



Occupandoci del **corretto costo delle opere nella filiera dell'attività edilizia privata**, tutti gli argomenti trattati sono da considerarsi **cenni importanti** che si riflettono, direttamente o indirettamente, sul costo delle opere. Invece ogni più marcato approfondimento va acquisito dalle pubblicazioni dedicate alle specifiche materie.

[Iscriviti qui](#) per essere avvisato quando sarà disponibile il software Equocompenso per la gestione del corretto costo delle opere.

Le figure del Committente

SOCIETA': il committente è il legale rappresentante, o altro soggetto delegato alla firma del contratto di appalto e dotato di poteri decisionali e di spesa per gestire l'appalto.

COMUNIONE: il committente sono tutti i 'comunisti' con lo stesso livello di responsabilità. Nella comunione, a differenza del condominio, non è prevista la figura dell'amministratore con i relativi poteri e doveri (articoli 1100-1116 codice civile).

CONDOMINIO SENZA AMMINISTRATORE: l'articolo 1129 del codice civile sancisce che l'obbligo di nominare un amministratore scatta solo quando l'edificio é composto da almeno nove proprietari. Per un piccolo condominio (quindi fino a otto persone) non c'è alcun obbligo ed i condomini possono gestire autonomamente l'edificio.

In tal caso il Committente è costituito da tutti i condomini con lo stesso livello di responsabilità.

CONDOMINIO CON AMMINISTRATORE: è evidente che il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata sia il condominio inteso come la pluralità dei proprietari condomini. Infatti, il potere deliberativo, la scelta delle imprese e dei professionisti e in ultimo la decisione di fare o non fare lavori spetta all'assemblea dei condomini: quindi, al momento delle scelte il committente è il condominio, cioè tutti i singoli proprietari che scelgono e deliberano validamente. Successivamente, nel dare seguito ad una valida delibera assembleare l'amministratore incarna a tutti gli effetti la figura di committente per conto del condominio.

L'amministratore incarna direttamente la figura del committente, senza passare dall'assemblea dei condomini, quando, all'interno dei suoi poteri, appalta le opere volte ad eliminare le situazioni di pericolo o per garantire i servizi condominiali.