



Rischio contenzioso elevatissimo se non c'è il computo metrico

di Cristian Angeli | 25 Gennaio 2023 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Pertinenze](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

Quando si tratta di lavori di modesta entità si tende a confermarne l'esecuzione sulla base dei preventivi fatti dalle ditte specializzate. Non è una buona abitudine.

A partire dal 2020, anno della pandemia, si sono succeduti una serie di avvenimenti che hanno fatto schizzare alle stelle i prezzi dell'energia e, di conseguenza, dei materiali, in particolare di quelli che interessano il settore dell'edilizia. Il costo del ferro, ad esempio, è aumentato del 300%. I bonus fiscali hanno poi contribuito ulteriormente a "drogare" il mercato.

In queste condizioni, in cui la domanda supera l'offerta, chi deve fare i lavori, è molto facile che riceva preventivi di spesa sballati. In alcuni casi per effetto del "caro-prezzi", in altri può esserci di mezzo qualche furberia.

Attenzione al preventivo della ditta

Quando si tratta di lavori di modesta entità, a volte si tende a confermarne l'esecuzione sulla base di uno o più preventivi fatti dalle ditte specializzate. Non è una buona abitudine, perché è normale che gli imprenditori curino i loro interessi e non è detto che i prezzi applicati rispecchino la realtà delle cose. Non hanno alcun *"obbligo di verità"* in tal senso e anche il più basso di essi può discostarsi (e non di poco) dai prezziari ufficiali pubblicati periodicamente da ogni regione o provincia.

Non solo in termini numerici, ma anche con riferimento alla descrizione delle lavorazioni da eseguire che, se prese dai prezziari, risultano quasi sempre chiare e onnicomprensive.

Poi bisognerebbe chiedersi quanti preventivi di spesa è giusto esaminare in assemblea per prendere una decisione sui lavori... ne basta uno? Meglio due? Oppure tre?

Più sono e meglio è ma, a differenza di quanto avviene per gli appalti pubblici, nel caso degli edifici privati non esistono obblighi in tal senso.

Per i lavori condominiali dunque, in assenza di previsioni esplicite, è sufficiente una delibera che individui quali opere bisogna eseguire ed una per l'affidamento dei lavori all'impresa esecutrice, indipendentemente dal numero e dalla tipologia di documenti posti alla base della decisione.

L'importante, in questi casi, è che l'ordine del giorno sia chiaro rispetto all'oggetto della deliberazione.

Ma i problemi sorgono quando il contratto d'appalto non specifica che si tratta di un *"lavoro a corpo"* e quindi, nel caso in cui le opere, per imprevisti imprevedibili, risultino diverse (e maggiori) rispetto a quelle preventivate, il rischio di instaurare un contenzioso con l'impresa diviene elevatissimo.

Diverso se invece viene allegato al contratto d'appalto un computo metrico redatto da un tecnico abilitato, nel quale sono indicati i singoli prezzi delle lavorazioni da effettuare e le quantità.

Il computo metrico

Lo strumento che consente di capire quale sia l'importo *"giusto"* dei lavori è il *"computo metrico"*, che riporta tutte le lavorazioni necessarie per realizzare un'opera edile, con i relativi costi.

Deve essere redatto, prima dell'**affidamento dei lavori**, da un tecnico abilitato e permette di regolare i rapporti tra tutti i soggetti coinvolti, progettista, committente e impresa.

Anche gli onorari professionali infatti, se calcolati con i parametri previsti dal D.M. 17 giugno 2016, devono essere determinati sulla base dell'importo dei lavori.

Il computo metrico viene redatto scomponendo le opere da eseguire in lavorazioni elementari e attribuendo ad esse i prezzi riportati nei listini ufficiali. In questo modo permette di definire l'importo *"congruo"* dei lavori e quindi, sulla base di esso, è possibile eseguire un confronto con il preventivo dell'impresa esecutrice.

Eventuali scostamenti dovranno essere motivati, ad esempio tenendo conto della difficoltà delle lavorazioni o di una specifica indagine di mercato (la cosiddetta “analisi dei prezzi”).

Esempio numerico

Il costo per la demolizione e la ricostruzione di una copertura in legno, stimato con il prezziario delle opere pubbliche della regione Lazio, e comprensivo di oneri per la sicurezza, di ponteggi e di smaltimento dei materiali di risulta, ammonta ad euro 370,00 a mq + iva.

Lo stesso costo, stimato con il prezziario delle opere pubbliche della regione Lombardia, passa a 450,00 euro/mq + iva.

In alcune regioni del sud Italia, invece, può scendere fino anche a 300euro/mq + iva.

Ciò perché i costi dei materiali e, soprattutto, della relativa manodopera, cambiano in relazione all’area geografica in cui devono essere svolti i lavori.

I bonus fiscali

L’allegato A punto 13.1 lettera a) del decreto Mise del 6 agosto 2020, come recentemente richiamato da altri provvedimenti normativi inerenti ai bonus fiscali, ha previsto la verifica di congruità dei costi asseverati (*“il tecnico abilitato che sottoscrive l’asseverazione allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento...”*). I tecnici sono tenuti quindi a verificare che i costi, per gli interventi trainanti e trainati e per tutti quelli che richiedono la redazione dell’asseverazione, siano congrui rispetto ai valori indicati e devono allegare un computo metrico che certifichi il rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento secondo i prezziari regionali.

<https://www.cristianangeli.it/rischio-contenzioso-elevatissimo-se-non-ce-il-computo-metrico/>