MARCO VENIER

SUPERBONUS IN CONDOMINIO E RESPONSABILE DEI LAVORI

FASI, PROCEDIMENTI, FORMULE E CHECK-LIST

Libricondominio
LE GUIDE DI LIBRICONDOMINIO

MARCO VENIER

SUPERBONUS IN CONDOMINIO
E RESPONSABILE DEI LAVORI.
FASI, PROCEDIMENTI, FORMULE E CECK-LIST

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO PRIMO

LE AGEVOLAZIONI FISCALI SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: EVOLUZIONI, OSTACOLI E SOLUZIONI

1. Il patrimonio immobiliare in Italia p.5
2. Il settore dell'edilizia per l'immobiliare residenziale p.5
3. L'evoluzione delle agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni p.6
3.1. Ostacoli all'accesso ai benefici fiscali p.6
3.2. Le soluzioni: il Superbonus con sconto in fattura e cessione del credito p.7
3.2.1. Il Superbonus come opportunità, ma non per tutti p.9

CAPITOLO SECONDO

IL RESPONSABILE DEI LAVORI: LA SCELTA, LE FASI, LE RESPONSABILITÀ

1. La scelta del Responsabile dei Lavori p.10
2. Il Responsabile dei lavori (RDL), il RUP e i lavori straordinari come procedimento p.11
2.1. La fase introduttiva p.12
2.1.1. La fase dell'iniziativa p.12
2.1.2. La fase istruttoria p.13
2.1.3. La fase decisoria p.14
2.1.4. La fase pre-operativa p.15
2.1.5. La fase operativa p.15
2.1.6. La fase post-operativa p.17
3. Il Committente. Diritti ed obbligazioni di sua spettanza p.18
3.1. La responsabilità in ambito di appalto lavori p.19
3.2. La responsabilità ex art. 1669 c.c. p.22
3.3. Il rischio di scavalcare il termine ultimo per fruire delle agevolazioni fiscali p.25
4. Come si determina la penale? p.26
5. Il rischio di decadenza dai benefici fiscali per i condòmini nel superbonus p.27
6. Complessità derivanti da tanti soggetti che compongono il gruppo lavoro (stazione appaltatrice) p.28
6.1. La complessità delle funzioni aumenta la probabilità di errore e di incorrere in responsabilità p.28
7. Un riepilogo delle semplificazioni connesse al superbonus p.29
7.1. Le garanzie per il committente p.30

CAPITOLO TERZO

I COMPITI DEL RESPONSABILE DEI LAVORI

1. La normativa 81/2008 sul Responsabile dei lavori p.32
2. La relazione tra committente e responsabile dei lavori p.32
3. La delega al responsabile dei lavori p.33
4. I requisiti per ricoprire il ruolo di responsabile dei lavori p.33
5. La designazione del coordinatore per la progettazione p.34
6. Le misure di tutela ex art 15 p.37
6.1. La durata dei lavori (Art. 15, punto 1) p.38
6.2. Calcolo della durata del cantiere p.39
7. Il Piano di sicurezza e il Fascicolo dell'opera p.41
8. Il coordinatore per la progettazione e quello per l'esecuzione dei lavori p.43
9. I controlli sull'appaltatore: la verifica dei requisiti dell'appaltatore p.45
10. Le comunicazioni agli uffici pubblici competenti p.46
11. Compiti del Responsabile Unico del Procedimento (RUP) p.47
11.1. Art. 93. Esonero/trasferimento di responsabilità p.49
11.2. Sanzioni in capo ai responsabili dei lavori p.50
11.3. Il compenso del RDL p.52
11.4. La polizza assicurativa per il RDL p.54

FORMULARIO

Formula n.1 Check list documenti per attestato di conformità p.55
Formula n.2 Delega accesso agli atti p.56
Formula n.3 Vizi del materiale fornito dall'appaltatore p.57
Formula n.4 Disciplina cause forza maggiore p.57
Formula n.5 Responsabilità verso i committenti p.59
Formula n.6 Responsabilità verso i terzi p.59
Formula n.7 Garanzia, responsabilità e polizza assicurativa (clausola contrattuale) p.60
Formula n.8 Denunzia difetti p.60
Formula n.9 Responsabilità sull' analisi del suolo (clausola contrattuale) p.61
Formula n.10 Notifica preliminare con relativo allegato p.61
Formula n.11 Fac-simile di delega al RDL p.63
Formula n.12 Conferimento incarico Coordinatore per la progettazione (CSP) p.64
Formula n.13 Conferimento incarico Coordinatore della Sicurezza per l'esecuzione (CSE) p.65

Formula n.14	Richiesta attestazione requisiti CSP/CSE – ex art. 98, c. 1, D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.	p.66
Formula n.15	Verbale di consegna fascicolo dell'opera al CSP per interventi successivi ex D.Lgs. n. 81/2008, Art. 91, comma 2, e s.m.i.	p.69
Formula n.16	Richiesta dichiarazione organico medio annuo e contratto collettivo applicato ex Art. 90, c. 9, lett. b), D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.	p.70
Formula n.17	Richiesta DURC ex Art. 90, c. 9, lett. b), D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.	p.71
Formula n.18	Trasmissione Piano di Sicurezza e Coordinamento ex D.Lgs. n. 81/2008, art. 101, comma 1, e s.m.i.	p.72
Formula n.19	Comunicazione all'appaltatore, dei dati dei professionisti nominati dal committente	p.73
Formula n.20	Verifica dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi. Check-list appaltatore	p.75
Formula n.21	Autocertificazione requisiti appaltatore	p.76
Formula n.22	Garanzie contrattuali per il mancato rispetto del termine di ultimazione opere	p.77
Formula n.23	Clausola arbitrale da inserire nel contratto di appalto	p.78

PRESENTAZIONE

Con l'introduzione del Superbonus 110%, la figura del responsabile dei lavori e dell'amministratore di condominio, ha assunto un ruolo determinate. In questo contesto anche l'amministratore assume un ruolo chiave in tutta la procedura tramite il processo assembleare**.** Quest'ultimo deve avere qualità e competenze interdisciplinari.

Esiste un solo caso nel quale l'amministratore di condominio può anche rappresentare una figura esterna alla "vita condominiale" ed è **il responsabile dei lavori** nei lavori edili, qualora si decida di effettuare, all'interno del condominio, lavori di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione**.**

Questa figura è disciplinata dagli articoli 89 e successivi del D.lgs. 81/2008 e comporta una serie di responsabilità civili e penali**.** La gestione dei lavori straordinari porta tantissime complessità. La scelta di assumersi ulteriori responsabilità, integrando i compiti del RDL, rappresenta una scelta molto difficile e delicata.

Per questo motivo il presente lavoro traccia non solo le prerogative che il responsabile del lavoro assume, ma anche l'iter delle diverse attività che dovrà svolgere. Formulario e ceck-list aiuteranno il lettore ad individuare le diverse fasi del procedimento al fine di non incorrere in nessuna sanzione e/o omissione.

CAPITOLO PRIMO
LE AGEVOLAZIONI FISCALI SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: EVOLUZIONI, OSTACOLI E SOLUZIONI

Le soluzioni: il Superbonus con sconto in fattura e cessione del credito

Una soluzione, seppur parziale, alle criticità appena descritte, è rappresentata dalla previsione, ad opera del legislatore, della possibilità concessa ai contribuenti di cedere la detrazione di spettanza direttamente alla ditta appaltatrice. Facoltà che si rivelerebbe particolarmente utile ai contribuenti incapienti che dunque, potrebbero ottenere un beneficio immediato (la riduzione dei costi), piuttosto che procedere al pagamento complessivo delle spese dell'intervento.
Tale possibilità era inizialmente prevista per le sole opere di riqualificazione energetica.
A metà 2020, invece, il Governo ha lanciato una normativa complessa quanto interessante al punto tale da rilanciare potenzialmente l'intera economia nazionale, partendo dall'edilizia, settore particolarmente importante e trainante anche per gli altri settori. Mi riferisco ovviamente al Superbonus, più che ancora al precedente Bonus Facciate.
Il superbonus prevede la percentuale di detrazione del 110% su determinati lavori rientranti principalmente in due categorie: quelli dell'Ecobonus e quelli del Sismabonus.
Per comprendere la portata universale di tale *policy*, ritengo sia utile partire dall'osservazione (contenuta nel Rapporto dell'ADE "Immobili in Italia) che il patrimonio immobiliare italiano è vecchio, con una stima del 97% degli immobili con classe energetica G, il che implica sprechi di energia e pesante incidenza (si calcola intorno al 40%) sull'inquinamento. A tal proposito si sottolinea che una delle condizioni per accedere al beneficio fiscale del Superbonus è che l'insieme degli interventi deve comportare proprio un incremento di almeno n.2 classi energetiche dell'edificio.
Inoltre, la stragrande maggioranza degli edifici, essendo stati costruiti svariate decine di anni fa, risulta priva degli accorgimenti antisismici, fattore che desta diverse preoccupazioni in un Paese come il nostro, ormai dichiarato a rischio sismico dappertutto.
L'utilità della *policy* disposta dalla Pubblica Amministrazione, è risultata amplificata in senso positivo, dal periodo di crisi causato dalla Pandemia da COVID-19 e quindi tanto più è risultata tempestiva.
Qui sotto riporto una tabella recante sinteticamente le **tre tipologie di agevolazione fiscale** previste per il Superbonus 110%:

Tipologia beneficio fiscale	Descrizione
Detrazione tradizionale	Pagamento integrale della quota di pertinenza e detrazione IRPEF in 5 (nel caso del superbonus) anni
Cessione del credito	Pagamento integrale della quota di pertinenza al fine di maturare il credito d'imposta nei confronti dell'ERARIO e cessione del credito ad un terzo.
Sconto in fattura	Rimborso dell'importo da pagare attraverso lo sconto riportato immediatamente in fattura e applicato direttamente dal fornitore. Beneficio immediato.

Il Responsabile dei Lavori (RDL), il RUP e i lavori straordinari come procedimento

Il Responsabile dei lavori, (RDL) è un soggetto che, come ci fa intuire il titolo del ruolo, si assume delle responsabilità in ambito di un cantiere.
Si tratta di oneri ed incombenze che hanno sempre pesato sull'amministratore nella gestione degli appalti ed è quindi un ruolo che, magari inconsapevolmente, ha sempre ricoperto.
Il D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. pone l'accento su tale figura sancendo che detto ruolo può essere affidato ad una persona diversa da quella dell'amministratore e, quindi, da allora il rappresentante legale del Condominio, spesso si pone il dubbio se occuparsi anche delle relative attribuzioni o delegarle ad altri.
Incombenze che variano anche a seconda del momento dell'appalto in cui ci si trova e pertanto nel proseguo della trattazione ho ritenuto utile proporre un sistema di scomposizione dell'intera procedura dei lavori, in fasi.
Inoltre, i compiti del RDL, a mio avviso, non sono neanche compiutamente esplicitati nel D.Lgs. 81/2008: si menzionano obbligazioni che potremmo considerare "principali", ma ve ne sono altre di tipo "accessorio" (collegate alle principali) ed altre implicite, per cui un'elencazione più possibile esaustiva, la si potrebbe articolare ricorrendo ad altre normative.
Secondo il D.Lgs 81/2008, nel caso di appalto di opera pubblica (D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.), il RDL è il Responsabile unico del procedimento (R.U.P.).
Il fatto che il Superbonus sia stato inizialmente concepito come un sistema coordinato di fasi che trasferiscono in ambito privato parte del *modus operandi* della gestione appalti pubblici, suggerisce – a mio avviso – di guardare con grande attenzione al ruolo del RUP e proprio a queste funzioni è stata dedicata una parte del presente manuale.
Analogamente l'appalto stesso viene, qui, spiegato come un procedimento suddivisibile in fasi e alcune di esse sono state divise in sottofasi al fine di focalizzare ogni aspetto dell'intera gestione. Tale scomposizione ha anche la funzione di rendere più facile all'amministratore del Condominio e/o al Responsabile Dei Lavori, l'individuazione dei vari compiti, della

sequenza con cui vanno svolti, della loro tempistica, nonché di avere una panoramica complessiva dell'intero procedimento in virtù del ruolo chiave che è chiamato in ogni caso a ricoprire.
La prima fase è quella **introduttiva**, con la quale viene dato l'avvio all'intero procedimento.
Poi abbiamo la fase **pre-operativa**, dove si pongono in essere quelle attività propedeutiche per l'avvio delle opere, che immediatamente lo precedono.
La terza fase è quella **operativa**, in cui si eseguono i lavori.
Infine, abbiamo quella **post-operativa**, che comprende le pratiche per gli sgravi fiscali (la dichiarazione dell'importo detraibile da ciascun condòmino) e l'eventuale gestione di vizi o difetti dell'opera conclusa.

La responsabilità in ambito di appalto lavori

La responsabilità possiamo definirla come l'insieme di conseguenze che ricadono su un soggetto in virtù di una propria condotta colposa o dolosa. Vi è, dunque, una violazione di un obbligo che spetta ad un soggetto in base ad un impegno espressamente assunto dal medesimo, oppure direttamente conseguente al ruolo assunto.
In pratica, essere responsabili vuol dire che a seguito di una nostra (ipotetica ed eventuale) condotta sbagliata volutamente o anche per svista, potrebbero derivare delle conseguenze che ricadrebbero su noi.
Il superbonus non è altro che una gestione straordinaria, seppur con caratteristiche ben specifiche e in quanto tale le eventuali responsabilità connesse sono innanzitutto quelle canoniche e ben conosciute per ogni cantiere.
In primo luogo, abbiamo la **responsabilità contrattuale dell'appaltatore** riguardante l'opera che risulti realizzata non conformemente alle prescrizioni contrattuali.
Qui, si parte dalla considerazione che l'obbligazione dell'appaltatore è da intendersi come obbligazione "di risultato"[1] e dunque, semplicemente, l'appaltatore deve garantire la buona riuscita dell'opera.
Sulla base di quanto sopra, il committente, per poter responsabilizzare la Ditta esecutrice, non è tenuto a dimostrare che questa abbia operato negligentemente, disattendendo chissà quali regole, essendo sufficiente che offra la prova dell'oggettiva esistenza dei vizi e delle difformità dell'opera[2].
In siffatta ipotesi, il committente può avvalersi dei rimedi stabiliti dagli artt. 1667 e 1668 c.c. agendo nei confronti dell'appaltatore al fine di ottenere, alternativamente:
a) l'eliminazione dei difetti a carico dello stesso appaltatore;
b) la risoluzione del contratto di appalto
c) la riduzione del prezzo convenuto;
In ogni caso, può anche ottenere un risarcimento del danno subito.

[1] Cass., 09 ottobre 2017, n. 23594
[2] Cass., 26 ottobre 2000, n. 14124; Cass., 05 ottobre 2009, n. 21269; App. Roma, 07 ottobre 2013, n. 5266

Rimedi contro la responsabilità contrattuale dell'appaltatore	
Art. 1667. (Difformità e vizi dell'opera).	*L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore.* *Il committente deve, a pena di decadenza, denunziare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denunzia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.* *L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunziati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna.*
Art. 1668. (Contenuto della garanzia per difetti dell'opera).	*Il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore.* *Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto.*

La normativa 81/2008 sul responsabile dei lavori

Il RDL è una figura professionale in qualche modo riconducibile a quella del Responsabile Unico del Procedimento in tema di appalti pubblici negli anni '90.
Il D.Lgs 81/2008 (il Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro) però, rappresenta ormai la normativa di riferimento per tale ruolo e nell'art. 89, comma 1, lett. c) lo presenta come colui che "[…] *può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti dal presente decreto* […]".
Da tale passo emerge subito un primo elemento fondamentale: l'incarico è conferito dal committente! Dunque, il responsabile dei lavori è un soggetto scelto dal Condominio.
Un altro aspetto molto importante riguarda le sue funzioni: esse ricomprendono tutti quei compiti che sarebbero attribuiti al committente stesso e menzionati nel TUSL, con relative responsabilità.
Un terzo aspetto lo deduciamo dal termine servile "può", verbo che indica un'eventualità, una facoltà: non un obbligo.

Di seguito un *fac simile* di delibera assembleare di nomina del coordinatore per la progettazione.

Sul primo punto all'ODG, l'assemblea procede a valutare le seguenti offerte pervenute:
- geom. _____, con sede in (indirizzo completo), recapiti telefonici, e-mail/PEC, iscritto al collegio dei geometri di (città) col numero _____ per il compenso di euro ____+o.l.
- arch. _____, con sede in (indirizzo completo), recapiti telefonici, e-mail/PEC,, iscritto all'ordine degli architetti di (città) col numero _____ per il compenso di euro ____+o.l.
- ing. _____, con sede in (indirizzo completo), recapiti telefonici, e-mail/PEC, iscritto all'ordine degli ingegneri di (città) col numero _____ per il compenso di euro ____+o.l.

Dopo ampia discussione, l'assemblea all'unanimità dei presenti:
(scegliere una delle seguenti opzioni)

❒ assegna l'incarico a _____ per il compenso richiesto.

❒ delibera di rinviare ad una prossima assemblea nell'intenzione di voler ottenere maggiori informazioni o ritenendo di reperire ulteriori preventivi.

La spesa verrà coperta con l'emissione di una bolletta straordinaria sulla base della tabella __ con scadenza entro il mese _____

Punto 2. Non essendoci altro da deliberare il Presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore _____
Letto, approvato e sottoscritto.

Firmato	Firmato
(Il Presidente)	(Il Segretario)
_____	_____

Il Piano di sicurezza e il Fascicolo dell'opera

Il responsabile dei lavori, nella fase della progettazione dell'opera, prende in considerazione – ai sensi dell'art 90, comma 2 - i documenti di cui all'articolo 91, comma 1, lettere a) e b). Si tratta dei documenti già riportati nel presente lavoro, nello schema relativo all'art. 91 che attiene agli obblighi del coordinatore per la progettazione.
La lettera a) fa riferimento **piano di sicurezza e di coordinamento** di cui all'articolo 100, comma 1, i cui contenuti sono dettagliatamente specificati nell'allegato XV.
Tale ultimo menzionato documento contiene gli elementi minimi dei PIANI DI SICUREZZA nei cantieri temporanei o mobili al fine di garantire l'eliminazione o la riduzione al minimo dei rischi di lavoro. I piani di sicurezza si dividono in:

- PSC: il piano di sicurezza e di coordinamento;
- PSS: il piano di sicurezza sostitutivo del piano di sicurezza e di coordinamento;

- POS: il piano operativo di sicurezza

Il PSC è obbligatorio quando nei cantieri sono presenti più imprese, indipendentemente dalla durata del lavoro. In tali condizioni, questo documento va redatto a cura del Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione e all'interno, contempla, tra le altre, le seguenti informazioni:

- l'indirizzo del cantiere;
- la descrizione del contesto in cui è collocata l'area di cantiere;
- una descrizione sintetica dell'opera, con particolare riferimento alle scelte progettuali, architettoniche, strutturali e tecnologiche;
- l'individuazione dei soggetti con compiti di sicurezza e in particolare:
    - responsabile dei lavori,
    - coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione
    - il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (se già nominato);

Inoltre, prima dell'inizio dei singoli lavori, occorre riportare i nominativi:

    - dei datori di lavoro delle imprese esecutrici;
    - dei lavoratori autonomi
- la stima dei costi della sicurezza.

Sanzioni in capo ai responsabili dei lavori

Nel D.Lgs. 81/2008 vi è anche una sezione (il Capo III) dedita alle sanzioni per inadempienze degli obblighi di cui alla medesima normativa.

In particolare abbiamo l'art. 157, rubricato proprio "Sanzioni per i committenti e i responsabili dei lavori".

Il punto 1 di norma è stato modificato dalla legge 106/2009 che ha soprattutto riparametrato la misura economica delle sanzioni.

Qui sotto riporto la nuova formula:

"1. Il committente o il responsabile dei lavori sono puniti:

a) con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da 2.500 a 6.400 euro per la violazione dell'articolo 90, commi 3, 4 e 5;

b) con l'arresto da due a quattro mesi o con l'ammenda da 1.000 a 4.800 euro per la violazione degli articoli 90, comma 9, lettera a), 93, comma 2, e 100, comma 6-bis;

c) con la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.800 euro per la violazione degli articoli 90, commi 7 e 9, lettera c), 101, comma 1, primo periodo.".

Di sotto propongo lo schema di tale norma distinto per lettere.

Art. 157, punto 1, lettera a)

Normativa violata		Descrizione violazione (sintetica)	Tipo di sanzione
Art. 90	Co. 3	Designazione del **coordinatore per la progettazione** in caso di previsione di contemporanea presenza di più imprese esecutrici.	Arresto da tre a sei mesi o ammenda da 2.500 a 6.400 euro
	Co. 4	designazione del **coordinatore per l'esecuzione dei lavori** in caso di previsione di contemporanea presenza di più imprese esecutrici.	
	Co. 5	Le designazioni di cui sopra si effettuano anche nel caso in cui la presenza contemporanea di più imprese, avvenga dopo l'affidamento dei lavori a un'unica impresa.	

Art. 157, punto 1, lettera b)

Normativa violata		Descrizione violazione (sintetica)	Tipo di sanzione
Art. 90	Co. 9, lett. a)	Verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'impresa (o lavoratore autonomo) affidatari.	Arresto da due a quattro mesi o ammenda da 1.000 a 4.800 euro.
Art. 93	Co. 2	Mantenimento responsabilità in capo a RDL e committente, nonostante la designazione del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, in relazione agli obblighi di cui agli articoli: ➢ 91, comma 1, ➢ 92, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e)	
Art. 100	Co.6-bis	"*Il committente o il RDL, se nominato, assicura l'attuazione degli obblighi a carico del datore di lavoro dell'impresa affidataria previsti dall'articolo 97, comma 3-bis e 3-ter.*[…]"	

Art. 157, punto 1, lettera c)

Normativa violata		Descrizione violazione (sintetica)	Tipo di sanzione
Art. 90	Co. 7	Il committente o il responsabile dei lavori comunica alle imprese affidatarie, alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi il nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Tali nominativi sono indicati nel cartello di cantiere.	sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.800 euro.

	Co. 9 lett. c)	trasmette all'amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività: ➢ copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99, ➢ il documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16- bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, ➢ e una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b).	
Art. 101	Co. 1, primo periodo	Il committente o il RDL trasmette il piano di sicurezza e di coordinamento a tutte le imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzione dei lavori.	

FORMULARIO

Formula n. 1 – Check list documenti per attestato di conformità

Descrizione		Flag
• Atto di proprietà o disponibilità dell'immobile;		
• Certificato catastale dell'immobile oggetto di intervento o domanda di accatastamento.		
• Abilitazioni amministrative: CIL, CILA, atto depositato in Comune con la data di inizio lavori o, se non previste, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.		
• Comunicazione preventiva all'ASL di competenza;		
• Relazione energetica di progetto;		
• Copia dell'asseverazione della classe di rischio sismico dell'edificio;		
• APE (Attestato di prestazione energetica) ante operam;		
• APE (Attestato di prestazione energetica) post operam;		
• Atto di cessione dell'immobile.		
• Fatture e altri documenti di spesa.		
• Bonifici bancari o postali.		
Dichiarazioni sostitutive	sul rispetto del limite massimo di spesa ammissibile;	
	sulla presenza o meno di altri contributi riferiti agli stessi lavori o che le spese agevolate sono state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi;	
	attestante che l'immobile oggetto di intervento non è utilizzato nell'ambito di attività d'impresa o professionale;	
	attestante la presenza di reddito imponibile;	
	attestante che gli interventi consistano/non consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti;	
	che non si è beneficiato del Superbonus per gli interventi di efficienza energetica su un numero superiore a due unità immobiliari.	
• Documentazione su parti comuni.		
• Ricevuta ENEA di trasmissione della scheda descrittiva (Modelli C e D – Decreto "Requisiti – Ecobonus"): solo per gli interventi di efficienza energetica.		
• Asseverazione dei requisiti tecnici;		
• Attestazione della congruità delle spese sostenute con ricevuta di trasmissione all'Enea (Ecobonus) o di presentazione allo sportello unico (Sismabonus).		
• Polizza responsabilità professionale del tecnico asseveratore;		
• Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore.		

Formula n.5 - Responsabilità verso i committenti

L'Appaltatore è responsabile per l'operato dei suoi dipendenti nel caso di danni a beni e persone riferite al Committente e/o a soggetti terzi, causati colposamente e/o dolosamente nell'espletamento dell'attività lavorativa oggetto del presente contratto.
Analogamente, l'Appaltatore è responsabile per l'operato dei suoi eventuali subappaltatori nel caso di danni a beni e persone riferite al Committente e/o a soggetti terzi, causati colposamente e/o dolosamente nell'espletamento dell'attività lavorativa oggetto del presente contratto. Tale responsabilità vale anche in caso di eventuale ammissione del subappaltatore nell'appalto, da parte del Committente.
Le responsabilità di cui sopra permangono in capo all'Appaltatore anche in caso di eventuali indicazioni e osservazioni impartite dal Direttore dei Lavori, dal Responsabile dei Lavori (ove nominato dal Committente), da enti terzi potenzialmente intervenienti nell'appalto che, dunque, non lo libereranno da eventuali danni in quanto è fatto comunque obbligo all'appaltatore accertarsi che le dette indicazioni o osservazioni siano conformi alla corretta esecuzione dell'appalto.

APPENDICE

MARCO VENIER - LUIGI PENNINO

MANSIONARIO DEL COMMITTENTE-RESPONSABILE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE IN CONDOMINIO

SOMMARIO

I. MANSIONI DEL RESPONSABILE DEI LAVORI EX D LGS81 2008 E S.M.I. p.2

II. MANSIONI DEL RESPONSABILE DEI LAVORI TRATTE LIBERAMENTE DA QUELLE DEL RUP p.6

III. MANSIONI DEL RESPONSABILE DEI LAVORI IN QUALITÀ DI COORDINATORE PER LA PROGETTAZIONE E/O COORDINATORE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI, EX D LGS81 2008 E S.M.I. (QUALORA IN POSSESSO DEI REQUISITI EX ART 98 RIPORTATO A FINE MANSIONARIO) p.7

Art. 98. Requisiti professionali del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori p.10

II.
MANSIONI DEL RESPONSABILE DEI LAVORI
TRATTE LIBERAMENTE DA QUELLE DEL RUP

Descrizione
Verificare il corretto svolgimento delle pratiche ed incombenze a carico degli altri soggetti, per quanto di sua competenza;
Accertare che le aree e locali siano pronti per la consegna dei lavori all'appaltatore;
Accertarsi che sia stato elaborato il Documento Valutazione dei Rischi (DVR, che in base all'interpretazione prevalente è obbligatorio nei Condomini provvisti di dipendenti) e il Documento Unico per la Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI, obbligatorio quando nei luoghi dove si svolge un lavoro, si preveda la presenza di più imprese).
Verificare la corretta nomina dei professionisti (DDL, Responsabile Sicurezza, coordinatore per l'esecuzione dei lavori, collaudatore, asseveratore, etc.) in ragione della tipologia dell'appalto. La verifica investe anche la polizza assicurativa di responsabilità civile professionale con riferimento non solo alla sua esistenza, ma anche alla sua congruità e conformità alle eventuali prescrizioni legislative.
Avallare (previa autorizzazione del committente) le varianti in corso d'opera o le opere aggiuntive, autorizzate dal DDL. In assenza del relativo potere decisionale, il responsabile dei lavori sottopone la questione alla committenza;
Tenere contraddittori con i professionisti in merito ad eventuali ordini di sospensione dei lavori per ragioni di interesse o necessità, nonché relativi alla ripresa al venir meno delle cause della sospensione, informando la committenza anche sul nuovo termine di conclusione del contratto;
Ricevere la contabilità predisposta dal DDL e, come ulteriore garanzia per il committente, verificare la pagabilità di una data somma all'appaltatore. A tal proposito il responsabile dei lavori ha facoltà di effettuare determinate verifiche (DURC, copertura assicurativa, etc.) per ciascun SAL;
Verificare le condizioni per l'applicazione di penali dovute al ritardato adempimento degli obblighi contrattuali. Il responsabile dei lavoricon l'ausilio del DDL calcola le suddette penali e ne propone l'irrogazione al committente;
Informare la committenza dell'esito del sopralluogo di fine lavori e di quello dell'eventuale collaudo conclusivo
In caso di controversie può proporre delle azioni al Condominio (esempio la risoluzione del contratto, transazioni o azioni giudiziali).

Con l'introduzione del Superbonus 110%, la figura del responsabile dei lavori e dell'amministratore di condominio, ha assunto un ruolo determinate. In questo contesto anche l'amministratore assume un ruolo chiave in tutta la procedura tramite il processo assembleare. Quest'ultimo deve avere qualità e competenze interdisciplinari.

Esiste un solo caso nel quale l'amministratore di condominio può anche rappresentare una figura esterna alla "vita condominiale" ed è il responsabile dei lavori nei lavori edili, qualora si decida di effettuare, all'interno del condominio, lavori di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione. Questa figura è disciplinata dagli articoli 89 e successivi del D.lgs. 81/2008 e comporta una serie di responsabilità civili e penali.

La gestione dei lavori straordinari porta tantissime complessità. La scelta di assumersi ulteriori responsabilità, integrando i compiti del RDL, rappresenta una scelta molto difficile e delicata. Per questo motivo il presente lavoro traccia non solo le prerogative che il responsabile del lavoro assume, ma anche l'iter delle diverse attività che dovrà svolgere. Formulario e ceck-list aiuteranno il lettore ad individuare le diverse fasi del procedimento al fine di non incorrere in nessuna sanzione e/o omissione.

Dott. Marco Venier. Laureato in giurisprudenza. Amministratore professionista di condomini, certificato UNI 10801/98. Membro di diversi Centri Studi nazionali, ha svolto varie docenze di corsi condominiali. Giudice Arbitro con specializzazione in contenziosi di natura condominiale. Vicepresidente nazionale dell'associazione "Tribunale Arbitrale dell'immobiliare e del Condominio". Responsabile nazionale per la formazione APICE. Collabora con la testata on line Condominiocaffe.it. Autore di diverse opere per la casa editrice Libricondominio.

SUPER BONUS

ISBN 9791280424334

Prezzo versione E-book 15.90 euro

Prezzo versione cartacea 22.90 euro