**Lavori edili in condominio, è obbligatorio nominare un direttore dei lavori?**

**Lavori in condominio, quando è obbligatoria la nomina di un direttore dei lavori?**

Quando l'amministratore – nei casi previsti dalla legge – ordinari lavori edili sulle parti comuni o quando – più comunemente – è l'assemblea a deliberarli, è necessaria la nomina di un **direttore dei lavori**?

Partiamo dalla definizione di direttore dei lavori che non ha natura legislativa.

Il direttore dei lavori è “*un rappresentante del committente con riferimento alle manifestazioni di volontà contenute in ambito strettamente tecnico, con poteri d'ingerenza, pari a quelli del committente, finalizzati alla buona realizzazione dei lavori*” (Caringella – De Marzo, *Manuale di diritto civile*, Giuffré 2007).

Egli, una volta accettato l'incarico, assume verso il proprio rappresentato l'impegno di seguire, dirigere e vigilare sullo svolgimento dei lavori.

L'obbligo così assunto, secondo pacifica giurisprudenza, rappresenta un'obbligazione di mezzo (tra le varie, **Cass. 13 aprile 2015 n. 7373**), pur dovendosi valutare la condotta, nel caso di contestazioni, in modo particolarmente rigoroso, data la diligenza che ci si deve aspettare da un professionista nell'adempimento del proprio incarico (art. 1176 c.c.).

Inquadrata, in sintesi e per concetti generali, [**figura, compiti e responsabilità del direttore dei lavori**](http://www.condominioweb.com/il-direttore-dei-lavori-anche-se-non-puo-essere-considerato-lesecutore-materiale.930) è utile adesso vedere se e quando la sua presenza è obbligatoria.

Risposta netta e certa: la nomina del direttore dei lavori, nell'ambito di un appalto privato (com'è quello che riguarda il condominio), **non è mai obbligatoria**.

La figura tecnica, cui il committente può fare ricorso, rappresenta un'opzione, sempre percorribile, ma mai necessaria.

Per iniziare o resistere in una causa di € 2.000,00 è obbligatorio rivolgersi ad un avvocato, per seguire la esecuzione di lavori di ristrutturazione di un edificio, magari per decine di migliaia di euro, no.

La prassi ci dice che il del **direttore dei lavori** è sovente nominato dall'assemblea proprio per [**vigilare**](http://www.condominioweb.com/diretto-dei-lavori-responsabilita-vizi.13322) e far fronte alle questioni che possono sorgere durante la esecuzione delle opere e che necessitano di cognizione tecnica per essere risolte nel modo migliore per il committente, modo che non sempre coincide con il più comodo/economico per la ditta.

Ciò chiarito è bene specificare un aspetto: è utile non confondere a figura del direttore dei lavori, con quelle previste e disciplinate dal **decreto legislativo n. 81 del 2008**, altrimenti noto come testo unico in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

In questo decreto è previsto uno specifico Titolo, il Quarto, dedicato ai cantieri temporanei o mobili.

Qui sono indicate delle figure la cui nomina diviene obbligatoria in ragione della tipologia di lavori da eseguire: il riferimento è al **coordinatore in materia di sicurezza** e salute durante la progettazione dell'opera (coordinatore per la progettazione dell'opera) ed il coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la realizzazione dell'opera (coordinatore per l'esecuzione dei lavori).

Queste figure, che **possono coincidere con quella del direttore dei lavori**, sono obbligatorie al ricorrere di determinate condizioni (es. presenza anche non contemporanea di più imprese nel cantiere) e alla loro mancanza segue l'irrogazione di sanzioni.

Fonte: http://www.condominioweb.com