



Vademecum

aggiornato a luglio 2011

del cittadino/ committente

- **Guida sulla sicurezza nei cantieri edili/**
Attenzione! per legge sei il primo responsabile
- **La firma del contratto d'appalto e le assicurazioni/**
Come prevenire tutte le insidie con le polizze assicurative per ogni rischio
- **Rating/**
Una pagella per scegliere l'impresa giusta

ANCE | L'AQUILA

RIC♥STRUIAMOLA

Per la tua casa scegli un'impresa affidabile
Scegli le imprese associate all'ANCE L'Aquila

● GUIDA SULLA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI/

Attenzione! per legge sei il primo responsabile

PAG. 5

● LA FIRMA DEL CONTRATTO D'APPALTO E LE ASSICURAZIONI/

Come prevenire tutte le insidie con le polizze assicurative
per ogni rischio

PAG. 13

● RATING/

Una pagella per scegliere l'impresa giusta

PAG. 22



1. GUIDA SULLA SICUREZZA NEI CANTIERI EDILI

Chi é il privato committente

É il soggetto per conto del quale viene realizzata l'intera opera (es. il proprietario dell'immobile, l'amministratore di condominio, il presidente di un consorzio obbligatorio) che, al fine di realizzare o ripristinare un'opera edile, decide di affidare i lavori ad un'impresa o ad uno o più lavoratori autonomi.

Se il Committente **delega** tutti o alcuni dei propri compiti, sgravandosi dalle responsabilità connesse, dovrà designare la figura del Responsabile dei Lavori, soggetto che deve avere la possibilità di decisioni autonome nello svolgimento dei compiti a lui delegati.

Perché é responsabile il committente

Il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nel suo Titolo IV, attribuisce al committente precise responsabilità di carattere penale ed amministrativo.

Le attuali normative sulla sicurezza nei cantieri edili, responsabilizzano il committente in quanto “perno intorno al quale ruota la sicurezza nei cantieri”. É quindi, colui che per primo ha il compito di valutare il soggetto al quale “affidare le chiavi di casa”. É il committente, infatti, che sceglie le imprese sulla base dei loro requisiti tecnico-professionali riferiti ai lavori da eseguire; concorda con il progettista di fiducia i capitolati d'appalto, entrando spesso nel merito delle soluzioni tecnico-operative e, non per ultimo, affida i lavori anche sulla base di una valutazione economica.



Quali sono i compiti del committente

1. Nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea

Il Committente o il Responsabile dei lavori contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione, designa il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione (CSP). La norma **non** si applica ai **lavori privati** non soggetti a permesso di costruire e di importo inferiore a € 100.000; *in tal caso le funzioni del coordinatore per la progettazione sono svolte dal coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (CSE) dei lavori, che pertanto dovrà essere individuato già in fase di progettazione.*

Questo dovrà essere un Professionista con *titolo di studio, esperienza e formazione specifica.*

● **Sanzioni a carico del Committente o del Responsabile dei lavori in caso di violazione di quanto sopra: arresto da 3 a 6 mesi o ammenda da € 2.500 a 6.400**

Il Committente, o il Responsabile dei lavori, contestualmente all'affidamento dei lavori, designa il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (CSE) dei lavori.

Anche in questo caso dovrà essere un Professionista con *titolo di studio, esperienza e formazione specifica.*

● **Sanzioni a carico del Committente o del Responsabile dei lavori in caso di violazione di quanto sopra: arresto da 3 a 6 mesi o ammenda da € 2.500 a 6.400**

2. Nei cantieri di entità presunta di almeno 200 uomini-giorno* con o senza rischi particolari**

Il Committente comunica alle imprese affidatarie ed esecutrici nonché ai lavoratori autonomi il nominativo del Coordinatore per la progettazione e quello del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Tali nominativi devono essere indicati nel cartello di cantiere.

● **Sanzioni a carico del Committente o del Responsabile dei lavori in caso di violazione di quanto sopra: Sanzione amministrativa pecuniaria da € 500 a 1.800**

Il Committente o il Responsabile dei lavori, verifica l'idoneità tecnico-professionale delle **imprese affidatarie** e delle **imprese esecutrici**, tramite almeno le seguenti documentazioni:

- iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura con oggetto sociale inerente la tipologia dell'appalto;
- documento di valutazione dei rischi riguardante macchine, attrezzature e opere provvisorie, dispositivi di protezione individuale (DPI), incaricati per sicurezza ed emergenze, lavoratori (libro unico del lavoro), loro formazione ed idoneità sanitaria;
- documento unico di regolarità contributiva (DURC);
- dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti interdittivi o di sospensione dell'attività imprenditoriale;
- dichiarazione del Contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- dichiarazione dell'organico medio annuo distinto per qualifica, cor-



redato dei riferimenti INPS, INAIL e Cassa Edile.

Il Committente, o il responsabile dei lavori, verifica l'idoneità tecnico-professionale dei **lavoratori autonomi**, tramite almeno le seguenti documentazioni:

- a) iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura con oggetto sociale inerente la tipologia dell'appalto;
- b) specifica documentazione attestante la conformità di macchine, attrezzature e opere provvisoria;
- c) elenco dei dispositivi di protezione individuali in dotazione;
- d) attestati inerenti la propria formazione e la relativa idoneità sanitaria (quando previsti dalle norme vigenti);
- e) documento unico di regolarità contributiva (DURC).

● **Sanzioni a carico del Committente o del Responsabile dei lavori in caso di violazione delle disposizioni sopra citate: arresto da 2 a 4 mesi o ammenda da € 1.000 a 4.800**

3. Nei cantieri di entità inferiore a 200 uomini-giorno* i cui lavori non comportano rischi particolari**

Il Committente o il Responsabile dei lavori, verifica l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie e delle imprese esecutrici, tramite almeno le seguenti documentazioni:

- a) iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura con oggetto sociale inerente la tipologia dell'appalto;
- b) documento unico di regolarità contributiva (DURC);
- c) autocertificazione del possesso di dichiarazione di non essere

oggetto di provvedimenti interdittivi o di sospensione dell'attività imprenditoriale;

- d) autocertificazione del possesso del documento di valutazione dei rischi (DVR) riguardante macchine, attrezzature e opere provvisoria, dispositivi di protezione individuale (DPI), incaricati sicurezza e emergenze, lavoratori (libro unico del lavoro), loro formazione e idoneità sanitaria;
- e) autocertificazione relativa a Contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti.

Il Committente, o il Responsabile dei lavori, verifica l'idoneità tecnico-professionale dei **lavoratori autonomi**, tramite almeno le seguenti documentazioni:

- a) iscrizione alla Camera di Commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;
- b) documento unico di regolarità contributiva (DURC);
- c) autocertificazione di possesso dei requisiti di conformità di macchine, attrezzature e opere provvisoria;
- d) autocertificazione di dotazione dei dispositivi di protezione individuali in dotazione;
- e) autocertificazione del possesso di attestati inerenti la propria formazione e la relativa idoneità sanitaria (quando previsti dalle norme vigenti).

Quali sono gli obblighi validi per tutti i cantieri

● Sanzioni a carico del Committente o del Responsabile dei lavori in caso di violazione dei punti sopra citati: arresto da 2 a 4 mesi o ammenda da € 1.000 - 4.800

Il Committente o il Responsabile dei lavori trasmette: all'Amministrazione comunale, o altra amministrazione concedente il titolo abilitativo, prima dell'inizio dei lavori:

- a) copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 (Allegato XII) del D.Lgs. 81/08 (nei casi in cui è prevista);
- b) DURC regolare delle imprese e dei lavoratori autonomi;
- c) dichiarazione attestante l'avvenuta verifica dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie ed esecutrici nonché dei lavoratori autonomi, dell'organico medio annuo e del Contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti.

● Sanzioni a carico del Committente o del Responsabile dei lavori in caso di violazione di quanto sopra: Sanzione amministrativa pecuniaria da € 500 - 1.800

La notifica preliminare

Il Committente o il Responsabile dei lavori trasmette: all'Azienda Sanitaria Locale e alla Direzione Provinciale del Lavoro la Notifica preliminare di cui all'articolo 99 (con i contenuti previsti all'Allegato XII del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.), **prima dell'avvio dei lavori** nei seguenti casi:

- **cantieri dove operano due o più imprese anche non contemporaneamente**
- **cantieri inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ma che lo diventano per effetto di varianti in corso di opera**
- **cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro NON sia inferiore a 200 uomini-giorno***

Il Committente o il Responsabile dei lavori è obbligato a trasmettere ai suddetti Enti anche gli **eventuali aggiornamenti** in relazione alle modifiche dei contenuti ed al subentro di altre imprese e di lavoratori autonomi.

ATTENZIONE

È sospesa l'efficacia del titolo abilitativo in assenza di:

- Piano di Sicurezza e di Coordinamento;
- Fascicolo dell'opera nei casi in cui è richiesto;
- Notifica preliminare, nei casi in cui è prevista;
- DURC regolare delle imprese e dei lavoratori autonomi.

Note

* Uomini-Giorno: Entità presunta del cantiere rappresentata dalla somma delle giornate lavorative prestate dai lavoratori, anche autonomi, previste per la realizzazione dell'opera, Es. 60 giorni x 5 lavoratori = 300 U-G

** Rischi particolari: sono quelli indicati all'Allegato XI al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.



2. LA FIRMA DEL CONTRATTO D'APPALTO E LE ASSICURAZIONI

Come prevenire tutte le insidie con le polizze assicurative per ogni rischio

Molti cittadini proprietari di abitazioni, amministratori di condominio, presidenti di consorzi, alle prese, dopo il sisma, con la riparazione o ricostruzione delle abitazioni, si troveranno per la prima volta a firmare un contratto con una impresa edile. Un momento di grande responsabilità che spesso si affronta con l'ansia di possibili insidie, complicazioni, imprevisti.

Le imprese iscritte all'ANCE sono disponibili ad utilizzare una forma di contratto messa a punto dalle strutture commissariali proprio per tutelare gli interessi dei cittadini. Si tratta del cosiddetto **Contratto Tipo**. È una guida sicura che detta regole certe e trasparenti tra l'impresa ed il proprietario dell'immobile assicurando il rispetto dei tempi e nei modi previsti dalla legge. Non è un contratto obbligatorio. Si possono scegliere anche altre forme di contratto, avvicinandosi il più possibile alle garanzie proposte nel Contratto Tipo.

Fermo restando che alcuni passaggi di seguito descritti restano obbligatori.

Con la doppia firma (tua e dell'impresa) del contratto tipo si assicurano alcuni punti fermi che sintetizziamo di seguito.

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

Qui si elencano tutti i documenti che devono essere allegati al contratto di appalto. Non si trascurano nessuno dei documenti previsti dalle normative tecniche, comprese quelle della sicurezza dei lavoratori, che troppo spesso vengono trascurate.

Ricorda che il primo responsabile della sicurezza dei cantieri, per legge, sei tu committente.

Art. 3 /FORMA DELL’AFFIDAMENTO

Si specifica che la riconsegna della tua casa dopo i lavori dovrà avvenire a corpo o “chiavi in mano” per dirla in un gergo più conosciuto, proprio come se si stesse acquistando un’automobile.

In sostanza non devono esserci lavori incompleti o difetti di alcun tipo.

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 avviene 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 e la fidejussione di buona esecuzione dei lavori - C.A.R. (che copre tutti i rischi di esecuzione provocati da qualunque causa); responsabilità civile verso terzi – RCT e verso gli operai – RCO (che assicura per i danni a persone o cose); postume decennali indennitarie (che coprono i difetti di esecuzione dei lavori per dieci anni). Quest’ultima è un’assoluta novità.

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 a provvedere ai collaudi, a dare ogni assistenza e chiarimento necessario, a utilizzare materiali certificati ad avere cura dell’opera fino a consegna avvenuta e a utilizzare per ogni spostamento di denaro il bonifico bancario o postale ed il CUP (Codice Unico di Progetto), cioè un numero, applicato dal Comune come una targa al progetto in questione, che rende tracciabili tutti gli spostamenti di denaro. Questo è necessario perché si tratta di soldi pubblici affidati a privati.

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. 7 /CORRISPETTIVO

Si stabilisce in maniera chiara e definitiva il costo del lavoro da eseguire. E ricorda che risparmiare sulla sicurezza può costare caro.

Art. 8 /PAGAMENTI

Si stabilisce che i pagamenti siano effettuati per stati di avanzamento: 25% in corso d'opera; il saldo entro 30 giorni dalla data del certificato di fine lavori. Ogni fase di lavoro deve essere dimostrata e calcolata dall'impresa con un certificato, il SAL (Stato di Avanzamento Lavori). Le polizze assicurative, versate (lo ricordiamo: a garanzia di errori, danni o imprevisti) si estinguono dopo 90 giorni dalla data del certificato di fine lavori.

Art. 9 /TERMINI DI ESECUZIONE DEI LAVORI E PENALI

Si mettono nero su bianco i tempi di inizio lavori e di riconsegna. E sui

ritardi dovuti a responsabilità dell'impresa si applicano delle penali.

Art. 10 /POTERI E RESPONSABILITÀ 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. 12 /RIMOZIONE E PROTEZIONE DI COSE DEL COMMITTENTE O DI TERZI

Questo articolo ti impegna a sgomberare le aree dove dovrà sorgere il cantiere (a meno che ad occuparle non siano macerie dovute al sisma) altrimenti l'impresa avrà diritto a prolungare i tempi di esecuzione, ed eventuali danni, anche a terzi, sono a tuo carico.

Art. 13 /VARIAZIONI E AGGIUNTE

Le varianti in corso d'opera non sono coperte dall'indennizzo statale e quindi non possono essere previste nel contratto.

Ma nel caso di situazioni impreviste e inevitabili cosa si fa?

Il Contratto Tipo stabilisce le regole.

Potrebbe essere necessario, a seconda dei casi, l'intervento del Commissario della ricostruzione che risolve l'impedimento all'esecuzione



dell'opera o l'aumento dell'indennizzo con un decreto, oppure, a seconda delle responsabilità si dividono le spese tra impresa e committente. In ogni caso la ditta resta responsabile del completamento del lavoro.

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. 15 /CONTABILITÀ DEI LAVORI

Indica i documenti che devono scambiarsi il direttore dei lavori, che rappresenta te e l'appaltatore.

Art. 16 /ACCERTAMENTI IN CORSO D'OPERA

Questo articolo stabilisce che durante i lavori possono essere effettuati dei sopralluoghi e dei collaudi parziali pagati da chi ne fa richiesta. Se si accertano negligenze il contratto viene sciolto e si ha diritto al risarcimento del danno.

Ricordiamo che a garanzia di questo diritto c'è sempre la polizza assicurativa già stipulata dall'impresa.

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. L'ultimo passaggio è la consegna al padrone di casa di quanto necessario per ottenere il certificato di agibilità dell'immobile.

Art. 18 /GARANZIE DELL' APPALTATORE

L'impresa prima di iniziare i lavori stipula specifiche polizze per garantirti il risarcimento danni in caso di errori, di mancata realizzazione dell'opera, di danni a persone o cose.

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.

Art. 21 /RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Si stabilisce chi dovrà giudicare eventuali controversie. Può essere la Camera di Commercio o il Tribunale. Entrambi vanno indicati in questa parte del contratto.

Art. 22 /REGISTRAZIONE

Il contratto si **può** registrare in caso di uso. Questo vuol dire che non sei obbligato a farlo, a meno che non si verifichino situazioni particolari come nel caso di accensione di mutuo, controversia davanti ad un giudice ecc.

Art. 23 /RINVIO

Il Contratto Tipo cerca di prevedere e regolare tutte le situazioni che possono verificarsi.

Per tutto quello che non è descritto, valgono naturalmente le leggi vigenti.





3. RATING

Una pagella per scegliere l'impresa giusta

Oltre alle assicurazioni di cui abbiamo già parlato nel contratto tipo, le imprese iscritte all'Ance L'Aquila adottano uno strumento in più per darti certezza di qualità e trasparenza. È il **Rating**.

Il Rating misura come una pagella, non solo il curriculum storico dell'impresa e quindi l'esperienza, ma anche le capacità tecniche e professionali, nonché la solidità finanziaria dell'impresa candidata ad eseguire i lavori.

Il cittadino, con l'aiuto di questo strumento, sa a chi sta affidando i lavori della sua casa e potrà scegliere un'impresa adatta alla complessità dei lavori da eseguire.

I parametri che fanno alzare il Rating ad un'impresa sono diversi e molto tecnici: bisogna avere bilanci sani, contratti di lavoro regolari, aver fatto investimenti su nuove tecnologie, anche la permanenza del personale storico in azienda e quindi l'esperienza e la serietà nei rapporti di lavoro fa punteggio; così come i certificati di qualità e di abilitazione per lo svolgimento di lavori specialistici.

Resta fermo il possesso dei requisiti di qualificazione che tutte le imprese, anche quelle che non si sottopongono a valutazione del rating, dovranno comunque possedere, come l'attestazione SOA (Società Organismi di Attestazione) idonea alla natura e all'importo dei lavori, o in alternativa, i requisiti richiesti per essere attestati dalla SOA

(certificati dei lavori eseguiti, referenze bancarie, costo del personale, ecc...). Quindi l'indice di rating posseduto dall'impresa rappresenta un elemento premiante che si aggiunge alla potenzialità di qualificazione già posseduta dall'impresa.

L'indice di Rating, può richiederlo il proprietario dell'immobile oggetto di indennizzo, sia esso amministratore del condominio o singolo proprietario, direttamente alle imprese candidate ad acquisire i lavori e prima della stipula del contratto d'appalto definitivo.

Anche il certificato di Rating non è obbligatorio per legge, ma l'ANCE e tutte le imprese iscritte, hanno voluto offrire uno strumento in più di garanzia e serietà.

A te la scelta.



...E ADESSO
A CHI AFFIDI LE
CHIAVI DI CASA?

Con ANCE L'Aquila il cantiere è assicurato!

ANCE | L'AQUILA

SEDE

Viale A. De Gasperi n. 60
67100 L'AQUILA - Tel. 0862 23152

UFFICI

Via M. Kolbe n. 26
67051 AVEZZANO - Tel. 0863 20008

Via G. Sardi n. 48
67039 SULMONA - Tel. 0864 32097

www.ancelaquila.it