

CONTRATTO DI APPALTO: QUALI CONTESTAZIONI ALL'AMMINISTRATORE?

Laura Gilardoni

È proprio in materia di appalto che sono relativamente frequenti le controversie che vedono il coinvolgimento a titolo personale dell'amministratore. Spesso, infatti, i conflitti sfociano in cause di risarcimento danno in cui i giudici sono chiamati a stabilire (e a ripartire!) il grado di responsabilità fra impresa appaltatrice, direttore lavori da una parte e il condominio che ha autorizzato i lavori (e scelto di norma la ditta) e l'amministratore personalmente, dall'altra.

Le contestazioni principali che vengono mosse all'amministratore attengono alla sua eventuale responsabilità a titolo di *culpa in eligendo* e/o *in vigilando*.

In pratica l'amministratore, nella sua qualità di committente dei lavori, può essere chiamato a rispondere per *culpa in eligendo* nel caso in cui affidi l'opera ad una impresa che palesemente difettava delle necessarie capacità tecniche ovvero in *culpa in vigilando* nel caso in cui non provveda a controllare adeguatamente l'esecuzione dell'opera (*per es. qualora la figura dell'amministratore coincida con quella del Direttore dei Lavori*), pur nel rispetto dell'autonomia con cui l'appaltatore svolge la sua attività nell'esecuzione dell'opera stessa.

Peraltro, appare evidente che qualora l'assemblea provveda a conferire specifico incarico all'amministratore sia nella scelta dell'impresa appaltatrice che nelle modalità operative attraverso le quali l'opera deve essere eseguita, sarà la prima che risponderà per entrambe le colpe visto che l'amministratore potrà essere inquadrato solo quale semplice esecutore materiale degli ordini impartiti dal committente avendo questi agito quale mero *nudus minister*.

Conseguentemente.

Ricadrà sull'amministratore ogni responsabilità solo qualora sia stato questi, in totale autonomia, a scegliere e dirigere l'impresa appaltatrice pur nell'alveo di una specifica delibera assembleare.

Quid iuris nel caso di lavori straordinari di natura urgente, disposti dall'amministratore di un condominio in assenza di delibera assembleare?

Il quesito appena sopra esposto è stato recentemente affrontato dalla Cassazione (cfr. *Cass. n. 2807 del 2.2.2017*) che in punto ha precisato come sia preliminarmente onere del Giudice accertare il carattere d'urgenza dei lavori non deliberati e ritenere solo in caso di risposta affermativa il nome del condominio validamente rappresentato e l'obbligazione direttamente a questi riferibile.

Nel caso invece in cui i lavori eseguiti da terzi su disposizione del solo 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 agli artt. 1130 e 1135 comma 2 c.c.).

In tali casi pertanto, sarà quest'ultimo tenuto a corrispondere alla impresa appaltatrice quanto di spettanza trattandosi di obbligazione posta in essere dal solo amministratore.

Peraltro.

Appare comunque il caso di ricordare che l'amministratore anche in tali ipotesi potrà certamente, una volta saldato il compenso all'impresa, decidere di rivalersi sul condominio per l'indebito arricchimento da questi avuto in conseguenza dei benefici ottenuti in conseguenza dell'intervenuta esecuzione dell'opera.