

Edifici: raramente il prezzo migliore è quello più basso!

34

È importante mirare al “giusto prezzo”,
eventualmente con l’aiuto di figure d’esperienza
nel ruolo di “Supporto al Committente”.



Ing. Sergio Tami
Membro del Consiglio dell’Ordine di OTIA

Acquistare un terreno, ristrutturare un’abitazione o costruire una nuova casa rappresentano, per la maggior parte delle persone, l’investimento economico più importante della vita. È una decisione che coinvolge risorse finanziarie, aspettative, tempo e

spesso anche progetti familiari destinati a durare per generazioni. Proprio per questo motivo ogni scelta dovrebbe essere ponderata con attenzione, evitando di lasciarsi guidare esclusivamente dal criterio del prezzo. Con questo contributo desidero concludere la serie di articoli pubblicati dal sottoscritto, per OTIA, sulla rivista Living*, dedicati ai danni alla costruzione e al ruolo del committente. Dopo aver affrontato i temi della progettazione, dei difetti costruttivi, dei diritti e dei doveri del committente e dei diritti di garanzia, desideriamo soffermarci su un ultimo aspetto, tanto semplice quanto determinante: la scelta dei

professionisti e delle imprese ai quali affidare il proprio investimento. Esiste infatti una convinzione molto diffusa secondo cui il miglior affare coinciderebbe con il preventivo più basso. Nelle costruzioni questa logica è spesso sbagliata e può diventare addirittura pericolosa. Un edificio non è un bene di consumo facilmente sostituibile: eventuali errori progettuali o esecutivi possono produrre conseguenze che si trascinano per decenni, con costi di riparazione molto superiori al risparmio iniziale.

La messa in concorrenza dei professionisti e delle imprese: attraverso le referenze e la qualità offerta!
È certamente giusto e doveroso confrontare più offerte. La concorrenza rappresenta un elemento fondamentale del mercato e permette ai committenti di beneficiare di servizi migliori, innovazione e maggiore efficienza. Tuttavia, la concorrenza dovrebbe svilupparsi principalmente sulla qualità delle prestazioni, sull’organizzazione dell’impresa, sulla competenza tecnica, sull’affidabilità e sulla capacità di rispettare tempi e costi concordati. Quando invece la competizione si concentra quasi esclusivamente sul prezzo, il rischio è quello di generare una corsa al ribasso che può

compromettere proprio ciò che il committente desidera ottenere: un’opera ben realizzata. Nel settore dell’edilizia esistono costi che nessuna impresa seria può eliminare. Personale qualificato, formazione continua, sicurezza sul lavoro, attrezzature moderne, coperture assicurative, rispetto delle normative e qualità dei materiali hanno un costo preciso. Quando un preventivo risulta palesemente inferiore a tutti gli altri, è quindi legittimo domandarsi dove siano stati effettuati i risparmi. Nella maggior parte dei casi non esistono miracoli economici: qualcuno dovrà inevitabilmente sopportarne le conseguenze. Le conseguenze possono manifestarsi sotto forme molto diverse. Talvolta emergono durante il cantiere attraverso ritardi continui, richieste di varianti non preventivate o aumenti di costo dovuti a preventivi inizialmente sottostimati. In altri casi i problemi diventano evidenti solo a lavori conclusi, quando iniziano a comparire infiltrazioni d’acqua, fessurazioni, ponti termici, difetti negli impianti, che richiedono costosi interventi di ripristino. Ai danni materiali si aggiungono spesso danni economici importanti: anticipi versati superiori alle opere realmente eseguite, costi supplementari, ritardi nella consegna dell’immobile e lunghe controversie giudiziarie.

35



* Nota bene
In relazione al tema dei danni alla costruzione –
1 luglio 2023: Ing. Sergio Tami, *Semplicità, riduzione degli sprechi e riuso dei materiali: progettare oggi*;
30 giugno 2024: Lic. jur. Daniele Graber, *Difetti e danni in una costruzione, come evitarli?*;
31 maggio 2024: Ing. Sergio Tami, *Danni alla costruzione: come evitarli*.
Sul ruolo del Committente –
1 settembre 2025: Ing. Sergio Tami, *Diritti e doveri dei committenti nell’ambito dell’edilizia*;
25 novembre 2025: Lic. jur. Daniele Graber, *I diritti di garanzia dei committenti nell’ambito dell’edilizia*.
Testi scaricabili dal sito www.otia.swiss

Negli ultimi anni il Ticino ha purtroppo conosciuto numerosi casi che dimostrano quanto questi rischi siano reali. Non sono mancati cantieri interrotti improvvisamente perché l’impresa generale ha cessato l’attività o ha abbandonato i lavori prima del completamento dell’opera. In queste situazioni il committente si trova spesso in una posizione estremamente difficile: oltre ad aver già versato importi considerevoli, deve individuare nuove imprese disponibili a subentrare, sostenere costi aggiuntivi e affrontare inevitabili ritardi. In alcuni casi i buchi finanziari diventano talmente importanti da compromettere l’intero investimento.

Per questo motivo è fondamentale verificare attentamente le referenze delle imprese e dei professionisti prima della firma dei contratti. Le referenze rappresentano molto più di un semplice elenco di lavori eseguiti: raccontano la storia dell’impresa, la sua continuità operativa, la soddisfazione dei clienti, la capacità di rispettare gli impegni assunti e la qualità delle opere realizzate. La provenienza geografica non costituisce di per sé un criterio di qualità, anche se la conoscenza del territorio e delle modalità operative è sicuramente un aspetto da non sottovalutare. Quello che è certo è che a parità di qualità promessa e offerta, non possono



Il Supporto al
Committente,
generalmente svolto da
ingegneri o architetti
con esperienza, non
sostituisce progettisti
o direzione lavori,
ma rappresenta
un interlocutore
competente che
tutela esclusivamente
gli interessi del
Committente.

esserci differenze sostanziali nel prezzo, e questo indipendentemente dal luogo di origine dell’offerente.

Sicurezza con il partner contrattuale
Affidarsi a società conosciute, che godono di una certa reputazione, offre in ogni caso un vantaggio poco visibile ma di grande sostanza: in caso di problemi, difficilmente i responsabili della società non si renderanno reperibili o, peggio ancora, faranno fallire la propria impresa per non far fronte ai propri impegni e doveri.
Accanto alle referenze è opportuno verificare anche altri aspetti spesso sottovalutati. Un’impresa affidabile dispone normalmente di adeguate coperture assicurative, in particolare di una valida assicurazione di responsabilità civile d’impresa (RC impresa). Tale copertura costituisce una tutela importante sia per l’impresa sia per il committente, poiché consente di limitare le conseguenze economiche derivanti da eventuali errori o danni provocati durante l’esecuzione dei lavori. L’assenza o l’insufficienza di queste coperture può invece esporre il committente a rischi significativi. Importante quindi al momento della stipulazione del contratto controllare la presenza di una copertura assicurativa adeguata, soprattutto per quanto attiene all’importo relativo ai danni alla costruzione.

L’aiuto della figura del “Supporto al Committente”
Un altro elemento decisivo riguarda il ruolo del committente stesso. Non tutti possiedono competenze tecniche nel settore dell’edilizia e, soprattutto, non tutti dispongono del tempo necessario per seguire quotidianamente l’evoluzione della progettazione e del cantiere. In queste situazioni è opportuno affidarsi a una figura professionale indipendente, il cosiddetto Supporto al Committente, capace di assistere il proprietario nelle scelte più importanti, verificare l’operato dei diversi attori coinvolti e contribuire a mantenere il controllo dell’intero investimento. Il Supporto al Committente, generalmente svolto da ingegneri o architetti con esperienza, non sostituisce progettisti o direzione lavori, ma rappresenta un interlocutore competente che tutela esclusivamente gli interessi del Committente (per grandi opere anche con il supporto di avvocati per gli aspetti giuridici). Il suo obiettivo è accompagnare il progetto verso il raggiungimento di quelle tre condizioni che determinano il successo di qualsiasi investimento edilizio: qualità, tempi e costi. Quando questi tre elementi vengono mantenuti in equilibrio, aumentano sensibilmente le probabilità di ottenere un’opera conforme alle aspettative, realizzata nei tempi previsti e senza sorprese economiche.
In conclusione, scegliere un’impresa esclusivamente perché presenta il preventivo più basso può rivelarsi una decisione estremamente costosa. Il vero risparmio non consiste nello spendere meno all’inizio, ma nel realizzare un edificio durevole, sicuro, ben costruito e privo di difetti che richiederanno futuri interventi correttivi. Prima di firmare un contratto è quindi opportuno dedicare il tempo necessario a conoscere le imprese, verificare le loro referenze, accertarne la solidità, controllare le coperture assicurative e valutare attentamente la qualità dell’organizzazione. Non da ultimo, nell’offerta e nei contratti deve essere esplicitato in modo chiaro qual è la qualità promessa dall’esecutore, così da non avere discussioni in futuro, dove il Committente si può ritrovare in una posizione in cui non può dimostrare in buona fede quello che lui aveva richiesto!!
Da qui la convinzione che “il prezzo migliore non coincide quasi mai con il prezzo più basso”. È molto importante mirare ad avere “il giusto prezzo”, quello che permette al committente di dormire sonni tranquilli durante il cantiere e di vivere serenamente nell’edificio una volta conclusi i lavori. In questo senso, il ruolo del Supporto al Committente può essere un’ulteriore aiuto al raggiungimento di tale obiettivo. ■

