

**COORDINAMENTO DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO E DEI  
PRESIDENTI DI CONSORZIO.**

Agli Amministratori di  
Condominio  
Ai Presidenti di Consorzio  
e p.c. Al Sottosegretario con  
delega ...  
Al Presidente della  
Regione Abruzzo  
Al Vice Presidente della  
Regione Abruzzo  
Ai Sigg. Prefetti  
Ai Presidenti degli Ordini  
Professionali degli  
Ingegneri, Architetti e  
Geometri  
Alla Direzione Regionale  
dell'ANCE  
Alla Direzione Regionale  
dell'API  
Agli Uffici Speciali per la  
Ricostruzione  
Ai Sigg. Sindaci dei  
Comuni interessati dal  
sisma 2009  
Alle Segreterie Regionali  
di CGIL, CISL, UIL,  
UGL ...  
Alle Direzioni Regionali  
di Confindustria, Cna,  
Confesercenti,  
Confartigianato,  
Confcooperative  
Agli Organi di diffusione  
e stampa

.....

**LL.SS.**

**OGGETTO: CIRCOLARE N.1** Indicazioni e raccomandazioni per l'applicazione e l'attuazione dell'Art. 11, commi 1, 2 e 3, DECRETO-LEGGE 19 giugno 2015, n. 78 - Validità dei Contratti - Rapporti tra Tecnici ed Imprese affidatarie – Ruolo del Direttore dei Lavori – Ruolo e compiti degli Amministratori.

Per puro scopo chiarificatore si sottolinea che, il DL citato in oggetto è entrato in vigore il 20 giugno 2015, giorno successivo alla sua pubblicazione nella G.U.

Esplicherà, pertanto, da quel giorno pienamente i suoi effetti sino al giorno del suo rinnovo o della sua conversione in legge.

Ciò significa che da subito tutti i soggetti indicati nei vari commi dell'Art. 11 dovranno ottemperare al dettato della norma. Perciò, in ottemperanza al DL citato in oggetto si raccomanda vivamente a tutti gli Amministratori di Condominio e Presidenti di Consorzio di volersi uniformare alle seguenti indicazioni.

Seguiranno ulteriori delucidazioni e raccomandazioni in merito alla gestione, da dover applicare a mente, prioritariamente, del successivo comma 4 del medesimo articolo ed alle specifiche responsabilità dell'Amministratore/Presidente nella sua nuova veste formale di *“incaricato di pubblico servizio”*.

Iniziamo col dire che i primi tre commi dell'Art.11 non sono dotati della virtù della chiarezza lasciando alcune questioni per nulla secondarie all'intuizione ed all'interpretazione.

Per comodità li riportiamo di seguito:

*"1. I contratti per la redazione del progetto e la realizzazione dei lavori relativi agli interventi di ricostruzione nei territori abruzzesi interessati dal sisma del 6 aprile 2009 devono essere stipulati ai sensi dell'articolo 67-quater, comma 8, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134; in particolare, devono essere contenute nel contratto le informazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) <sup>1</sup>, la cui mancanza determina la nullità del contratto stesso. Il direttore dei lavori attesta, trasmettendo copia della certificazione ai comuni interessati per gli idonei controlli, la regolarità del contratto stipulato tra le parti. Si applica l'articolo 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445<sup>2</sup>.*

*2. Il progettista e il direttore dei lavori non possono avere in corso ne' avere avuto negli ultimi tre anni rapporti di natura professionale, commerciale o di collaborazione, comunque denominati, con l'impresa affidataria dei lavori di riparazione o ricostruzione, anche in subappalto".*

*3. I contratti già stipulati purché non in corso di esecuzione, sono adeguati, entro 45 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, alla previsione del comma 1. In caso di mancata conferma della sussistenza dei requisiti accertati da parte del direttore dei lavori, il committente effettuerà una nuova procedura di selezione dell'operatore economico e l'eventuale obbligazione precedentemente assunta è risolta automaticamente senza produrre alcun obbligo di risarcimento a carico del committente. Le obbligazioni precedentemente assunte si considerano non confermate anche in mancanza della suddetta verifica nei tempi previsti dal presente decreto".*

La prima questione da chiarire è

1. Chi deve fare che cosa?

a. Chi è richiamato per primo nella norma è, con ogni evidenza, il Direttore dei Lavori che deve controllare in ogni caso la regolarità del contratto e, quindi,

a) identità del professionista e dell'impresa; b) requisiti di ordine generale e di qualificazione del professionista e dell'impresa, indicando espressamente le esperienze pregresse e il fatturato degli ultimi cinque anni, nonché la certificazione antimafia e di regolarità del documento unico di regolarità contributiva; c) oggetto e caratteristiche essenziali del progetto e dei lavori commissionati; d) determinazione e modalità di pagamento del corrispettivo pattuito; e) modalità e tempi di consegna; f) dichiarazione di volere procedere al subappalto dell'esecuzione dell'opera, ove autorizzato dal committente, indicandone la misura e l'identità del subappaltatore.

Articolo 76: Norme penali: 1. Chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico e punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia. 2. L'esibizione di un atto contenente dati non più rispondenti a verità equivale ad uso di atto falso. 3. Le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli articoli 46 e 47 e le dichiarazioni rese per conto delle persone indicate nell'articolo 4, comma 2, sono considerate come fatte a pubblico ufficiale. 4. Se i reati indicati nei commi 1, 2 e 3 sono commessi per ottenere la nomina ad un pubblico ufficio o l'autorizzazione all'esercizio di una professione o arte, il giudice, nei casi più gravi, può applicare l'interdizione temporanea dai pubblici uffici o dalla professione e arte.

- a.i. verifica ed emette "*attestato*" (con valore di certificazione) sulla regolarità del contratto mandandone copia al Comune interessato ma anche al Committente;
- a.ii. oppure ne rileva la non conformità e ne dà comunicazione al Committente (cioè l'Assemblea di Condominio o di Consorzio) per i successivi adempimenti di competenza;
- a.iii. sempre il Direttore dei Lavori, deve **in ogni caso** rilasciare al Committente ed al Comune un'autocertificazione (vedi comma 2, art. 11) nella quale attesti di non aver avuto nei tre anni precedenti "***rapporti di natura professionale, commerciale o di collaborazione, comunque denominati, con l'impresa affidataria dei lavori di riparazione o ricostruzione, anche in subappalto***". Fino a nuovi eventuali chiarimenti da parte del legislatore, la locuzione "*ultimi tre anni*" sembrerebbe lasciare intendere che il conteggio debba partire dalla data dell'atto di verifica.
- b. Chi deve ugualmente agire producendo l'auto certificazione, identica nei contenuti a quella del Direttore dei Lavori, su richiesta di quest'ultimo, è il Progettista indirizzandola anch'egli al Comune ed al Committente;
- c. Chi **DEVE, cautelativamente**, rendersi parte diligente in questo senso, mettendo in mora i tecnici e chiedendo il controllo della regolarità del contratto ed il rilascio dell'autocertificazione relativa alla non sussistenza di rapporti con le Ditte, anche subappaltatrici, è l'Amministratore/Presidente in quanto incaricato di pubblico servizio e legale rappresentante dell'Assemblea;
- d. Il Committente (Assemblea) è il quarto soggetto ad agire. Ha l'interesse ma soprattutto **il dovere** di acquisire comunque sia l'attestazione di regolarità che quella di non regolarità, per poi ovviamente **deliberare in merito**:
  - d.i. **provvedendo a porre in essere la nuova procedura di selezione** delle Ditte una volta acquisiti da parte del Direttore dei Lavori l'attestazione negativa o l'autocertificazione nella quale risulti l'esistenza di rapporti, con le Ditte stesse, suoi o del Progettista;
  - d.ii. **prendendo atto**, diversamente, della regolarità del Contratto;
  - d.iii. in caso di contratti già stipulati ma NON ancora in corso di esecuzione provvedere al loro adeguamento entro 45 giorni dall'entrata in vigore del Decreto-Legge.
- e. Il Comune è l'ultimo attore ed ha il compito di effettuare i controlli, sia nei confronti delle affermazioni dei tecnici, che nei confronti della Ditta, che nei confronti del Committente. Si ritiene che detti controlli non possano essere a campione.

L'ultimo alinea del comma 3 detta: "*Le obbligazioni precedentemente assunte si considerano non confermate anche in mancanza della suddetta verifica nei tempi previsti dal presente decreto*". Anche se non in modo chiarissimo, il significato che si può convintamente trarre da questo periodo è che, qualora i soggetti sopra indicati avessero avuto il dovere di adempiere ai compiti fissati dalla norma nei tempi da essa fissati e non lo avessero fatto e si pervenisse, così, a seguito dei successivi accertamenti o controlli comunali ad accertare le omissioni, le obbligazioni assunte sarebbero comunque ritenute nulle con la conseguenza che tutte le azioni correlate all'applicazione del contratto, da parte dei Committenti, dell'Amministratore, del Direttore dei Lavori ma anche delle stesse Ditte, sarebbero passibili di procedimenti giudiziali ma probabilmente anche contabili (Corte dei Conti).

Perciò, in conclusione, la procedura che pare al momento maggiormente rispondente allo spirito ed alla lettera della norma è la seguente:

1. L'Amministratore, chiede **formalmente** al Direttore dei Lavori di operare con immediatezza il controllo della regolarità del contratto ai sensi della Legge 7 agosto 2012, n. 134.
2. L'Amministratore **in ogni caso, formalmente**, chiede al Progettista ed al Direttore dei Lavori un'autocertificazione nella quale i due tecnici attestino di non aver avuto rapporti professionali, commerciali o di collaborazione, comunque denominati, con l'impresa appaltatrice ma anche con quelle subappaltatrici. Resta dubbio, fino a diverso chiarimento del legislatore, se, per Ditte "*anche in subappalto*", si intendano le sole Ditte che hanno avuto conferito fino al 30% della categoria principale o quelle subappaltatrici di ogni altro possibile lavoro. Il dubbio è rafforzato dal dettato del comma 6 del medesimo Decreto legge allorché vieta "*ulteriori subappalti*";
3. Il Direttore dei Lavori deve procedere comunque al controllo del Contratto;
4. Il Direttore dei Lavori deve, quindi, nel caso di non rispondenza alle norme, segnalare al Committente ed al Comune la necessità di procedere all'integrazione dello stesso nei tempi e modi previsti;
5. Il Direttore dei Lavori deve auto certificare quanto richiesto dall'Amministratore e previsto in merito ai rapporti professionali;
6. Il Progettista deve fare altrettanto;
7. Il Committente (Assemblea) delibera alla luce di quanto accertato dal Direttore dei Lavori;
8. Il Comune territorialmente competente effettua i controlli.

Qualora siano stati sottoscritti contratti in data successiva all'entrata in vigore dell'articolo 67-*quater*, comma 8, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, nella legge 7 agosto 2012, n. 134, contratti i cui contenuti (come sopra richiamati) non fossero conformi alle norme da essa dettate, si invitano Amministratori e Presidenti di Consorzio a **procedere** all'aggiornamento dei contratti stessi secondo quanto richiesto dalle norme stesse adeguandoli ed evitando, così, la nullità degli contratti stessi.

Al Sottosegretario On.le De Micheli chiediamo, in particolare di voler promuovere chiarimenti in merito ai seguenti punti:

1. allorché il comma 6 del Decreto Legge, pur riconoscendo al Committente di autorizzare subappalti (art. 1656 cc), dispone che "*Sono nulle tutte le clausole che dispongano ... ulteriori subappalti*", non è chiaro se intenda riferirsi anche ai subappalti concernenti gli impianti (idraulico, elettrico, ecc.). Se così fosse appare evidente che la Ditta principale dovrebbe obbligatoriamente operare in proprio i lavori o rinunciare all'appalto nel caso in cui non fosse iscritta anche per queste categorie. E' appena il caso di sottolineare il danno che verrebbe arrecato alle piccole imprese ed alla occupazione;
2. cosa si intenda per "*contratto ... in corso di esecuzione*" (comma 3). Infatti dal punto di vista giuridico un contratto, anche quello preliminare, è comunque in corso di esecuzione fin dal momento della sottoscrizione perché in grado di produrre effetti vincolanti tra le parti;
3. se i controlli affidati ai Comuni sono puntuali (come sembrerebbe) o a campione;
4. quale sia la reale intenzione del legislatore e chi, al di là delle generiche responsabilità che fanno capo a ciascun soggetto interessato, abbia l'obbligo o la competenza a verificare l'effettiva sussistenza della nullità di cui all'ultimo periodo del comma 3 ("*Le obbligazioni precedentemente assunte si considerano non confermate anche in mancanza della suddetta verifica nei tempi previsti dal presente decreto*");
5. se non sia opportuno rivedere il dettato del comma 7 sostituendo il termine "Concordato preventivo" con "o di Interdizione Prefettizia".