Amministratore direttore dei lavori, scatta la doppia responsabilità

C'è anche rischio di conflitto d'interessi con la sua figura di committente

Giulio Benedetti

L 'assemblea condominiale, quando delibera il contratto di appalto per i lavori del superbonus, può nominare l'amministratore responsabile dei lavori (articolo 89, comma 1, lettera c) del Dlgs 81/2008): è il soggetto incaricato dal condominio della progettazione e del controllo dell'esecuzione dell'opera. Ne consegue che in tale ipotesi l'amministratore, nel contratto di appalto, è contemporaneamente committente e responsabile dei lavori.

La circolare 23/E delle Entrate

L'agenzia della Entrate, nella circolare 23/E/2022 (punto 4, pagina 80), c onfermando quanto affermato dalla Dre Lazio con l'interpello 913-471/2020 ha precisato che al condominio non spetta la detrazione per il compenso straordinarioriconosciuto all'amministratore, in quanto rientra nelle sue ordinarie attribuzioni; spetta però la detrazione per il compenso riconosciuto, sempre che il lavoro sia stato effettivamente effettuato, all'amministratore che sia stato nominato responsabile dei lavori.Per l'assemblea e per l 'amministratore si pone la valutazione dei costi e dei benefici di tale ultima nomina.

Conflitti, compiti e rischi

Se l'amministratore è committente/responsabile dei lavori, avendoli organizzati direttamente, si trova in conflitto di interessi perché deve: 1) denunciare i difetti della materia del contratto (articolo 1663 del Codice civile); 2) verificare l'opera compiuta (articolo 1665 del Codice civile); 3) denunciare, entro 60 giorni dalla scoperta, le difformità e i vizi dell'opera (articolo 1667 del Codice civile).

L'articolo 93 del Dlgs 81/2008 afferma che il committente è esonerato dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi , limitatamente all'incarico conferito al responsabile dei lavori, ma rimane comunque responsabile in quanto deve affidare l'opera ad un'impresa qualificata per il lavoro da svolgere, iscritta alla Camera di commercio, in possesso di regolare Durc, deve recepire le indicazioni fornitegli dal coordinatore per l'esecuzione sugli inadempimenti alle prescrizioni del piano di sicurezza e di coordinamento.

Inoltre, il committente deve assicurare le misure generali di tutela prescritte dall'articolo 15 del Dlgs 81/2008: eliminare i rischi e sostituire ciò che è pericoloso con quanto è meno pericoloso. L'amministratore responsabile dei lavori deve farli

eseguire secondo le regole di prevenzione infortuni previste dall'articolo 90 del Dlgs 81/2008. Il committente e il responsabile dei lavori, in cui vi sia la presenza di più imprese, sono tenuti per l'articolo 99 del Dlgs 81/2008, a trasmettere prima dell'inizio dei lavori, alla Asl e alla Direzione provinciale del lavoro territorialmente competenti, la notifica preliminare prevista dall'allegato XII.

Di recente la Cassazione (sentenza 21072/29022) ha confermato la condanna per omicidio colposo a carico di committente, titolare della ditta esecutrice dei lavori direttore dei lavori (per condotte tra loro indipendenti): un lavoratore, all'interno di un cantiere, era deceduto per un «ferro di attesa» non presidiato dai cappelletti di protezione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA