DI BASE E DI PREPARATI FARMACEUTICI</p> <p>Capitale Sociale: 104.000.000 Euro</p> <p>Gruppo: <a href="#">BROCCA - FAMIGLIA BROCCA (*)</a></p> <p>Nome Capogruppo <a href="#">BROCCA</a></p> <p>N.REA: MI348111</p> <p>Codice Fiscale: 00825120000</p> <p>*Richieste Informazioni ultimi 12 mesi: 47</p>	<p>-CONSIGLIERE</p> <p>Dal 31/05/2011</p> <p>Carica attiva</p>
<p><b>TORRICELLI</b></p> <p>SOCIETA' SEMPLICE</p> <p>VIA PALMIERI 31 - 20125 MILANO (MI)</p> <p>Situazione impresa: ATTIVA dal 16/03/1959</p> <p>Eventi Negativi:No</p> <p>Attività: Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri</p> <p>N.REA: MI527111</p> <p>Codice Fiscale: 03286210000</p> <p>*Richieste Informazioni ultimi 12 mesi: 2</p>	<p>-SOCIO</p> <p>AMMINISTRATORE</p> <p>Dal 18/06/1999</p> <p>Carica attiva</p>
<p><b>CENTRO BEACH</b></p> <p>SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA</p> <p>VIA VOLVINIO 11 - 20100 MILANO (MI)</p> <p>Situazione impresa: ATTIVA dal 07/03/2007</p> <p>Eventi Negativi:No</p> <p>Attività: Ricerca e sviluppo sperimentale nel campo delle scienze naturali e dell'ingegneria</p> <p>Capitale Sociale: 800.000 Euro</p> <p>Gruppo: <a href="#">FEDERER (*)</a></p> <p><b>ESSE SRL</b></p> <p>Nome Capogruppo <a href="#">FEDERER</a></p> <p>SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA</p> <p>N.REA: MI183655</p> <p>VIA SASSO 1 - 20135 MILANO (MI)</p> <p>Codice Fiscale: 05643110000</p> <p>Situazione impresa: ATTIVA dal 07/06/2007</p> <p>Richieste Informazioni ultimi 12 mesi: 2</p> <p>Eventi Negativi:No</p> <p>Attività: Attività delle holding impegnate nelle attività gestionali (holding operative)</p> <p>Capitale Sociale: 1.000.000 Euro</p> <p>N.REA: MI1841111</p> <p>18 Codice Fiscale:97462222222</p> <p>*AL</p> <p>*Richieste Informazioni ultimi 12 mesi: 14</p>	<p>PRESIDENTE CONSIGLIO</p> <p>AMMINISTRAZIONE Dal 20/02/2007</p> <p>Carica attiva</p> <p>C</p> <p>O</p> <p>N</p> <p>S</p> <p>I</p> <p>G</p> <p>AMMINISTRATORE UNICO</p> <p>Dal 30/03/2007</p> <p>Carica attiva</p> <p>E</p> <p>R</p> <p>E</p> <p>D</p> <p>a</p> <p>I</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>/</p> <p>0</p> <p>?</p> <p>/</p> <p>2</p> <p>0</p>

Recensioni stampa

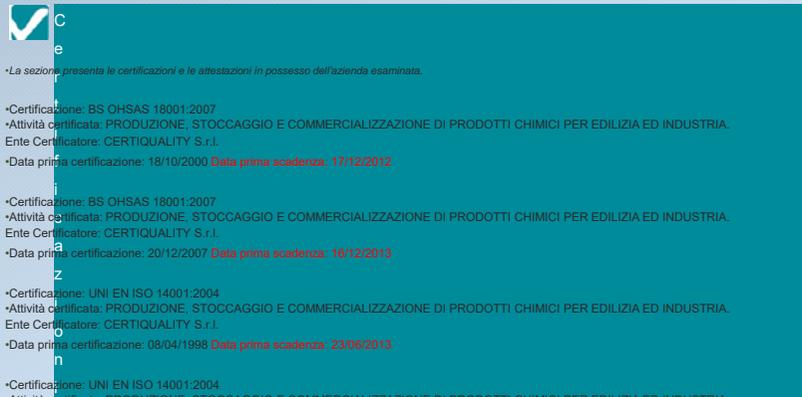
\*La sezione riepiloga i principali avvenimenti aziendali, resi noti soprattutto in ambito locale e spesso non ancora ufficializzati.

\*1. PRODURRA' LE EMISSIONI DI UNA FABBRICA.

\*Testata: LaTribunadiTreviso

\*Abstract: intervista a .....vicepresidente Confindustria...

Data: 06/12/2012



\*La sezione presenta le certificazioni e le attestazioni in possesso dell'azienda esaminata.

\*Certificazione: BS OHSAS 18001:2007  
\*Attività certificata: PRODUZIONE, STOCCAGGIO E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI PER EDILIZIA ED INDUSTRIA.  
Ente Certificatore: CERTIQUALITY S.r.l.  
\*Data prima certificazione: 18/10/2000 **Data prima scadenza: 17/12/2013**

\*Certificazione: BS OHSAS 18001:2007  
\*Attività certificata: PRODUZIONE, STOCCAGGIO E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI PER EDILIZIA ED INDUSTRIA.  
Ente Certificatore: CERTIQUALITY S.r.l.  
\*Data prima certificazione: 20/12/2007 **Data prima scadenza: 19/12/2013**

\*Certificazione: UNI EN ISO 14001:2004  
\*Attività certificata: PRODUZIONE, STOCCAGGIO E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI PER EDILIZIA ED INDUSTRIA.  
Ente Certificatore: CERTIQUALITY S.r.l.  
\*Data prima certificazione: 09/04/1998 **Data prima scadenza: 29/06/2013**

\*Certificazione: UNI EN ISO 14001:2004  
\*Attività certificata: PRODUZIONE, STOCCAGGIO E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI PER EDILIZIA ED INDUSTRIA.  
Ente Certificatore: CERTIQUALITY S.r.l.  
\*Data prima certificazione: 23/10/2003 **Data prima scadenza: 05/12/2014**

\*Certificazione: UNI EN ISO 9001:2008  
\*Attività certificata: RICERCA, SVILUPPO, PRODUZIONE, COMMERCIALIZZAZIONE ED ASSISTENZA TECNICA DI PRODOTTI  
\*CHIMICI PER EDILIZIA ED INDUSTRIA.  
Ente Certificatore: CERTIQUALITY S.r.l.  
\*Data prima certificazione: 10/02/1995 **Data prima scadenza: 08/12/2013**

\*Fonte: Sincert

\*La sezione presenta l'esito degli approfondimenti e delle verifiche degli analisti Cerved Group nel merito dell'operatività internazionale dell'azienda esaminata.

 •L'impresa intrattiene abitualmente rapporti commerciali con l'estero.

- Export sul fatturato: 26%
- Paesi export: Tutto il mondo
- Prodotto importato: ACRONAL
- Paesi import: Germania
- Prodotto importato: GEROPON
- Paesi import: Germania
- Prodotto importato: ARBOCEL 22 8-2 CA1
- Paesi import: Germania
- Prodotto importato: METHOCEL
- Paesi import: Germania
- Prodotto importato: LUWIPAL 015
- Paesi import: Germania
- Prodotto importato: LATEKOLL D CA.25%
- Paesi import: Germania
- Prodotto importato: BAYFERROX
- Paesi import: Germania



- Ultima variazione camerale registrata 03/08/2010
- Elenco soci depositato il 22/07/2008
- Elenco partecipazioni al 31/12/2009
- Controlli insolvenze effettuati il 28/03/2013
- Data chiusura bilancio 31/12/2009
- Data Aggiornamento Gruppi 31/12/2008

ALFA

• Per ulteriori informazioni dettagliate sull'impresa, potete selezionare l'argomento per visualizzare i dettagli contenuti all'interno del documento da fonte

• ufficiale:

-- [L'attività svolta](#)

-- [Le sedi cessate](#)

-- [Statuto](#)

-- [Tutte le notizie storiche in dettaglio](#)

-- [Il sistema di amministrazione e controllo](#)

-- [Il collegio sindacale](#)

-- [Albi, Ruoli e Licenze](#)

• **AVVERTENZA**<<Il richiamo al termine "Gruppo" non ha alcuna valenza né conseguenza giuridica essendo utilizzato a fini meramente pratici per una più immediata lettura della informazione.

• Lo stesso termine, pertanto, potrebbe essere utilizzato in questo documento anche in assenza di un'attività di direzione e coordinamento da parte di un soggetto controllante (holding anche "personale" o capogruppo) nei confronti di altre società.>>

• Questo rapporto è fornito solo a forma confidenziale. È ineludibile la responsabilità, sia personalmente sia collettivamente, dei danni conseguenti a divulgazione non autorizzata o per suo tramite. La società assume responsabilità per eventuali errori informativi, anche se commessi dai nostri dipendenti o corrispondenti.

Alcune clausole contratto d'appalto o alle  
quali fare particolare attenzione

# Premesse nel contratto d'appalto

**con verbale del .....**

l'assemblea del condominio in epigrafe  
ha disposto l'effettuazione dei lavori di

.....

.....

# Presupposizione

In diritto civile si parla di presupposizione quando le parti, nel concludere un negozio giuridico, fanno riferimento ad una circostanza esterna, attuale o futura, che, senza essere espressamente menzionata nel negozio, ne costituisce il presupposto oggettivo.

- condominio denominato “.....”, sito  
in....., via ..... n.  
..... codice fiscale .....,  
il quale agisce e stipula a mezzo del suo legale  
rappresentante ed amministratore *pro tempore* sig.  
....., domiciliato per la carica  
presso il suo studio professionale in  
....., via  
....., n. ....  
....., a quest’atto autorizzato giusta delibera assembleare  
del ....., in seguito  
denominato anche “committente” e/o “appaltante”;

E

personalmente il Signor/Signora ..... .., C.F.  
....., residente in  
..... Via ..... n....., il  
Signor..... C.F.  
....., residente in  
..... Via ..... n.....,  
quali proprietari di unità immobiliari site nel  
Condominio ..... di seguito  
indicati congiuntamente anche per brevità come  
“committente parti private .....”

# Oggetto dell'appalto

L'oggetto dell'appalto consiste da un parte nell'esecuzione di tutti i lavori e forniture necessari per la realizzazione ..... del Condominio ....., e dall'altra nella opere di .....

Per i fini che qui ci occupano, l'appalto privato, estraneo alla previsione dell'art. 1350, è un negozio non solenne, **e pertanto non è soggetto ad alcun rigore di forma**: può essere concluso oralmente; ed anche con manifestazione tacita di volontà (Mangini, IacuanIELLO Bruggi, 99; Rubino, Moscati, 121).

Può dunque essere provato senza limitazioni, e cioè anche a mezzo di testimoni, con presunzioni semplici e, in genere, con tutti i mezzi di prova disposti dalla legge (Giannattasio, 97).

# Art. 1657 c.c.

## Determinazione del corrispettivo

Se le parti non hanno determinato la misura del corrispettivo né hanno stabilito il modo di determinarla, essa è calcolata con riferimento alle tariffe esistenti o agli usi; in mancanza, è determinata dal giudice.

Tra le modalità di determinazione del prezzo stabilite dall'art. 1657 esiste un **ordine gerarchico**: si fa dunque ricorso alle tariffe esistenti o agli usi, ed in difetto al giudice (Cottino, Diritto commerciale, I

Quanto alle tariffe, si deve avere riguardo a quelle in vigore nel tempo e nel luogo di conclusione del contratto (Rubino, Iudica, Dell'appalto, in Comm. Scialoja, Branca, sub artt. 1655-1677, Bologna-Roma, 1992, 218; Vignali, Formazione del corrispettivo, in Tratt. Costanza, Torino, 2000, 225)I, 2, Padova, 1996, 230).

Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste, approntamento cantiere e ponteggio, anche se non espressamente previste nel presente contratto e nei suoi allegati, ma comunque necessarie od utili per la completa realizzazione a regola d'arte dell'oggetto dell'appalto.

Conseguentemente sono totalmente ad esclusivo carico dell'Appaltatore tutti gli oneri, costi, prestazioni, doveri ed attività connessi con i lavori affidatigli e necessari o utili per la perfetta esecuzione dei lavori stessi;

L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'Appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi. In particolare è escluso che eventuali errori, omissioni o discordanze di progettazione e/o eventuali erronee istruzioni od ordini della Direzione Lavori esentino da responsabilità l'Appaltatore che dovrà pertanto accuratamente esaminare gli elaborati grafici di progetto ed i capitolati tecnici, i luoghi ed ogni altro elemento rilevante prima di dar corso all'esecuzione dell'oggetto dell'appalto.

# Corrispettivo

L'appalto sia per quel che concerne le parti comuni condominiali sia per quel che concerne ..... è a **CORPO** e il corrispettivo forfettario contrattuale per la realizzazione complessiva dell'oggetto dell'appalto viene convenuto e accettato per le parti comuni dell'edificio nella somma complessiva di € ..... (..... /.....) oltre IVA di legge e per quel che attiene ..... nella somma complessiva di € ..... oltre IVA di legge da ripartirsi tra i singoli pro proprietari secondo il prospetto allegato al presente contratto (Allegato b) e quindi per un complessivo importo di € ..... (..... /.....) oltre IVA.

Tutti i corrispettivi ed i prezzi del presente contratto sono fissi ed invariabili. Resta inteso che, quand'anche durante il corso dei lavori si verificassero aumenti di mercato, non si darà luogo ad alcuna divisione prezzi.

L'Appaltatore espressamente dichiara di **aver effettuato tutte le verifiche e i controlli necessari** e pertanto dichiara di ben conoscere la natura e le caratteristiche dei lavori ad esso affidati, i luoghi e le zone dove gli stessi dovranno essere eseguiti, le condizioni locali generali e particolari, le difficoltà esecutive, le fonti di approvvigionamento dei materiali da impiegare per l'esecuzione dei lavori stessi, dell'acqua e dell'energia elettrica ed in genere ogni altro utile elemento, e di avere quindi ben valutato la determinazione del corrispettivo, rinunciando conseguentemente sin d'ora a qualsiasi riserva o pretesa in merito.

# Art. 1660 c.c. Variazioni necessarie del progetto

Se per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte è **necessario apportare variazioni al progetto** e le parti non si accordano, spetta al giudice di determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo.

Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, un'equa indennità.

Se le variazioni sono di notevole entità, il committente può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo.

Sono variazioni necessarie quelle che risultano imposte dalle regole dell'arte per la migliore esecuzione dell'opera o per il rispetto di diritti assoluti di terzi, ovvero da norme tecniche inderogabili (Giannattasio, L'appalto, in Tratt. Cicu, Messineo, Milano, 1967, 177). **Presupposto dell'applicabilità della norma è che esse non siano imputabili a colpa di nessuna delle parti** (Mangini, IacuanIELLO Bruggi, Il contratto di appalto, in Giur. sist. Bigiavi, Torino, 1997, 247; Rubino, Moscati, L'appalto, in Tratt. Vassalli, Torino, 1980, 454; difforme l'opinione di Magrì, Le varianti, in Tratt. Costanza, Torino, 2000, 327)

# ATTENZIONE

L'appaltatore che ravvisi la necessità di variazioni al progetto concordato **deve darne avviso al committente**, per l'obbligo di buona fede ex art. 1375.

**MA**

**Il mancato avviso non è, di per sé, oggetto di sanzione**; così come, in caso di mancato accordo sulle variazioni da apportare (anche in quanto conseguenza della mancata informativa), il mancato ricorso al giudice per la determinazione delle stesse, e del prezzo. **Tuttavia fa sì che l'appaltatore il quale esegua comunque le variazioni, lo faccia a proprio rischio, qualora il giudice, successivamente adito, non ne accerti la necessità e non ne determini il prezzo** (così la dottrina prevalente: Rubino, Moscati, 455; Magrì, 329; contrario Vichi, Variazioni esecutive dell'appalto "a corpo" e doveri di informazione, in RTDPC, 1974, 1066, secondo il quale, in tal modo, si precluderebbe al committente la facoltà di recesso, ex 3° co., qualora le variazioni risultassero sì necessarie, ma di notevole entità).

# Inizio dei lavori

L'esecuzione dei lavori, avrà inizio entro e non oltre il .....

# Termine di fine lavori

L'ultimazione di tutti i lavori oggetto del presente contratto dovrà avvenire entro e non oltre il giorno

.....

I lavori possono essere sospesi, a discrezione dei Committenti o per fatti imputabili ai Committenti medesimi, una o più volte, e rimanere sospesi, con ripresa della decorrenza dei termini dopo l'ordine di ripresa dei lavori. Il termine di ultimazione dei lavori si intenderà prorogato di tanti giorni quanti sono quelli di sospensione. **Nessun compenso e indennizzo aggiuntivo, danno o risarcimento comporterà all'Appaltatore.**

Nel calcolo del tempo contrattuale si è tenuto conto delle ferie contrattuali e delle normali condizioni climatiche riferite ai periodi previsti di esecuzione delle opere.

# Cronoprogramma e programma dei lavori

L'Appaltatore si impegna al rigoroso rispetto del cronoprogramma lavori allegato al presente contratto sub .....;

# Sospensioni / proroghe dei lavori

Qualora cause di forza maggiore, eccezionali ed imprevedibili condizioni climatiche od altre simili circostanze o comunque circostanze non imputabili ai Committenti impediscano in via temporanea che i lavori procedano utilmente a regola d'arte, la Direzione Lavori d'ufficio o su segnalazione dell'Appaltatore può ordinare la sospensione dei lavori redigendo apposito verbale. Cessate le cause della sospensione la Direzione Lavori ordina la ripresa dei lavori redigendo l'apposito verbale.

Nel caso di sospensione dei lavori ordinata dalla Direzione Lavori il termine di ultimazione dei lavori si intenderà prorogato di tanti giorni quanti sono quelli di sospensione.

Resta comunque inteso che l'Appaltatore, se richiesto per iscritto dai Committenti, si impegna a cercare di recuperare, nei limiti del recuperabile, i ritardi per cause di forza maggiore.

Resta, altresì inteso, che in caso di proroghe nessun ulteriore ed aggiuntivo corrispettivo e/o rimborso spese ad eccezione di quanto al punto che precede, di nessun genere e/o riferibile e/o riconducibile a qualsivoglia titolo, sarà dovuto all'appaltatore;

# Proroghe

In via esemplificativa, e non esaustiva si precisa che comunque **non costituiscono motivo di proroga**, di mancata regolare e continuativa conduzione dei lavori secondo il cronoprogramma allegato o di loro ritardata ultimazione:

- a) il ritardo nell'installazione del cantiere e nell'allacciamento alle reti tecnologiche necessarie al suo funzionamento, per l'approvvigionamento dell'energia elettrica e dell'acqua;
- b) l'esecuzione di accertamenti integrativi che l'Appaltatore ritenesse di dover effettuare per la esecuzione delle opere di fondazione, delle strutture e degli impianti;
- c) il tempo necessario per l'esecuzione di prove sui campioni, di sondaggi, analisi e altre prove assimilabili;
- d) il tempo necessario per l'espletamento degli adempimenti a carico dell'Appaltatore comunque previsti dal presente contratto e dai suoi allegati;
- e) eventuali opere di bonifica;
- f) le eventuali controversie tra l'appaltatore, i singoli proprietari .....e i fornitori, subappaltatori, affidatari, altri incaricati;
- g) gli eventuali inadempimenti o ritardati adempimenti da parte dei fornitori, subappaltatori, affidatari, altri incaricati;
- h) le eventuali vertenze a carattere aziendale tra l'appaltatore e il proprio personale dipendente.

# Pagamenti

I pagamenti degli acconti verranno effettuati utilizzando una suddivisione attraverso lo **stato di avanzamento lavori** e con la determinazione di importi relativi così come previsto nell'allegato prospetto (Allegato ..... ) che sottoscritto dalle parti diviene parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Il pagamento degli acconti verrà effettuato in base allo stato avanzamento lavori di cui sopra a mezzo bonifici bancari – e ciò anche al fine di beneficiare delle sgravi fiscali di legge - da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie .....  
Resta inteso che i pagamenti delle parti comuni verranno effettuati dal Condominio, mentre i pagamenti per le opere sulle parti private verranno effettuati direttamente dai privati secondo la ripartizione di cui all'allegato ..... e i termini di cui all'Allegato .....

Gli stati di avanzamento lavori verranno accertati in contraddittorio tra l'Appaltatore e la Direzione dei Lavori con redazione di verbale scritto.

Il suddetto verbale avrà la sola funzione di accertare lo stato di avanzamento lavori **e non varrà come accettazione dell'opera.**

Nel caso di mancata redazione e accettazione del verbale per riscontro da parte della Direzione Lavori di vizi e/o difformità dalle condizioni stabilite nel presente contratto ed agli allegati al presente contratto o per il riscontro di opere non eseguite a regola d'arte, **gli stessi Committenti potranno fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si dovrà conformare a tali condizioni, trascorso inutilmente detto termine, il presente contratto deve intendersi risolto di diritto, senza all'uopo formalità, salvo il diritto dei Committenti alla penale ed al risarcimento del danno.**

In ogni caso, anche con la redazione del verbale di accertamento parziale dello stato avanzamento lavori, rimane impregiudicato il giudizio definitivo sull'intera opera che verrà eseguito al completamento dell'intera opera.

Posto che il presente contratto d'appalto ha ad oggetto lavori da eseguirsi sia su parti condominiali sia su parti private e che l'oggetto è, per espresso accordo delle parti, **disgiunto** resta inteso che non vi è responsabilità soldale alcuna tra le parti in caso di inadempimento e/o mancato pagamento nei confronti dell'Appaltatore di talché se uno o più dei condomini interessati all'esecuzione dei lavori sulle parti private dovesse/dovessero omettere e/o ritardare i pagamenti nessuna responsabilità diretta e/o indiretta, sarà ascrivibile al Condominio ..... e l'Appaltatore dovrà agire solo ed esclusivamente nei confronti del condomino/condomini inadempiente per gli importi eventualmente dovuti in forza del riparto allegato al presente contratto (Allegato ..... ) e nessuna azione – neppure di carattere risarcitoria – potrà essere esperita nei confronti del Condominio per pretese che trovino il loro motivo e/o causa, dedotto o deducibile in opere eseguite sui ..... privati dei singoli condomini secondo gli allegati .....del presente contratto di appalto;

Resta inteso, altresì, che nel caso in cui ad essere inadempiente sia il Condominio per quel che concerne opere eseguite su parti comuni l'Appaltatore dovrà farsi consegnare dall'amministratore, il quale è obbligato in tal senso, l'elenco del /dei solo/soli condomino/condomini morosi, con i relativi millesimi di proprietà e gli importi da loro dovuti per l'appalto oggetto del presente contratto, e lo stesso appaltatore dovrà e potrà agire solo pro-quota ed esclusivamente nei loro confronti espressamente esclusa ogni solidarietà tra condomini per gli importi eventualmente dovuti all'Appaltatore;

Il conto finale dei lavori è redatto entro 30 giorni dalla data della loro ultimazione, accertata con apposito verbale. Redatto il verbale di ultimazione, verrà pagata l'ultima rata d'acconto, qualunque sia la somma corrispondente.

Il pagamento della rata di saldo non costituisce comunque accettazione dell'opera, ai sensi dell'articolo 1666, secondo comma, del codice civile.

(ndr 1666. Verifica e pagamento di singole partite Se si tratta di opera da eseguire per partite, ciascuno dei contraenti può chiedere che la verifica avvenga per le singole partite. In tal caso l'appaltatore può domandare il pagamento in proporzione dell'opera eseguita. **Il pagamento fa presumere l'accettazione della parte di opera pagata; non produce questo effetto il versamento di semplici acconti**).

# Variazione dei lavori ed opere extra capitolato

L'Appaltatore non può apportare variazioni al progetto esecutivo ed alle modalità prescritte di esecuzione delle opere se la Direzione Lavori non le ha autorizzate per iscritto. Anche quando queste variazioni siano state autorizzate, l'Appaltatore non ha diritto a compenso per le varianti stesse, salvo accordo scritto con i Committenti.

Non sono riconosciute e non saranno remunerate varianti al progetto esecutivo, prestazioni e forniture extra contrattuali di qualsiasi genere, eseguite senza preventivo ordine scritto dei Committenti.

Il pagamento delle varianti, quando dovuto e sempre che le stesse siano autorizzate per iscritto, avverrà secondo gli accordi raggiunti parametrati alle medesime modalità e termini previsti per il pagamento dei lavori a corpo.

In caso di varianti e/o opere extra-capitolato il corrispettivo verrà calcolato secondo ..... (es. il listino della Camera di Commercio di ..... con una riduzione e scontistica pari al ..... %)

# Subappalto

È assolutamente vietato subappaltare l'esecuzione di parte o tutto l'oggetto dell'appalto, salvo quanto previsto dal presente articolo.

Ove l'Appaltatore voglia affidare parte dei lavori in subappalto dovrà formulare richiesta per iscritto inviata alla Direzione Lavori ed ai Committenti in cui dovrà essere precisato:

- a) dettagliata descrizione dei lavori che intende affidare in subappalto ed indicazione se le opere riguardano parti comuni condominiali ovvero parti private;
- b) il periodo di tempo in cui avverrà l'esecuzione delle opere di subappalto;
- c) i dati e le caratteristiche dell'impresa subappaltatrice;
- d) bozza del contratto di subappalto;
- e) copia della polizza assicurativa del subappaltatore che abbia massimali almeno pari a quella dell'appaltatore.

L'Appaltatore dovrà altresì fornire ogni altro dato ed informazione che venga richiesto dai Committenti e/o dalla Direzione Lavori.

I lavori affidati in subappalto non possono essere oggetto di ulteriore subappalto pertanto il subappaltatore non può subappaltare a sua volta i lavori;

# Risoluzione del contratto

L'inadempienza da parte del subappaltatore di uno dei patti contenuti in questo contratto e nello specifico:

- a) mancato rispetto delle ingiunzioni o diffide fattegli dalla Direzione Lavori, nei termini imposti dagli stessi provvedimenti, in relazione alla violazione delle norme sul subappalto;
- b) mancato rispetto delle ingiunzioni fattegli dai Committenti o dalla Direzione Lavori, nel caso di ritardo nell'inizio o di ingiustificata sospensione dei lavori o di ritardo rispetto al cronoprogramma di esecuzione dei lavori, secondo quanto sopra previsto;
- c) mancato rispetto della normativa sulla sicurezza e la salute dei lavoratori e/o delle ingiunzioni fattegli al riguardo dalla Direzione Lavori o dal coordinatore per la sicurezza;

- d) mancanza in capo al subappaltatore dei requisiti di cui in premessa (iscrizione alla camera di commercio etc etc...);
- e) mancanza delle polizze assicurative del presente contratto o massimali inferiori a quelli indicati nel presente contratto;
- f) utilizzo di materiali diversi da quelli da quelli previsti dal capitolato ovvero l'utilizzo di materiali non approvati dalla D.L. ovvero l'utilizzo di materiali scadenti e/o l'utilizzo di materiali non delle migliori marche e/o l'utilizzo di materiali non perfettamente lavorati;
- g) mancata eliminazione vizi e/o difformità dalle condizioni stabilite dal capitolato nel termine fissato dall'appaltatore o mancata sistemazione delle opere non eseguite a regola d'arte nel termine fissato dall'appaltatore;

i) qualora non siano stati regolarmente e completamente effettuati i versamenti delle ritenute e dei contributi previdenziali ed assicurativi dovuti dal subappaltatore per i propri dipendenti, non sia stata l'integrale osservanza del trattamento economico e normativo stabilito dalle leggi e dai contratti collettivi nazionali e territoriali delle categorie in vigore, nonché l'esatto adempimento degli oneri contributivi posti a carico del subappaltatore dalle leggi sulle assicurazioni sociali obbligatorie, non sia stato effettuato il completo risarcimento di tutti gli eventuali danni provocati durante l'esercizio del presente contratto;

j) utilizzo di maestranze non in regola;

k) violazione dei singoli oneri specifici a carico dell'appaltatore;

l) violazione dei singoli oneri specifici a carico del subappaltatore all'Articolo ..... , all'art. ....

m) mancata e/o incorretta predisposizione del Piano Operativo della Sicurezza;

n) mancata conservazione in cantiere dei documenti di cui al presente contratto di appalto;

o) mancato rispetto degli ordini di servizio emessi dal Direttore Lavori ;

p) mancata trasmissione della documentazione del presente contratto;

q) mancato rispetto degli obblighi in capo all'appaltatore relativi alla pulizia dei cantieri;

r) cessione o subappalto da parte dell'appaltatore, anche di fatto, in tutto o in parte dei lavori oggetto del presente contratto;

comporterà ipso iure la risoluzione del presente contratto per fatto e colpa dell'appaltatore e darà diritto al conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, il tutto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Ritenzione e rinuncia alla tutela possessoria

È escluso qualsivoglia diritto di ritenzione del cantiere da parte dell'Appaltatore. Pertanto l'Appaltatore, in ogni caso di cessazione del presente contratto, riconsegnerà immediatamente e senza eccezione alcuna il cantiere ai Committenti.

L'appaltatore rinuncia espressamente ad avvalersi della tutela possessoria, cautelare o di provvedimenti d'urgenza o di eccezioni che le possano eventualmente competere per la sua qualità di detentore o codetentore dell'area ove viene a realizzarsi l'opera oggetto del presente appalto. Pertanto, in caso di contestazione, se la committente richiede la risoluzione del contratto o ne faccia valere la cessazione e/o risoluzione a qualsivoglia titolo, essa avrà innanzitutto la facoltà di fare sgomberare l'area nella quale vengono eseguite le opere di cui al presente contratto da mezzi d'opera e/o beni dell'appaltatore e di ottenere la libera disponibilità dei luoghi per il proseguimento dei lavori o l'utilizzo dell'opera, e solo ciò eseguito si esamineranno le poste contenziose tra i contraenti.

CLAUSOLE CONTRATTUALI DA  
VALUTARE CON ATTENZIONE PER  
SUPERBONUS 110% O PER APPALTO  
O CLAUSOLE DA AGGIUNGERE

Può capitare di imbattersi in contratti che contengono delle clausole alle quali l'amministratore DEVE fare particolare attenzione per le implicazioni che le stesse possono avere.

Occorre, quindi, che l'amministratore faccia molta attenzione a queste clausole inserite nei contratti.

Eccone di seguito alcune:

► Viene richiesta espressa dichiarazione che il compendio immobiliare non presenta difformità edilizie e/o urbanistiche non sanate e che venga garantito proprio dal Condominio di essere in possesso di tutti i requisiti, ivi compresa la regolarità edilizia ed urbanistica;

► Viene indicato che è stata consegnata, prima della sottoscrizione del Contratto, tutta la documentazione necessaria per la verifica dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori.

La documentazione deve essere effettivamente stata consegnata e soprattutto verificata dall'amministratore del condominio e che via sia effettivamente l'idoneità tecnico professionale dell'impresa incaricata per l'esecuzione dei lavori

► Viene indicato in alcuni contratti che il Condominio "si obbliga" mentre per l'impresa viene utilizzata l'espressione "si impegna".

Le obbligazioni devono essere reciproche per cui sostituire la parola "impegna" con "obbliga"

► Viene indicata la presenza generica di polizze assicurative per danni ed RC terzi.

L'amministratore deve verificare preliminarmente che le polizze abbiamo MASSIMALI ADEGUATI. Inoltre, le polizze devono essere possedute da tutti i soggetti che intervengono (ed. Impresa, Direttore dei Lavori, Responsabile della sicurezza, asseveratore etc etc ....)

Non solo i riferimenti esatti delle polizze devono essere riportati nel contratto (Polizza n. .... Della .....Stipulata il ..... scadente il .....), ma le copie devono essere allegate al contratto stesso e deve esserne verificata anche la SCADENZA ed inserire l'obbligo di rinnovo, pena la risoluzione del contratto, in mancanza del loro rinnovo.

▶ Vengono ancorati i pagamenti solo a dei termini e non allo stato avanzamento lavori (SAL)

▶ Viene indicato che il Condominio è a conoscenza del fatto che il General Contractor/Appaltatore si avvarrà di subappaltatori per l'esecuzione delle opere e autorizza di conseguenza i subappalti e, solo alle volte, vengono indicate le condizioni di subappalto.

Il Subappalto DEVE essere espressamente VIETATO salvo espressa autorizzazione scritta del committente e della Direzione Lavori e con particolari cautele in ordine alle verifiche dei pagamenti del Subappaltatore.

▶ Viene indicato che non vi è facoltà di recesso dal parte del Committente (Condominio in questo caso) e ciò soprattutto per l'affidamento "chiavi in mano"

Valutare detta clausola con molta attenzione e rendere edotti i condomini di detta circostanza.

► Vengono posti a carico del Condominio tutti gli adempimenti di carattere tecnico, amministrativo e i relativi oneri/costi ai fini dell'ottenimento di permessi e autorizzazioni, necessari per la realizzazione dei lavori.

Se viene pattuito un corrispettivo a corpo tutto deve essere incluso.

► Viene indicata la possibilità in capo General Contractor/Appaltatore di esporre striscioni pubblicitari

Se il condominio è d'accordo occorre quanto meno specificare che tutti i costi sono a carico del General Contractor/Appaltatore come anche l'obbligo di manleva in capo al General Contractor/Appaltatore ed in favore del Condominio per ogni e qualsivoglia richiesta dovesse arrivare a causa di questa pubblicità.

Varrebbe anche la pena inserire l'autorizzazione scritta ed il gradimento del contenuto pubblicitario in capo al Condominio per non andare incontro a spiacevoli situazioni

► Vengono inseriti interessi convenzionali (es. 3%) in caso di ritardo nei pagamenti da parte del Condominio.

Valutare detta clausola con molta attenzione e rendere edotti i condomini di detta circostanza.

► Viene inserito che l'obbligazione di pagamento è solidale tra tutti i condòmini in deroga all'art. 63 disp. att c.c..

Ricordiamo che l'art. 63 disp. att. c.c. prevede un meccanismo ben preciso ("I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato"). A parere di chi scrive l'amministratore non può sottoscrivere autonomamente una siffatta clausola

► Viene inserito che nel caso in cui un immobile facente parte del Condominio venga sottoposto a pignoramento, o la proprietà a procedura concorsuale, per la quota millesimale corrispondente a tale appartamento saranno responsabili in solido tutti i condòmini in deroga all'art. 63 disp. att. c.c.)

Ricordiamo che l'art. 63 disp. att. c.c. prevede un meccanismo ben preciso ("I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato"). A parere di chi scrive l'amministratore non può sottoscrivere autonomamente una siffatta clausola.

► Alle volte viene inserita la facoltà dello sconto in fattura, ma solo se tutti i condomini aderiscano allo sconto in fattura

Prendere informazioni preventivamente perché una siffatta clausola potrebbe esporre gli altri condomini che vogliono lo sconto in fattura a non beneficiare di detta opzione.

► Viene inserita una clausola che disciplina la mancata o ridotta attribuzione della detrazione fiscale per carenza di presupposti o perché vi siano accertamenti che acclarino la mancata possibilità di beneficiarne ed in tal caso viene previsto che il Condominio dovrà comunque pagare tutto.

Valutare detta clausola con molta attenzione e rendere edotti i condomini di detta circostanza.

► Viene indicato un foro convenzionale (cioè un Tribunale competente sulla zona ove opera l'Appaltatore/General Contractor ).

Ricordarsi che il Condominio è consumatore, ma soprattutto è opportuno indicare il Foro del Tribunale dove si trova il condominio.

► Nell'opzione cessione del credito viene indicato che la cessione è fatta pro-solvendo. Ciò sta a significare che se per qualsivoglia ragione vi fosse qualche problema in ordine a detta cessione la stessa non sarà riconosciuta quale corrispettivo e l'Appaltatore/General Contractor rimarrebbe creditore nei confronti del cedente (Condomino - Condominio) di quella quota che andrebbe comunque saldata.

Valutare detta clausola con molta attenzione e rendere edotti i condomini di detta circostanza.

Clausole da aggiungere o da verificare

► Indicare nelle premesse che il motivo per il quale si stipula il contratto è per beneficiare dello sgravio fiscale;

- ▶ Prevedere verbale di presa in consegna del cantiere da quale far decorrere i termini per l'inizio dei lavori;
- ▶ Verificare con attenzione il termine di inizio lavori ed il termine di fine lavori (DEVE ESSERE COMPATIBILE CON I TERMINI PER L'OTTENIMENTO DELLO SGRAVIO FISCALE)
- ▶ Far predisporre ed allegare un dettagliato cronoprogramma dei lavori al quale ancorare i pagamenti;
- ▶ Disciplinare le sospensioni dei lavori e le proroghe
- ▶ Inserire penali in caso di ritardo
- ▶ Inserire il Responsabile di Cantiere
- ▶ Inserire la Direzione dei Lavori

▶ Disciplinare fine lavori – ancorato a verbale di fine lavori ancorato al termine per il collaudo

▶ Prevedere in caso di mancata ultimazione dei lavori nei termini utili per beneficiare degli sgravi fiscali un'adeguata penale e la facoltà al risarcimento del danno parametrato al mancato beneficio fiscale.

▶ Deve essere inserito il divieto della cessione del contratto da parte dell'appaltatore;

▶ Disciplinare ipotesi di risoluzione contrattuale per inadempimento;

▶ Inserire rinuncia a tutela possessoria cantiere.