PuntoSicuro

ARTICOLO DI PUNTOSICURO

Anno 15 - numero 3064 di mercoledì 10 aprile 2013

Il cittadino committente e il contratto d'appalto con l'impresa edile

Un vademecum riporta informazioni e suggerimenti su adempimenti e obblighi del committente privato. La firma del contratto d'appalto con un'impresa edile, i punti fermi del contratto tipo, gli obblighi dell'appaltatore e le assicurazioni.

L'Aquila, 10 Apr ? Per evitare che per il **committente privato** gli adempimenti relativi alla sicurezza nei lavori edili siano una "missione impossibile", riprendiamo a fornire informazioni e suggerimenti sui vari obblighi e sulle corrette procedure relative ai contratti d'appalto.

Un supporto che parte dalla scelta dell'impresa, passa per la firma del contratto e segue la realizzazione dell'opera, è offerto dal " Vademecum del cittadino/committente", una semplice guida realizzata dall' Ance di L'Aquila per il cittadino committente che dopo il sisma del 2009 ha dovuto occuparsi della riparazione o ricostruzione delle abitazioni.

Se in un precedente articolo di presentazione del vademecum PuntoSicuro ha affrontato il tema della responsabilità del committente, della verifica dell'idoneità tecnico-professionale e della notifica preliminare, ci soffermiamo oggi su un "momento di grande responsabilità" che spesso "si affronta con l'ansia di possibili insidie, complicazioni, imprevisti": la **firma del contratto d'appalto con un'impresa edile**.

Pubblicità
<#? QUI-PUBBLICITA-MIM-[ELPS25] ?#>

Per facilitare questo passaggio vengono riportati vari passaggi del cosiddetto "**contratto tipo**", uno strumento messo a punto dal legislatore per salvaguardare gli interessi del cittadino e per metterlo al riparo dalle insidie legali dei contratti di affidamento lavori.
Un contratto non obbligatorio: si possono infatti "scegliere anche altre forme di contratto, avvicinandosi il più possibile alle garanzie proposte nel Contratto Tipo".

Rivolgendosi direttamente al cittadino committente, il vademecum dell'Ance ripropone alcuni **punti fermi del contratto**.
Ne sintetizziamo alcuni:

- Art. 1 **/OGGETTO E GARANZIE**: "l'appaltatore, dopo attenta valutazione e verifica, dichiara che il progetto per eseguire i lavori della tua casa è tecnicamente eseguibile. Tu, committente, per la tua parte, dichiari di avere piena disponibilità dell'immobile, senza nessuna limitazione;

- Art. 2 **/DOCUMENTI CONTRATTUALI E TECNICI DISCIPLINANTI L'AFFIDAMENTO**: "si elencano tutti i documenti che devono essere allegati al contratto di appalto". "Ricorda che il primo responsabile della sicurezza dei cantieri, per legge, sei tu committente";

- Art. 4 **/CESSIONE E SUBAPPALTO**: "con questo articolo ci si assicura che non entrino ditte estranee nel tuo cantiere senza la tua autorizzazione. L'impresa appaltatrice però può cedere in subappalto fino ad un massimo del 30% dei lavori, oltre a lavorazioni specialistiche. Questo avveniva già nei cantieri pubblici, ma non in quelli privati. L'appaltatore è responsabile nei confronti del padrone di casa anche per conto dei subappaltatori, pertanto vigilerà sulle opere e sulla regolarità dei contratti dei lavoratori, dei contributi versati e sulle assicurazioni;

- Art. 5 **/OBBLIGHI E ONERI DELL'APPALTATORE**: l'impresa edile dichiara e firma di avere le capacità tecniche per eseguire i lavori e fornisce anche le certificazioni che lo dimostrano. Dimostra inoltre di avere le giuste e proporzionate referenze bancarie e capacità economiche; di possedere il certificato antimafia. Il proprietario dell'immobile viene sollevato da ogni responsabilità sulla pulizia dell'area del cantiere, sul trattamento di rifiuti e macerie". La ditta si impegna inoltre a: provvedere ai collaudi, dare ogni assistenza e chiarimento, a utilizzare materiali certificati, ...;

- Art. 6 **/PERSONALE E ONERI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI**: "l'impresa dichiara di conoscere tutte le norme in materia di appalti e, dopo aver valutato i rischi specifici dell'ambiente di lavoro, solleva il committente da responsabilità in caso di infortunio e richieste di risarcimento danni legate ad incidenti sul lavoro, danni a persone o cose, e sanzioni amministrative sull'esecuzione dei lavori. La ditta si impegna a rispettare gli obblighi previdenziali, assicurativi e sanitari dei propri lavoratori. Così il proprietario dell'immobile può stare tranquillo in caso di ispezioni di qualunque tipo. L'impresa è obbligata a consegnarti il documento unico di regolarità contributiva (DURC), per essere certi che siano stati pagati i contributi previdenziali e assicurativi a operai e impiegati nel cantiere. Attenzione! il responsabile della sicurezza nei cantieri sei tu";

- Art. 10 **/POTERI E RESPONSABILITA DEL DIRETTORE LAVORI**: "il Direttore dei lavori è una figura indispensabile che cura per te il controllo tecnico e contabile dei lavori. Verifica che gli stessi siano eseguiti a regola d'arte e con i materiali e le tecniche giusti. L'impresa è tenuta ad osservare le decisioni del direttore dei lavori;

- Art. 11 **/RESPONSABILE DEL CANTIERE**: il responsabile del cantiere è altrettanto importante. Esso cura per l'impresa l'organizzazione del cantiere ed il rispetto delle regole sulla sicurezza dei lavoratori e danni a terzi";

- Art. 14 **/ DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA**: "il responsabile della sicurezza sei tu e rispondi di ogni trasgressione o incidente. Questo articolo te lo ricorda. Puoi in alternativa nominare un professionista che curi queste cose per tuo conto";

- Art. 17 **/ VERIFICA FINALE**: "le parti, in questo articolo si impegnano a rispettare i tempi entro cui verificare, finiti i lavori, che tutto sia stato eseguito a regola d'arte oppure a fissare ulteriori termini per eventuali aggiustamenti. Il committente, col suo direttore dei lavori, ha il dovere di verificare nei tempi stabiliti dal contratto; l'impresa di eseguire le modifiche che gli vengono indicate sempre sulla base del contratto";

- Art. 19 **/ RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**: "hai diritto a risolvere il contratto e al risarcimento del 10% dell'importo totale dei lavori, per grave inadempimento dell'impresa e se questa viene interdetta dalla Prefettura. In genere questo può avvenire per mafia;

- Art. 20 **/ RECESSO UNILATERALE DEL COMMITTENTE**: oppure puoi decidere per tua scelta di recedere dal contratto volontariamente. Ma in questo caso paghi all'impresa i lavori eseguiti, il mancato guadagno e le spese sostenute fino ad allora".

Il vademecum indica inoltre che le imprese aderenti all'ANCE L'Aquila hanno scelto di aggiungere alle garanzie già previste dal contratto tipo anche le **assicurazioni**. In particolare le formule assicurative selezionate sono di 4 tipi "e coprono tutti i rischi che più di frequente possono verificarsi nel corso della riparazione o ricostruzione di un edificio, specie in una situazione delicata come quella della ricostruzione post sismica".
Concludiamo ricordando che la **fidejussione** "è una pratica normalmente obbligatoria solo nei contratti con gli enti pubblici. Con essa la compagnia assicuratrice s'impegna a pagare al cittadino committente, a semplice richiesta avanzata dal Direttore dei Lavori (figura di fiducia del committente), la somma assicurata a garanzia della buona e corretta esecuzione dei lavori. La garanzia vale dal primo giorno di cantiere fino all'emissione del certificato di ultimazione dei lavori, tutelando in ogni caso, il cittadino/committente da eventuali inadempienze delle imprese".

Ance L'Aquila, " Vademecum del cittadino/committente" (formato PDF, 5.16 MB).

RTM

Questo articolo è pubblicato sotto una Licenza Creative Commons.

www.puntosicuro.it