

Documenti contabili e riserve: quando l'appaltatore è vincolato anche nei contratti privati

AUTORE: Alfonsina Capone

Keywords: appaltatore, riserva, contratto d'appalto, committente, contratto privato, vincoli contrattuali, decadenza riserve, art. 1341 c.c., lavori pubblici.

ABSTRACT

Quando un contratto d'appalto privato richiama espressamente disposizioni normative proprie degli appalti pubblici, tali disposizioni assumono valore vincolante tra le parti, condizionando anche i tempi e le modalità di presentazione delle riserve. La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 10235/2025, ha confermato che il rispetto rigoroso di questi termini, se previsti, è obbligatorio anche in ambito privato. L'applicazione della normativa pubblica in un appalto privato discende da un accordo negoziale e non da un obbligo di legge, con conseguente necessità per l'appaltatore di sollevare tempestivamente e formalmente eventuali riserve per tutelare i propri diritti.

Il contratto d'appalto privato e l'applicazione della normativa pubblica

Il contratto d'appalto è un contratto stipulato da un committente e un'impresa appaltatrice per l'esecuzione di un lavoro in cambio di un corrispettivo economico.

Tuttavia, si pone la questione dell'applicabilità della normativa dei lavori pubblici anche agli appalti tra privati. Tale situazione viene a formarsi quando le parti contrattuali decidono di richiamare espressamente nel loro accordo le disposizioni previste per i contratti della pubblica amministrazione.

A questo punto nascono importanti questioni giuridiche relative alla validità e all'efficacia di clausole che originariamente nascono per disciplinare rapporti di diritto pubblico tra PA e imprese private.

Un punto particolarmente delicato riguarda l'applicazione delle clausole di decadenza previste nelle norme sui lavori pubblici, che impongono scadenze precise entro cui l'appaltatore deve presentare riserve o contestazioni.

Il problema diventa concreto quando le imprese private decidono di usare contratti ispirati a quelli del settore pubblico, perché li ritengono più chiari e completi. Tuttavia, tale scelta può avere effetti importanti, soprattutto per quanto riguarda i tempi e le modalità con cui devono essere formulate le riserve.

La questione si complica ulteriormente quando si valuta l'applicabilità dell'**art. 1341 del c.c.** secondo il quale *“Le condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti sono efficaci nei confronti dell'altro, se al momento della conclusione del contratto questi le ha conosciute o avrebbe dovuto conoscerle usando l'ordinaria diligenza. In ogni caso non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte, limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente*

decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria.”

Secondo il Codice Civile, quindi, in un contratto le condizioni generali scritte da una delle due parti valgono solo se l'altra parte ne è a conoscenza o avrebbe potuto esserlo usando **l'ordinaria diligenza**. Però, se queste condizioni contengono regole particolarmente onerose o svantaggiose per chi le deve accettare, allora non bastano la semplice conoscenza o la firma del contratto, ma devono essere approvate in modo chiaro e scritto, una per una. Tutte queste clausole devono essere accettate con un consenso specifico e scritto, altrimenti non producono effetti.

La corretta interpretazione di tali clausole assume quindi un ruolo cruciale per garantire la certezza del diritto e la tutela delle aspettative legittime delle parti contrattuali.

Recentemente, la Corte di Cassazione ha chiarito che in un contratto di appalto, in cui è espressamente richiamata la normativa pubblica sui lavori, le clausole che prevedono termini di decadenza per le riserve dell'appaltatore devono essere rispettate con rigore.

Qualora l'appaltatore non scriva tempestivamente le riserve nel registro di contabilità e non le confermi nel conto finale dei lavori, si considerano accettate tacitamente e l'appaltatore decade dal diritto a farle valere.

L'applicabilità delle regole sui tempi di riserva negli appalti privati con richiamo alla normativa pubblica

La controversia, che ha coinvolto la società ricorrente e alcuni committenti privati, è giunta fino alla Corte di Cassazione, la quale con la sentenza n.10235/2025 ha confermato che anche negli appalti privati valgono le regole sui tempi per presentare riserve se nel contratto è fatto espresso richiamo alla normativa sugli appalti pubblici. La vicenda si incentra quindi intorno alla scrittura del contratto di appalto, redatto tra committenti e impresa, per la ristrutturazione di una villa.

Tale contratto richiamava le norme del regolamento generale:

- dei lavori pubblici il DPR n. 554/1999;
- il capitolato generale d'appalto previsto dal DM 145/2000.

Questi riferimenti, secondo quanto stabilito nel contratto, potevano essere derogati solo con apposita pattuizione scritta. A lavori conclusi, la società appaltatrice non aveva firmato il documento di contabilità finale dei lavori, ma aveva sottoscritto con riserva lo **stato finale** dei lavori nel febbraio 2004, chiedendo il pagamento a saldo del corrispettivo dovuto. I committenti si erano opposti rivolgendosi al Tribunale dell'Aquila, il quale aveva riconosciuto all'impresa solo l'importo come espressamente riconosciuto dalla committenza nel collaudo del 2004. Ciò ha indotto l'impresa a presentare ricorso presso la Corte d'Appello dell'Aquila che però ha respinto completamente la richiesta.

La vicenda è così approdata in Cassazione.

La Suprema Corte, a sua volta, ha chiarito che l'applicazione dell'art. 1341 del c.c. sulle clausole vessatorie si applica solo quando esistono condizioni generali di contratto destinate a regolare una serie indefinita di rapporti, situazione che non si verificava nel caso in esame.

Il punto più rilevante chiarito dalla Cassazione riguarda di fatto l'applicazione delle disposizioni del decreto sugli appalti pubblici. Nella sentenza viene infatti evidenziato *“(...) che non è possibile enucleare dal motivo in esame una doglianza ricostruibile in termini di violazione di legge dal fatto che l'impresa assume non siano state seguite nello svolgimento del rapporto di appalto, in materia di contabilità, le disposizioni di cui al DPR 554/99: il rilievo di tali disposizioni nel caso concreto è di natura negoziale, non normativa, e riguarda quindi*

l'interpretazione del contratto, che spetta al Giudice di merito-salvo il mancato rispetto delle disposizioni degli art.1362 c.c., in relazione alle quali la società ricorrente non ha rilevato criticità alcuna (...), infatti, l'applicazione delle disposizioni del DPR n.554/99 al rapporto di appalto concluso tra le parti è di fonte negoziale e non normativa; dall'altra la valutazione dell'andamento del rapporto per la contabilità dei lavori, da effettuare alla luce della documentazione in atti e quindi attraverso l'interpretazione e la valorizzazione del materiale probatorio acquisito, è attività meritoria che, se supportata, come nel caso di specie, da motivazione esistente e non insanabilmente contraddittoria, non può essere affrontata in sede di legittimità."

Quindi l'applicazione delle disposizioni del decreto sugli appalti pubblici derivava dall'accordo contrattuale tra le parti e non da un obbligo di legge. Ne deriva che **se un contratto di appalto privato richiama espressamente la normativa sugli appalti pubblici, quella normativa diventa parte integrante dell'accordo tra le parti**.

Di conseguenza, l'appaltatore deve rispettare scrupolosamente i termini e le modalità previste per presentare riserve e richieste di pagamenti aggiuntivi. Inoltre nei rapporti tra imprese e committenti privati non si può dare per scontato che l'appaltatore sia in una posizione contrattuale più debole, soprattutto se si tratta di società esperte nel settore edilizio.

In conclusione le riserve dell'appaltatore devono essere tempestivamente e formalmente sollevate nei documenti contabili previsti dal contratto perché possano essere riconosciute e ciò vale sicuramente per i contratti pubblici, ma, se indicato espressamente, anche per i contratti privati.