



I soldi per realizzare il sogno della propria vita ci sono, la banca ha concesso il finanziamento. L'architetto è stato scelto e il progetto per la nostra casa è pronto, dopo aver valutato diverse tipologie costruttive. L'ipotetica famiglia del GdP ha dunque fatto tutti i passi necessari per aprire il cantiere sul terreno che ha acquistato in base alle proprie esigenze. Tutti tranne uno: la scelta dell'impresa. E non è un passo da sottovalutare per le conseguenze che potrebbe avere, vuoi sulla qualità dell'opera, vuoi sui tempi di realizzazione, vuoi sul prezzo, ma anche sui "nervi" del committente, soprattutto se ci si imbarca in una direzione lavori "fai da te" senza avere esperienza. E, d'altra parte, non è nemmeno facile orientarsi tra 450 ditte sparse sul territorio. Scartando l'ipotesi di aprire l'elenco del telefono affidandosi al caso, ecco i consigli di Dante Gilardi, presidente della Società svizzera impresari costruttori, Sezione Ticino.

(a.p.)

Ecco come scegliere l'impresa

Iscritta all'Albo, della zona e possibilmente evitando il fai da te nella direzione lavori

Qual è il sistema migliore per scegliere l'impresa di costruzione? Dante Gilardi, presidente della Sezione Ticino della Società svizzera impresari costruttori:

«Chi ha conoscenze specifiche nel settore della costruzione può senz'altro sfruttarle anche se, nella maggior parte dei casi, ci si affida al progettista che assume quindi anche il ruolo di consulente. A questo livello è interessante chiedere referenze e visionare costruzioni eseguite in contesti simili. Nel caso della costruzione di una casa, si fa normalmente capo a ditte specializzate nel settore dell'edilizia e non si andrà a cercare un'impresa specializzata nei lavori in sotterraneo o nel genio civile (gallerie, ponti, ecc.). Questa scelta la fa di solito l'architetto, che consiglia una ditta di provata esperienza. Un altro aspetto importante da verificare è se la ditta è iscritta all'Albo cantonale delle imprese. Esso viene pubblicato regolarmente sul Foglio ufficiale e aggiornato costantemente dall'Ufficio appalti del Dipartimento del territorio (tel. 091-814.36.80). Soltanto le imprese iscritte all'Albo possono infatti eseguire lavori il cui importo supera i 30 mila franchi. La mancata verifica di questo aspetto comporta il rischio - di fronte a eventuale denuncia di chi ne venisse a conoscenza e al relativo controllo della Commissione di vigilanza - di sospensione dei lavori in corso, con tutti gli inconvenienti facilmente immaginabili (ritardi, costi supplementari, ecc.). L'Albo delle imprese consente inoltre di verificare se la ditta versa regolarmente gli oneri sociali. Indicatore, questo, molto importante anche dal profilo etico-professionale».

La serietà dell'impresa consente anche di non avere problemi con gli artigiani...

«È fondamentale lavorare con un'impresa di costruzione seria anche per non avere problemi con gli artigiani. Può infatti accadere che l'impresa non paghi il subappaltatore (che ha eseguito lavori di intonaco, di betoncini, ecc.) con la conseguenza che questi iscriva un'ipoteca legale sulla proprietà; in questo caso il committente si vedrebbe costretto a pagare due volte la stessa prestazione».

È consigliabile avere una direzione lavori o coordinare da soli i vari attori?

«Sicuramente è meglio avere una direzione lavori, a meno di appoggiarsi a un'impresa che operi come "impresa generale", che abbia anche uno studio tecnico. Gestire una costruzione è complesso: c'è da considerare il coordinamento dei lavori, il controllo della qualità, le norme di prevenzione infortuni, la gestione degli accounti e delle garanzie, ecc.».



Dante Gilardi, presidente degli impresari ticinesi.

Questo vale anche per piccole ristrutturazioni?

«Certo, non dimentichiamo che anche per i piccoli interventi - come ad esempio la sostituzione della cucina - è importante il buon coordinamento dei vari artigiani (impresario costruttore, elettricista, idraulico, piastrellista, falegname...). Se il committente non ha esperienza, risulta difficile stabilire chi deve intervenire per primo, e quindi il lavoro dura più a lungo».

Ma c'è anche il discorso delle offerte. Una, due, tre...

«È sempre utile disporre di offerte di paragone. Il problema, semmai, consi-



ste nella comparazione delle offerte in quanto, spesso, esse sono elaborate su basi diverse se non allestite su un capitolato del progettista. Ecco che, in questi casi, la scelta diventa tutt'altro che semplice - in particolare per l'utente non esperto in materia - anche in funzione della grande varietà di materiali e delle differenti lavorazioni che possono caratterizzare certi lavori. Per operare la scelta migliore (non necessariamente la meno cara!) riaffiora ancora una volta la figura del proprio consulente di fiducia».

Accade anche che durante la costruzione o la ristrutturazione, si chiedano modifiche al progetto...

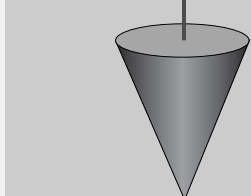
«È la cosa peggiore. Prima progettare e poi costruire. Progettare significa sapere che cosa fare nei dettagli. Qualora fossero necessarie delle modifiche del progetto iniziale, occorre innanzitutto definirle chiaramente e far allestire il relativo preventivo; solo quando si è in possesso del preventivo di spesa confermare, nero su bianco, l'ordine di ese-

cuzione e aggiornare il costo totale del progetto».

È opportuno scegliere un'impresa della propria zona o no?

«Il discorso legato alla reperibilità dell'impresa di costruzione è importante, soprattutto pensando al "dopo cantiere" e al rapporto di fiducia che spesso si instaura tra il committente e l'imprenditore. Proprio in questi casi, la vicinanza geografica facilita quei contatti personali indispensabili per chiedere un consiglio pratico, per piccole riparazioni o per la manutenzione corrente. Di fronte poi all'emergenza, i tempi d'intervento sono immediati e le conoscenze delle condizioni locali di lavoro (discariche, spazi su area pubblica, vicinato, norme locali, accessi, orari...) tornano a vantaggio anche del cliente. Il servizio dopo vendita è quindi importante valutarlo in fase di aggiudicazione soprattutto dopo l'entrata in vigore degli Accordi bilaterali; con la concorrenza che giocherà molto sul prezzo, magari però a scapito della qualità».

IN COLLABORAZIONE CON LA **SSIC**



L'esperto Vi risponde

In questa rubrica daremo spazio alle domande dei lettori su qualsiasi aspetto relativo al proprio «progetto casa».

Alla SSIC-Ticino (Società svizzera impresari costruttori) saranno sottoposte per consulenza le domande spedite al Giornale del Popolo, «Progetto casa», via San Gottardo 50, Lugano, o inoltrate consultando il «Forum progetto casa» sul sito internet www.gdp.ch.

Un lettore scrive di essere confrontato con la costruzione della propria casa e vorrebbe capire la differenza tra la forma di appalto forfettario e quella a misura. In quali casi può essere più interessante una soluzione rispetto all'altra? In questo contesto, gli eventuali imprevisti come vengono trattati?

Prima di tutto occorre chiarire la differenza fra forma di appalto e genere di prezzo per la retribuzione delle prestazioni.

Per l'appalto si utilizzano 3 forme: l'appalto per singola categoria d'opera (impresario costruttore, elettricista, pittore, ecc.), l'appalto generale con il quale si aggiudica l'esecuzione dell'intera opera ad un unico imprenditore e l'appalto totale che prevede sia la progettazione, sia l'esecuzione dei lavori da parte di una sola ditta.

I generi di prezzo applicati si differenziano per il grado di rischio, legato ai quantitativi ed ai rendimenti, che contemplan-

Appalti, prezzi e rischi

Dipendono dal genere di opera da realizzare

e si distinguono in "prezzo a regìa", "prezzo unitario (a misura)" e "prezzo a corpo" (vedi tabella).

Il prezzo a corpo, in base alla norma SIA 118, si suddivide ulteriormente in prezzo globale e prezzo forfettario. La differenza consiste nel fatto che con il prezzo globale vengono riconosciuti separatamente gli eventuali aumenti intervenuti dopo l'inoltro dell'offerta (aumenti salariali o dei materiali). Per il prezzo forfettario, al contrario, eventuali aumenti o diminuzioni non vengono conteggiati.

Ogni rischio ha un prezzo, di conseguenza il costo di una prestazione dipende dai rischi che comprende. Come principio ognuna delle parti contraenti dovrebbe assumersi i rischi che è in grado di influenzare. Il committente, per mezzo di una progettazione dettagliata eseguita da professionisti seri, è in grado di ridurre al minimo il rischio legato ai quantitativi da eseguire. Il genere di prezzo più appropriato risulta quindi quello del prezzo unitario (a misura), lasciando all'imprenditore il rischio dei rendimenti di produzione. In liquidazione verranno perciò fatturate le prestazioni con i rispettivi quantitativi eseguiti. Se questi corrispondono a quanto previsto in offerta non dovrebbero perciò esserci differenze fra preventivo e consuntivo.

Il prezzo a corpo (globale o forfettario), che per definizione non dipende dai quantitativi eseguiti (art. 373 del Codice delle obbligazioni), accolla all'imprenditore anche il rischio legato ai quantitativi da eseguire. Per cautelarsi, quest'ultimo, terrà

evidentemente conto di questa condizione nel calcolo del prezzo d'offerta.

Il prezzo a regìa è da privilegiare per l'esecuzione di piccole opere o quando esistono solidi rapporti di fiducia fra committente e imprenditore.

È quindi indispensabile, prima di procedere con gli appalti, essere sicuri di aver fatto le giuste scelte, sia per quanto concerne il progetto esecutivo nei suoi dettagli, sia per la scelta dei progettisti e consulenti, con i quali a quel momento dovrebbe essersi instaurato un rapporto molto chiaro. Con queste premesse l'appalto, singolo o generale, a prezzo unitario risulterà il più economico.

Per gli imprevisti, qualunque sia il genere di prezzo, rispettivamente la forma d'appalto scelta per il contratto principale, si dovrà stipulare, prima della loro esecuzione, un nuovo prezzo per le prestazioni necessarie.

Un'ultima osservazione in merito a quello che correntemente viene chiamato prezzo "chiavi in mano". Nel linguaggio comune si sottintende, di regola, un importo per la fornitura di un'opera completa (appalto generale) a prezzo forfettario. Non essendo però un termine normalizzato, per evitare divergenze in fase di liquidazione, è raccomandabile che nel contratto si utilizzino le terminologie esatte e cioè appalto generale con prezzo unitario oppure con prezzo globale oppure ancora con prezzo forfettario.

Ing. Vittorino Anastasia
Segretario cantonale aggiunto
SSIC Sezione Ticino

Genere di prezzo	Rischio sui quantitativi	Rischio sui rendimenti
Prezzo a regìa	Committente	Committente
Prezzo unitario (a misura)	Committente	Imprenditore
Prezzo a corpo	Imprenditore	Imprenditore

Danno lavoro mediamente a 6.700 dipendenti

Sono 450 le ditte in Ticino

Come individuare l'impresa giusta? Nel nostro Cantone non c'è che l'imbarazzo della scelta. Anche perché, spiega per la SSIC-Ticino l'ingegner Nicola Bagnovini, «dopo un decennio caratterizzato dalla continua diminuzione di imprese attive nel settore principale della costruzione, nel 2001 (ultimi dati disponibili) si è riscontrato un lieve aumento». I controlli effettuati dalla Commissione paritetica cantonale mostrano infatti una crescita di 12 unità (+2,7% rispetto all'anno prima) del numero di ditte in Ticino. Questo dato conferma la tendenza alla stabilizzazione attorno alle 450 unità.

Un settore che, per l'economia cantonale, riveste grossa importanza. Lo confermano le cifre sul numero di occupati e sul valore degli investimenti. La media del numero dei dipendenti per impresa - la fonte è sempre la Commissione paritetica cantonale - è di circa 15 unità per ditta. «Secondo le nostre statistiche il 70% delle imprese ha meno di 30 dipendenti. Una realtà cantonale formata quindi, in gran parte da piccole e medie imprese. Le ditte che occupano più di 100 dipendenti, sono infatti una decina». Per quanto concerne il numero della forza lavoro della costruzione, la tendenza al rialzo nel 2000 è stata confermata anche l'anno scorso con un aumento di 281 unità. Come riscontrato per il numero di imprese, anche il numero degli oc-

cupati, tende quindi a stabilizzarsi su una media di 6.700 persone. Radiografando la manodopera, si può notare come la maggior parte dei lavoratori è rappresentata dai confinanti (2.936) e dai domiciliati (2.287) seguiti dai lavoratori svizzeri (872), dai dimoranti (522) e dagli stagionali (245). Nell'edilizia privata lavorano quasi 4.200 persone. A titolo statistico è interessante notare quale profondo terremoto abbia investito negli scorsi anni il settore della costruzione. Nel 1992 le imprese erano 556 contro le 448 del 2001; gli occupati addirittura 11.548 diecimila anni fa, contro i 6.862 dell'anno scorso.

Un cenno, infine, agli investimenti «il cui valore complessivo - conclude l'ingegner Nicola Bagnovini - si situa a circa 1,6 miliardi all'anno. Se non consideriamo gli artigiani, le opere da impresario costruttore raggiungono i 700 milioni, dei quali circa 400 per l'edilizia privata».

