

Il General Contractor in Condominio

ANACI VENETO

Corso DM 140

ANNO 2021



Il General Contractor in generale: riferimenti giuridici e definizioni

- Con il termine **general contractor** si intende una persona fisica o una società di persone o capitali, che viene individuata dal committente finale per ottimizzare tutti i processi di costruzione.
- Tradotto dall'inglese il GC è il ***Contraente Generale*** che riceve l'incarico dal soggetto che ha vinto o gli è stato affidato un' appalto (***committente finale***) e che è dotato di un' adeguata capacità organizzativa per la realizzazione dell'opera.

- Nel diritto italiano l'affidamento di un' opera al general contractor (***contraente generale***) è regolata dal Codice dei Contratti Pubblici (dlgs 18.4.2016 n.50) agli articoli 194 e ss.
- Riassumendo la complessa materia, nell'impostazione del Codice degli Appalti, il soggetto che si aggiudica la gara d'appalto (***aggiudicatore***), affida ad un altro soggetto dotato di *un' adeguata capacità organizzativa, tecnico realizzativa e finanziaria la realizzazione con qualsiasi mezzo dell'opera nel rispetto delle esigenze specificate nel progetto definitivo redatte dal soggetto aggiudicatore.*

- Avremo quindi:
- La **stazione appaltante**, che affida appalti pubblici di lavori, forniture o servizi oppure concessioni di lavori pubblici o di servizi.
- L' **aggiudicatore**, che colui che ha vinto la gara d'appalto
- Il **contraente generale** (*general contractor*) che è il soggetto che realizza l'opera.



- ***Come si evince dallo schema relativo alla Metropolitana di Roma, è il general contractor che in pratica organizza l' esecuzione dell'opera***
- Il GC – nell'esecuzione dell'opera – provvede inoltre:
 - Alla predisposizione del progetto esecutivo ed attività connesse;
 - Ad acquisire le aree necessarie per l'intervento;
 - All' esecuzione dei lavoro;
 - Al prefinanziamento in tutto o in parte dell'opera;
 - Ove richiesto, all'individuazione delle modalità gestionali dell'opera;
 - Altre attività a tutela della legalità dell'intervento.

- Al soggetto aggiudicatore (committente) rimangono in carico e sotto la sua responsabilità:
 - l'**approvazione** del progetto esecutivo;
 - La nomina del **direttore lavori** e dei **collaudatori, sorveglianza** sulla realizzazione delle opere
 - **Collaudo** delle opere
 - **Accordi** in materia di sicurezza e prevenzione criminalità

- L'articolo 194 del codice dei contratti pubblici prevede poi tutta una serie di attività di controllo ed obblighi sia in capo al GC che al contraente generale (committente)
- E' il GC che risponde al committente sulla corretta esecuzione dell'appalto;
- Sono a carico del GC le varianti generali al progetto per emendare vizi o integrare omissioni del *progetto esecutivo*, mentre le varianti indotte da forza maggiore o sopravvenute per prescrizioni di legge;
- E' il GC che propone al committente le varianti al progetto ritenute utili o le modifiche.
- Il GC può incaricare subappaltatori.
- E' il committente che verifica l'opera prima di effettuare qualsiasi pagamento.

- Le garanzie per vizi e difetti sono prestate dal GC ma anche dall'aggiudicatore

ed è questo un dato da tenere a mente

- il soggetto aggiudicatario presenta sotto forma di cauzione o di fideiussione una garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse;
- Nel caso di affidamento dei lavori ad un nuovo soggetto, anche quest'ultimo presenta le garanzie previste.

- Si possono applicare analogicamente le norme del codice degli pubblici appalti privati, specialmente in condominio per i lavori 110superbonus?
- L'**analogia**, in diritto, è un procedimento logico di carattere *interpretativo*, utilizzato nel diritto in relazione all'attività di giurisdizione. Esso ha luogo allorquando, a fronte di una lacuna dell'ordinamento giuridico, il giudice si veda nella necessità di dover offrire un obiettivo criterio di valutazione giuridica, in ordine a categorie di soggetti o di rapporti, il cui status o la cui regolamentazione non appaia espressamente contemplata dalla lettera della norma.

L'analogia può essere di due specie:

- analogia legis, consistente nell'applicare ad una fattispecie non regolata la disciplina di un'altra fattispecie, regolata dall'ordinamento, ritenendo che la *ratio* che ha indotto il legislatore a disciplinare quest'ultima lo avrebbe potuto coerentemente indurre a disciplinare nello stesso modo la prima;
- analogia iuris, consistente nel desumere la disciplina della fattispecie non regolata direttamente, dai principi generali dell'ordinamento, quando anche il ricorso all'analogia *legis* non è possibile.

- Si possono applicare analogicamente le norme del codice degli pubblici agli appalti privati, specialmente in condominio per i lavori 110superbonus?

- La risposta è NO, perché:

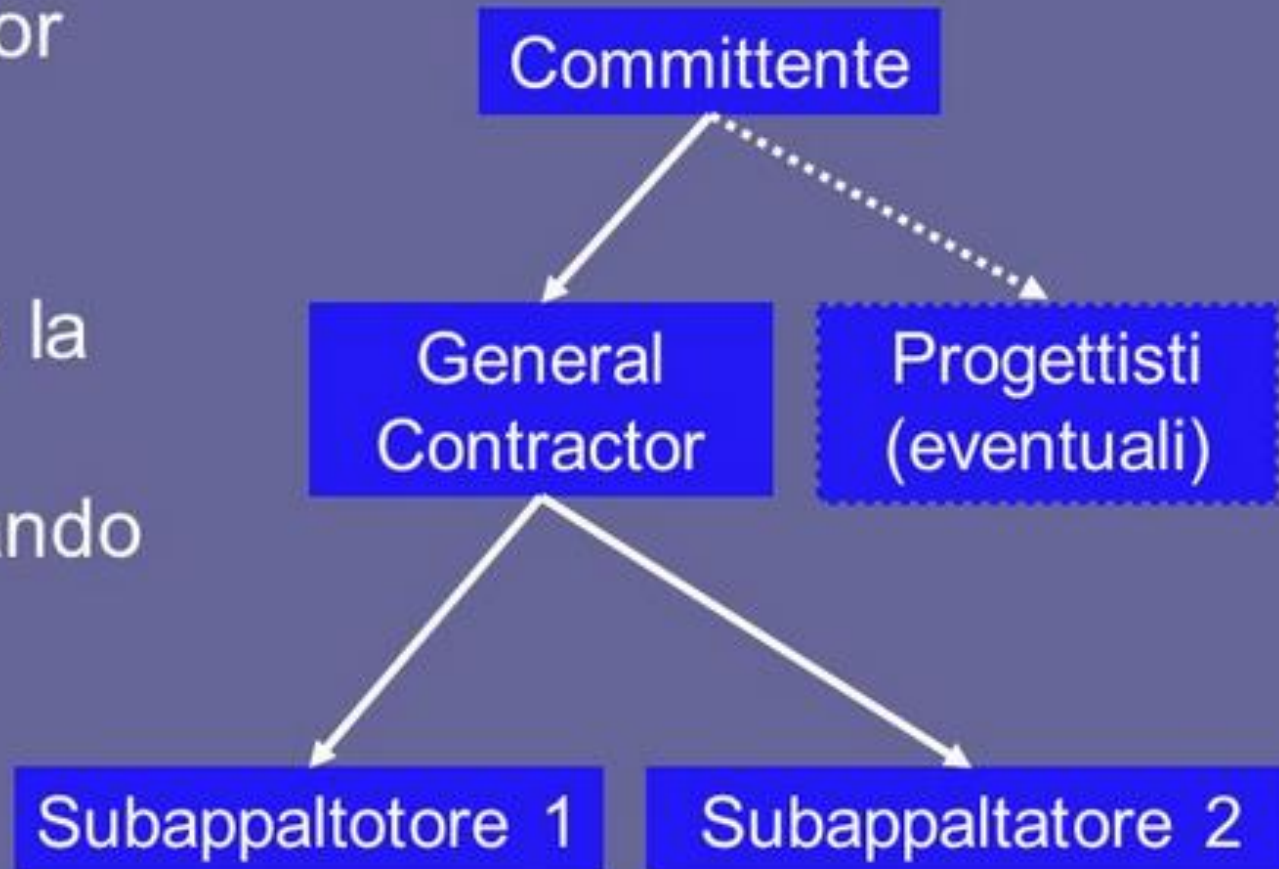
l'ambito operativo è l'appalto privato;

Per gli appalti di diritto privato sono previste apposite norme: gli articoli da 1655 a 1677 del codice civile.

A ben guardare, poi, le norme sugli appalti privati sono state trasfuse e «amplificate» per renderle operative negli appalti pubblici ove però vi è spesso il soggetto che vince l'appalto «aggiudicatore», che non ha l'organizzazione necessaria alla realizzazione che è propria del general contractor (contraente generale).

IN CONDOMINIO

General Contractor
(con o senza
progettazione):
l'impresa assume la
responsabilità
generale, realizzando
in proprio e/o
subappaltando)



Schema tratto dal prof. Nicola Cosentino

Appalti pubblici	Appalti privati
Stazione appaltante (è la Pubblica Amministrazione)	Committente (soggetto di diritto privato es. Condominio)
Aggiudicatore (soggetto giuridico che vince l'appalto)	Appaltatore (soggetto che viene incaricato dal committente di compiere l'opera o servizio)
Contraente Generale – General Contractor (soggetto dotato di capacità organizzativa, tecnica finanziaria che esegue l'opera)	Appaltatore (ex art.1655 è l'appaltatore che ha i mezzi necessari per l'esecuzione dell'opera)
Sub fornitori al General contractor , (è possibile senza autorizzazione)	Subappalto (è necessario il consenso espresso del committente)
General Contractor, predispone il progetto esecutivo, approvato dall'aggiudicatore	Committente, predispone il progetto generale ed esecutivo
Aggiudicatore, nomina il direttore dei lavori e collaudatori	Committente, nomina il direttore dei lavori e collaudatori
Responsabilità in capo ad aggiudicatore e GC	Responsabilità , in capo all'appaltatore