

PREVENZIONE DEL CONTENZIOSO

INCARICHI PROFESSIONALI DA PARTE DEL COMMITTENTE PRIVATO

Come noto una delle principali cause di contenzioso è la poca chiarezza del contratto e l'inadeguata conoscenza dei ruoli e delle attività che i contraenti si impegnano a svolgere. Il rapporto tra committente e professionista tecnico non è esente da queste criticità enfatizzate dalla turbinosa evoluzione della normativa di settore. E' pertanto necessaria l'idonea definizione dei compiti assegnati al tecnico così da ridurre l'insorgere del contenzioso o facilitarne la risoluzione. Si suggerisce pertanto di dettagliare nei disciplinari d'incarico le attività che il professionista è chiamato a svolgere.

Tra le criticità rilevate emerge l'attività di controllo in fase di esecuzione delle opere, che l'art. 1662 C.C. pone in capo al committente che appunto ha facoltà di "*controllo dello svolgimento dei lavori appaltati e di verifica dello stato dell'esecuzione secondo le condizioni stabilite dal contratto e dalla regola d'arte*".

Per i casi di pubblico interesse il legislatore prescrive che i controlli siano esercitati da tecnici iscritti negli albi professionali che sono tenuti a garantire al cliente deontologia, aggiornamento professionale e copertura assicurativa. Infatti:

- per le attività che attengono la sicurezza statica delle costruzioni la norma prescrive che per il controllo dei lavori sia nominato un tecnico iscritto all'albo professionale e prescrive altresì la nomina di un collaudatore statico iscritto da 10 anni;
- per i casi di appalti con committente pubblico, la norma prescrive che i controlli dei lavori appaltati siano demandati a tecnici iscritti negli albi professionali: il direttore dei lavori e il collaudatore tecnico amministrativo che contribuiscono a garantire il corretto utilizzo delle risorse dello Stato,
- la normativa urbanistica prevede la nomina di un tecnico che dichiara la rispondenza dell'opera realizzata ai progetti depositati presso i pubblici uffici,
- le norme sulla sicurezza dei cantieri, sicurezza antincendio ed alle altre norme stabiliscono i casi in cui è prevista la nomina di tecnici iscritti in appositi albi o elenchi, che diventano garanti verso la collettività di quanto realizzato.

Invece per gli appalti di lavori privati che non interferiscono con l'interesse della collettività non sussistono obblighi di legge per la nomina del direttore dei lavori o di un tecnico abilitato: si pensi ai lavori interni agli edifici oppure alle manutenzioni ordinarie dei fabbricati privati. Ovviamente il committente privato può (non deve) delegare il controllo a un proprio ausiliario tecnico. Va da sé che se costui è già stato nominato, il committente e il professionista possono (non devono) pattuire l'estensione dell'incarico e il relativo compenso anche per l'esercizio degli altri controlli quali ad esempio la verifica del rispetto dei tempi prestabiliti, la conformità dei materiali al contratto d'appalto, la verifica dell'esecuzione a regola d'arte delle opere appaltate, l'emissione degli stati avanzamento lavori, ecc.

Purtroppo si constata che pur in assenza di specifiche pattuizioni contrattuali al tecnico nominato direttore lavori privati (che deve per legge esercitare controlli di garanzia per la collettività) viene spesso attribuita anche la responsabilità del controllo sulla esecuzione dell'appalto tra privati, controllo che senza una delega specifica rimane in capo al committente. Si ritiene che la confusione dei ruoli possa essere generata dalle norme che attribuiscono ai tecnici chiamati "direttore lavori" funzioni diverse nel caso di opere pubbliche o private: negli appalti pubblici il direttore lavori garantisce la collettività della corretta esecuzione dei lavori appaltati con i finanziamenti pubblici mentre nel caso di costruzioni private il d.l. garantisce la collettività della conformità delle opere ai progetti depositati presso i pubblici uffici.

Per evitare accolti di improprie responsabilità è opportuno predisporre un idoneo disciplinare d'incarico, che non deve essere il solito "copia incolla" buono per tutte le stagioni ma deve essere un contratto di volta in volta definito in base al contesto ambientale, alle norme vigenti e alla volontà dei contraenti con particolare attenzione al dettaglio delle attività assegnate al professionista.

Al fine di contribuire alla definizione di un idoneo disciplinare d'incarico tra privati si propone il seguente elenco indicativo e non esaustivo delle attività del tecnico suddivise tra quelle previste dalle norme e quelle che invece devono essere espressamente pattuite contrattualmente. Alcune voci dell'elenco sono tratte dalla tabella del Capo V del dm 140/2012 "Regolamento dei compensi per le professioni dell'area tecnica".

ATTIVITA' RICHIAMATE DALLA VIGENTE NORMATIVA

- o A.1 Progetto ai fini del rilascio delle autorizzazioni comunali (t.u. Dpr 380/2001)
- o A.2 Progetto di prevenzione incendi ai fini del rilascio del parere conformità vv.f. (dpr 151/2011)
- o A.3 Progetto esecutivo delle strutture (Dpr 380/2001 - L 1086/1971)
- o A.4 Progetto di risparmio energetico (L 10/1991 e s.m.i.)
- o A.5 Elaborati e relazioni dei requisiti acustici (Dpcm 5.12.1997)
- o B.1 Direttore lavori, per la verifica della conformità dell'opera al progetto depositato presso i pubblici uffici con rilascio, ultimato l'intervento, del certificato di collaudo finale (Dpr 380/2001)
- o B.2 Direttore lavori delle strutture (Dpr 380/2001 - L 1086/1971)
- o B.3 Varianti del progetto in corso d'opera (Dpr 380/2001)
- o C.1 Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione (d.lgs. 81/2008)
- o C.2 Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione (d.lgs. 81/2008)
- o C.3 Responsabile dei lavori (d.lgs. 81/2008)
- o D.1 Collaudatore delle strutture (Dpr 380/2001 - L 1086/1971 – art 9 dm 14.1.2008)
- o E.1 Certificazione impianti (dpr 380/2001)
- o E.2 Certificazione energetica (d.l. 63/2013)
- o E.3 Certificazioni antincendio (Dpr 151/2011 - L 818/84)
- o E.4 Iscrizione catastale (art. 6 regio d.l. 652/1939 e s.m.i.)

o _____
Il Professionista dichiara di essere abilitato allo svolgimento delle attività affidategli, di essere iscritto all'Albo professionale de _____ al nr _____ e inserito nei seguenti elenchi specialistici _____ e si impegna a rispettare gli impegni previsti per gli iscritti all'albo professionale e con essi gli aspetti deontologici, l'aggiornamento professionale Cfp e la copertura assicurativa r.c. professionale.

ATTIVITA' TECNICA DI AFFIANCAMENTO AL COMMITTENTE NEI RAPPORTI CON APPALTATORE

Posto che il committente ha diritto di controllare lo svolgimento dei lavori appaltati e di verificarne lo stato dell'esecuzione secondo le condizioni stabilite dal contratto e dalla regola d'arte, (art. 1662 c.c.), viene affidato al Professionista l'incarico di svolgere le seguenti attività di ausilio del Committente nel suo rapporto con l'Appaltatore:

- o F.1 Progetto esecutivo edilizio con dettaglio delle opere oggetto del contratto d'appalto
- o F.2 Disciplinare descrittivo e prestazionale delle opere oggetto del contratto d'appalto
- o F.3 Elenco prezzi, computo metrico estimativo, quadro economico
- o F.4 Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto
- o F.5 Progetto esecutivo impianto _____
- o F.6 Aggiornamento degli elaborati progettuali al come eseguito, as built
- o F.7 Manuale d'uso e manutenzione dell'opera realizzata
- o F.8 Ausilio tecnico al committente durante l'esecuzione dei lavori per controllare e verificare lo svolgimento dei lavori secondo il progetto di riferimento, le condizioni stabilite dal contratto e la regola dell'arte
- o F.9 Raccolta delle certificazioni e dichiarazioni dell'appaltatore e di enti terzi attestanti la qualità dei prodotti forniti e la realizzazione delle opere alla regola dell'arte e alle specifiche di contratto con controllo della loro congruità, adeguatezza e completezza.
- o F.10 Contabilità dei lavori
- o F.11 Liquidazioni economiche in corso d'opera con accertamento delle quantità delle forniture e delle opere realizzate (Sal)
- o F.12 Revisione tecnico contabile
- o F.13 Supporto al Committente per la supervisione e coordinamento della D.L. e della C.S.E.
- o F.14 Collaudatore tecnico amministrativo o equivalente attività certificativa
- o F.15 Collaudo tecnico funzionale degli impianti
- o F.16 Ulteriori attività contrattualmente assegnate dal Committente al Professionista _____