



DONATELLA SALAMITA

# INTERVENTI DI EDILIZIA PRIVATA

**DAL CONTRATTO D'APPALTO  
ALLA CONSEGNA DEI LAVORI**

DISAMINA, ANALISI, COMMENTI, NORMATIVA,  
ANNOTAZIONI GIURISPRUDENZIALI E MODULISTICA



**WEBAPP INCLUSA**  
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO

**GRAFILL**

Donatella Salamita

**INTERVENTI DI EDILIZIA PRIVATA.  
DAL CONTRATTO D'APPALTO ALLA CONSEGNA DEI LAVORI**

Ed. I (09-2022)

ISBN 13 978-88-277-0349-6

EAN 9 788827 7 03496

Collana **MANUALI** (280)



**Licenza d'uso da leggere attentamente  
prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader  
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

**Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill** aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 - 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 - Fax 091/6823313 - Internet <http://www.grafill.it> - E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

**CONTATTI  
IMMEDIATI**



**Pronto GRAFILL**  
Tel. 091 6823069



**Chiamami**  
[chiamami.grafill.it](http://chiamami.grafill.it)



**Whatsapp**  
[grafill.it/whatsapp](http://grafill.it/whatsapp)



**Messenger**  
[grafill.it/messenger](http://grafill.it/messenger)



**Telegram**  
[grafill.it/telegram](http://grafill.it/telegram)

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. - Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

# SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE</b> .....	p.	11
<b>PARTE PRIMA</b>		
<b>IL CONTRATTO D'APPALTO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA PRIVATA</b> .....	"	13
<b>1. IL CONTRATTO D'APPALTO</b> .....	"	15
<b>1.1. Contenuti</b> .....	"	19
<b>1.1.1. Le rubricazioni</b> .....	"	19
<b>1.1.2. Gli allegati</b> .....	"	20
<b>1.2. Formulazione e sviluppo</b> .....	"	21
<b>1.2.1. Intestazione e riferimento normativo</b> .....	"	21
<b>1.2.2. La forma</b> .....	"	22
<b>1.3. Le parti committente ed appaltatrice</b> .....	"	22
<b>1.4. La stipula dei patti contrattuali</b> .....	"	24
<b>1.4.1. L'oggetto</b> .....	"	25
<b>1.4.2. L'immobile</b> .....	"	25
<b>1.4.3. Designazione dei lavori</b> .....	"	26
<b>1.5. Dichiarazioni delle parti</b> .....	"	28
<b>1.5.1. Dichiarazioni della committenza</b> .....	"	28
<b>1.5.2. Dichiarazioni dell'appaltatore</b> .....	"	30
<b>1.6. Il subappalto</b> .....	"	31
<b>1.7. L'Attestazione SOA</b> .....	"	32
<b>1.8. La consegna dei lavori</b> .....	"	33
<b>1.9. Oneri ed obblighi delle parti</b> .....	"	33
<b>1.9.1. Oneri ed obblighi del Committente</b> .....	"	33
<b>1.9.2. Oneri ed obblighi dell'Appaltatore</b> .....	"	34
<b>1.10. Il Direttore dei Lavori</b> .....	"	36
<b>1.11. L'esecuzione dei lavori</b> .....	"	39
<b>1.12. L'ammontare dell'appalto</b> .....	"	40

<b>1.12.1.</b> Sconto in fattura, cessione del credito e stati d'avanzamento dei lavori .....	p.	41
<b>1.12.2.</b> I pagamenti spettanti all'Appaltatore.....	"	43
<b>1.13.</b> Invariabilità dei prezzi, varianti, nuove opere .....	"	44
<b>1.13.1.</b> Invariabilità dei prezzi .....	"	44
<b>1.13.2.</b> Varianti e nuove opere.....	"	45
<b>1.14.</b> Sospensione e ripresa dei lavori.....	"	47
<b>1.15.</b> Proroghe.....	"	48
<b>1.16.</b> Durata dei lavori.....	"	48
<b>1.17.</b> Termini e penali.....	"	49
<b>1.18.</b> Collaudo finale, ultimazione ed accettazione dei lavori .....	"	50
<b>1.19.</b> Recessi contrattuali .....	"	51
<b>1.19.1.</b> Recesso di parte committente .....	"	52
<b>1.19.2.</b> Recesso di parte appaltatrice .....	"	52
<b>1.20.</b> Responsabilità dell'Appaltatore .....	"	52
<b>1.21.</b> Garanzia decennale postuma .....	"	54
<b>1.22.</b> Controversie ed elezione del foro competente .....	"	54
<b>1.23.</b> Rinvio al Codice Civile .....	"	55
<b>1.24.</b> Trattamento dei dati personali .....	"	55
<b>1.25.</b> Parti conclusive del Contratto d'Appalto.....	"	55

## **PARTE SECONDA**

### **IL REGIME DEL SUBAPPALTO, ATTI PROGETTUALI E CONTABILI**

<b>PER LO SVOLGIMENTO DEI LAVORI</b> .....	"	57
--	---	----

### **2. CONTRATTO DI SUBAPPALTO**

<b>PER INTERVENTI DI EDILIZIA PRIVATA</b> .....	"	59
---	---	----

### **3. L'I.V.A., DETERMINAZIONE E CALCOLO** .....

<b>3.1.</b> Individuazione e valore dei beni significativi .....	"	69
<b>3.2.</b> Interventi di recupero del patrimonio edilizio e beni significativi.....	"	69
<b>3.3.</b> Tabella A del d.P.R. 633/1972 .....	"	70
<b>3.4.</b> Classificazione dei beni significativi .....	"	71
<b>3.5.</b> Le parti staccate dei beni significativi.....	"	71
<b>3.6.</b> L'autonomia funzionale di talune categorie di beni .....	"	72
<b>3.7.</b> Le fatture .....	"	72
<b>3.7.1.</b> La fatturazione per interventi di recupero complesso comprensivo di una pluralità di opere.....	"	73
<b>3.8.</b> Esempificazione calcolo I.V.A.....	"	73

<b>4. PROFESSIONISTI COINVOLTI NELLA FASE DEI LAVORI .....</b>	<b>p. 74</b>
<b>4.1. Il Direttore dei Lavori .....</b>	<b>" 74</b>
<b>4.1.1. Conferimento incarico professionale .....</b>	<b>" 75</b>
<b>4.1.2. Compiti e responsabilità del Direttore dei Lavori.....</b>	<b>" 79</b>
<b>5. I MATERIALI DA IMPIEGARE IN CANTIERE .....</b>	<b>" 81</b>
<b>5.1. Il controllo dei materiali all'ingresso in cantiere .....</b>	<b>" 81</b>
<b>5.2. Criteri Minimi Ambientali .....</b>	<b>" 81</b>
<b>5.3. Criteri Minimi Ambientali e verifiche rapporti di prova.....</b>	<b>" 83</b>
<b>5.4. Documentare il possesso dei C.A.M. nei materiali isolanti.....</b>	<b>" 84</b>
<b>6. IL CRONOPROGRAMMA.....</b>	<b>" 86</b>
<b>7. LA CONSEGNA DEI LAVORI .....</b>	<b>" 88</b>
<b>7.1. Verifiche antecedenti la consegna dei lavori.....</b>	<b>" 88</b>
<b>7.2. Verbale consegna dei lavori .....</b>	<b>" 89</b>
<b>8. LO SVOLGIMENTO DEI LAVORI .....</b>	<b>" 91</b>
<b>9. I SOPRALLUOGHI E LE VERIFICHE IN CORSO D'OPERA .....</b>	<b>" 92</b>
<b>9.1. Verbale di sopralluogo preventivo         e scheda riassuntiva dati progettuali.....</b>	<b>" 92</b>
<b>9.2. Verbale di sopralluogo .....</b>	<b>" 96</b>
<b>10. LA CONTABILITÀ A STATI D'AVANZAMENTO DEI LAVORI .....</b>	<b>" 98</b>
<b>10.1. La non cumulabilità tra gli stati d'avanzamento dei lavori.....</b>	<b>" 99</b>
<b>10.2. Lo sviluppo dello stato d'avanzamento dei lavori .....</b>	<b>" 99</b>
<b>10.3. Lo stato d'avanzamento dei lavori nell'agevolazione 110%         in riferimento all'importo complessivo dei lavori.....</b>	<b>" 100</b>
<b>10.4. Lo stato d'avanzamento dei lavori nell'agevolazione 110%:         sismabonus ed eco bonus .....</b>	<b>" 100</b>
<b>10.5. Lo stato d'avanzamento dei lavori nell'agevolazione 110%:         esemplificazioni di calcolo .....</b>	<b>" 101</b>
<b>10.6. Lo stato d'avanzamento finale.....</b>	<b>" 103</b>
<b>10.7. Stato d'avanzamento lavori .....</b>	<b>" 104</b>
<b>11. L'ORDINE DI SERVIZIO .....</b>	<b>" 106</b>
<b>11.1. Ordine di Servizio.....</b>	<b>" 106</b>
<b>12. SOSPENSIONE E RIPRESA DEI LAVORI.....</b>	<b>" 109</b>
<b>12.1. Sospensione dei lavori .....</b>	<b>" 110</b>

12.2.	Ripresa dei lavori .....	p.	111
<b>13.</b>	<b>LE CERTIFICAZIONI PER IL PAGAMENTO ALL'IMPRESA</b> .....	"	113
13.1.	Certificato di pagamento all'Impresa .....	"	113
<b>14.</b>	<b>PROROGHE</b> .....	"	116
14.1.	Richiesta proroga .....	"	116
14.2.	Concessione di proroga al termine dei lavori .....	"	117
<b>15.</b>	<b>IL TERMINE DEI LAVORI</b> .....	"	119
15.1.	Le verifiche .....	"	119
15.2.	Comunicazione di fine lavori da parte dell'impresa .....	"	119
15.3.	Certificato di ultimazione dei lavori .....	"	120
<b>16.</b>	<b>IL COLLAUDO E LA REGOLARE ESECUZIONE</b> .....	"	123
16.1.	Il certificato di regolare esecuzione .....	"	124
<b>17.</b>	<b>VIZI, DIFETTI E DANNI DELLE OPERE</b> .....	"	127
17.1.	Danni causati nello svolgimento dei lavori .....	"	128
<b>18.</b>	<b>ATTI CONTABILI DA PROGETTO E DA CANTIERE</b> .....	"	131
18.1.	Il computo metrico .....	"	131
18.2.	Errori .....	"	132
18.3.	La composizione del Computo Metrico .....	"	132
18.4.	Sviluppo del computo metrico .....	"	134
18.5.	Computo metrico: demolizione e ricostruzione di un edificio .....	"	136
<b>19.</b>	<b>IL QUADRO RIEPILOGATIVO</b> .....	"	167
<b>20.</b>	<b>ANALISI DEI PREZZI</b> .....	"	168
20.1.	La stima dei prezzi unitari .....	"	168
20.2.	Le componenti dell'analisi del prezzo .....	"	169
20.3.	Il procedimento .....	"	170
20.4.	Schemi analisi dei prezzi elaborate .....	"	170
20.4.1.	Isolamento termico .....	"	170
20.4.2.	Infissi in alluminio .....	"	171
20.4.3.	Portone d'ingresso a taglio termico .....	"	172
20.4.4.	Ventilazione meccanica controllata .....	"	172
20.4.6.	Pompe di calore .....	"	174
20.4.7.	Impianto fotovoltaico .....	"	175
20.4.8.	Sistema di accumulo .....	"	176

<b>20.4.9.</b> Building automation .....	p. 176
<b>20.5.</b> Relazione analitica da allegare alle analisi del prezzo .....	" 178
<b>20.6.</b> Elenco prezzi unitari .....	" 179
<b>20.7.</b> Notifica Preliminare ai sensi dell'art. 99 del D.Lgs. 81/2008 .....	" 180
<b>20.7.1.</b> Notifica Preliminare .....	" 181
<b>21. DOCUMENTAZIONE DA CUSTODIRE IN CANTIERE .....</b>	" 183
 <b>PARTE TERZA</b>	
<b>LE CATEGORIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI,</b>	
<b>L'ATTIVITÀ EDILIZIA ED I TITOLI ABILITATIVI .....</b>	" 185
 <b>22. GLI INTERVENTI EDILIZI OGGETTO D'APPALTO E LA LORO</b>	
<b>CLASSIFICAZIONE, BREVI NOZIONI .....</b>	" 187
<b>22.1.</b> La manutenzione ordinaria .....	" 187
<b>22.2.</b> Attività edilizia nella manutenzione ordinaria .....	" 189
<b>22.3.</b> La manutenzione straordinaria .....	" 189
<b>22.4.</b> Attività edilizia e C.I.L.A. nella manutenzione straordinaria c.d. "leggera" .....	" 191
<b>22.5.</b> Il restauro e risanamento conservativo .....	" 192
<b>22.6.</b> La ristrutturazione edilizia .....	" 193
<b>22.7.</b> Attività edilizia e S.C.I.A. nella manutenzione straordinaria c.d. "pesante", restauro e risanamento conservativo e nella ristrutturazione edilizia c.d. "leggera" .....	" 194
<b>22.8.</b> La nuova costruzione .....	" 195
<b>22.9.</b> Attività edilizia e Permesso di costruire o S.C.I.A. in alternativa per la nuova costruzione .....	" 196
<b>22.10.</b> I diritti dei terzi sul rilasciato permesso di costruire .....	" 199
<b>23. LE PARTI COMUNI CONDOMINIALI .....</b>	" 200
<b>23.1.</b> Tabella delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C. ....	" 200
 <b>PARTE QUARTA</b>	
<b>APPENDICE NORMATIVA .....</b>	" 203
 <b>24. STRALCI DELLE NORMATIVE</b>	
<b>E DEI PROVVEDIMENTI RICHIAMATI NEL TESTO .....</b>	" 205
<b>24.1.</b> Codice Civile .....	" 205

<b>24.2.</b>	D.Lgs. 50/2016 "Codice dei Contratti Pubblici" .....	p.	207
<b>24.3.</b>	D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" .....	"	213
<b>24.4.</b>	D.L. 21/2022 "Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina", convertito con modifiche dalla Legge 51/2022 .....	"	220
<b>24.5.</b>	D.Lgs. 152/2016 "Norme in materia ambientale" .....	"	221
<b>24.6.</b>	D.L. 76/2020 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali" convertito, con modificazioni, dalla Legge 120/2020 .....	"	224
<b>24.7.</b>	D.Lgs. 81/2008 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" .....	"	225
<b>25.</b>	<b>NOTE FINALI - DIZIONI UTILIZZATE NEL TESTO</b> .....	"	227
<b>26.</b>	<b>CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP</b> .....	"	229
<b>26.1.</b>	Contenuti della WebApp .....	"	229
<b>26.2.</b>	Requisiti hardware e software .....	"	230
<b>26.3.</b>	Attivazione della WebApp .....	"	230



## INTRODUZIONE

Le continue evoluzioni nel panorama normativo comportano costanti aggiornamenti, incipit indispensabili alla comprensione ed al concepimento dei più articolari procedimenti. Tra questi procedimenti non si può non annoverare quanto afferisca la tematica delle formalizzazioni laddove si tratti di edilizia privata, ne diviene, certamente, l'assoluta necessità di più dotazioni "strumentali", nasce così il presente volume, un ausilio nelle circostanze ove l'utilizzo del "Contratto d'Appalto", così come degli atti e delle documentazioni di cantiere divengono parte integrante del processo dalla fase progettuale alla conclusione dei lavori.

Nell'attività professionale mi sono occupata e mi occupo di diversi aspetti, posto il libero professionista possa esercitare in settori che consentono di agire in contesti molto ampi, tutto ciò comporta la continua ricerca, l'analisi e l'approfondimento accompagnata dalla propensione verso l'ambito giurisprudenziale, ovvero il diritto.

È questa "fetta di passione" smoderata per lo studio o la semplice lettura delle pronunce giurisprudenziali dalle quali ho recepito alcuni dogmi, chiaramente non sempre condivisibili, ma in relazione a cui tratti parecchi spunti, uno in particolare l'ho riscontrato nel testo nella Sentenza n. 2520 del 18 aprile 2018 del T.A.R. Campania, Sezione VIII, che, nell'invocare una massima della Corte di Cassazione, riporta «*si deve, infatti, tener conto del principio secondo cui nel vagliare un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere, [...], deve comunque operarsi una valutazione globale delle stesse, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere l'effettiva portata dell'operazione*».

Sembrirebbe non esserci attinenza con i contenuti del presente volume ma, seppur metaforicamente, il concetto lo si deve legare all'esteso pianeta dell'edilizia ed alla sua disciplina, tutto ciò ammette comprendere come ogni aspetto seppur unico nel suo genere e seppur ogni cantiere non potrà mai essere uguale ad un altro, va sempre visto nell'appunto citata "valutazione globale". Ne diviene che ogni accordo tra le parti, meglio note con i termini "committente" ed "appaltatore" dovrà rappresentare, regolare e prevedere contenuti univoci, non esistendo complementarietà assoluta tra un'opera ed un'altra, ma gli stessi contenuti univoci sono e devono essere tutti concatenati tra essi.

Gli approfondimenti del volume si soffermano sulla disamina dei contenuti del Contratto d'Appalto, visto nel suo più ampio genere, pertanto sono stati sviluppati ar-

gomenti all'attualità necessari. Vedremo in quale modalità la stesura dell'atto, che rammento, si classifica nella tipologia della "scrittura privata", prevede citare e richiamare non pochi riferimenti normativi, dalla materia civilistica di cui al Codice Civile, al "*Codice dei Contratti Pubblici*", quindi al Testo Unico per l'Edilizia approvato con d.P.R. 380/2001, o, ancora, per quanto riguarda gli aspetti nei quali oggetto di appalto saranno le agevolazioni fiscali alla specifica normativa settoriale, tra cui la più recente ed articolata è rappresentata dal D.L. 34/2020, il c.d. "*Decreto Rilancio*", convertito con modifiche dalla Legge 77/2020 e ss.mm.ii..

Aspetti che, necessariamente, devono conglobare quanto il legislatore ha disposto anche circa il trasporto dei rifiuti edili come regolamentato dal D.Lgs. 152/2006, e, tra obblighi, oneri e responsabilità delle parti, in particolare appaltatrice, non può venire meno l'invocare il Contratto Collettivo Nazionale e Territoriale dell'Edilizia, oltre alle ultime modifiche in materia di qualificazione circa l'Attestazione S.O.A., nonché la congruità della manodopera impiegata nella realizzazione dei lavori, queste ultime per talune e precise circostanze, seppur dipendenti, entrambi, dall'importo delle opere oggetto di appalto.

Tra i vari fattori oggetto di disamina e commento l'analisi si è ritenuta utile anche per quanto concerne il trattamento dei dati personali, predisponendo, all'uopo, apposito disposto tra i contenuti dell'atto, attraverso il quale le parti intervenute dovranno sottoscrivere per i fini del rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento dell'Unione Europea 2016/679 per la protezione dei dati medesimi, ovvero personali.

In ultimo, vedremo e potremmo dedurre, come avvenga la formulazione dei contenuti di un Contratto d'Appalto che possa ritenersi completo, notando che patti, condizioni, oneri, obblighi e responsabilità ordinatamente disposti, si orientino, unitariamente e complessivamente, verso lo stretto legame al panorama normativo vigente nel territorio dello Stato, così come caratterizzato da una, direi, molta vasta "*cassaforte delle regole*", appunto nella Nazione Italia.

Ing. Donatella Salamita

## IL CONTRATTO D'APPALTO

L'articolo 1655 del Codice Civile definisce il Contratto d'Appalto l'atto «*col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di una opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro*».

In edilizia privata l'avvio di un cantiere comporta numerosi adempimenti, tra questi rientra formalizzare tra committente ed appaltatore specifici accordi, ovvero patti contrattuali la cui osservanza spetta ad entrambi le parti, ognuna per le rispettive responsabilità, oneri ed obblighi che si dovrà, imprescindibilmente, assumere per giungere al compimento dei lavori *"a perfetta regola d'arte"*.

Per i superiori scopi committenza ed appaltatore sono chiamati a sottoscrivere la scrittura privata meglio nota con il termine **"Contratto d'Appalto"**, i cui contenuti ne disciplinano i rapporti, ed in cui, più in particolare l'appaltatore, al quale è affidata la realizzazione di una determinata, preliminarmente quantificata e qualificata, categoria di interventi edilizi.

Va evidenziato come da sempre, pertanto quale consuetudine, in edilizia privata, anche implicitamente, l'esecuzione materiale dei lavori è stata assoggettata ad una forma di accordo, seppur, e purtroppo, spesso solo verbale, però negli ultimi anni, vuoi per l'evoluzione normativa che per i maggiori adempimenti richiesti alle imprese, nonché per la fruizione di benefici fiscali per talune categorie di lavoro, si è molto diffusa la forma scritta che, seppur "libera", rappresenta maggiore tutela per i contraenti sia durante lo svolgimento delle opere, che successivamente al loro completamento ed entro determinati limiti temporali.

La sottoscrizione dell'atto d'appalto, alla stregua dei fattori citati, rievocando il concetto "seppur libera", richiede e soprattutto necessita di una esaustiva e buona articolazione, dovendosi incentrare su completezza per il solo semplice fattore essa debba rappresentare un documento ineccepibile e di garanzia. Inutile è non mettere in rilievo quanto ciò assuma un importante spessore se ci si volge verso la materia delle normative, dei regolamenti e dei provvedimenti in tema di agevolazioni fiscali, per le quali il riferimento peculiare è la detrazione potenziata nella misura del 110%.

Com'è noto il legislatore in tema di fruizione dei bonus edilizi ha introdotto talune procedure tecniche, amministrative e fiscali nettamente incidenti e totalmente dipendenti dalle caratteristiche conformanti lo svolgimento dei lavori.

Il Contratto d'Appalto è ragionevolmente classificabile quale atto propedeutico non solo per disciplinare il rapporto tra committente ed appaltatore, bensì per gli ulteriori diversi fattori esterni ai quali le parti dovranno attenersi e nel rispetto di determinate osservanze, tra queste, si richiamano, ancora, la legislazione vigente e le disposizioni attuative e ministeriali dalle quale ne divengono forme impositive determinate regole e linee guida, richiamando, come anzi citato, non il solo rapporto d'obbligo nella concretizzazione reale degli interventi e pertanto la loro conclusione, ovvero l'ultimazione delle opere, o il rilascio della documentazione da parte dell'esecutore o ancora le certificazioni del Direttore dei Lavori, bensì si spazia verso un più ampio contesto che potremmo analizzare nel presente testo.

La stipula, ovvero la formulazione dell'atto tra privati accosta l'appalto pubblico per il quale, oltre alla disciplina di cui al Codice Civile, si applica regolamentazione di cui al D.Lgs. 50/2016, "*Codice degli Appalti*", ed allo stesso ci si può, fattivamente, ricondurre per la predisposizione del Contratto d'Appalto per interventi di edilizia privata.

Entrando ancor più nello specifico l'atto di natura privata è ascrivibile ad un ordinato e implementato piano lavori che si sviluppa nel rispetto della norma anche laddove oggetto di patto riguarda il periodo temporale intercorrente dalla stipula alla conclusione, ovvero l'arco di tempo durante il quale svolgere i lavori, anch'esso fattore è riconducibile agli appalti pubblici, ovvero al "*Cronoprogramma dei lavori*".

Ripercorrendo la materia delle agevolazioni fiscali, tra interventi di efficientamento energetico ed antisismici di cui al D.L. 34/2020, tenuto conto degli obblighi vigenti circa l'assoluta condizione imposta dal legislatore di dover eseguire l'ordine che preveda iniziare i lavori con gli interventi c.d. "*trainanti*" e, preliminarmente alla loro ultimazione, ovvero "*contestualmente*", dare avvio e terminare gli ulteriori lavori c.d. "*trainati*", la superiore programmazione diviene assoluta ed indifferibile. Il mancato rispetto del meccanismo esplicito si traduce in decadenza del beneficio fiscale nella misura del 110%, consentendo al soggetto beneficiario avvalersi della detrazione ordinaria entro i margini dei bonus del 50% o del 65%. Circostanza nella quale la presenza di un esaustivo e completo Contratto d'Appalto consente alla parte "lesa" l'eventuale potere di rivalsa, laddove vi sia colpa imputabile all'appaltatore e viceversa, così come concede la possibilità di avanzare eccezioni nel caso in cui, ravvisate le condizioni che non hanno permesso il rispetto della condizione "contestuale", ad esempio il mancato adempimento del Direttore dei Lavori che attraverso l'emissione del verbale di sospensione, e successiva ripresa, avrebbe permesso di regolare la problematica, e così via.

Casi simili rappresentano uno tra i principali motivi sui quali improntare la stesura del Contratto d'Appalto, notiamo, quindi, il netto discostamento con la consueta esecuzione degli interventi di edilizia privata, per lo più operati in sede di ordinari affidamenti e sulla base di meri contratti tra le parti in luogo di quella documentazione che, contrariamente e giustamente, non solo è ritenuta necessaria, bensì richiede essere articolata in modo meticoloso.

Fattori, ulteriormente, determinanti il contenuto degli accordi da formulare, tenuto conto delle vigenze temporali per l'utilizzo dei bonus fiscali, dei dettami normativi in ri-

## CONTRATTO DI SUBAPPALTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA PRIVATA

In richiamo all'Art. 6 - *Subappalto e responsabilità dell'Appaltatore* nei casi in cui il Committente autorizzi l'Appaltatore al subappalto, segue lo schema della stipula tra quest'ultimo ed il subappaltatore.

### **Contratto di subappalto per interventi di edilizia privata**

L'anno ... [duemilaventidue - 2022] il mese di ... [giugno - 06] il giorno ... [cinque - 05], in ... [luogo nel quale letto, confermato e sottoscritto], con il presente Contratto di subappalto, redatto in ... [doppio, triplo, quadruplo, ecc.] originale, uno per parte, da valersi legittimo ad ogni effetto di legge, tra:

L'/La/Il ... [impresa/ ditta individuale/ lavoratore autonomo] denominata "... " codice fiscale ... Partita IVA ... , iscritta alla C.C.I.A.A. di ... al n. ... , con sede legale in ... via ... n. ... , pec/email ... , il cui legale rappresentante è ... codice fiscale ... nato a ... il ... , d'ora in avanti indicata con il termine "**appaltante o appaltatore**";

e

L'/La/Il ... [impresa/ ditta individuale/ lavoratore autonomo] denominata "... " codice fiscale ... Partita IVA ... , iscritta alla C.C.I.A.A. di ... al n. ... , con sede legale in ... via ... n. ... , pec/email ... , il cui legale rappresentante è ... codice fiscale ... nato a ... il ... , d'ora in avanti indicata con il termine "**subappaltatore**";

### **Premesso che:**

- il subappaltante deve realizzare i lavori di ... [categoria intervento: "riqualificazione energetica - efficientamento energetico - ristrutturazione edilizia - manutenzione straordinaria - manutenzione ordinaria - risanamento e/o restauro conservativo - nuova costruzione. In alternativa si potrà inserire l'intestazione del progetto edilizio estratta dal titolo abilitativo edilizio se trattasi di intervento ad esso assoggettato] avente destinazione [residenziale - commerciale - artigianale - agricolo - mista residenziale e commerciale - ecc.] sito nel Comune di ... , in ... [Via - Contrada - Piazza] al n. ... , interno n. ... ;
- il Contratto d'appalto è stato sottoscritto tra l'appaltatore e ... [nome e cognome committente], codice fiscale ... , nato a ... , il ... , residente in ... via ... n.

... , int. ... , pec/email ... , nella qualità di ... [titolo di possesso: proprietario/ comproprietario/ promittente acquirente/ conduttore/ procuratore speciale/ delegato, ecc.];

- i lavori sono stati affidati al subappaltatore con Contratto d'Appalto del ... , registrato a ... il ... [se il contratto d'appalto è stato registrato riportarne gli estremi], l'importo delle opere è stato convenuto in € ... (euro ... );
- il subappaltante, ai sensi dell'art. 6 "Subappalto e responsabilità dell'Appaltatore" del Contratto d'Appalto, intende affidare al subappaltatore la realizzazione di una parte degli interventi.

**Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue**

### **Art. 1 – Oggetto dell'appalto**

Il subappaltante affida al subappaltatore porzione dei lavori afferenti ... [riqualificazione/efficientamento energetico – ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ecc.] da realizzarsi secondo le disposizioni normative, gli elaborati progettuali e le direttive impartite dal Direttore dei Lavori, ed in relazione ai quali il committente fruirà delle agevolazioni fiscali [tipologia e normativa di riferimento dell'agevolazione fiscale], contestualmente il subappaltatore affida ulteriori interventi edilizi non oggetto di agevolazione fiscale [tipologia e normativa di riferimento]

### **Art. 2 – Ubicazione dell'intervento**

Le opere si realizzeranno nell' ... [tipologia manufatto edilizio], ubicato nel Comune di ... , in [Via, Contrada /Piazza] ... , n. ... , int. ... . L'immobile, nel suo intero, si compone da ... elevazioni fuori terra [oltre piano interrato / seminterrato/ sottotetto comune o in proprietà esclusiva], ed è regolarmente censito il catasto al foglio di mappa ... particella/e ... sub ... , in ditta aggiornata "... [nominativo intestatario/i].

### **Art. 3 – Designazione delle opere affidate in subappalto**

Gli interventi riguardano parti comuni dell'edificio come definite e disciplinate dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

[o]

Gli interventi riguardano l'unità immobiliare già individuata e descritta.

I lavori subappaltati sono legittimi sia dal punto di vista urbanistico-edilizio, che per quanto riguarda ... [altro Organo o Ente preposto].

Si affidano in subappalto i seguenti interventi [individuare la tipologia]:

- Interventi c.d. "trainanti" [comma 1, lettera/e a/b/c, comma 4] art. 119 del D.L. 34/2020, convertito con modificazioni dalla Legge 77/2020 e ss.mm.ii.:
  - isolamento termico superfici opache [verticali/ orizzontali/ inclinate];
  - coibentazione tetto;

## L'I.V.A., DETERMINAZIONE E CALCOLO

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 15/E/2018 ed i riferimenti normativi in essa letti consentono individuare le modalità per la determinazione dell'aliquota relativa all'imposta sul valore aggiunto per le forniture e gli interventi edilizi, ovvero in funzione della loro natura e della classificazione di cui al Testo Unico per l'Edilizia approvato con d.P.R. n. 380/2001.

### 3.1. Individuazione e valore dei beni significativi

Il criterio da utilizzare per individuare, nel contesto di un intervento edilizio, quali siano i c.d. "*beni significativi*", ovvero quei beni occorrenti per la realizzazione di un determinato gruppo di opere di recupero del patrimonio edilizio è valevole anche laddove identificare le c.d. "*parti staccate*" relativamente alle quali occorre valutare la loro autonomia funzionale rispetto al manufatto principale. La definizione del valore *de quo* avviene anche riconducendosi alla clausola preliminarmente convenuta tra le parti in sede di sottoscrizione del Contratto d'Appalto, tenuto conto si debbano, espressamente, considerare i soli oneri occorsi per la produzione dei sopra citati beni, nello specifico delle materie prime e della manodopera, separatamente dalle lavorazioni effettuate.

L'ulteriore Circolare dell'Agenzia delle Entrate, la n. 71/E/2020, chiarisce la determinazione del medesimo valore debba effettuarsi «*in base ai principi di carattere generale che disciplinano l'imposta sul valore aggiunto e, in particolare, tenendo conto della norma di cui all'articolo 13 del d.P.R. n. 633 del 1972 relativa alla determinazione base imponibile*». Lo stesso concetto viene confermato nei contenuti dell'art. 1, comma 19, della Legge di Bilancio 2018, dove si legge testualmente il medesimo valore «*deve tener conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi*».

### 3.2. Interventi di recupero del patrimonio edilizio e beni significativi

Si applica l'IVA nella misura del 10%, giusto art. 7, comma 1, lettera b) della Legge 488/1999, per le opere finalizzate al recupero del patrimonio edilizio rientranti nelle cate-

gorie della manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, laddove realizzati su edifici a prevalente destinazione abitativa privata.

Per quanto concerne gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati sui medesimi edifici l'applicazione dell'aliquota del 10% è possibile a condizione i beni siano forniti direttamente dall'appaltatore, quale soggetto esecutore dei lavori, in caso contrario, ovvero se la stessa fornitura avviene tramite ditta diversa o attraverso acquisto diretto del committente l'IVA avrà misura ordinaria del 22%.

Ulteriori casi che ammettono fruire dell'IVA agevolata ricorrono se i beni significativi non siano di valore superiore alla metà dell'importo computato per l'intera prestazione, se così non fosse si applicherà:

l'aliquota nella misura del 10% fino alla concorrenza della somma complessiva dell'intervento, computando, per la parte a differenza tra i due costi, invece, l'aliquota nella misura del 22%.

Regime, quest'ultimo, che trova applicazione negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria disciplinati all'art. 3, comma 1, lettera a) e lettera b) del Testo Unico dell'edilizia, purché i lavori afferiscano, comunque, un edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

### 3.3. Tabella A del d.P.R. 633/1972

Ai sensi del d.P.R. 633/1972, Tabella A, Parte III, punto n. 127-*quaterdecies*, si prevede applicare l'IVA agevolata al 10% nei casi in cui le opere, da Contratto d'Appalto, riguardino il restauro ed il risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia, seppur si realizzino su qualsiasi tipologia di fabbricato, senza vincolo alcuno circa la destinazione.

La stessa Tabella A, Parte III, al punto n. 127-*terdecies* riporta, per tipologia di edificio, applicare l'aliquota al 10% anche alle cessioni di beni da cui vanno escluse le materie prime e semilavorate (beni finiti) occorrenti per la realizzazione dei lavori.

In considerazione di ciò, ne diviene che:

- per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, realizzati su qualsiasi tipologia di edificio i beni finiti, escluse materie prime e semilavorate, occorrenti per la realizzazione delle opere saranno soggetti all'IVA nella misura del 10%, anche se acquistati direttamente dal committente e senza tenere conto del valore del bene rispetto all'importo complessivo degli interventi;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati su edifici a prevalente destinazione abitativa, i beni finiti, comprese le materie prime e semilavorate, occorrenti per la realizzazione dei lavori, saranno soggetti all'IVA nella misura del 10% se forniti dall'appaltatore principale, ovvero dal soggetto che realizza l'intervento di recupero, a condizione i medesimi non costituiscano parte significativa del valore delle prestazioni.



## PROFESSIONISTI COINVOLTI NELLA FASE DEI LAVORI

Progettista e direttore dei lavori due ruoli chiave che potranno essere svolti contestualmente sia dallo stesso soggetto, che da due diversi professionisti.

Il progettista agisce nel rispetto delle normative vigenti, dei Regolamenti Edilizi, dei Vincoli Paesaggistici ed eventuali altri vincoli esistenti, elabora il progetto.

In fase di svolgimento dei lavori sarà la figura del Direttore dei Lavori garante dello svolgimento alla regola d'arte attraverso una serie di verifiche mirate.

Il Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione viene nominato in dipendenza del numero di imprese esecutrici inclusi subappaltatori e lavoratori autonomi, compiti, responsabilità e rischi seguono i dettami del D.Lgs. 81/2008, più in particolare assicura l'applicazione della normativa relativa alla sicurezza nei cantieri di cui al D.Lgs. 81/2008.

In materia di sicurezza occorre evidenziare che ai sensi del D.Lgs. 81/2001 e ss.mm.ii. abbia precisi e determinati obblighi il Committente il quale ha facoltà di nominare con incarico specifico il Responsabile dei Lavori ai sensi degli articoli 90 e 100 del citato decreto legislativo.

In alcuni casi è presente il Direttore Tecnico di Cantiere, quale collaboratore dell'appaltatore in contraddittorio con il Direttore dei Lavori, avvalendosi del direttore tecnico l'esecutore assicura l'organizzazione, la gestione e la conduzione del cantiere.

### 4.1. Il Direttore dei Lavori

Con la nomina del Direttore dei Lavori negli interventi di edilizia privata, come più volte evidenziato nel presente volume, ci si avvicina alla materia degli appalti pubblici, ovvero l'esecutore gode di una minore autonomia rispetto alla disciplina ordinaria di cui al Codice Civile, ciò trova fondamento anche nell'interesse al rispetto dei patti convenuti attraverso la stipula del Contratto d'Appalto, nonché nell'interesse alla regolare realizzazione delle opere.

La direzione lavori ha origini remote, risalenti al dettato normativo di cui al Regio Decreto 350/1985, all'art. 3 nel recitare *«Il direttore dei lavori ha la speciale responsabilità dell'accettazione dei materiali, della buona e puntuale esecuzione dei lavori in conformità ai patti contrattuali [ ... ]»*.

### 4.1.1. Conferimento incarico professionale

#### Conferimento incarico professionale

(art. 9, comma 4 D.L. n. 1 del 24 gennaio 2012  
dalla Legge n. 27 del 24 marzo 2012 e ss.mm.ii.)

Il sottoscritto ... [nome e cognome] ... , codice fiscale ... , nato a ... , il ... , residente in ... via ... n. ... , int. ... , pec/email ... [persona fisica, la sezione è ripetibile in presenza di più soggetti] nella qualità di ... [proprietario/ comproprietario/ promittente acquirente/ conduttore/ procuratore speciale/ delegato, ecc.], in possesso di regolare titolo di detenzione dell'immobile ... [indicare la tipologia: Contratto di Locazione, Comodato d'uso, ecc.] nonché di autorizzazione di parte ... [indicare la tipologia] a poter effettuare i lavori che verranno appaltati;

[o]

Il sottoscritto ... [nome e cognome] ... , codice fiscale ... , nato a ... , il ... , residente in ... via ... n. ... , int. ... , [Legale rappresentante/ Amministratore Unico/ Socio/ Amministratore condominiale/ delegato/ procuratore, ecc.] del ... [Condominio/ Onlus/AdV, APS, Associazione, ecc.] denominato "... " [nome del complesso immobiliare, dell'associazione, ecc.], codice fiscale ... partita IVA ... , con sede legale in ... via ... n. ... , pec/email [persona giuridica, la sezione non è ripetibile], d'ora in avanti indicato con il termine "**Committente**"

#### Conferisce incarico professionale

per la direzione dei lavori di ... [categoria intervento: riqualificazione energetica - efficientamento energetico - ristrutturazione edilizia - manutenzione straordinaria - manutenzione ordinaria - risanamento e/o restauro conservativo - nuova costruzione. In alternativa si potrà inserire l'intestazione del progetto edilizio estratta dal titolo abilitativo edilizio se trattasi di intervento ad esso assoggettato] da realizzarsi ... [nell'edificio/fabbricato plurifamiliare - condominio - complesso immobiliare - unità immobiliare con accesso autonomo ed indipendenza funzionale - edificio unifamiliare] con destinazione [residenziale - commerciale - artigianale - agricolo - mista residenziale e commerciale - ecc.] sito nel Comune di ... , in ... [Via - Contrada - Piazza] al n. ... , interno n. ... , ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020, convertito con modifiche dalla Legge 77/2020 e ss.mm.ii. [eventuali altre normative in materia di agevolazioni fiscali: art. 14, art. 16 D.L. 63/2013, convertito con modifiche dalla Legge 90/2013 e ss.mm.ii., art. 16-bis d.P.R. 917/1986, art. 1 commi da 219 a 224 Legge 160/2019] ai sensi dell'art. ... d.P.R. 380/2001 [art. 6 "Attività edilizia libera" - art. 6-bis "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" - art. 10 "Interventi subordinati a permesso di costruire" - art. 14 "Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici" - art. 22 "Interventi su-

# I MATERIALI DA IMPIEGARE IN CANTIERE

## 5.1. Il controllo dei materiali all'ingresso in cantiere

Il Direttore dei Lavori, da quanto visto prima, è obbligato al controllo sistematico in corso d'opera dei materiali da impiegare, ma non è il solo, considerato che i recenti interventi edilizi hanno visto diffondersi quelli di efficientamento energetico, i quali richiedono l'apporto costante, anche, del termotecnico.

Spetta ad entrambi le figure professionali la verifica circa la conformità delle caratteristiche dei materiali rispetto ai materiali previsti in progetto e, relativamente, alle modalità di accettazione dei medesimi è, alquanto, necessario accertarne i riferimenti normativi riportati nelle certificazioni, così come nelle eventuali dichiarazioni firmate dal produttore.

In riferimento a queste ultime viene, infatti, da parte della ditta produttrice, attestata la conformità del materiale, inclusiva dell'impegno della stessa a ricevere ispezione dagli Organismi di valutazione, volta a verificare la veridicità delle informazioni rese.

La fase di accettazione dei materiali si sviluppa, pertanto e concretamente, nell'attenta disamina delle schede tecniche dei Produttori, relativamente a cui, il professionista, potrà richiedere rapporti di prova da avere a riferimento in relazione alle prestazioni dichiarate.

L'onere in questione, seppur spesso trascurato, è di fondamentale importanza, sufficiente è ricondursi al dettato dell'art. 119, comma 1 del D.L. 34/2020, come convertito e modificato, circa l'obbligo, per i materiali isolanti, al possesso dei Criteri Minimi Ambientali, C.A.M., di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare dell'11 ottobre 2017.

## 5.2. Criteri Minimi Ambientali

Meglio noti negli appalti pubblici, i Criteri Minimi Ambientali entrano a far, ampiamente, parte dell'edilizia privata per gli interventi di efficientamento energetico agevolati nella misura del 110%.

Il possesso dei criteri minimi ambientali deve essere comprovato per i materiali impiegati ai fini dell'isolamento termico, essi rappresentano, pertanto, una garanzia per la sostenibilità ambientale dei materiali e delle modalità di progettazione, con il fine principale della salvaguardia del territorio nel quale collocati.

I criteri da seguire sin dalla fase di progettazione, sino alla realizzazione degli interventi sono riportati nel decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare dell'11 ottobre 2017, in particolare prescrizioni applicabili ed indicazioni di carattere generale, esclusivamente per i materiali isolanti, nell'Allegato ai paragrafi:

- 2.4.1 "Criteri comuni a tutti i componenti edilizi", per i materiali non classificati al paragrafo 2.4.2;
- 2.4.2 "Criteri specifici per i componenti edilizi", per i materiali isolanti in esso elencati.

Le prescrizioni e le caratteristiche dei C.A.M. figurano, invece, al paragrafo 2.4.2.9, in particolare i materiali in questione:

- non devono essere prodotti con impiego di ritardanti di fiamma oggetto di restrizioni o proibizioni previste da normative nazionali o comunitarie applicabili;
- non devono essere prodotti con agenti espandenti con un potenziale di riduzione dell'ozono superiore a zero;
- non devono essere prodotti o formulati utilizzando catalizzatori al piombo quando spruzzati o nel corso della formazione della schiuma di plastica;
- se prodotti da una resina di polistirene espandibile, gli agenti espandenti dovranno essere inferiori al 6% del peso del prodotto finito;
- se costituiti da lane minerali, queste devono essere conformi alla nota Q o alla nota R di cui al regolamento (CE) n. 1272/2008 (CLP) e ss.mm.ii.(29);
- se il prodotto finito contiene uno o più dei componenti elencati nella tabella di cui al paragrafo 2.4.2.9, gli stessi componenti dovranno costituirsi da materiale riciclato e/o recuperato secondo le quantità minime indicate, misurato sul peso del prodotto finito.

Tabella allegata al paragrafo 2.4.2.9

	<b>Isolante in forma di pannello</b>	<b>Isolante stipato, a spruzzo/insufflato</b>	<b>Isolante in materassini</b>
Cellulosa		80%	
Lana di vetro	60%	60%	60%
Lana di roccia	15%	15%	15%
Perlite espansa	30%	40%	8%-10%
Fibre in poliestere	60-80%		60-80%
Polistirene espanso	dal 10% al 60% in funzione della tecnologia adottata per la produzione	dal 10% al 60% in funzione della tecnologia adottata per la produzione	
Polistirene estruso	dal 5 al 45% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia adottata per la produzione		

# IL CRONOPROGRAMMA

Chiamato anche "*Diagramma di Gantt*" il cronoprogramma è elaborato dal progettista ed illustra graficamente l'andamento nell'arco temporale delle fasi lavorative, rappresenta, pertanto, lo schema gestionale. Non è, ovviamente, obbligatorio, ma risulta efficace negli interventi edili, in particolare quelli aventi ad oggetto le agevolazioni fiscali, considerato che grafico e tabella consentono il collegamento delle diverse lavorazioni.

## Cronoprogramma

Lavori di .....

		Cantiere		Committente		Inizio lavori		Durata presunta dei lavori		Inizio lavori		Legenda																														
													giorni in cui non sono presenti lavori legati alla fase																													
													durata fase già trascorsa																													
													giorni mancanti alla fine della fase																													
													data corrente																													
	Fasi lavorative	Impresa	Inizio	Fine	Durata	anno: 2022 mese: marzo																																				
TRAINANTI	Isolamento termico orizzontale (coperture)					01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31						
	Isolamento termico inclinato																																									
	Cobertura tetto																																									
	Isolamento termico orizzontale (soli interni)																																									
	Isolamento termico verticale																																									
	Sost. impianti di climatizzazione invernale																																									
TRAINATI	Sismabonus																																									
	Impianto fotovoltaico																																									
	Sistema di accumulo																																									
	Ricarica di veicoli elettrici																																									
	Schermature solari																																									
	Micro-cogeneratori																																									
	Finestre comprensive di infissi																																									
	Sost. impianti di climatizzazione invernale																																									
altre																																										

Il Direttore dei Lavori ...

In fase esecutiva è compito del Direttore dei Lavori vigilare sull'osservanza dei tempi di realizzazione delle opere come indicati nel cronoprogramma, contestualmente egli dovrà aggiornare lo stesso, anche mediante correzioni in correlazione alla medesima procedura di realizzazione.

## LA CONSEGNA DEI LAVORI

Si occupa della consegna del cantiere all'Appaltatore la figura del Direttore dei Lavori, secondo le modalità ed i termini stabiliti nei contenuti del Contratto d'Appalto, ai quali quest'ultimo è chiamato ad adempiere. Formalmente l'operazione viene regolata da apposito verbale di "Consegna dei Lavori" preceduto da preavviso del Direttore dei Lavori ed entro un termine adeguato all'appaltatore circa il giorno e l'ora in cui presentarsi, provvisto delle attrezzature e materiali, nonché della manodopera occorrente.

L'atto, a cura del direttore, deve essere redatto in contraddittorio con l'impresa, e preporre che, precedentemente, il tecnico abbia effettuato una attenta ricognizione dei luoghi al fine di accertarsi della loro rispondenza sia al progetto che a quanto riportato nel verbale.

Il verbale di consegna, all'uopo predisposto, dovrà riportare le ipotesi riscontrate nello stato di fatto, in particolare riguardanti:

- condizioni o caratteristiche locali incidenti sulla realizzazione dei lavori;
- operazioni preliminarmente svolte dalla direzione lavori, tra cui i tracciati e le misurazioni;
- modalità attuative dei lavori se rilevate incongruenze tra le condizioni locali ed il progetto.

Nelle casistiche nelle quali subentri un diverso appaltatore, ad esempio se intervenuto recesso da una delle parti committente ed impresa, il Direttore dei Lavori dovrà effettuare un nuovo e distinto adempimento inerente la consegna dei lavori con le stesse modalità precedenti.

### 7.1. Verifiche antecedenti la consegna dei lavori

#### Verifiche del D.L. precedenti la consegna dei lavori

Lavori di ...  
da realizzarsi ...  
con destinazione ...  
sito nel Comune di ... , in ... al n. ... , interno n. ... .

## LO SVOLGIMENTO DEI LAVORI

Come abbiamo potuto constatare e confermare lo svolgimento dei lavori è pianificato sia dalla documentazione facente parte integrante del cantiere, che, preliminarmente, dal Contratto di Appalto, ovvero, ove consentito, dal Contratto di Sub-appalto, nei quali disciplinati i diversi aspetti.

Durante la fase esecutiva la figura del Direttore dei Lavori svolge una serie di prestazioni professionali, alcune già citate, che possono riassumersi in:

- accettazione in tempi differenti dei materiali da impiegare: prima autorizzazione alla fornitura e dietro documentazione ed eventuale campionatura esibite dall'appaltatore, seconda autorizzazione alla posa in opera dietro verifica della rispondenza tra materiale fornito e materiale accettato alla fornitura;
- acquisizione bolle di consegna, con indicazione del numero di targa e il nominativo del proprietario degli automezzi medesimi, dei materiali necessari per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione energetica e strutturale per la puntuale tracciabilità dei fornitori dei materiali;
- controllo del pagamento sia dei subappaltatori, che dei subfornitori mediante acquisizione delle fatture e dei bonifici, a tutela del committente che in un futuro non si ritrovi coinvolto in moratorie da parte di fornitori non pagati.

Ogni variazione alle opere dovrà essere preventivamente autorizzata dal Direttore dei Lavori, al quale compete necessariamente il controllo tecnico ed economico dell'intervento e per l'intera fase di esecuzione dell'intervento.

## I SOPRALLUOGHI E LE VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

Preliminarmente si cita il diritto del Committente, esercitato anche attraverso il Direttore dei Lavori incaricato, alla visione delle opere durante il loro svolgimento, tale diritto è disciplinato dall'art. 1662 del Codice Civile, e dà facoltà di controllo e di verifica dello stato dei lavori a proprie spese.

Laddove riscontrato un andamento delle opere non a regola d'arte, ovvero in disattesa ai patti contrattuali, sia il Committente, che il Direttore dei Lavori potranno intimare all'Appaltatore un termine entro il quale adeguarsi, decorso il quale matura perdita di efficacia del Contratto d'Appalto che può ritenersi risolto, salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno cagionato alla committenza. Chiaramente la parte interessata, attraverso la figura del Direttore dei Lavori, non ha l'onere di essere presente in cantiere durante l'intero periodo temporale nel quale svolte le lavorazioni, ma dovrà, ad ogni modo, garantire un'adeguata vigilanza correlata all'entità dei lavori, così come abbiamo già trattato nel caso di cui alla pronuncia della Corte di Cassazione n. 5799 del 15 febbraio 2021.

Fondamentalmente la vigilanza durante le fasi lavorative non sarà propedeutica per i soli aspetti riguardanti eventuali future spiacevoli risultanze, ma riguarda anche altri aspetti relativamente ai controlli ed alle verifiche finalizzate all'accertamento delle responsabilità dell'Appaltatore. Le stesse si riscontrano nelle eventualità legate ai vizi ed ai difetti delle opere realizzande o realizzate, ovvero nelle difformità rispetto al progetto abilitante i lavori o loro parte, compresi i materiali impiegati.

Ulteriori aspetti strettamente correlati alla sorveglianza costante del cantiere riguarderanno quelle fattispecie nelle quali richiesto il Direttore dei Lavori emetta verbali riguardanti lo stato di consistenza delle opere, ovvero nel caso in cui si addivenga alla risoluzione contrattuale ed occorra quantificare gli interventi già eseguiti o il materiale a piè d'opera.

### 9.1. Verbale di sopralluogo preventivo e scheda riassuntiva dati progettuali

Lavori di ...  
da realizzarsi ...  
con destinazione ...  
sito nel Comune di ... , in ... al n. ... , interno n. ... .



Committente: ...

Appaltatore: ...

Progettista: ...

Termotecnico/Asseveratore: [Ing./Arch./Geom./P.I.E]

Direttore dei Lavori: ...

### **Verbale di sopralluogo preventivo e scheda riassuntiva dati progettuali**

L'anno ... il mese di ... il giorno ... , il sottoscritto [Ing./Arch./Geom./P.I.E - nome e cognome] ... , n. q. di ... [Progettista/Asseveratore/altro] ha eseguito sopralluogo presso ... [edificio/ fabbricato plurifamiliare - condominio - complesso immobiliare - unità immobiliare con accesso autonomo ed indipendenza funzionale - edificio unifamiliare] con destinazione [residenziale - commerciale - artigianale - agricolo - mista residenziale e commerciale - ecc.] sito nel Comune di ... , in ... [Via - Contrada - Piazza] al n. ... , in relazione al quale si riporta quanto segue.

L'immobile è censito in catasto al Comune censuario di ... , foglio di mappa ... Sez. ... , particella ... , sub. ...

Anno di costruzione ...

Titolo abilitativo edilizio [o altro] ...

Unità immobiliari delle quali si compone l'edificio N°: ... , destinazione d'uso prevalente ... [residenziale - commerciale - artigianale - agricolo - mista residenziale e commerciale - ecc.];

Piani fuori terra ...

Piani entro terra ...

Tipologia copertura ...

Piano oggetto di intervento: ... ;

Piano oggetto di intervento: destinazione d'uso ...

### **Dichiarazioni**

Il sopralluogo è stato svolto alla presenza di:

- Proprietario dell'immobile
- Delegato del proprietario dell'immobile
- Altro soggetto

Sig. ... , nato a ... , il ... , cod. fisc. ... , residente in ... via/C.da ... n. ... , identificato dal tecnico scrivente a mezzo documento di riconoscimento ... , rilasciato da ... , il ... (in copia allegato al presente)

Sono stati consegnati [o sottoscritti]:

- Copia visura e planimetria catastale dell'immobile
- Copia titolo di proprietà;
- Delega per accesso alla visura planimetrica presso l'Agenzia del Territorio di ... ;
- Conferimento di incarico e delega per accesso alla cartella edilizia depositata presso il Comune di ricadenza dell'immobile;

## LA CONTABILITÀ A STATI D'AVANZAMENTO DEI LAVORI

Lo stato d'avanzamento dei lavori, il cui acronimo è S.A.L., rappresenta il documento tecnico-contabile reso dal Direttore dei Lavori quale attestazione circa l'avvenuta effettuazione di una determinata quantità di interventi e formalizzante l'importo spettante all'appaltatore.

Si sviluppa utilizzando schemi ben precisi, ogni S.A.L. è composto da un frontespizio nel quale si riportano i seguenti dati:

- numero progressivo dello stato d'avanzamento;
- nominativo del committente;
- oggetto dei lavori;
- luogo di esecuzione dell'intervento;
- dati dell'impresa esecutrice (o delle imprese e fornitori);
- dati inerenti il Contratto d'Appalto.

La dicitura riportata nel frontespizio "*Stato d'Avanzamento Lavori n. (1 o 2) a tutto il 29 gennaio 2022*", si riferisce sempre ad una determinata data rispetto alla quale, accertata l'esecuzione delle opere, viene emesso dal Direttore dei Lavori.

Lo stato d'avanzamento lavori riguarderà, come accennato, una determinata quantità eseguita delle opere ed in correlazione alla quantificazione sviluppata a misura nel computo metrico estimativo, secondo l'applicazione dei prezzi unitari e con riferimento anche alle pattuizioni contrattuali tra impresa/e e committenza.

Dal punto di vista prettamente pratico si effettua con l'ausilio di appositi strumenti, sia manuali, che elettronici, dal punto di vista documentale rappresenta le lavorazioni e le somministrazioni eseguite sino al momento in cui emessa e sottoscritta dal Direttore dei Lavori. In determinati casi, non frequenti negli appalti di edilizia privata, il professionista si avvale dell'utilizzo del Registro di Contabilità, nel quale contabilizzati i lavori sia in quantità, che in termini economici, in ordine progressivo in relazione ai tempi di realizzazione delle opere.

La contabilità di cantiere si rapporta alle lavorazioni elaborate nel Computo Metrico in fase progettuale, come denominato "estimativo", sotto forma di Stato d'Avanzamento dei Lavori.

La determinazione dell'importo dello Stato d'Avanzamento dei Lavori affinché venga emesso è stabilita nel Contratto d'Appalto, sia secondo una soglia percentuale da rag-

giungere o sia secondo l'indicazione di una determinata opera che, realizzata, permette venga emesso, ad esempio può essere previsto venga rassegnato un primo stato d'avanzamento, in un intervento di nuova costruzione, al getto del primo solaio.

### 10.1. La non cumulabilità tra gli stati d'avanzamento dei lavori

Diventata consuetudine per le opere aventi ad oggetto il Superbonus 110% la disposizione di cui al comma 1-*bis*, dell'art. 121 del D.L. 34/2020 secondo cui ammessi, nei medesimi interventi, un numero massimo di due stati d'avanzamento lavori, ognuno dei quali non inferiore al 30% dell'intervento complessivo.

Disposto introduttivo, non genericamente, la disciplina della contabilità delle opere pubbliche, relativamente alla quale evidenziarne i principali aspetti, primo tra tutti quello afferente la nozione:

- non sia ammesso elaborare un secondo stato d'avanzamento lavori che, sommato al primo, raggiunga quota 60%, ma esso medesimo dovrà contabilizzare un valore non inferiore allo stesso 30%.

Ad esemplificazione, laddove computato il primo S.A.L. per una percentuale pari al 42%, pertanto maggiore al minimo ammesso dall'art. 121 al comma 1-*bis*, il secondo stato d'avanzamento lavori non sarà ammesso se nella misura del 18%, ovvero quale differenza sino alla concorrenza del 60%, ma, anch'esso non dovrà essere minore al 30% portando l'intervento realizzato ad un totale del 72%.

Diverso è il concetto legato allo stato d'avanzamento finale il quale verrà contabilizzato nella quantità pari alla differenza dovuta per giungere al 100% dell'intervento, ed infatti il comma 1-*bis* dell'art. 121 non dispone limite in relazione ad esso, nel caso portato ad esempio, quindi, avrà un'incidenza del 28%.

### 10.2. Lo sviluppo dello stato d'avanzamento dei lavori

In simbiosi con le procedure utilizzate nella contabilizzazione delle opere pubbliche lo stato d'avanzamento dei lavori si sviluppa utilizzando schemi ben precisi.

Ogni S.A.L. si compone da un frontespizio nel quale figurano:

- il numero progressivo dello stato d'avanzamento;
- il nominativo del committente;
- l'oggetto dei lavori;
- il luogo di esecuzione dell'intervento;
- i dati dell'impresa esecutrice, delle imprese o dei fornitori;
- i dati inerenti il Contratto d'Appalto.

In generale la dicitura trascritta nel frontespizio riporta: «*Stato d'Avanzamento Lavori n. (1 o 2) a tutto il 29 gennaio 2022*», il riferimento alla data, come già citato, nel riportare "a tutto il" va tradotto in termini di effettiva realizzazione dell'intervento sino al momento nel quale lo stato d'avanzamento viene emesso dal Direttore dei Lavori. Ogni

## L'ORDINE DI SERVIZIO

Redatto in duplice esemplare sottoscritto dal Direttore dei Lavori per essere consegnato all'Appaltatore che lo firma per ricevuta, l'Ordine di Servizio è il documento attraverso il quale il Direttore dei Lavori impartisce disposizioni ed istruzioni.

Queste attengono aspetti e motivi di varia natura, ad esempio la regolarità dell'andamento dei lavori, l'ordine da osservare nella stessa esecuzione, soprattutto nei casi in cui non ci sia a monte un accordo tra le parti, committente ed appaltatrice, o meglio, manchi il Contratto d'Appalto. In genere l'atto non deve contrastare con le disposizioni normative, né con i patti convenuti, nella fattispecie, come accennato, riguarda diversi aspetti, tra questi ne elenchiamo una serie non esaustiva:

- comunicazioni afferenti i lavori, il loro avvio o la loro prosecuzione;
- modifica dei tempi di esecuzione delle opere;
- sgombero dell'area di cantiere laddove occupata inopportuna mente dall'Appaltatore, da mezzi, cose;
- sollecito per la pulizia delle vie di passaggio all'interno del cantiere;
- allontanamento dei soggetti incapaci;
- sollecito ai fini del prelievo dei campioni da sottoporre a prova;
- disposizione di varianti in corso d'opera;
- sollecito del rispetto della normativa in materia di sicurezza (D.Lgs. 81/2008);
- prescrizione di un intervento non dettagliatamente definito in progetto;
- ordine al rifacimento dei lavori realizzati in difformità o nei quali rilevati difetti e/o vizi.

La sottoscrizione dell'Appaltatore al momento della ricezione rappresenta l'accettazione dell'Ordine di Servizio, seppure lo stesso ha facoltà di avanzare eccezioni, giustificate e per iscritto, ad esempio per errori tecnici.

### 11.1. Ordine di Servizio

Intestazione e recapito Direttore dei Lavori

Intestazione e recapito Appaltatore

**Ordine di Servizio N. ... del ...** [*Numero e data Ordine di Servizio*]

Lavori di ...  
 da realizzarsi ...  
 con destinazione ...  
 sito nel Comune di ... , in ... al n. ... , interno n. ....  
 Committente: ...  
 Appaltatore: ...  
 Progettista: ...  
 Direttore dei Lavori: ...  
 Contratto d'Appalto del ... registrato a ... il ...  
 Inizio lavori del: ...  
 Termine per l'ultimazione dei lavori: ...

**Ordine di Servizio N. ... del ...**

Il sottoscritto [*Ing./Arch./Geom./P.I.E - nome e cognome*] ... , Direttore dei Lavori in epigrafe citati, a seguito del sopralluogo effettuato in cantiere il giorno ... alle ore ...

[o]

Il sottoscritto [*Ing./Arch./Geom./P.I.E - nome e cognome*] ... , Direttore dei Lavori in epigrafe citati, a seguito dei sopralluoghi effettuati in cantiere:

- il giorno ... alle ore ... ;
- il giorno ... alle ore ... ;
- emette il presente Ordine di Servizio n. ... in considerazione di [*tenuto conto, rilevato, constatato*]

[*motivazioni e determinazioni del D.L.*]

**1**

l'assenza ingiustificata dell'impresa dai luoghi di lavoro per un periodo di giorni ... , relativamente alla quale questa D.L. non potendo procrastinare la consegna delle opere e considerato il tempo utile per la loro ultimazione

**ordina all'impresa**

l'immediata ripresa dei lavori in modo ininterrotto e continuativo, non ravvisandosi cause per la loro interruzione;

[o]

di procedere con i lavori, così come da Contratto d'Appalto del ... [*se registrato inserire gli estremi*];

## SOSPENSIONE E RIPRESA DEI LAVORI

Discrezione del Direttore dei Lavori è l'emissione del Verbale di Sospensione dei Lavori, previa la presenza di rilevate circostanze non risolvibili attraverso l'Ordine di Servizio, o per motivazioni legate a quelle situazioni che non permettono il regolare svolgimento delle opere, tra cui si citano:

- comprovata inosservanza di parte appaltatrice delle normative settoriali specifiche;
- difformità, vizi e difetti nell'esecuzione dei lavori;
- mancato o tardivo reperimento dei materiali;
- condizioni metereologiche avverse;
- cause impreviste ed imprevedibili all'atto del progetto.

In sintesi il professionista adotta il provvedimento mirato alla sospensione dei lavori, trasmettendolo tempestivamente alla impresa, che lo sottoscrive.

Entrando nel merito il verbale *de quo* ha carattere sia cautelare, che preventivo, considerato che la mancata interruzione dei lavori in presenza di condizioni non idonee costituirebbe aggravio per la committenza.

Chiaramente il professionista nella determinazione di elevare esso verbale, così come ogni atto di sua competenza, non potrà agire se non entro i limiti concessi dalla normativa, pertanto in considerazione del fatto che il presente volume tratti gli interventi di edilizia privata, la riconduzione va sia alla materia civilistica, che al più volte richiamato Codice dei Contratti, il D.Lgs. 50/2016.

Come trattato nei capitoli riguardanti il Contratto d'Appalto, il periodo sospensivo non potrà avere durata indeterminata, ed infatti, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. 50/2016, non potrà essere maggiore ad un quarto del tempo complessivo previsto per la durata dei lavori, oltremodo, se maggiore a sei mesi naturali e consecutivi, consente alla ditta appaltatrice di poter richiedere la risoluzione contrattuale senza indennità, e laddove Committente o Direttore dei Lavori facciano opposizione lo stesso appaltatore acquisisce il diritto alla rifusione dei maggiori oneri derivanti dal prolungamento della sospensione.

Durante la sospensione il Direttore dei Lavori è tenuto ad eseguire sopralluoghi in cantiere aventi il fine del controllo, nonché per poter eseguire tutte quelle operazioni necessarie alla loro ripresa.

Venuti meno i motivi comportanti la sospensione sarà cura del Direttore dei Lavori ordinare la riapertura del cantiere, mediante il Verbale di Ripresa.

Il contenuto dell'atto prevede sia riportata la data di riavvio dei lavori, nonché la nuova data di ultimazione, in quanto i giorni relativi al periodo sospensivo non saranno conteggiati tra quelli lavorativi.

Così come la sospensione dei lavori, anche la loro ripresa potrà essere contestata dall'Appaltatore, in forma scritta ed opportuna motivazione.

Entrambi gli atti dovranno contenere relazione sulle cause determinanti la sospensione e, viceversa, la ripresa dei lavori, riporteranno lo stato d'avanzamento dei lavori raggiunto, le operazioni rimaste interrotte, tutti gli accorgimenti da adottare affinché le opere possano essere riprese senza oneri per l'impresa.

### 12.1. Sospensione dei lavori

Lavori di ...  
 da realizzarsi ...  
 con destinazione ...  
 sito nel Comune di ... , in ... al n. ... , interno n. ... .  
 Committente: ...  
 Appaltatore: ...  
 Progettista: ...  
 Direttore dei Lavori: ...  
 Contratto d'Appalto del ... registrato a ... il ...  
 Inizio lavori del: ...  
 Termine per l'ultimazione dei lavori: ...

#### **Verbale di Sospensione dei Lavori N. ... del ... [Numero e data]**

L'anno ... il mese di ... il giorno ... , il sottoscritto Direttore dei Lavori [Ing./Arch./Geom./P.I.E - nome e cognome] ... , premesso che:

- in data ... venivano iniziati i lavori;
- le opere devono essere completate in mesi ... (...) consecutivi e quindi terminare il ... ;

Considerato che:

- risulta difficoltoso reperire le ... previste in progetto;
  - per i suddetti motivi i lavori non possono procedere con le necessarie continuità e regolarità tali da garantire la perfetta esecuzione dell'opera;
- alla presenza del ... [nome, cognome, qualità, ad esempio: legale rappresentante] per l'Impresa appaltatrice ... [denominazione] con sede legale in ... , questa Direzione dei Lavori

## LE CERTIFICAZIONI PER IL PAGAMENTO ALL'IMPRESA

Pur costituendo una formalità non obbligatoria per i lavori di edilizia privata, rientra tra i compiti del Direttore dei Lavori l'emissione del Certificato di pagamento delle rate in acconto all'impresa, esso viene rilasciato sulla base delle risultanze dei documenti contabili, quindi degli stati d'avanzamento dei lavori, ovvero secondo scadenze prestabilite o al raggiungimento di un determinato importo.

Tempistiche e modalità sono stabilite nel Contratto d'Appalto, la certificazione di pagamento costituisce, pertanto, l'atto in base al quale la committenza procede alla liquidazione dell'importo dovuto all'impresa.

L'emissione tardiva del certificato rispetto ai termini convenuti concede diritto all'Appaltatore di richiedere gli interessi, allo stesso modo, se decorsi senza avvenuto il rilascio, questi potrà agire ai sensi dell'art. 1460 del Codice Civile, rifiutandosi di adempiere le proprie obbligazioni, o, costituire in mora il Committente. In quest'ultimo caso l'impresa appaltatrice, decorsi sessanta giorni dalla messa in mora, potrà promuovere giudizio arbitrale ai fini della risoluzione contrattuale.

Uno dei connotati fondamentali del certificato di pagamento si riscontra nel fattore la direzione lavori confermi, seppur non espressamente riportandolo nei contenuti, diversamente dalle opere pubbliche, ove è obbligo, sia la regolarità contributiva dell'impresa e sia la copertura assicurativa antinfortunistica dei lavoratori.

In tal senso va precisato che circa la regolarità del D.U.R.C., fatto riferimento al Codice dei Contratti (D.Lgs. 50/2016), articolo 30, comma 5, laddove risultasse inadempienza contributiva, la committenza, richiamato il disposto, ha la facoltà di trattenere l'importo corrispondente all'inadempienza per il successivo versamento diretto agli enti previdenziali, assicurativi ed alla Cassa Edile.

### 13.1. Certificato di pagamento all'Impresa

Lavori di ...  
da realizzarsi ...  
con destinazione ...  
sito nel Comune di ... , in ... al n. ... , interno n. ....



## PROROGHE

Richiesta dall'Appaltatore, subentrati motivi validi, quanto riguarda la concessione di proroga al termine ultimo per la consegna dei lavori, trattata all'art. 19 "Proroghe" del Contratto d'Appalto.

### 14.1. Richiesta proroga

Intestazione Impresa Appaltatrice

Al Direttore dei Lavori  
[recapito e modalità di trasmissione  
Direttore dei Lavori]

Lavori di ...  
da realizzarsi ...  
con destinazione ...  
sito nel Comune di ... , in ... al n. ... , interno n. ....  
Committente: ...  
Appaltatore: ...  
Direttore dei Lavori: ...

Il sottoscritto ... [nome, cognome, qualità, ad esempio: legale rappresentante] per l'Impresa appaltatrice ... [denominazione] con sede legale in ... , comunica [ad esempio]: la consegna in cantiere dei pannelli in polistirene espanso estruso a celle chiuse XPS dello spessore di mm. 30 per il completamento delle opere di isolamento termico nell'estradosso del primo solaio, e, pertanto delle opere ad esso strettamente correlate, è stata, dal fornitore, posticipata di giorni venti, a tal fine

**Chiede**

proroga di giorni ... per l'ultimazione dei lavori.

## IL TERMINE DEI LAVORI

### 15.1. Le verifiche

In tema di verifica, a seguito della comunicazione di parte appaltatrice alla direzione dei lavori, circa l'ultimazione degli interventi, ci sarà un termine, stabilito nel Contratto d'Appalto, entro il quale effettuare, in contraddittorio con l'esecutore, gli accertamenti, le ricognizioni ed i relativi rilievi.

Omesso quanto sopra, le lavorazioni si intendono accettate. Accettazione che, in presenza di difformità, vizi e difetti dell'opera non contestati pone il soggetto committente nella posizione non potersi avvalere di alcuna successiva pretesa nei confronti dell'esecutore, appunto per mancato rilievo entro i termini o i patti concordati, a differenza, però, dei vizi "occulti", ovvero quelli dei quali se ne viene a conoscenza nel decorso del tempo perché non visibili e/o non rilevabili ad occhio nudo. È questo il caso nel quale poter fare riferimento alle, purtroppo, consuete infiltrazioni di umidità dal tetto di copertura di un edificio, già oggetto di intervento, le cui opere non siano state eseguite a regola d'arte, ovvero siano state oggetto di una non costante vigilanza del Direttore dei Lavori durante la posa dei materiali impermeabilizzanti.

La modalità per l'effettuazione e la formalizzazione dell'adempimento consistono nella redazione di un apposito verbale, sottoscritto dalle parti intervenute, simile al documento utilizzato per le operazioni di sopralluogo, all'interno del quale relazionato sullo stato di fatto, sui difetti, danni e vizi riscontrati, ed oltremodo riportando l'impegno espresso dell'Appaltatore alla loro eliminazione.

### 15.2. Comunicazione di fine lavori da parte dell'impresa

Intestazione Impresa Appaltatrice

Al Direttore dei Lavori

*[recapito e modalità di trasmissione Direttore dei Lavori]*

Lavori di ...  
da realizzarsi ...

con destinazione ...  
 sito nel Comune di ... , in ... al n. ... , interno n. ... .  
 Committente: ...  
 Appaltatore: ...  
 Progettista: ...  
 Direttore dei Lavori: ...  
 Contratto d'Appalto del ... registrato a ... il ...  
 Inizio lavori del: ...  
 Ordine di Servizio n. ... del ...  
 Sospensione dei lavori n. ... del ...  
 Ripresa dei lavori n. ... del ...  
 Termine per l'ultimazione dei lavori: ...  
 Il sottoscritto ... [*nome, cognome, qualità, ad esempio: legale rappresentante*] per  
 l'Impresa appaltatrice ... [*denominazione*] con sede legale in ...

### Comunica

avere ultimato i lavori appaltati in data ... , come da Art. ... del Contratto d'Appalto  
 del ... [*se registrato inserire gli estremi*].

Si trasmette al Direttore dei Lavori per gli adempimenti di competenza.

Luogo e data, ...

L'Appaltatore ...

Il Direttore dei Lavori  
 per ricevuta ...



**Modello editabile** di "*Comunicazione di fine lavori da parte dell'impresa*"  
 è disponibile nella **WebApp inclusa**.

### 15.3. Certificato di ultimazione dei lavori

Il Direttore emette certificazione di fine lavori, che potrà essere preceduta da formale comunicazione da parte dell'Appaltatore.

L'atto prepone al suo rilascio una serie di operazioni preliminari ad onere e competenza del professionista, in particolare questi sarà tenuto ad effettuare i necessari accertamenti in contraddittorio con l'impresa finalizzati alle deduzioni conducenti l'effettiva regolarità degli eseguiti interventi.

L'attestazione di avvenuta ultimazione costituisce, quindi, conferma dell'esecuzione dei lavori alla regola d'arte, ma non si esclude possa riportare, tra i suoi contenuti, un'e-

## IL COLLAUDO E LA REGOLARE ESECUZIONE

Laddove gli interventi risultino realizzati in conformità al progetto, al Contratto d'Appalto, alle previsioni normative ed a regola d'arte, si giunge all'esito positivo della precedente verifica, pertanto, si predispone per il rilascio del Certificato di Collaudo o di Regolare Esecuzione. È prevista, se non effettuato in sede di certificazione di fine lavori e con medesime modalità, facoltà di assegnazione del termine in quelle circostanze dove figurino opere di piccola entità non completate, comunque risultanti marginali e non incidenti né sull'uso e né sulla funzionalità dei lavori.

Con la fase del collaudo, o della regolare esecuzione termina l'iter della realizzazione dell'intervento, considerato trattasi degli elaborati tecnici di verifica ed accertamenti finali che l'opera sia stata eseguita in conformità e nel rispetto degli adempimenti.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio la disciplina è disposta dall'articolo 67 del d.P.R. 380/2001, secondo cui il Collaudo Statico viene sostituito dal Certificato di regolare esecuzione per gli interventi minori di riparazione e locali sulle costruzioni esistenti, emesso dal Direttore dei Lavori. Di contro rimane obbligatorio il collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio armato e/o a struttura metallica, la cui sicurezza interessi la pubblica incolumità.

Abbiamo visto nell'analisi del Contratto d'Appalto stipulato per gli interventi di edilizia privata, tra i tecnici incaricati dal Committente, figurare anche il Collaudatore, nomina trasmessa dal Direttore dei Lavori allo sportello unico dell'edilizia del comune ove ricade l'immobile oggetto di intervento, accompagnata dalla dichiarazione di accettazione dell'incarico, o richiesta all'Ordine professionale competente degli Ingegneri o degli Architetti che indicherà una terna di nominativi.

Restando in tema di limiti temporali, il Certificato di Collaudo deve essere reso nel termine stabilito nel Contratto d'Appalto, il quale è previsto essere, ai sensi della disciplina edilizia, di sessanta giorni, con decorrenza dal giorno in cui il Direttore dei Lavori comunica l'ultimazione delle opere strutturali, motivo sulla base del quale l'arco temporale per il rilascio pattuito tra le parti dovrà conformarsi a quest'ultimo.

Sia ai fini del collaudo, che della regolare esecuzione, il tecnico relaziona sui lavori, avendo preventivamente acquisito documentazioni ed elementi necessari, tra i quali si citano gli atti progettuali, le date di inizio e di fine lavori delle opere strutturali, affinché sia consentito agli confermare le opere siano conformi. Tra i contenuti, indipendente-

mente se si tratti del certificato di collaudo o di regolare esecuzione, dovranno essere riportate eventuali varianti in corso d'opera rientranti nella discrezionalità del direttore dei lavori, nonché le indicazioni, se ricorrenti, relative alle prove di laboratorio sui materiali impiegati ed i rispettivi esiti in rapporto alle previsioni progettuali.

Svolgendo le suddette operazioni, attraverso l'effettuazione dei sopralluoghi in cantiere, dal punto di vista statico, le eseguite lavorazioni saranno oggetto di oculata verifica con l'esame delle relazioni di calcolo, dei disegni esecutivi e delle relazioni sulle caratteristiche dei materiali di cui alla fase progettuale. In merito al Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori questo è ammesso nei casi in cui le opere strutturali ed i materiali impiegati non siano assoggettati alla preventiva denuncia presso l'Ufficio del Genio Civile territoriale. Il Direttore dei Lavori rassegna l'atto nel quale dovrà riportare la descrizione dell'intervento realizzato, nonché tutti i dati tecnici e contabili riferiti al cantiere, attesterà che le strutture, portanti e non, sono state dimensionate e calcolate staticamente secondo metodi di calcolo e verifiche di cui alle norme tecniche per le costruzioni vigenti tenuto conto della classificazione sismica del sito, assicurandone la perfetta stabilità, ancoraggio e sicurezza delle stesse onde evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità, e, quindi, la regola d'arte. Operazioni, chiaramente, precedute dai necessari accertamenti e sopralluoghi in sito, consistenti, come più volte citato, nella ricognizione generale delle opere, nell'esecuzione dei rilievi necessari, nelle verifiche di eventuali segni di dissesto, elementi sulla scorta dei quali il professionista potrà dichiarare la regolare esecuzione dei lavori. Ad entrambi le certificazioni, a discrezione delle parti e del professionista, potranno essere allegate documentazioni tecniche, tra cui le dichiarazioni in materia di abbattimento e/o superamento delle barriere architettoniche, le certificazioni di conformità degli impianti installati o il certificato di collaudo dei medesimi, ovvero le certificazioni di conformità previste dal D.M. 37/2008.

La distinzione tra l'obbligo al collaudo statico o l'alternativa al rilascio del certificato di regolare esecuzione da parte della direzione dei lavori, va effettuata laddove trattasi di interventi realizzati su un edificio esistente, punto 8.4.3 delle N.T.C., se i medesimi lavori consistono in interventi di riparazione o locali, ovvero riguardino singole parti o elementi della struttura, o porzioni limitate della costruzione, che non prevedano sostanziali modifiche al comportamento della struttura o parti di essa nell'insieme e che apportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.

Invero trattasi di interventi di modesta entità, privi di funzione portante e che non interessano la sicurezza dell'opera e della pubblica incolumità.

### **16.1. Il certificato di regolare esecuzione**

Lavori di ...  
da realizzarsi ...  
con destinazione ...

## VIZI, DIFETTI E DANNI DELLE OPERE

Dal disposto del Codice Civile, di cui all'articolo 1667 "*Difformità e vizi dell'opera*" abbiamo già analizzato, tra i contenuti del Contratto d'Appalto, quali siano oneri e responsabilità in similari circostanze, invero, quanto attenga la garanzia da parte dell'Appaltatore in merito, così come il caso nel quale essa non sia dovuta talora la parte committente accetti l'opera.

Il processo in argomento dovrà attenersi, anche in questo caso, all'osservanza dei termini di cui alla normativa civilistica, sessanta giorni, o a quelli diversamente pattuiti, soprattutto nei casi in cui la ditta esecutrice non verta al riconoscimento della propria responsabilità, così come se occulti vizi e difetti.

La mancata azione nei confronti dell'Appaltatore è, comunque, assoggettata a prescrizione, la quale matura entro due anni dal giorno in cui avvenuta la consegna dei lavori, ai fini è, ragionevolmente, importante la stipula di apposita polizza da parte della ditta appaltatrice sulla quale la parte "danneggiata" avrà facoltà di rivalsa, ed i cui dati, come visto, andranno riportati tra i contenuti dell'accordo tra le parti.

Ancor più incisivo è il dettato dell'articolo 1669 "*Rovina e difetti di cose immobili*", Codice Civile, in quanto attiene gravi difetti dei lavori, in merito è utile la trattazione dell'argomento sulla scorta della pronuncia di cui alla Sentenza n. 13882 del 18/10/2014 della Corte di Cassazione Civile, vertente sulla questione relativa a vizi rilevati sui lavori di finitura ed isolamento acustico di un immobile, ritenuti rientrare tra i "gravi difetti", e secondo la quale «*i gravi difetti che danno luogo a responsabilità del costruttore nei confronti dell'acquirente ex art. 1669 c.c. sono ravvisabili [...] anche in presenza di fatti [...] che, pregiudicano in modo grave la funzione a cui l'immobile è destinato e dunque la godibilità e la fruibilità dello stesso sotto l'aspetto abitativo*».

In particolare viene riconosciuta l'applicazione di cui all'articolo 1669 anche in relazione a quei vizi con incidenza sugli elementi accessori o secondari realizzati, eliminabili solo attraverso successivi interventi di manutenzione.

Tra gli elementi vanno citate le impermeabilizzazioni, i rivestimenti, i pavimenti, gli infissi ed, ovviamente, gli impianti, in quanto elementi atti alla compromissione sia della funzionalità, che dell'agibilità di un immobile, su cui, però, bisogna anche precisare la valutazione annessa ai difetti, non sempre di natura "grave", posto che se non rilevata la superiore compromissione, non si rientrano.

Tenuto conto che a seguito del verificarsi della condizione comportante, per il Direttore dei Lavori, una logica valutazione, nonché catalogazione relativamente all'entità del difetto o del vizio riscontrato, è bene analizzarne dapprima quanto si lega al fattore compromissivo, come anzi citato, la funzionalità o l'agibilità o l'utilizzo dell'immobile, da quanto invece non incida.

A rigor di logica rientrano tra i gravi difetti:

- i cedimenti strutturali;
- i distacchi delle tavelle utilizzate per i rivestimenti esterni;
- la presenza di efflorescenze saline negli estradossi delle coperture;
- la rottura degli architravi dei vani porta e finestra;
- l'inidoneità del materiale, ad esempio in una copertura potrebbe trattarsi del legno inadeguato per le spazature tra i giunti;
- i cedimenti delle pavimentazioni, in particolare se costituite da mattonelle autobloccanti;
- la posa in opera di materiali lapidei priva di collante o di legante cementizio;
- le lesioni sulle tompagnature;
- le fessurazioni e le scheggiature nelle piastrelle se comportano aggravio del danno nel tempo;
- l'ossidazione diffusa di una ringhiera;
- la carenza di coibentazioni termiche ed acustiche;
- l'eccessiva rumorosità di un impianto elevatore per ricondursi ad errate opzioni costruttive;
- la mancanza dei requisiti minimi di isolamento verso i rumori provenienti dall'esterno;
- la mancata installazione di griglie antirumore;
- il mancato rispetto dei parametri acustici delle pareti verticali interne di separazione con gli appartamenti vicini.

### **17.1. Danni causati nello svolgimento dei lavori**

Come visto il Direttore dei Lavori è la figura che, nell'interesse del Committente, vigila sull'esecuzione delle opere, impartisce disposizioni ed ordini per assicurare la loro rispondenza agli elaborati progettuali, alle prescrizioni contrattuali, riveste, quindi, il ruolo di garante dei principi di lealtà e correttezza.

Nelle ispezioni in cantiere provvede ad accertare la presenza di eventuali danni che possono essersi verificati, in seno ai quali farne distinzione per rientrare tra:

- danni di forza maggiore;
- danni causati da negligenza dell'appaltatore.

In entrambi i casi la direzione lavori procede, attraverso sua relazione, alla descrizione dello stato delle cose dopo il danno rapportandole a quello precedente, specifica le cause e le eventuali concause, indica il responsabile dell'intervenuta negligenza,

## ATTI CONTABILI DA PROGETTO E DA CANTIERE

### 18.1. Il computo metrico

Il Computo Metrico Estimativo costituisce l'elaborato sviluppato in fase progettuale, precede l'inizio dei lavori, la sua elaborazione permette ottenere la stima numerica delle future opere, ovvero la valutazione delle tipologie e delle quantità occorrenti per la realizzazione delle singole lavorazioni, quindi, di ottenere l'importo economico o meglio la monetizzazione dell'intervento edilizio.

L'essenzialità dell'elaborato tecnico si riscontra, particolarmente, nei Lavori Pubblici, anche se, oggi, esso è parte integrante della documentazione occorrente nei procedimenti amministrativi e fiscali per la fruizione dei Bonus edilizi, con riferimento ad esso, difatti, il tecnico abilitato assevera la congruità dei prezzi applicati, ovvero dei costi sostenuti rispetto agli importi unitari riportati nei Prezzari Regionali e delle Province autonome, nei Prezzari Dei e nelle ulteriori indicazioni dei provvedimenti normativi e loro decreti attuativi, laddove il beneficiario determini optare, in luogo della detrazione, per lo sconto in fattura e la cessione del credito.

In relazione alla "funzione" attribuita al computo metrico ne potrebbe scaturire come l'associazione al termine "estimativo" non possa risultare totalmente conducente, posto che la quantificazione degli interventi da realizzare deve necessariamente essere sviluppata in parallelo a quella parte costituente l'effettiva contabilità dei lavori, seppure ciò dà possibilità di potersi discostare nella quantificazione nel margine di modeste varianti intervenute in corso d'opera, alle quali fa seguito l'aggiornamento delle lavorazioni "stimate".

Aggiornamento che non viene ammesso laddove i lavori realizzati si raffigurino nella nozione delle difformità o delle variazioni sostanziali rispetto alle opere computate o allo stesso progetto, considerato che non solo si genera l'abuso edilizio, ma lo stesso elaborato richiede, nella maggior parte delle ipotesi, una parziale o totale revisione. Sono questi i casi nei quali originati aumenti o diminuzioni di somme e quantità, o nei quali subentrino nuove opere con conseguenti nuovi prezzi e necessità di riformulare anche le pattuizioni dei Contratti d'Appalto tra impresa e committente/i, tutto ciò non andrebbe ad escludere quelle eventualità nelle quali possono presentarsi nuovi oneri a carico della committenza, così come le sospensioni dei lavori che, se oggetto di agevolazione fiscale, potrebbero comportare possibili cause di decadenza al cospetto di quei termini non, eventualmente, rispettati.



Elaborare un computo metrico, pertanto, richiede applicare una specifica e determinata procedura, mediante la quale individuato esattamente ogni singolo intervento da realizzare al quale deve corrispondere il corretto prezzo unitario, in particolare modo per i fini legati alla attestazione sulla congruità dei costi, nonché per la comparazione con i tetti massimi di spesa ammessi agli incentivi fiscali fruibili per interventi di efficientamento energetico, installazione impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo, colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'adozione di misure antisismiche, di cui agli articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013, convertito con modifiche dalla Legge 90/2013 e ss.mm.ii., all'art. 16-bis del d.P.R. 917/1986 ed all'art. 119 del D.L. 34/2020, convertito con modifiche dalla Legge 77/2020 e ss.mm.ii..

Tra gli aspetti peculiari occorre individuare anche la fase organizzativa del cantiere, in quanto è sempre mediante il computo metrico che si sviluppa l'organizzazione sistematica delle fasi lavorative, fondamentale per la stesura della contabilità, sia essa a stati d'avanzamento lavori o unica.

Lo stesso computo costituisce anche la documentazione mediante la quale le stesse imprese appaltatrici dei lavori potranno offrire un proprio prezzo applicando il ribasso sull'importo complessivo delle opere o apponendo singoli prezzi che permetteranno loro di formulare un'offerta.

Relativamente all'utilizzo dei prezziari, come vedremo nel prosieguo, vi sono delle casistiche nelle quali si presentano lavorazioni non presenti in essi, o presenti ma con caratteristiche diverse rispetto ai luoghi di cantiere o comportanti impiego di materiale non contemplato nella voce del prezzo, il professionista elaborerà l'analisi del prezzo.

## **18.2. Errori**

Numerosi i fattori causa di errori dell'elaborato, questi da valutare sempre a mezzo una approfondita valutazione degli elementi costituenti l'intervento progettuale, il quale richiede essere valutato unitariamente tra stato di fatto dei luoghi, previsioni progettuali e documentazione, con particolare e meticolosa attenzione alle operazioni preliminari e di sopralluogo, ai rilievi metrici e topografici, questi ultimi se eseguiti e necessari, considerato che ogni elemento dovrà essere convertito in dati numerici ed economici.

Per meglio spiegare, ad esempio, se sviluppate misurazioni errate per la presenza di ambienti e/o spazi geometricamente irregolari, emergeranno, nelle fasi di computo, differenze metriche planimetriche ed altimetriche, causa non solo dell'errata rappresentazione grafica del manufatto edilizio nel suo stato di fatto e, conseguentemente, di progetto, bensì di uno sviluppo dei dati non corrispondente alle successive fasi lavorative.

## **18.3. La composizione del Computo Metrico**

Il "cantiere in tabellina" diventa la definizione più adatta allo sviluppo delle quantificazioni attraverso il computo metrico, come citato, sviluppato mediante il minuzioso pro-

## IL QUADRO RIEPILOGATIVO

Le voci computate nel computo metrico saranno riassunte nel Quadro Riepilogativo, o anche Quadro Economico, in esso verranno riportate le somme parziali e totali derivanti dai lavori a corpo ed a misura, nonché ulteriori indicazioni.

QUADRO DI RIEPILOGO					
A)	LAVORI A MISURA			€	
B)	ONERI				
	Progettazione, D.L., contabilità (compreso oneri)	€			
	Coordinatore per la sicurezza e l'esecuzione dei lavori	€			
	I.V.A. il 22% di A)	€			
	I.V.A. il 10% di A)	€			
	Altro	€			
C)	ALTRO			€	
	Sommano	€			
	TORNANO IN TOTALE			€	

Luogo e data, ...

Il Direttore dei Lavori ...



**Modello editabile** di "Quadro Riepilogativo" è disponibile nella **WebApp inclusa**.

## ANALISI DEI PREZZI

L'analisi del prezzo consiste nella predisposizione di precisi elementi e fattori conducenti alla definizione di un importo unitario che, quantificato e corredato dell'unità di misura, corrisponda all'intervento il cui importo deve derivare dalla preliminare individuazione delle componenti elementari la lavorazione, tra le quali i costi della manodopera, dei materiali, dei noleggi e dei trasporti, nonché le spese generali e l'utile d'impresa.

Lo sviluppo del costo si rende fondamentale in svariate casistiche, tra queste figurano gli infissi laddove forma e materiale possono non risultare tra le voci elencate nei prezziari, o più in particolare se l'intervento attiene un edificio storico dotato di aperture particolari che dovranno attenersi al rispetto dell'abaco dei materiali e delle forme, ma non è il solo elemento, ulteriori esigenze nel dover elaborare la stima del costo nascono anche da peculiari caratteristiche dell'involucro edilizio, dal contesto in cui edificato e dalle aree circostanti.

Si ricorre all'analisi del prezzo anche laddove i prezziari presentino carenza o incompletezza in riferimento allo specifico e singolare intervento da realizzare, o nei casi non contemplino lo stesso, ciò va inteso anche per quelle lavorazioni da progetto che richiedono l'impiego di determinati materiali, se questi non risultano corrispondenti alle descrizioni riportate negli stessi elenchi.

Individuato dover elaborare una analisi del prezzo il tecnico potrà, comunque, avvalersi della consultazione dei prezziari in maniera tale da ricondursi al capitolo nel quale presenti opere simili e procedendo alla verifica di quelle voci comparabili a quella occorrente.

Determinato non vi sia riscontro nella comparazione con i prezziari si procede con lo studio dell'analisi prezzi, il cui sviluppo deve tenere conto anche delle particolari specifiche tecniche legate al cantiere che diano modo di poter effettivamente realizzare quel tipo di intervento, anche se scaturenti da eccedenze o sottrazioni relativamente agli importi da prezzario.

### 20.1. La stima dei prezzi unitari

Esiste una differenziazione nella stesura di una analisi prezzi, in quanto i singoli importi possono essere stabiliti sinteticamente riconducendosi alle opere compiute

## DOCUMENTAZIONE DA CUSTODIRE IN CANTIERE

Non del tutto esaustivo, segue un elenco della documentazione da tenere in cantiere a cura della direzione dei lavori.

Si evidenzia la stessa documentazione in relazione alla sua completezza è oggetto di verifica da parte del medesimo Direttore dei Lavori.

### Documentazione da custodire in cantiere

Lavori di ...  
 da realizzarsi ...  
 con destinazione ...  
 sito nel Comune di ... , in ... al n. ... , interno n. ....  
 Committente: ...  
 Appaltatore: ...  
 Direttore dei Lavori: ...  
 Contratto d'Appalto del ...

- Progetto e titolo abilitativo edilizio con documentazione attestante il deposito al SUE
- Pareri, Nulla Osta, Autorizzazioni conseguiti da organi o enti diversi dall'amministrazione comunale (Atti di Assenso)
- Contratto d'Appalto ed eventuali Contratti di Subappalto
- Prevenzione incendi (se necessario)
- Certificato di iscrizione alla camera di commercio e DURC in corso di validità
- Dichiarazione di non essere soggetti a provvedimenti interdittivi
- Contratti e UNILAV
- Designazioni, nomine e deleghe delle figure aziendali della sicurezza (Nomina RSPP, medico competente, RLS e verbale di elezione, addetto primo soccorso, addetto antincendio)
- Piano operativo di sicurezza (POS)
- Attestato di formazione del Datore di Lavoro che svolge le funzioni di RSPP
- Attestato addetti primo soccorso (aggiornamento triennale)

## GLI INTERVENTI EDILIZI OGGETTO D'APPALTO E LA LORO CLASSIFICAZIONE, BREVI NOZIONI

La base sulla quale si fonda ogni intervento in edilizia privata risiede nei contenuti del Testo Unico per l'Edilizia approvato con d.P.R. 380/2001, ovvero la disciplina che, con un corposo contenuto di disposizioni, vige nel territorio italiano.

Disciplinati dall'art. 3 sono le categorie secondo le quali si classificano gli interventi edilizi, distinti in:

- lettera *a*) interventi di manutenzione ordinaria;
- lettera *b*) interventi di manutenzione straordinaria;
- lettera *c*) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- lettera *d*) interventi di ristrutturazione edilizia;
- lettera *e*) nuova costruzione;
- lettera *f*) interventi di ristrutturazione urbanistica.

### 22.1. La manutenzione ordinaria

Il concetto di manutenzione ordinaria risiede in quella forma semplificata di un intervento avente il fine della conservazione e della tutela dell'integrità, funzionalità ed efficienza dell'involucro edilizio e degli impianti in esso esistenti, con la condizione di non alterarne caratteristiche, sistemi e materiali rispetto allo stato di fatto.

Per la realizzazione dei lavori non occorre alcun titolo abilitativo, riguardando, esse, prettamente opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti, tra le caratteristiche dell'intervento emergono, infatti, il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici.

I lavori classificabili nella categoria riguardano tutte le parti dell'edificio; in particolare ne citiamo alcuni a mero scopo esemplificativo.

- **Finiture esterne:**
  - ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate;
  - pulitura delle facciate;

- riparazione e sostituzione infissi, serramenti, portoni, serrande;
  - riparazione e sostituzione recinzioni e cancelli;
  - sostituzione parziale del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, senza variazione alla sagoma ed alla pendenza;
  - riparazione e sostituzione grondaie, pluviali, comignoli, in questo caso è ammesso l'impiego di materiali diversi dai preesistenti;
  - riparazione balconi, terrazze, ringhiere e parapetti;
  - applicazione tende da sole e zanzariere;
  - rifacimento dei pavimenti di cortili, patii e spazi esterni in genere.
- **Finiture interne:**
- riparazione e rifacimento dei pavimenti;
  - rinforzo solai a mezzo putrelle, reti elettrosaldate e massetto in calcestruzzo;
  - riparazione e rifacimento intonaci, rivestimenti e tinteggiature;
  - riparazione e rifacimento infissi e serramenti;
  - apertura e chiusura di vani porta;
  - piccole opere murarie, tra cui la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare;
  - spostamento o realizzazione degli arredi fissi;
  - riparazione o sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari;
  - riparazioni dell'impianto idrico-sanitario;
  - interventi atti al mantenimento in efficienza o all'adeguamento degli impianti tecnologici.

Rientrano nella categoria della manutenzione ordinaria anche taluni interventi realizzati in edifici industriali, artigianali, commerciali ed agricoli, tra cui:

- riparazione, sostituzione ed adeguamento impianti e reti esistenti, senza alcuna modifica ai locali, alle aperture, senza variazioni o nuova creazione di volumi tecnici e nuova superficie lorda;
- lavori di piccola entità finalizzati all'attraversamento di strade interne con tubazioni;
- realizzazione di basamenti o incastellature per il sostegno o l'installazione di apparecchiature all'aperto per il miglioramento degli impianti esistenti, previo il divieto non comportino realizzazione di nuova superficie lorda.

La realizzazione dei superiori e molteplici altri lavori avviene sotto la responsabilità del proprietario o dell'avente titolo alla loro esecuzione, responsabilità che attiene anche la facoltà di classificare i lavori nella categoria della manutenzione ordinaria ai fini dell'osservanza della disciplina urbanistico-edilizia, nonché dei profili sotto l'aspetto igienico-sanitario, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, della sicurezza, ovvero dei fattori incidenti sull'attività edilizia.

## LE PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Le parti comuni di un edificio, come definite dall'articolo 1117 del Codice Civile, non insistono solo nei condomini, ma anche in complessi immobiliari diversi, ad esempio nelle villette bifamiliari, la definizione di condominio, difatti, recita: «*il condominio nasce automaticamente, senza bisogno di specifica deliberazione, quando più soggetti costruiscono su un suolo comune o quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano, nell'ipotesi del condominio minimo, cioè con non più di otto condomini, si applicano le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione per la nomina dell'amministratore (obbligatorio con più di otto condomini) ed il regolamento di condominio (obbligatorio con più di dieci condomini)*».

Rientrano nelle parti comuni degli edifici:

- le parti necessarie all'uso comune: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- le aree destinate a parcheggio, i locali per i servizi in comune (portineria, alloggio del portiere, lavanderia, stenditoi) sottotetti adibiti all'utilizzo in comune;
- le opere, installazioni ed i manufatti destinati all'uso comune, quali ascensori, pozzi, cisterne, impianti idrici, impianti fognari, sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione gas, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento, ricezione radiotelevisiva ed accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, nonché i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, o fino al punto di utenza.

### 23.1. Tabella delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Elemento ed intervento	Onere spese	Ripartizione spese
<b>Muri maestri</b>		
Strutture: manutenzione ordinaria e straordinaria	condominio	millesimi di proprietà
Intonaco esterno		
Coperture esterne		
Colonne, archi e portici		
Intonaco interno su singola unità immobiliare	singolo condomino	intero costo

## STRALCI DELLE NORMATIVE E DEI PROVVEDIMENTI RICHIAMATI NEL TESTO

### 24.1. Codice Civile

#### **Articolo 1117 "Parti comuni dell'edificio"**

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastri solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

#### **Articolo 1117-bis "Ambito di applicabilità"**

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

#### **Articolo 1460 "Eccezione d'inadempimento"**

Nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere



contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto. Tuttavia non può rifiutarsi la esecuzione se, avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto è contrario alla buona fede.

#### **Articolo 1662 "Verifica nel corso di esecuzione dell'opera"**

Il committente ha diritto di controllare lo svolgimento dei lavori e di verificarne a proprie spese lo stato.

Quando, nel corso dell'opera, si accerta che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risolto, salvo il diritto del committente al risarcimento del danno.

#### **Articolo 1655 "Nozione"**

L'appalto è il contratto con il quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro

#### **Articolo 1656 "Subappalto"**

L'appaltatore non può dare in subappalto l'esecuzione dell'opera o del servizio, se non è stato autorizzato dal committente.

#### **Articolo 1664 "Onerosità o difficoltà dell'esecuzione"**

Qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della mano d'opera, tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore o il committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può esser accordata solo per quella differenza che eccede il decimo. Se nel corso dell'opera si manifestano difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendano notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso.

#### **Articolo 1667 "Difformità e vizi dell'opera"**

L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore.

Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.

## NOTE FINALI – DIZIONI UTILIZZATE NEL TESTO

Per evitare la ripetizione dell'intestazione in ogni modulo si riporta la possibile tipologia utilizzabile.

Lavori, oggetto ed ubicazione immobile

Lavori di ... [*categoria intervento: riqualificazione energetica – efficientamento energetico – ristrutturazione edilizia – manutenzione straordinaria – manutenzione ordinaria – risanamento e/o restauro conservativo – nuova costruzione. In alternativa si potrà inserire l'intestazione del progetto edilizio estratta dal titolo abilitativo edilizio se trattasi di intervento ad esso assoggettato*]

da realizzarsi [*nell'edificio/ fabbricato plurifamiliare – condominio – complesso immobiliare – unità immobiliare con accesso autonomo ed indipendenza funzionale – edificio unifamiliare*]

con destinazione [*residenziale – commerciale – artigianale – agricolo – mista residenziale e commerciale – ecc.*]

sito nel Comune di ... , in ... [*Via – Contrada – Piazza*] al n. ... , interno n. ...

ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020, convertito con modifiche dalla Legge 77/2020 e ss.mm.ii. [*eventuali altre normative in materia di agevolazioni fiscali: art. 14, art. 16 D.L. 63/2013, convertito con modifiche dalla Legge 90/2013 e ss.mm.ii., art. 16-bis d.P.R. 917/1986, art. 1 commi da 219 a 224 Legge 160/2019*] ai sensi dell'art. ... d.P.R. 380/2001 [*art. 6 "Attività edilizia libera" – art. 6-bis "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" – art. 10 "Interventi subordinati a permesso di costruire" – art. 14 "Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici" – art. 22 "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività" – art. 23 "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire" – art. 23 -bis "Autorizzazioni preliminari alla segnalazione; certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori"*].

Committente: [*nome e cognome – persona fisica – persona giuridica*]  
oppure:

## CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP

### 26.1. Contenuti della WebApp

La **WebApp inclusa** gestisce le seguenti utilità:

- **Speciale edilizia:** riunisce norme ed interventi della giustizia che contribuiscono a chiarire alcuni concetti chiave che riguardano:
  - l'accertamento di conformità;
  - il condono edilizio;
  - il permesso di costruire in sanatoria;
  - la demolizione delle opere abusive;
  - gli strumenti di semplificazione.

Lo **Speciale edilizia** riporta:

- norme nazionali;
  - norme regionali;
  - giurisprudenza TAR;
  - giurisprudenza del Consiglio di Stato;
  - giurisprudenza della Corte di Cassazione;
  - giurisprudenza della Corte Costituzionale;
  - documenti utili.
- **Modelli editabili** (in formato .doc) dei principali atti inerenti i Contratti d'Appalto:
    - 1) Contratto d'Appalto per interventi di edilizia privata
    - 2) Contratto di subappalto per interventi di edilizia privata
    - 3) Conferimento incarico professionale
    - 4) Cronoprogramma
    - 5) Verifiche del D.L. precedenti la consegna dei lavori
    - 6) Consegna dei Lavori
    - 7) Verbale di sopralluogo preventivo e scheda riassuntiva dati progettuali
    - 8) Verbale di sopralluogo
    - 9) Stato d'avanzamento lavori
    - 10) Ordine di Servizio
    - 11) Verbale di Sospensione dei Lavori
    - 12) Verbale di Ripresa dei Lavori
    - 13) Certificato di pagamento all'impresa

- 14) Richiesta proroga da parte dell'impresa
- 15) Concessione di proroga al termine dei lavori
- 16) Comunicazione di fine lavori da parte dell'impresa
- 17) Certificato di ultimazione dei lavori
- 18) Certificato di regolare esecuzione
- 19) Relazione accertamento danni
- 20) Computo metrico estimativo per interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio
- 21) Quadro Riepilogativo
- 22) Analisi dei Prezzi: isolamento termico; infissi in alluminio; portone d'ingresso a taglio termico; ventilazione meccanica controllata; pompe di calore; impianto fotovoltaico; sistema di accumulo; building automation.
- 23) Relazione Analitica sulle analisi del prezzo
- 24) Elenco prezzi unitari
- 25) Notifica Preliminare ai sensi dell'art. 99 del D.Lgs. 81/2008
- 26) Documentazione da custodire in cantiere

### 26.2. Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per la gestione di documenti Office e PDF.

### 26.3. Attivazione della WebApp

- Collegarsi al seguente indirizzo internet:

**[https://www.grafill.it/pass/0349\\_6.php](https://www.grafill.it/pass/0349_6.php)**

- Inserire i codici **[A]** e **[B]** che sono presenti nell'ultima pagina del volume e cliccare su **[Continua]**;
- Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su **www.grafill.it**;
- Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- Accedere alla WebApp abbinata alla presente pubblicazione cliccando sulla relativa immagine di copertina presente nello scaffale **Le mie App**.