

LE DOMANDE PIÙ FREQUENTI CHE I COMMITTENTI DEVONO SAPER AFFRONTARE

Consigli pratici per i committenti che intendono ottenere costruzioni edilizie di qualità.





Marco Del Fedele,
architetto.
Già presidente
OTIA

Se state pensando di costruire, ristrutturare o acquistare una casa o un appartamento, presto vi troverete confrontati con molte domande. Cosa dovete sapere nel vostro ruolo di committente e come dovete muovervi per una corretta impostazione del progetto e della sua realizzazione? Come trovare i progettisti qualificati per il tipo di costruzione da eseguire e cosa tenere in considerazione per ricevere prestazioni di qualità ed eticamente corrette? In altre parole, cosa deve considerare un committente in rapporto ai progettisti per ottenere una costruzione di qualità? Di seguito alcuni consigli pratici.

Innanzitutto, dovete **essere un committente attivo**. Lasciatevi ispirare da costruzioni già esistenti e chiedete da chi sono state progettate. Guardate il mag-

gior numero possibile di oggetti già costruiti e confrontateli tra loro. Allo stesso tempo può essere utile consultare riviste specializzate e riflettere così in modo critico sui propri desideri. Per poter dare corpo al proprio progetto è necessario definire un mansionario nel quale indicare nel modo più chiaro possibile i propri desideri, esigenze, obiettivi temporali, importo d'investimento previsto (limite finanziario a disposizione) ed eventuali Label da raggiungere (come ad esempio Minergie). Più investite e partecipate all'evoluzione del progetto con i vostri progettisti, più potrete cogliere le opportunità che si presenteranno nel prendere le decisioni sui quesiti aperti e le scelte che vi competono. Dal 1° agosto 2020, anche i committenti hanno a disposizione un documento (il *Regolamento SIA 101 per le prestazioni dei committenti*) che ne sancisce formalmente diritti e doveri e definisce le tipiche prestazioni di un committente. Il *Regolamento SIA 101* sottolinea il compito che il committente è chiamato ad assumersi e le prestazioni che deve fornire, prima e durante un progetto, e permette altresì di indire gare d'appalto complete e di ottenere, dai progettisti, dai consulenti o dai sostenitori del progetto, offerte trasparenti e facilmente confrontabili. Il documento è ottenibile presso la Società Svizzera degli Ingegneri e Architetti (SIA), al link del primo QRcode di pagina 47 (1).

Si consiglia di **integrare sempre i regolamenti e le norme SIA** tra gli elementi dei contratti con i progettisti, l'impresa costruttrice e gli artigiani. Imperativo è pure allestire dei contratti nella forma scritta. La SIA mette a disposizione gratuitamente dei formulari contrattuali (SIA 1001/1, 1001/2 e 1001/3) per la relazione con i progettisti e per la relazione con le ditte (SIA 1023), al link del secondo QRcode di pagina 47 (2).

Sulla base dei contratti firmati, i vari professionisti coinvolti dovranno garantire l'esecuzione delle proprie prestazioni conformemente agli accordi contrattuali e secondo le **regole**

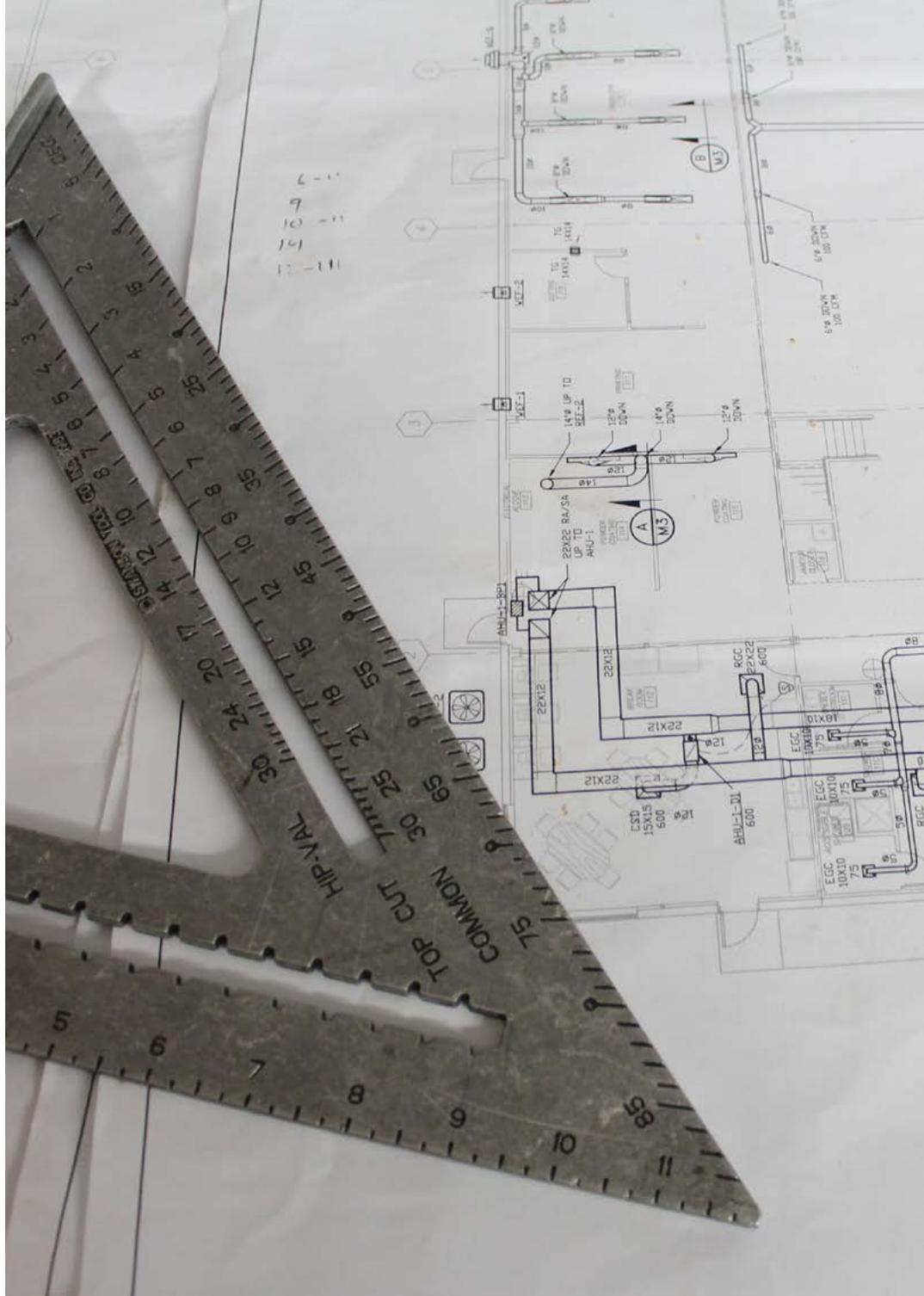
riconosciute dell'arte, in particolare secondo le norme tecniche della SIA.

Architetti e Ingegneri per operare in Canton Ticino devono essere iscritti all'albo dell'Ordine degli Ingegneri e Architetti (OTIA) ottemperando per l'iscrizione a qualifiche professionali e personali. I progettisti iscritti all'albo sono assoggettati al Codice Deontologico, scaricabile al link del terzo QRcode di pagina 47 **(3)**, che regola i rapporti con i committenti e i colleghi, il rispetto delle norme tecniche e legislative. In sintesi, i progettisti devono fornire prestazioni secondo scienza e conoscenza. L'elenco degli autorizzati OTIA è consultabile al link del quarto QRcode di pagina 47 **(4)**.

Non esitate ad assicurarvi che i vostri progettisti, oltre a dover essere abilitati all'esercizio della professione, dispongano di adeguata copertura assicurativa responsabilità civile professionale, come pure di essere in regola con il pagamento degli oneri sociali e delle imposte. In caso di dubbi può pure essere utile la richiesta dell'estratto del registro relativo a esecuzioni e fallimenti.

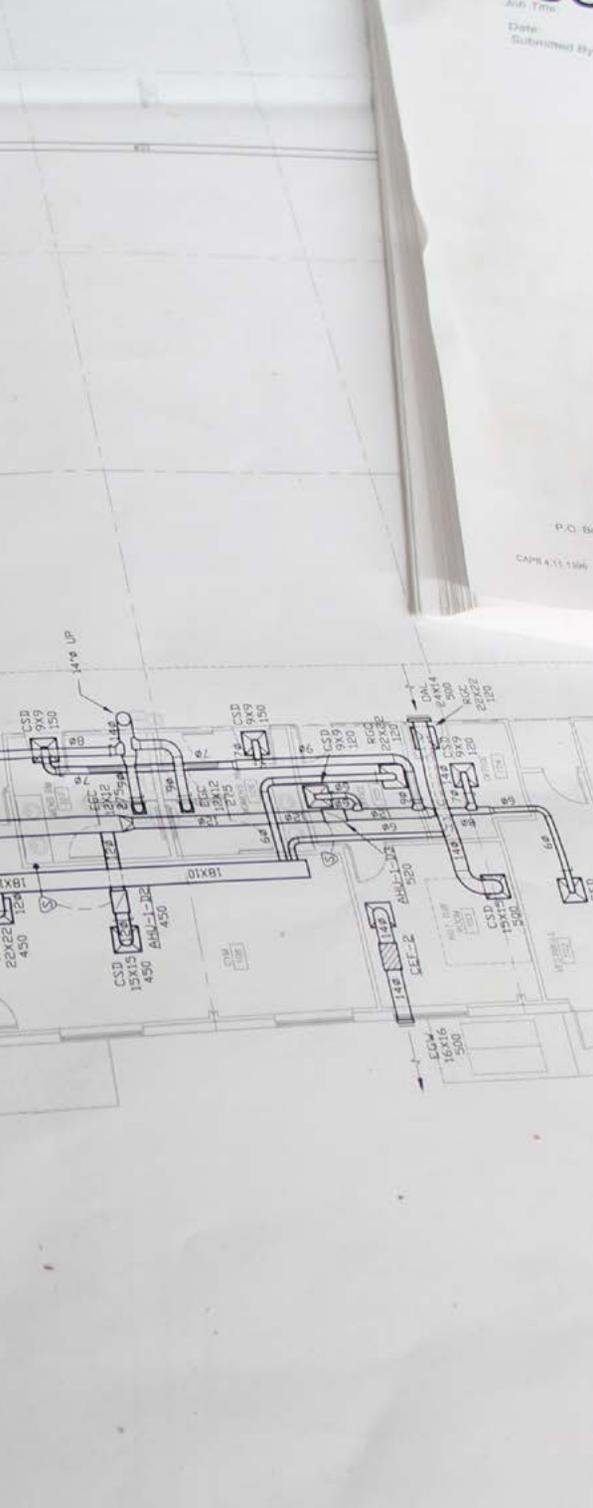
L'incidenza dei costi della progettazione nella durata di vita dell'edificio

La fase della concezione progettuale è la più importante dell'intero progetto: essa pone i presupposti per un'opera di qualità, lungimirante e in sintonia con le esigenze da voi definite. I costi dell'opera si dividono spese di progettazione, di realizzazione e di manutenzione/gestione. L'incidenza dei costi è inversamen-



ail  **Smart
community**
Efficienza e risparmio... senza pensieri!

Se siete proprietari di un edificio abitativo o commerciale e state pensando di realizzare un impianto fotovoltaico, la soluzione ideale per valorizzare il vostro investimento è la community solare. AIL supporta i Raggruppamenti ai fini del Consumo Proprio (RCP) che producono energia solare, con una soluzione che permette di visualizzare i dati di consumo e facilita la fatturazione interna in modo equo e trasparente.



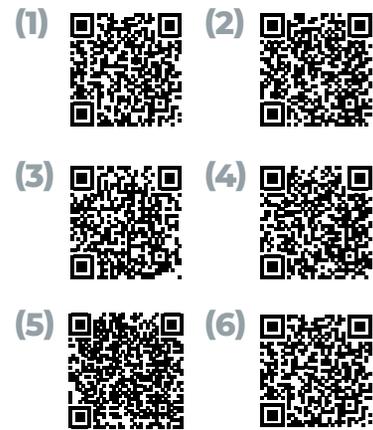
te proporzionale all'ordine precedentemente indicato. In effetti, i costi maggiori sono quelli della gestione e manutenzione dell'immobile, circa l'80%, che devono prevedere la conservazione e l'efficienza dell'opera e del relativo investimento, seguono i costi di costruzione, che rappresentano circa il 20%, e infine i costi della progettazione, che incidono per meno dell'1% sui costi di vita dell'immobile!

Con la consapevolezza di queste basilari incidenze delle tre fasi è facile comprendere l'importanza di disporre di validi progettisti e di porli nelle migliori condizioni per svolgere le proprie prestazioni (onorari, tempistiche, quaderno degli incarichi). Un buon progetto è la miglior base per un buon investimento.

Esecuzione dei lavori e garanzie dell'opera secondo la SIA 118

La norma SIA 118 (Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione) è la norma più importante per ottenere lavori di qualità e regola in modo chiaro le relazioni tra committente e ditte esecutrici, con delle norme valide pure per la direzione lavori. Elementi molto importanti regolati dalla norma SIA 118 e irrinunciabili per il committente sono le definizioni e le modalità di svolgimento dei collaudi dell'opera, della liquidazione finale, della presentazione delle fidejussioni bancarie o assicurative e delle garanzie per i difetti con la relativa prescrizione.

Da non dimenticare e di particolare importanza per il Committente è **la pianificazione corretta e adeguata del piano**



di finanziamento dell'opera. Con l'avvio della progettazione è necessario sin dai primi passi verificare e adattare costantemente la stima dei costi di costruzione e il corrispettivo piano finanziario del committente, tenendo in debita considerazione i margini sul preventivo dei progettisti. Il committente deve essere inoltre in grado di poter assorbire dei costi per imprevisti, ad esempio per maggiori difficoltà nelle opere di scavo, per il prolungamento delle tempistiche o per l'aumento dei costi delle materie prime. Per i progettisti e la direzione lavori vige l'obbligo dell'informazione tempestiva. Risulta buona cosa utilizzare **lo strumento di indicizzazione del preventivo**, basato sull'Indice dei prezzi delle costruzioni pubblicato dalla Confederazione ad aprile e ottobre di ogni anno (potete trovare le informazioni al link del quinto QRcode in questa pagina **(5)**).

Per ulteriori informazioni, il servizio giuridico dell'Ordine è a disposizione per una consulenza anche a favore dei committenti (potete trovare le indicazioni al link del sesto QRcode in questa pagina **(6)**).

© Riproduzione riservata

CON L'AVVIO DELLA PROGETTAZIONE È NECESSARIO SIN DAI PRIMI PASSI VERIFICARE E ADATTARE COSTANTEMENTE LA STIMA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E IL CORRISPETTIVO PIANO FINANZIARIO DEL COMMITTENTE

Per maggiori informazioni

Per una prima consultazione, si possono visualizzare i fondi e le immagini che li illustrano sul sito web della Fondazione: www.fondazioneaat.ch