

Linee guida contratti

CONTRATTI DI APPALTO PRIVATI

Linee guida aziendali in materia di contratti d'appalto privati.

La “Centrale servizi edilizia società cooperativa” adotta delle precise “linee guida” in materia di redazione dei contratti e gestione dei rapporti con fornitori e committenti di lavori, volte a perseguire il seguente obiettivo: “garantire il cliente in un quadro di reciproco rispetto e di sicurezza che l’impegno dell’impresa tutta ed il lavoro delle maestranze venga correttamente retribuito”.

Sulla base di questa premessa, sono stati elaborati una serie di “documenti contrattuali standard” (contratti d’appalto, contratti di subappalto, ecc.) che hanno il fine precipuo di:

- ◆ Definire in maniera chiara le obbligazioni dedotte in contratto;
- ◆ Ridurre la possibilità di dubbi interpretativi;
- ◆ Definire con esattezza i termini giuridici e/o tecnici utilizzati nei contratti;
- ◆ Limitare la possibilità di insorgenza di controversie;
- ◆ Ridurre al minimo la conflittualità tra direzione dei lavori ed impresa;
- ◆ Evitare, attraverso l’adozione di metodi alternativi di risoluzione delle controversie, il ricorso al contenzioso giudiziario nel caso in cui una delle Parti sia inadempiente agli obblighi contrattuali assunti;
- ◆ Evitare l’inutile inserimento di clausole di stile, penali manifestamente eccessive, ecc.

Il nostro Amministratore Unico sarà sempre lieto di illustrare, nel dettaglio, ai potenziali clienti e/o a suoi consulenti, i documenti contrattuali standard di cui sopra.

La nostra esperienza ci porta a credere che tale politica aziendale, associata alla serietà ed all’impegno che da sempre ci contraddistingue, non può che essere interpretata dai nostri interlocutori come “garanzia di affidabilità”.

I nostri affari preferiamo definirli con chiarezza ed in ogni particolare per poi poterci dedicare, in via esclusiva, all’esecuzione dell’opera commissionata a “regola d’arte”.

Centrale servizi edilizia società cooperativa.

L’Amministratore Unico

Frequently Asked Questions

Faq 1. Quali sono le peculiarità dell'Appalto privato?

Nell'appalto l'elemento centrale è l'*opus*, il lavoro, il fattore nel quale si definisce quella prestazione di "*facere*" che nella classificazione delle obbligazioni si affianca e contrappone alla prestazione di "*dare*".

La moderna figura dell'appalto presuppone una realtà in cui la produzione non si basa esclusivamente sulla forza lavoro, ma si attua attraverso un'entità (l'impresa) nella quale confluiscono elementi diversi ed ulteriori rispetto alle braccia umane.

Si può dunque chiarire che il contratto di appalto è catalogato tradizionalmente fra quelli di scambio nei quali le due prestazioni principali consistono rispettivamente in un "*facere*", gravante sull'appaltatore e in un "*dare*" spettante al committente.

Nel panorama delle prestazioni di fare quella dell'appaltatore si connoterebbe per la rilevanza del risultato che rappresenterebbe l'esito dell'attività svolta e la misura dell'adempimento.

Chiariti tali aspetti inerenti il contratto d'appalto in generale, è importante sottolineare che l'appalto privato è cosa ben diversa dall'appalto pubblico.

La trama di interessi che caratterizza l'appalto pubblico è connotata da esigenze diverse da quelle proprie del diritto privato e tale è la ragione che ha indotto una consistente produzione normativa in tema di appalti pubblici. Risulta pertanto fondamentale ribadire che al contratto di appalto privato non si applicano le norme speciali relative ad appalti pubblici.

In conclusione a questa breve disamina sull'appalto privato si sollecita il lettore interessato ad approfondire la conoscenza proprio di quelle norme che si applicano in ogni caso in cui non sia espressa la volontà contraria delle parti. In particolare si ricorda l'importanza delle "Disposizioni del Codice Civile inerenti l'appalto" contenute nel Libro IV, capo VII, sotto la rubrica "Dell'appalto", artt. da 1655 a 1677 del Codice Civile.

Faq 2. Cos'è l'Appalto a corpo?

Si ha appalto a corpo, quando il prezzo è fissato al momento della stipulazione del contratto in una somma globale, generalmente qualificata come fissa ed invariabile, per l'intera opera, indipendentemente dalla misura.

Faq 3. Cos'è l'Appalto a misura?

Si ha appalto a misura, quando il prezzo è stabilito per ogni unità di misura di cui si compone l'opera. In questa fattispecie non si determina direttamente il corrispettivo, ma si forniscono gli elementi per determinarlo, perché solo ad opera ultimata saranno noti sia la misura dell'opera finita, sia la qualità di lavoro resasi necessaria e le relative quantità. Tanto è vero che, negli appalti a misura, il prezzo dell'opera al momento della stipulazione del contratto si definisce presunto.

Faq 4. Cos'è l'Appalto a cost plus?

Si ha appalto a cost plus, quando il corrispettivo riconosciuto all'appaltatore per le opere svolte è pari all'integrale rimborso dei costi sostenuti a cui si aggiunge una determinata percentuale definita contrattualmente e calcolata sull'ammontare dei costi sostenuti che tenga conto: degli oneri finanziari di commessa; delle spese generali dell'impresa, dell'utile d'impresa.

Faq 5. Interventi edilizi e titoli abilitativi nel Testo Unico dell'Edilizia. Quale titolo abilitativo è necessario?

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) ha riunito e coordinato tutte le disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, abrogando, del tutto o in parte, una lunga serie delle norme previgenti. Inoltre, è importante considerare che la normativa nazionale, limitandosi a descrivere alcune tipologie generali di opere, non è così sufficientemente dettagliata da consentire una classificazione puntuale di tutti gli interventi edilizi, con la conseguenza che può accadere che uno stesso intervento edilizio possa essere assoggettato ad un regime diverso a seconda del Comune dove deve essere realizzato.

Il Testo Unico dell'Edilizia ha portato ad una sostanziale semplificazione procedimentale ed organizzativa il cui risultato è la riduzione a due soli titoli abilitativi previsti per lo svolgimento dell'attività edilizia (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività) oltre agli interventi cosiddetti "liberi".

Frequently Asked Questions

Per individuare quale sia il titolo abilitativo necessario per eseguire un'opera edile si deve individuare quale sia il "tipo" d'intervento che si andrà ad eseguire, utilizzando la codificazione degli interventi edilizi prevista dal D.P.R. 380/2001 art. 3, comma 1, lettera a), b), c), d), e), f), che distingue gli interventi edilizi in: a) interventi di manutenzione ordinaria; b) interventi di manutenzione straordinaria; c) interventi di restauro e risanamento conservativo; d) interventi di ristrutturazione edilizia; e) interventi di nuova costruzione; f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

Detto ciò, possiamo affermare che, in generale, gli interventi subordinati al "Permesso di Costruire" sono quelli che comportano una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Pertanto gli interventi che sono subordinati al Permesso di Costruire (D.P.R. 380/2001, art. 10, comma 1, lettera a), b), c)), sono:

- ◆ interventi di nuova costruzione;
- ◆ interventi di ristrutturazione urbanistica;
- ◆ interventi di ristrutturazione edilizia che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Sempre in via sintetica e non esaustiva, possiamo ora affermare che gli interventi soggetti a "Dichiarazione di Inizio Attività" sono individuati in via residuale rispetto al Permesso di Costruire. Pertanto, sono realizzabili mediante D.I.A. (D.P.R. 380/2001, art. 22):

- ◆ interventi di manutenzione straordinaria;
- ◆ interventi di restauro e risanamento conservativo;
- ◆ ristrutturazioni leggere, ecc.

Rientrano, invece, tra gli interventi liberi:

- ◆ interventi di manutenzione ordinaria.

Si deve tuttavia rilevare che l'elencazione sopra esposta non è da considerarsi tassativa, come già specificato in precedenza, infatti, normative e regolamenti Regionali e Comunali possono influire sulla selezione del provvedimento necessario per eseguire un'opera edile, è quindi consigliabile recarsi presso l'Ente Comunale del luogo ove si intende eseguire l'opera per verificare insieme ai tecnici degli uffici preposti che le proprie valutazioni in merito collimino con l'orientamento degli uffici stessi.

Faq 6. Quale procedimento occorre seguire per ottenere il titolo abilitativo (Permesso di Costruire o D.I.A.)?

- L'Iter per il rilascio del "Permesso di Costruire" può essere scomposto in tre distinte fasi: iniziativa; istruttoria; decisionale.

Nella *fase dell'iniziativa* la domanda per il rilascio del Permesso, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati deve essere presentata allo sportello unico corredata da: un'attestazione concernente il titolo di legittimazione; elaborati progettuali richiesti del Regolamento Edilizio; quando ne ricorrano i presupposti, altri documenti previsti dalla normativa tecnica per particolari tipologie d'intervento; un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero, in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali. Entro dieci giorni dalla presentazione della domanda, tramite lo Sportello Unico viene comunicato al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento.

Durante la *fase dell'istruttoria* il Responsabile del Procedimento presenta domanda per acquisire dallo Sportello Unico i prescritti pareri degli uffici comunali, i pareri dell'A.S.L., i pareri dei Vigili del Fuoco, ecc. (che variano di caso in caso). Il Responsabile del Procedimento, inoltre, qualora ritenga che ai fini del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, al termine di conclusione dell'istruttoria, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

In pratica, durante tale fase, si instaura tra il Responsabile del Procedimento ed il richiedente un contraddittorio finalizzato ad adeguare il progetto alle norme vigenti.

Frequently Asked Questions

Durante la *fase decisionale* il provvedimento finale adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio viene notificato all'interessato dallo Sportello Unico.

N.B. E' utile ricordare che il Permesso di Costruire può essere rilasciato al proprietario dell'immobile oppure ad altri soggetti, anche non proprietari, aventi titolo e quindi disponibilità giuridica del suolo ed è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori aventi causa.

Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del Permesso.

Il rilascio del Permesso di Costruire comporta, normalmente, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

- La disciplina della "*Denuncia di Inizio Attività*" richiede che, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo, presenti allo Sportello Unico la Denuncia, accompagnata da: una dettagliata relazione a firma di un Progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati, o approvati, ed ai Regolamenti Edilizi vigenti, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, l'indicazione dell'impresa cui s'intende affidare i lavori; opportuni elaborati progettuali.

Unitamente alla D.I.A. deve essere presentato anche il Documento Unico di Regolarità Contributiva dell'impresa a cui s'intende affidare i lavori.

La Denuncia di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.

Nel caso in cui entro tale termine l'opera non fosse ultimata, la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova Denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.

Ultimato l'intervento, il Progettista, oppure un tecnico abilitato, rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività. Contestualmente al certificato di collaudo finale deve essere presentata anche la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero, dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazione del classamento.

- Per quel che riguarda gli "*interventi liberi*", anche se questi possono essere eseguiti senza richiedere alcun particolare titolo abilitativo è spesso necessario (come previsto dai Regolamenti comunali) effettuare una Comunicazione al Comune ove è ubicato l'immobile.

Faq 7. Gli immobili sottoposti a vincolo, quali sono le implicazioni sull'iter procedurale per ottenere un titolo abilitativo?

L'apposizione di un vincolo su un immobile determina, in linea generale, un limite alla possibilità di edificare o di eseguire interventi su edifici esistenti, che rende più onerose le procedure per ottenere il titolo amministrativo necessario, ovvero può determinare una totale impossibilità ad eseguire ogni tipo di intervento.

L'attuale normativa in materia risulta molto articolata, per il susseguirsi nel tempo di leggi statali, leggi regionali, ecc.

Tra le principali tipologie di vincolo che interessano la progettazione edilizia vi sono: beni culturali; beni paesaggistici.

Faq 8. Iva ed agevolazioni fiscali in edilizia, cosa sapere?

Per quel che riguarda l'Iva in edilizia, è necessario ricordare che il settore è regolato da alcune voci della tabella A parte II e III del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e da alcune speciali disposizioni emanate dal Legislatore tra le quali trova diffusa applicazione la disposizione a carattere provvisorio rappresentata dall'agevolazione su alcuni interventi di manutenzione e ristrutturazione, realizzati su edifici a prevalente destinazione abitativa privata di cui alla legge 23 dicembre 1999, n. 488.

Frequently Asked Questions

Nel settore dell'edilizia sono, dunque, previsti casi in cui il Committente e/o l'acquirente ha diritto all'applicazione di aliquote ridotte (4% o 10% in luogo dell'aliquota standard del 20%), ma è assolutamente necessario ribadire che: le disposizioni normative in materia prevedono prescrizioni specifiche per poter fruire delle aliquote ridotte e/o delle altre agevolazioni ed è dunque necessario non solo che il Committente verifichi tutto ciò in precedenza ma anche che produca preventivamente i documenti necessari ad attestare l'eventuale diritto all'applicazione di aliquote IVA ridotte.

E' quindi necessario che il Committente che intenda avvalersi delle norme di favore vigenti in materia di imposte dirette ed indirette ci manifesti questa sua volontà già in sede di preventivo. In tal modo, potremo renderlo edotto di quelli che sono i requisiti richiesti dalla normativa vigente e definire insieme i passaggi per consentirgli di beneficiare a pieno delle agevolazioni previste.

Faq 9. Cos'è il DURC?

Il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) è l'attestazione dell'assolvimento, da parte dell'impresa, degli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti di INPS, INAIL e Cassa Edile.

E' un documento molto importante anche per il Committente di opere edili, giacchè, il rilascio e la validità del titolo abilitativo (Permesso di Costruire e/o DIA) sono condizionati dalla presentazione del DURC dell'appaltatore.

Faq 10. Cosa deve sapere il Committente in materia di sicurezza sul lavoro?

E' fondamentale ribadire che sul Committente di un'opera edile ricadono una serie di importanti obblighi in materia di Sicurezza sul luogo di lavoro disciplinati dal Dlgs 81/2008 (Nomine Coordinatori per la Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori; verifica idoneità tecnico professionale dell'appaltatore; ecc.).

Gentile utente/cliente, se trovi utili le brevi informazioni contenute in questo sintetico documento informativo, considera che la nostra azienda è in grado di supportarti e fornirti molte ulteriori informazioni ed aiutarti a trasformare le tue "idee" in una concreta opera edile realizzata a regola d'arte.

Contattaci subito ed elaboreremo, senza alcun impegno da parte tua, un preventivo per la realizzazione delle tue opere edili.

*Centrale servizi edilizia
società cooperativa*

Il miglior Partner per i tuoi lavori edili!