

Diritti e doveri dei committenti nell'ambito dell'edilizia

2



Ing. Sergio Tami

Membro del Consiglio dell'Ordine di OTIA

Nell'ambito della realizzazione di un edificio, i progettisti devono assolvere i loro compiti in fasi ben distinte. Le norme SIA prevedono essenzialmente 3 fasi: Fase 3 – Progettazione, a sua volta suddivisa in progetto di massima (31), progetto definitivo (32) e procedura di autorizzazione (33) (più nota come "Domanda di costruzione"); Fase 4 – Appalto, che prevede gli appalti, i confronti delle offerte e le proposte di delibere (41); Fase 5 – Realizzazione, suddivisa in progetto esecutivo (51), esecuzione (52), messa in esercizio e collaudi (53). Le imprese di costruzione e le ditte / artigiani sono coinvolti nella fase 4 e 5. Il committente riveste un ruolo determinante chiaramente in tutte le fasi. Ognuno deve

quindi svolgere correttamente il proprio ruolo: committente, progettisti, imprese. Come stabilisce il Codice delle obbligazioni, il Committente ha il diritto di ricevere un'opera esente da difetti e nel pieno rispetto delle regole dell'arte, così da poter godere di un bene proprio per una durata di vita corretta (quanto in buona fede ci si può attendere da una costruzione, chiaramente con durata di vita differente a seconda delle singole parti d'opera). Il Committente avrà poi l'obbligo di mettere in atto gli interventi di manutenzione ordinari per garantire la giusta durata di vita dei singoli elementi. Affinché tutto si svolga nella forma corretta e si raggiunga l'obiettivo comune di un edificio esente da problemi, ogni figura che interviene all'interno dell'opera riveste un ruolo decisivo. Non solo per

chi progetta, per chi controlla, per chi esegue, ma anche per chi è chiamato a decidere.

L'evoluzione nel modo di costruire...

Nel periodo tra gli anni Sessanta e gli anni Ottanta dello scorso secolo, nel boom dell'edilizia, il modo di costruire era molto più semplice rispetto ad oggi. Anche il numero delle persone/ditte che partecipavano alla realizzazione dell'opera erano in numero sensibilmente inferiore.

Poi, sia per esigenze normative (protezione dell'ambiente, energia, acustica, ...) sia per aspetti puramente estetici con la richiesta di dettagli sempre più complessi, si è assistito viepiù ad una sofisticazione del modo di costruire, con un aumento sensibile della complessità, ma pure con parametri di tolleranza sempre più restrittivi. La difficoltà realizzativa abbinata con una sempre crescente necessità di coordinare più persone ha portato sovente a nuove criticità non sempre facili da gestire. In questo senso il ruolo del progettista riveste un'importanza che diremmo capitale. Ciò rimane valido anche se il committente opti in seguito, per la fase 5, ad assegnare l'incarico ad

un'impresa generale o totale¹.

In quest'ottica si è assistito ad un crescendo di cantieri e opere che, ahimé, non presentano più un solo singolo problema, ma sono interessati sovente da una somma di problematiche – non solo di ordine tecnico, ma anche economico e a volte pure giuridiche – che richiedono ulteriori energie per la loro risoluzione.

E il committente?

Il detto "chi paga, decide" rimane sempre valido. Il problema nasce quando il committente è chiamato a decidere senza che lo stesso abbia di fatto una visione completa e corretta sulla scelta che deve operare. Qui, sovente, il committente deve potersi fidare di quanto il progettista gli sottopone, ascoltando attentamente quanto viene discusso e presentato.

¹ L'impresa generale offre tutte le prestazioni delle imprese e ditte esecutrici, seguendo le indicazioni di un team di progettazione esterno alla sua struttura. Normalmente la Direzione Lavori viene comunque assunta dall'impresa generale. L'impresa totale rappresenta un'estensione dell'impresa generale, con il team di progettazione ripreso all'interno della propria organizzazione.

3





4

Uno dei compiti del committente è quindi quello di dedicare un giusto tempo per poter prendere le proprie decisioni con cognizione di causa. Dal 2020 la SIA ha emanato il regolamento SIA 101 – “Regolamento per le prestazioni dei Committenti”, proprio consapevole che anche il Committente ha dei doveri nei confronti dei progettisti.

Quali sono gli aspetti principali del SIA 101?

Ci sono alcuni aspetti determinanti che il Committente deve sempre adeguatamente considerare.

Gli aspetti tecnici – Discutere approfonditamente con il progettista quali sono le proprie desiderata affinché sia elaborato un progetto il più possibile definitivo e in linea con le aspettative del cliente. Evitare quindi, soprattutto nella fase esecutiva, di apportare troppe modifiche sostanziali (che generalmente portano a supplementi di costo e potenzialmente anche a ritardi). Anticipare quindi

Dopo gli anni Ottanta si è assistito viepiù ad una sofisticazione del modo di costruire, con un aumento sensibile della complessità, ma pure con parametri di tolleranza sempre più restrittivi.

alcune scelte può facilitare il compito di tutti. Gli aspetti economici – Il committente deve verificare che il progettista abbia realmente capito quali siano le proprie aspettative e scelte, così da poter elaborare sin da subito un preventivo generale completo e attendibile. In questa fase è sicuramente utile conoscere anche qual è il margine di manovra nelle scelte future in ottica di scelta dei vari rivestimenti, impianti e attrezzature... Un aspetto determinante è dato dalla correlazione tra progetto e preventivo, assicurandosi che tutte le voci di spesa siano state contabilizzate (non da ultimo i costi secondari, incluse le tasse cantonali, ...). Le tempistiche – Avere una visione del programma lavori e delle tempistiche realizzative. Capire se a livello di singole offerte potranno esserci extra-costi a causa di ritardi generali nell'avanzamento di cantiere.



E in ultimo...

In caso di discussioni e/o contestazioni, alla base di tutto ci sono i contratti d'appalto o i contratti di mandato. È decisivo che per ogni progettista risp. per ogni parte d'opera sia allestito un contratto con allegati l'offerta e i piani di riferimento.

Sovente, soprattutto per opere con investimenti limitati (100'000.- / 200'000.- CHF) si assiste a delibere fatte a imprese “General Contractor” sulla base di semplici offerte che riportano sommariamente cosa viene offerto, senza indicare tuttavia quantitativi metrici o costi unitari, ma con riportati unicamente gli importi forfettari. In questo caso è impossibile per qualsiasi perito, in caso di contenzioso, capire con precisione il valore della mercede promessa e realizzato, magari – sovente – con versamenti di acconti superiori rispetto all'avanzamento lavori eseguito!! E, in questo caso, con tutte le difficoltà del caso.

Ma ciò è pure il caso per investimenti molto più importanti, dove comunque per un Committente non competente tecnicamente risulta difficile dar seguito a tutti i propri doveri, e soprattutto poter dedicare il giusto tempo per seguire l'avanzamento del progetto. Per questo, soprattutto per investimenti importanti, il committente può affidarsi ad un tecnico specializzato che può svolgere il ruolo di “Supporto al committente”. Esso può quindi aiutare il committente nei propri compiti, assicurando che lo stesso possa reagire nei giusti tempi nel prendere le proprie decisioni, e controllando che il team di progetto e i vari attori stiano fornendo in modo corretto quanto prevede il contratto. A volte, in caso di contenziosi, il supporto al committente può anche facilitare l'individuazione di una soluzione bonale attraverso la stesura di perizie comuni atte a meglio comprendere la problematica in discussione.

Il contratto d'appalto

Per finire, è utile dedicare ancora una qualche parola ai contratti e delibere. Anche se sembra banale, nel contratto d'appalto deve essere riportato in modo chiaro qual è la mercede offerta e la qualità promessa, attraverso l'indicazione esatta delle diverse posizioni che costituiscono l'offerta. Una chiarezza sulle basi contrattuali permetterà in caso di problemi di più facilmente trovare le soluzioni appropriate.

Non da ultimo, nel contratto d'appalto deve essere sempre riportata l'indicazione sull'assicurazione RC dell'impresa, con indicato anche l'importo determinante in caso di danni a oggetti e cose. In questo modo, in presenza di danni importanti, si potrà attivamente coinvolgere le assicurazioni RC dei vari attori interessati, facilitando quindi l'individuazione della soluzione per l'eliminazione della carenza/difetto riscontrato. ■

5

