Un accordo ad hoc per le verifiche preliminari al 110%

La fattibilità

Incarico esplorativo anche al general contractor ma prima dell'appalto

Pier Paolo Bosso

Uno strumento per partire con il piede giusto con il 110% è l'accordo per attività preliminari, che possa portare poi al contratto d'appalto, senza discussioni, incomprensioni, senza forzare la mano a nessuna parte.

Evitando così che chi si propone per gli interventi del superbonus senza spese (o quasi) a carico del committente o del condominio, imponga le procedure e i contratti, come spesso accade.

I contenuti

L'accordo per attività preliminari può e dovrebbe comprendere:

1. valutazioni energetiche dell'immobile (Ape ante e post);
2. esame di progettazione architettonica e verifica del computo metrico, delle prove di diagnostica;
3. indagini diagnostiche su intercapedini murarie, analisi dei particolari di facciata, prove sulle murature esistenti;
4. verifiche di conformità edilizie

I costi nel 110%

Il corrispettivo di queste attività preliminari, ben definito, potrà venire incluso nei costi dell'appalto se le parti si impegneranno in tal senso e potrà venire pagato con i bonus fiscali. In tal caso il committente potrebbe non versare nulla, salvo le eccedenze o i lavori extra bonus (come le attività di pura mediazione o raccolta di professionisti svolte dal general contractror). Se il committente commissionerà poi l'appalto ad altri, riceverà la documentazione prodotta, pagandola (quanto pattuito), e potrà proseguire.

Il general contractor o gruppo di imprese proponenti, indicherà dall'inizio i tecnici e professionisti di cui intende avvalersi per queste attività, salvo accettare (cosa frequente) quelli proposti dal committente; questi dovranno essere rigorosamente muniti delle assicurazioni obbligatorie previste dagli articoli 119 e 121 del Dl 34/2020. A quel punto, tra le parti, se risulterà confermata la fattibilità delle opere, e secondo le regole di correttezza e buona fede nelle trattative, potrà formalizzarsi il contratto d'appalto.

Le fasi possono essere queste: a) definire la bozza del contratto di appalto entro una data stabilita; b) l'amministratore lo porta in assemblea per l'approvazione, definendo anche le questioni su cessione del credito, sconto in fattura, pagamenti in proprio, eccetera; c) approva-

ed eventuali abusi (e procedure di regolarizzazione), verifiche di planimetrie, visure catastali, sanatorie e condoni fatti nel tempo su parti comuni e private, valutazioni su legge 10/1991, accesso a proprietà individuali eccetera.

zione del contratto da parte dell'assemblea e sua successiva sottoscrizione da parte dell'amministratore, a ciò autorizzato dall'assemblea (così si evitano future contestazioni sul suo operato).

© RIPRODUZIONE RISERVATA