



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari  
Provinciale di Varese



**Relatore**  
**Arch. Massimo Pariani**

*L'amministratore ANACI ... (che si aggiorna)  
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

**MANUTENZIONE, RECUPERO e  
RIQUALIFICAZIONE del  
PATRIMONIO IMMOBILIARE**



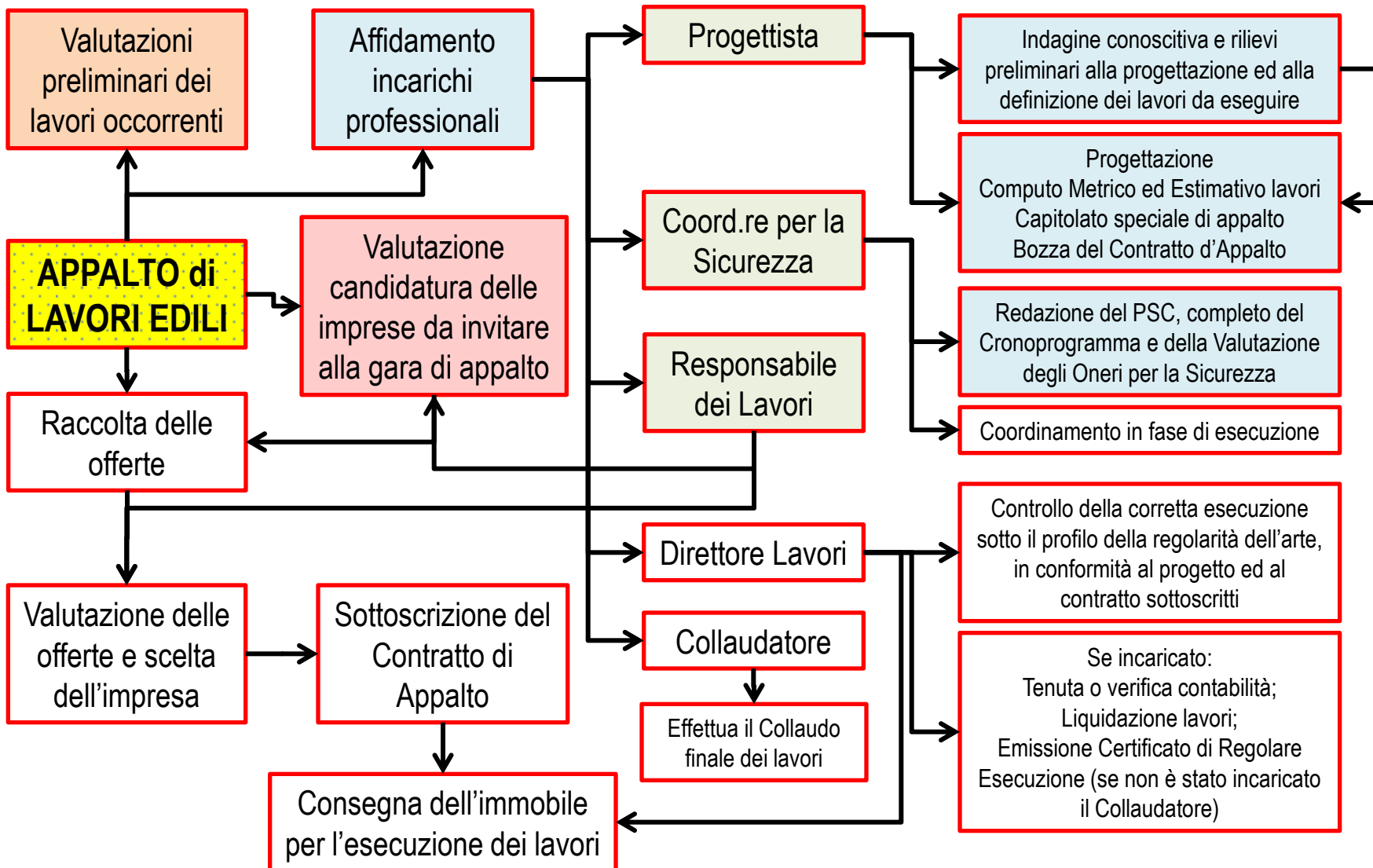


## 5

# Indirizzi sulle procedure per l'amministratore ai fini di un "Appalto Sicuro".



*L'amministratore ANACI... (che si aggiorna)*  
*... il migliore investimento dopo il tuo corso!*









Se è vero che **per avere maggiori sicurezze ai fini di un c.d. «Appalto Sicuro»**, sia sotto il profilo di risultato sia sotto quello economico e di qualità, **è indispensabile che il committente si avvalga di validi e capaci professionisti**, nella fase delle scelte tecniche, nella fasi di progetto ed in quella di esecuzione, è ancor più vero che **la designazione di un'impresa capace e «idonea»**, sotto ogni profilo, **costituisce la quadratura del cerchio, senza però rinunciare al controllo sul suo operato.**

È altrettanto vero che **l'azione di controllo del D.LL.**, ancorché efficace e costante, **NON può sopperire ad incapacità dell'impresa e tanto meno può rimediare a difetti di esecuzione.**





Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari  
Provinciale di Varese



Il D.LL. controlla che l'esecuzione avvenga in conformità al progetto, al contratto ed alla regolarità dell'arte.

Il D.LL. al più risolvere problemi esecutivi dipendenti da cognizioni esorbitanti dalle capacità dell'impresa (ma in tal caso potremmo trovarci nel caso di aver conferito l'appalto ad una impresa inidonea)



Il D.LL. fornisce un supporto tecnico all'impresa, sempre e solo nell'interesse del committente e, quando ne ricade il caso, procede ad effettuare le occorrenti contestazioni in corso d'opera o al termine dei lavori (in occasione della verifica dell'opera ai fini dell'accettazione della stessa da parte del committente).





Ciò premesso:

**NON esiste D.LL. capace di sopperire alle deficienze delle imprese appaltatrici.**

**Ecco che, in base a quanto detto sopra, abbiamo affermato la centralità del ruolo del committente e delle sue scelte, proprio ai fini del c.d. «appalto sicuro», per se stesso e per gli obiettivi di qualità e prezzo prefissatisi.**





Se è vero come lo è che per un «**appalto sicuro**» occorre riferirsi a professionisti ed imprese qualificate, è altrettanto vero che è il Committente a giocare, con le proprie scelte, un ruolo di primo piano e fondamentale ai fini della «promozione» del risultato dell'appalto.



Ecco allora che **il Committente**, nel suo interesse, **è bene che adotti una procedura**, volta sì al rispetto di tutti gli obblighi cogenti in materia di appalto (soprattutto di lavori edili) ed in particolare in materia di sicurezza dei lavoratori (in quanto nel caso di cantieri edili è soggetto investito da particolari obblighi di tutela), ma **soprattutto volta a raggiungere il risultato desiderato**.







Proprio per la sua centralità nell'appalto, occorre che il Committente, nel suo interesse, adotti comportamenti prudenti, meditati e consapevoli che potremmo definire come una procedura o un protocollo.

La scaletta costituente la procedura è in parte desunta da fonti normative inderogabili ed in parte dall'adozione e dall'applicazione di comportamenti prudenti e consapevoli, nelle scelte da effettuarsi, prima e durante l'esecuzione dell'appalto.

Credo che in ambito condominiale, per l'amministratore e per quanto nelle sue possibilità, quanto segue possa essere effettivamente di ausilio a prevenire eventuali imprevisti di percorso e possibili conseguenze che possono compromettere il risultato dell'appalto.



<p>1</p>	<p>Valuta la designazione del RdL, per lo svolgimento dei compiti previsti dall'Art.90 del D.Lgs.81/2008. A seguito di verifica dell'idoneità professionale dei soggetti candidati la sottopone all'attenzione dell'assemblea. Eventualmente, se lo ritiene necessario nel suo particolare interesse, lo incarica personalmente.</p>	<p>Concorda col RdL, se designato, l'attribuzione delle sue funzioni e delle deleghe di competenza, stabilendone il compenso professionale e indicando il tutto in una specifica lettera di incarico (vedi Formula n°01).</p>
<p>2</p>	<p>Valuta l'occorrenza di un progetto per le opere da eseguire e se le stesse sono soggette a P. di C., a D.I.A. o a S.C.I.A. (edilizia) o a Comunicazione di Inizio Attività o Attività Edilizia Libera. Per quanto sopra può avvalersi della consulenza di un professionista. Al contempo, valuta preliminarmente l'entità economica dei lavori, assumendo (se lo ritiene) <u>in forma esplorativa</u> una quantificazione preventiva del costo delle opere. Tale quantificazione può essere assunta da un professionista (Ing. / Arch. / Geom.) o da imprese chiamate allo scopo, <u>in forma esplorativa</u>. A tale proposito è bene sottolineare che, a termini di quanto prescritto dal D.Lgs.81/2008, i preventivi raccolti NON possono costituire regolare offerta all'esecuzione dei lavori (essendo stati assunti senza l'eventuale necessario PSC).</p>	
<p>3</p>	<p>In ragione di quanto sopra: 1.Prevede la durata dei lavori (sentiti eventualmente anche i soggetti che lo hanno coadiuvato nella quantificazione esplorativa dell'entità economica dei lavori); 2.Prevede l'eventuale intervento di più imprese all'esecuzione dei lavori, per via delle opere che si intende porre a gara di appalto (appalti separati o subappalti di alcune opere).</p>	<p>Prevede il periodo ottimale per la realizzazione dei lavori (sentiti eventualmente anche i soggetti che lo hanno coadiuvato nella quantificazione esplorativa dell'entità economica dei lavori), in funzione della tipologia dei lavori da eseguire.</p>



<p><b>4</b> In caso di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.lavori eseguiti da più imprese;</li> <li>2.lavori soggetti a permesso di costruire;</li> <li>3.lavori di importo pari ad almeno €.100.000,00;</li> </ol> <p>previa verifica idoneità professionale, individua i professionisti in grado di poter svolgere l'incarico di Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione (CSP); ed invece nel caso di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.lavori eseguiti da più imprese;</li> <li>2.lavori NON soggetti a permesso di costruire;</li> <li>3.lavori di importo inferiore a €.100.000,00;</li> </ol> <p>previa verifica idoneità professionale, individua i professionisti in grado di poter svolgere l'incarico di Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE). Assume di conseguenza i preventivi degli oneri professionali per gli incarichi di Coordinatore da sottoporre all'Assemblea.</p>	<p>Nel frattempo individua anche i potenziali tecnici cui affidare i seguenti incarichi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Progettazione, intesa anche come semplice redazione di un capitolato tecnico dei lavori e del relativo computo metrico occorrenti per la successiva raccolta delle offerte da parte delle imprese ritenute idonee per poterle invitare alla gara di appalto;</li> <li>2.Direzione dei Lavori.</li> </ol>
<p><b>5</b> L'AmCo convoca assemblea straordinaria per la designazione dei necessari professionisti e per l'affidamento dei rispettivi incarichi professionali, facendone approvare anche i relativi compensi.</p>	
<p><b>6</b> L'AmCo dà mandato ai professionisti per lo sviluppo dei rispettivi incarichi, sottoscrivendo i disciplinari di incarico e concordando con loro le tempistiche per la consegna degli elaborati.</p>	



<p>7</p>	<p>Il Coordinatore per la sicurezza (CSP o CSE, in ragione del caso di specie) sviluppa il PSC, completo degli allegati necessari ed in particolare del cronoprogramma dei lavori, del computo degli oneri per la sicurezza e dell'eventuale fascicolo tecnico dell'opera (se l'intervento è classificato almeno come manutenzione straordinaria).</p> <p>Il Coordinatore coopera col Progettista nella fase di predisposizione del "progetto" per la redazione del PSC.</p> <p>Il Com partecipa attivamente a questi momenti stimolando entrambi i professionisti ed attenendosi a quanto indicato dall'art.90 commi 1 e 2 del D.Lgs.81/2008. Cioè:</p> <p><i>Il committente o il responsabile dei lavori, nelle fasi di progettazione dell'opera, si attiene ai principi e alle misure generali di tutela di cui all'art.15, in particolare:</i></p> <p>a) <i>al momento delle scelte architettoniche, tecniche ed organizzative, onde pianificare i vari lavori o fasi di lavoro che si svolgeranno simultaneamente o successivamente;</i></p> <p>b) <i>all'atto della previsione della durata di realizzazione di questi vari lavori o fasi di lavoro.</i></p> <p>Prende in considerazione, man mano che serve, nella fase di progettazione dell'opera, il PSC e gli ulteriori documenti ad esso complementari.</p>	<p>Il Progettista sviluppa il progetto di intervento e/o il capitolato tecnico dei lavori ed il relativo computo metrico, nonché l'eventuale capitolato speciale di appalto occorrenti per la successiva raccolta delle offerte da parte delle imprese ritenute idonee ed invitate alla gara di appalto.</p> <p>Il Progettista coopera col Coordinatore nella fase di predisposizione del "progetto" e del PSC.</p>
----------	---	---



<p>8</p>	<p>Il Com, o il RdL se designato, effettua la verifica preliminarmente circa l'idoneità tecnico professionale delle imprese a cui intende rivolgersi per l'ottenimento delle offerte (vedi formula n°04), assumendo l'occorrente e prevista documentazione, tra cui comunque:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Certificato (NON visura) di iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;</b></li> <li>2. Documento Unico di Regolarità Contributiva di cui al D.M. 24/10/2007;</li> <li>3. Dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art.14 del D.Lgs.81/2008;</li> <li>4. Dichiarazione con identificazione dei nominativi dei soggetti della propria impresa, con le specifiche mansioni, incaricati per l'assolvimento dei compiti di cui all'art.97 del D.Lgs.81/2008;</li> <li>5. Dichiarazione del legale rappresentante dell'impresa attestante:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. l'organico medio dell'ultimo anno, distinto per qualifica, corredato dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili;</li> <li>b. il contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative applicato ai vostri lavoratori dipendenti.</li> </ol> </li> </ol>		
<p>9</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Il Com, o il RdL se designato, prende in considerazione il PSC predisposto, verificandone la completezza delle sue parti ed avendo cura di accertarsi che siano state completamente e correttamente recepite le esigenze di tutela e di coordinamento occorrenti, anche in ragione della presenza di eventuali dipendenti del condominio e comunque per la presenza dei condomini stessi e le proprie normali attività.</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>L'AmCo (e NON il RdL):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. esamina i documenti progettuali elaborati dal Progettista;</li> <li>2. predispone o fa predisporre una bozza di contratto di appalto;</li> <li>3. eventualmente convoca un'assemblea straordinaria per riferire ed illustrare in merito a quanto fatto sino a quel momento oltre che per esaminare la bozza di contratto di appalto da sottoporre alle imprese all'atto dell'espletamento della gara di appalto (raccolta delle offerte).</li> </ol> </td> </tr> </table>	<p>Il Com, o il RdL se designato, prende in considerazione il PSC predisposto, verificandone la completezza delle sue parti ed avendo cura di accertarsi che siano state completamente e correttamente recepite le esigenze di tutela e di coordinamento occorrenti, anche in ragione della presenza di eventuali dipendenti del condominio e comunque per la presenza dei condomini stessi e le proprie normali attività.</p>	<p>L'AmCo (e NON il RdL):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. esamina i documenti progettuali elaborati dal Progettista;</li> <li>2. predispone o fa predisporre una bozza di contratto di appalto;</li> <li>3. eventualmente convoca un'assemblea straordinaria per riferire ed illustrare in merito a quanto fatto sino a quel momento oltre che per esaminare la bozza di contratto di appalto da sottoporre alle imprese all'atto dell'espletamento della gara di appalto (raccolta delle offerte).</li> </ol>
<p>Il Com, o il RdL se designato, prende in considerazione il PSC predisposto, verificandone la completezza delle sue parti ed avendo cura di accertarsi che siano state completamente e correttamente recepite le esigenze di tutela e di coordinamento occorrenti, anche in ragione della presenza di eventuali dipendenti del condominio e comunque per la presenza dei condomini stessi e le proprie normali attività.</p>	<p>L'AmCo (e NON il RdL):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. esamina i documenti progettuali elaborati dal Progettista;</li> <li>2. predispone o fa predisporre una bozza di contratto di appalto;</li> <li>3. eventualmente convoca un'assemblea straordinaria per riferire ed illustrare in merito a quanto fatto sino a quel momento oltre che per esaminare la bozza di contratto di appalto da sottoporre alle imprese all'atto dell'espletamento della gara di appalto (raccolta delle offerte).</li> </ol>		





- 10** L'AmCo espleta la gara di appalto assumendo le offerte da parte delle imprese ritenute idonee e conseguentemente invitate, consegnando/trasmettendo loro la seguente occorrente documentazione:
- 1.il progetto (se predisposto) e/o il capitolato tecnico dei lavori ed il computo metrico delle opere da eseguire;
  - 2.il PSC completo dei complementari allegati (cronoprogramma, computo metrico estimativo degli oneri per la sicurezza, grafici necessari ed eventuale fascicolo tecnico dell'opera);
  - 3.la bozza del contratto di appalto e dell'eventuale capitolato speciale di appalto.
- Chiede comunque alle imprese invitate a formulare propria offerta di trasmettere, nuovamente, all'atto della presentazione delle rispettive offerte, la seguente documentazione (aggiornata e temporalmente valida):
- 1.Documento Unico di Regolarità Contributiva di cui al D.M. 24/10/2007;
  - 2.Dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art.14 del D.Lgs.81/2008;
  - 3.Dichiarazione del legale rappresentante dell'impresa attestante:
    - a.l'organico medio dell'ultimo anno, distinto per qualifica, corredato dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili;
    - b.il contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative applicato ai vostri lavoratori dipendenti.
- 1.Richiesta di autorizzazione al subappalto, formulata e sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa, con indicate le opere che si intendono subappaltare.
- In alternativa a quanto sopra (ma è soluzione da NON prediligere) chiede che, all'atto della consegna della propria offerta, le imprese trasmettano una dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante ove si attesta lo stato di "situazione immutata" e permanenza dei previsti requisiti di idoneità tecnico professionale all'assunzione dell'appalto.



11	<p>Pervenute le offerte da parte delle imprese e dell'ulteriore documentazione richiesta, l'AmCo le esamina, possibilmente di concerto con il RdL (se incaricato) e col D.LL., effettuando così una valutazione complessiva delle singole posizioni, tenente conto non solo del prezzo offerto ma anche di tutte le ulteriori caratteristiche di qualificazione delle singole imprese al fine di esprimere un giudizio complessivo di orientamento nella scelta dell'impresa affidataria esecutrice, da effettuarsi in sede assembleare.</p> <p>L'AmCo analizza e valuta con attenzione le offerte pervenute, avvalendosi eventualmente della consulenza del Direttore dei Lavori (se designato) o di figura professionale equipollente.</p>
12	<p>L'AmCo convoca e tiene apposita Assemblea Straordinaria per assumere le seguenti delibere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Designazione dell'Affidataria Esecutrice;</li><li>✓ Autorizzazione al subappalto (delle opere ritenute subappaltabili);</li><li>✓ Approvazione definitiva del contenuto del Contratto di Appalto, con particolare riguardo alle clausole riguardanti le penali, i pagamenti, le verifiche in corso d'opera e a fine lavori, le polizze assicurative ed eventualmente fideiussorie che dovrà fornire l'impresa, i termini di inizio e fine lavori, le casistiche in cui potrà intervenire la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni, il foro competente in caso di contenzioso (escludere la clausola arbitrale).</li><li>✓ ... su ogni altro aspetto delicato dell'appalto.</li></ul>
13	<p>L'AmCo Com (e NON il RdL) designa l'Affidataria, sottoscrivendo il Contratto di Appalto, autorizzandola (o no) al subappalto delle opere richieste (o solo di quelle concesse in subappalto dal Condominio).</p> <p>Chiede all'Aff di far pervenire quanto prima (a lui o al RdL se incaricato) la documentazione comprovante l'idoneità tecnico professionale delle subappaltatrici o dei lavoratori autonomi di cui si avvarrà nell'appalto, con unita dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante dell'Aff circa l'avvenuta verifica e soddisfacimento dei requisiti di idoneità tecnico professionale delle imprese e/o dei lavoratori autonomi.</p>



14

L'AmCo Com (o il RdL se incaricato) si accerta dell'effettiva idoneità tecnico professionale delle imprese e/o dei lavoratori autonomi a cui l'Aff intende conferire gli autorizzati subappalti.

In caso di verifica positiva, autorizza definitivamente il subappalto, in caso contrario prende una conseguente decisione in merito (anche sulla base di quanto eventualmente contemplato nel contratto di appalto per tali eventualità).

L'AmCo Com (o il RdL se incaricato) comunica a TUTTE le imprese (affidataria ed esecutrici) e ai LA il nominativo del CSP e del CSE, sincerandosi successivamente che tali nominativi siano indicati nel cartello di cantiere.

L'AmCo Com (o il RdL se incaricato) comunica al CSE l'intenzione di dare seguito all'inizio dei lavori secondo i tempi programmati, chiedendogli di verificare il PSC (se il CSE non coincide col CSP) ed eventualmente provvedere a suo adeguamento.



15

Individuate tutte (o quasi) le imprese ed i lavoratori autonomi che parteciperanno all'appalto o all'esecuzione dei lavori deliberati e raccolta la rispettiva aggiornata documentazione, l'AmCo Com (o il RdL se incaricato) invia la *notifica preliminare*, di cui all'art.99 del D.Lgs.81/2008, elaborata in conformità all'allegato XII del medesimo decreto.

Nel caso in cui i lavori da eseguirsi siano soggetti a PdC o DIA, prima del loro inizio, l'AmCO Com (o il RdL se incaricato), trasmette all'amministrazione concedente la seguente documentazione:

- 1.copia della notifica preliminare;
- 2.documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi;
- 3.dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui all'art.90, comma 9, lettere a) e b), del D.Lgs.81/2008.

Comunica all'Aff di procedere con adeguata tempistica (almeno 15 gg prima dell'inizio dei lavori) a trasmettere al CSE i rispettivi POS, per le necessarie verifiche di conformità rispetto a quanto indicato nel PSC, nonché a provvedere con particolare tempismo agli adeguamenti ed alle integrazioni eventualmente richieste.

L'AmCo Com (o il RdL se incaricato) trasmette al CSE, per opportuna conoscenza, copia della seguente documentazione:

- 1.copia della notifica preliminare (con prova dell'avvenuta spedizione e ricezione da parte degli enti competenti per territorio);
  - 2.documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi;
  - 3.dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui all'art.90, comma 9, lettere a) e b), del D.Lgs.81/2008;
- da cui risulti prova dell'avvenuto deposito all'amministrazione concedente in caso di lavori soggetti a PdC o DIA.



**16** L'AmCo Com (o il RdL se incaricato) trasmette all'Aff copia della notifica preliminare, con unita prova dell'avvenuta trasmissione agli enti competenti, assicurandosi che la stessa venga affissa in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente.

L'AmCo Com (e NON il RdL):

1. trasmette l'ulteriore documentazione progettuale e/o afferente il PdC o la DIA all'affidataria affinché la stessa sia custodita in cantiere, a disposizione per eventuali controlli effettuati dai preposti uffici comunali;
2. effettua, se necessario, la comunicazione di inizio dei lavori e ne trasmette copia al D.LL., al CSE ed all'Aff (quest'ultima dovrà conservarne una copia in cantiere a disposizione in caso di verifiche da parte degli uffici comunali competenti).





**17** Durante l'esecuzione dei lavori, L'AmCo Com (o il RdL se incaricato):

1. esercita adeguato controllo sullo svolgimento dei compiti e degli obblighi in capo alle diverse figure professionali incaricate.
2. si accerta che in cantiere venga costantemente assicurata l'attuazione degli obblighi a carico del datore di lavoro dell'impresa affidataria previsti dall'art.97 comma 3-bis e 3-ter del D.Lgs.81/2008;
3. interviene con opportune azioni e provvedimenti nel caso in cui il CSE dovesse segnalargli, previa contestazione scritta alle imprese e ai lavoratori autonomi interessati, le inosservanze alle disposizioni degli artt.94, 95, 96 e 97, comma 1, e alle prescrizioni del PSC, ove previsto, e conseguente mente proporre la sospensione dei lavori e/o l'allontanamento delle imprese o dei lavoratori autonomi dal cantiere, o la risoluzione del contratto. In caso contrario motiva per iscritto al CSE il suo diverso comportamento.

Durante l'esecuzione dei lavori, è bene che l'AmCo Com (o il RdL se incaricato) si accerti, periodicamente, personalmente o per tramite dei professionisti incaricati, che in cantiere sia sempre presente la seguente documentazione:

1. il DURC di ogni impresa o lavoratore autonomo impiegati in quel momento in cantiere ed aventi validità temporale;
2. il PSC completo e tutti i POS delle imprese designate;
3. il PdC o la DIA completa dei relativi grafici;
4. la notifica preliminare originaria e gli eventuali successivi aggiornamenti.

L'AmCo Com (e NON il RdL) contesta prontamente all'Aff eventuali sospensioni dei lavori e/o provvedimenti che dovessero avere incidenza sull'esito positivo e "lineare" dell'appalto, applicando eventuali penali e quanto previsto nel contratto di appalto.

In casi gravi e comunque quando lo ritiene necessario, L'AmCo convoca l'Assemblea per riferire al riguardo e assumere le occorrenti delibere per provvedimenti che esorbitano dalle proprie deleghe e funzioni.





**Sono elaborati che solitamente vengono predisposti per i progetti e che è bene allegare al contratto, facendone così parte integrante**

## **Il Capitolato Generale di Appalto**

Contiene le condizioni che si applicano ai lavori di qualsiasi genere



2° Parte – Contiene la specificazione delle prescrizioni tecniche e delle norme tecniche di riferimento ai fini delle qualità prestazionali dell'opera o dei lavori

1° Parte – Contiene la descrizione delle opere o delle lavorazioni oggetto di appalto

## **Il Capitolato Speciale di Appalto**

Contempla tutte le norme e le condizioni relative all'opera o ai lavori oggetto di appalto

È uno degli elaborati progettuali più importanti da allegare al contratto di appalto, facendone così parte integrante e complementare

È fondamentale per i lavori da appaltare «a corpo» o «a corpo e a misura»

È bene che prescriva l'obbligo per l'impresa di presentare, prima dell'inizio dei lavori, un **Programma Esecutivo dei Lavori** ove siano riportate le previsioni sul periodo di esecuzione nonché sull'ammontare presunto, parziale e progressivo dell'avanzamento dei lavori, a date contrattualmente stabilite, per la liquidazione degli acconti al fine della programmazione della raccolta delle risorse necessarie





## Appalto lavori Edili

**Verifica idoneità tecnico professionale  
ex D.Lgs. 81/2008, art.90 c.9 lett. a)**

Le imprese affidatarie dovranno indicare al committente o al responsabile dei lavori almeno il nominativo del soggetto o i nominativi dei soggetti della propria impresa, con le specifiche mansioni, incaricati per l'assolvimento dei compiti di cui all'art.97

**Ai fini della verifica dell'idoneità tecnico professionale le imprese, le imprese esecutrici nonché le imprese affidatarie, ove utilizzino anche proprio personale, macchine o attrezzature per l'esecuzione dell'opera appaltata, dovranno esibire al committente o al responsabile dei lavori almeno:**

**Dovranno cioè dare prova sulla avvenuta formazione dei lavoratori ai sensi del decreto e cioè:**

- Sulla formazione dei preposti;
- Sulla formazione del personale addetto al primo soccorso;
- Sulla formazione del personale addetto alla prevenzione incendi ed alle misure antincendio;
- Sulla nomina e formazione dei preposti;
- Sulla nomina del RSPP e del Medico Competente;
- Sull'effettuazione della sorveglianza sanitaria;

- Le imprese affidatarie e le esecutrici dovranno inoltre fornire:
- Informazioni sull'elenco dei DPI dati in dotazione;
- La documentazione sulla sicurezza delle macchine, delle attrezzature e delle opere provvisorie.



a) certificato iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;

b) DVR di cui all'art.17, c.1, lett. a) o autocertificazione di cui all'art.29, c.5, del D.Lgs.81/2008;

c) documento unico di regolarità contributiva di cui al Decreto Ministeriale 24 ottobre 2007 (DURC);

d) dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art.14 del D.Lgs.81/2008.

**In caso di subappalto il datore di lavoro dell'impresa affidataria verifica l'idoneità tecnico professionale dei subappaltatori con gli stessi criteri previsti per le imprese e per i lavoratori autonomi**





Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari  
Provinciale di Varese

Appalto lavori Edili

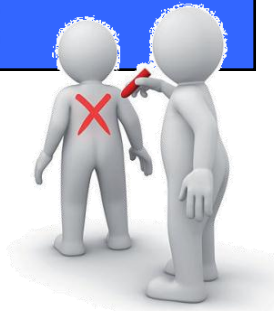
Verifica idoneità tecnico professionale  
ex D.Lgs. 81/2008, art.90 c.9 lett. a)

**Cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI**

**VERIFICA SODDISFATTA con la presentazione da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi della seguente documentazione:**

Certificato di iscrizione alla  
Camera di Commercio, Industria  
e Artigianato;

D.U.R.C. corredato da  
autocertificazione in ordine al  
possesso degli altri requisiti  
previsti dall'ALLEGATO XVII;





Appalto lavori Edili

**Obbligo acquisizione documentazione  
ex D.Lgs. 81/2008, art.90 c.9 lett. b)**

## **II COMMITTENTE alle IMPRESE ESECUTRICI chiede:**

una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili;

una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti.

Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'ALLEGATO XI, la verifica e l'acquisizione della documentazione si considera soddisfatte con:



DOCUMENTI

la presentazione da parte di **tutte** le imprese del D.U.R.C.,

la presentazione da parte di **tutte** le imprese dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;



Appalto lavori Edili

**Verifica idoneità tecnico professionale  
ULTERIORI ELEMENTI SUGGERITI**

**Ai fini della verifica è opportuno che venga visionata/acquisita anche la seguente  
ulteriore documentazione:**

Organigramma dell'azienda;

Esistenza del documento di valutazione dei rischi (DVR) per le attività svolte;

Esistenza dell'organizzazione della prevenzione con individuazione del RSPP, del Medico Competente (MC) e del RLS (se interni o esterni all'azienda);

Esistenza di un modello di gestione della sicurezza a livello interno;

Informazione e formazione data ai lavoratori e periodicità del rinnovo;

Numero e tipo di infortuni verificatisi in passato e adempimenti di rimedio attivati in conseguenza (con attenzione alla loro periodicità);

Organico medio annuo aziendale, distinto per qualifica / Numero di lavoratori regolarmente inquadrati e livello professionale di inquadramento;

Eventuale ricorso a lavoratori occasionali;

Mezzi e attrezzature antinfortunistiche in dotazione per i lavori da eseguire;

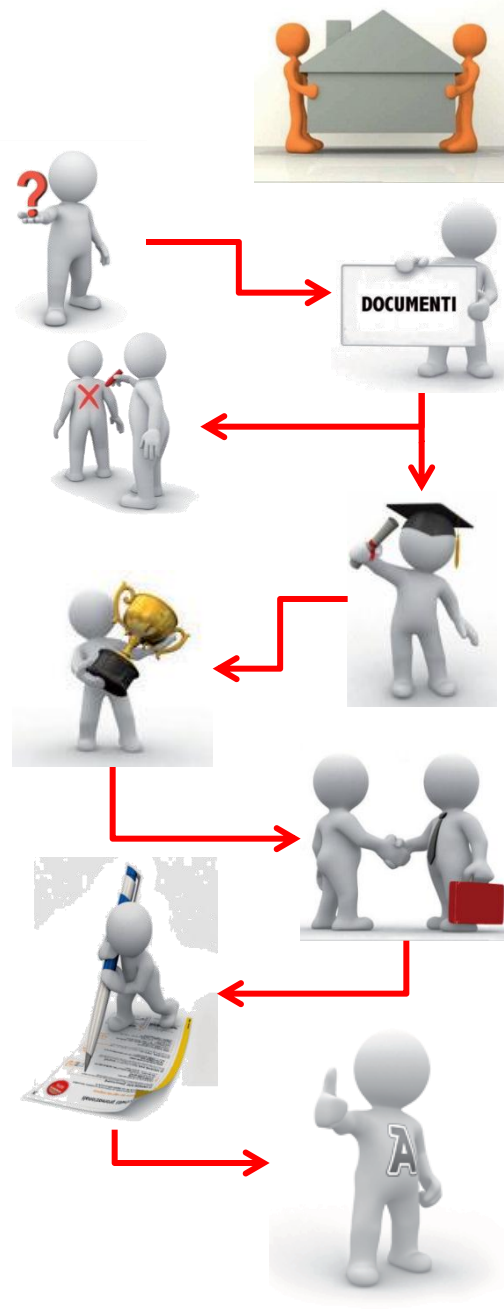
Mezzi e attrezzature previste ed in dotazione all'azienda (possedute) o chieste a nolo per l'esecuzione dei lavori;

Dichiarazione su eventuali sanzioni erogate dagli enti competenti in materia di sicurezza e salute per i lavoratori e individuazione delle relative tipologie;

Referenze;

Ogni altra informazione che l'appaltatrice voglia fornire sul livello di organizzazione e programmazione della sicurezza e sul livello di qualificazione dell'impresa.

- **L'impresa NON deve essere scelta solo in funzione della offerta economica**, ancorché congrua.
- La designazione deve anche scaturire da un esame critico sulla sua «**idoneità tecnico-professionale**», le cui prime ed obbligatorie indicazioni sono fornite dal D.Lgs.81/2008





# TIPOLOGIE DI APPALTO

«DI OPERE»

«DI SERVIZI»

## Forme di appalto

Secondo la metodologia di determinazione del corrispettivo

«A CORPO»

Il corrispettivo consiste in una somma determinata, fissa ed invariabile, riferita globalmente all'opera nel suo complesso

In questo tipo di contratto restano accollati all'appaltatore il rischio delle quantità

«A MISURA»

Il corrispettivo dipende dalla quantità di lavorazioni effettivamente eseguite.

L'importo è pertanto variabile, **presunto** all'atto della sottoscrizione del contratto

«MISTO»

in parte «a corpo» ed in parte «a misura»

Il corrispettivo è in parte fisso ed in parte variabile

In questo tipo di contratto restano accollati al committente il rischio della quantità e della qualità delle lavorazioni

«IN ECONOMIA»

Il corrispettivo è variabile. Si ha quando sono stabiliti il lavoro e i materiali per l'esecuzione dell'opera, che devono essere integralmente rimborsati, oltre ad un certo margine di utile per l'appaltatore, per i capitali, i noli ...









## Alcune REGOLE D'ORO PER IL COMMITTENTE

Principi essenziali per garantire la realizzazione dell'opera in sicurezza (Appalto Sicuro)



1. All'atto della richiesta di valutare l'esecuzione di opere manutentive, da eseguirsi mediante appalto, per le scelte tecniche NON ci si rivolge ad imprese ma a professionisti qualificati che «progettino» le opere di intervento;



2. Se non si possiede un'adeguata formazione tecnica in materia di edilizia e di sicurezza nei cantieri è preferibile incaricare un Responsabile dei Lavori;

3. Se ricade il caso e comunque prima di chiedere offerte, si incarica il CSP, scelto sempre sulla base di una comprovata esperienza e serietà professionale;



4. Assumere offerte solo da imprese selezionate e valutate, di comprovata idoneità e capacità tecnico-professionale, di cui sia anche noto il rispetto delle misure di sicurezza e salute per i propri addetti;



5. Per quanto possibile, limitare o vietare il subappalto;

6. Sottoscrivere un buon contratto di appalto;



7. Controllare o far controllare attentamente la corretta esecuzione dei lavori.

