

Il Codice tutela la parte che ha interesse a una puntuale esecuzione del contratto

Le situazioni anomale La legge

Eugenio Antonio Correale

In molti condomini parecchi general contractor hanno dovuto lasciare il passo, per i lavori, ad altre imprese: si deve prestare grande attenzione poiché non è semplice né concludere il vecchio rapporto né aprire quello nuovo. Occorre chiarire se residuino obbligazioni con la vecchia impresa.

Se insorgono contese non si potrà ricorrere ad accertamento

tecnico preventivo che richiede comunque alcuni mesi e si cercherà di approntare il verbale di consegna delle opere; in difetto, si farà eseguire una relazione asseverata e documentata con fotografie che certifichino lo stato delle opere già eseguite.

La nuova impresa troverà difficoltà a proseguire quanto altri ha iniziato, talché si devono chiarire subito le modalità dei lavori, soprattutto per i cappotti termici e per l'acquisizione dei materiali per ultimarli: nulla è impossibile, ma tutto si riflette sui costi.

Taluno si è trovato davvero "in mezzo al guado", con i lavori sono sospesi e con l'impresa che latita.

Questa situazione richiede grande perizia e attenzione.

Si rischia di lasciar passare tempo prezioso, da impiegare invece per rilevare se sia possibile liberarsi immediatamente dal vecchio contratto ormai insequibile e contrattare nuova e migliore impresa.

Verifiche tanto delicate vanno affidate a esperto giurista; in genere risulterà utile il richiamo a una norma di legge poco frequentata: l'articolo 1457 del Codice civile, che tratta del termine essenziale per una delle parti e tutela chi non abbia interesse alla tardiva esecuzione del contratto.

Tale norma può tornare pre-

ziosa nelle operazioni superbonus, che dal 2024 perderanno una quota dell'agevolazione, con problemi di convenienza.

Da ultimo, ci si occuperà di situazioni davvero patologiche, che fanno temere la decadenza dalle agevolazioni fiscali.

Si può fare il caso di una Cila del tutto invalida per difetto dei requisiti formali (ad esempio: carenza di sottoscrizione) o depositata tardivamente.

Queste situazioni determinano i maggiori imbarazzi, soprattutto se la nullità sia scoperta quando i lavori siano già iniziati e si debba meditare sull'opportunità di farli proseguire. In questi casi manca

DILIGENZA BILATERALE

1338

L'articolo del Codice

L'osservanza dell'articolo 1338 dovrebbe mettere al riparo da anomalie che vengono comunicate quando è troppo tardi per rimediare. L'articolo, infatti, prevede la responsabilità della parte «che, conoscendo o dovendo conoscere l'esistenza di una causa di invalidità del contratto, non ne ha dato notizia all'altra parte» e impone grande diligenza ad entrambi i contraenti, tenuti a vigilare sulla regolarità di tutto ciò che ruota intorno all'appalto.

un suggerimento buono per tutte le occasioni, ma si può fornire una chiave interpretativa.

L'articolo 1338 del Codice civile, sulla conoscenza delle cause di invalidità del contratto, dichiara la responsabilità della parte «che, conoscendo o dovendo conoscere l'esistenza di una causa di invalidità del contratto, non ne ha dato notizia all'altra parte» e impone grande diligenza ad entrambi i contraenti, tenuti a vigilare sulla regolarità di tutto ciò che ruota intorno all'appalto: dalla delibera che ha approvato le opere, alle asseverazioni e sino alla liquidazione degli stati di avanzamento lavori.

Il dovere di diligenza, ovviamente, suggerisce all'amministratore di esaminare approfonditamente tutti i documenti e di avvalersi costantemente dei propri consulenti; l'articolo 1138 del Codice civile, peraltro, indica che anche l'impresa è tenuta ad accurata vigilanza e a compiuta disamina.

© RIPRODUZIONE RISERVATA