

Le responsabilità e gli obblighi del titolare di un lavoro edilizio

Anche per piccoli interventi edili, come le tipiche ristrutturazioni di appartamenti, il committente (proprietario, affittuario, etc.) ha delle precise responsabilità che spesso sono poco conosciute ma che possono comportare sanzioni importanti.



Come definire il committente?

Il **committente** è la **figura che commissiona un lavoro**, indipendentemente dall'entità o dall'importo dello stesso. Può essere una **persona fisica** (proprietario titolare di un immobile), una **persona giuridica** (ad esempio un condominio) o un **Ente pubblico**.

Il committente può essere ad esempio il proprietario di un immobile, l'affittuario o il comodatario. Solitamente gli interventi edili sono soggetti ad un titolo abilitativo (SCIA, DIA, Permesso di Costruire) o ad una comunicazione (CIAL), il committente ha il ruolo di intestatario di questi documenti. Tuttavia **anche in caso di semplici interventi di manutenzione ordinaria**, pur non essendo necessaria alcuna comunicazione al Comune, **il committente ha comunque delle responsabilità**.

Esistono principalmente due tipi di responsabilità che coinvolgono il committente: **quella urbanistica-edilizia e quella sulla sicurezza**.

Responsabilità urbanistica-edilizia

Prima di qualsiasi lavoro edile bisogna capire di quale intervento si rientra secondo le categorie definite dall'art. 3 del DPR 380/01 e dal regolamento edilizio del proprio comune. In base alla categoria si potrà dedurre quale strumento normativo utilizzare per poter effettuare un determinato intervento richiedendo i necessari permessi all'ente comunale.

Il committente dovrà predisporre la documentazione per una CIAL, DIA, SCIA o permesso di costruire a seconda del tipo di intervento. Purtroppo per capire in che caso si rientri è quasi sempre necessaria la **consulenza del proprio tecnico di fiducia**.

Ad esempio, secondo la normativa nazionale, in caso di:

- **Manutenzione ordinaria:** è possibile effettuare i lavori senza alcuna comunicazione.
- **Manutenzione straordinaria** (senza interventi strutturali): Bisogna consegnare la CILA incaricando un progettista.
- **Per lavori più "complessi"** si potrebbe ricadere in SCIA, DIA (quasi completamente superata) o Permesso di costruire e dover incaricare un progettista ed un direttore dei lavori.

Affidare l'incarico ad un progettista ed ad un direttore dei lavori permette al committente di non essere sottoposto ad una serie di responsabilità:

- Il **progettista** sarà responsabile del rispetto delle normative urbanistiche-edilizie, igienico-sanitarie, sul risparmio energetico, etc.
- Il **direttore dei lavori** sarà responsabile dell'esecuzione delle opere in maniera conforme al progetto e quindi sul rispetto dei costi, delle tempistiche e dell'operato della ditta.

Conseguenza di lavori effettuati irregolarmente

Ma quali sono le **conseguenze per un committente che realizza dei lavori non rispettando la normativa edilizia e non nomina (se dovuto) il progettista ed il direttore dei lavori?**

Anche qui per valutare le sanzioni bisogna considerare la tipologia dell'intervento. Interventi "semplici" sono soggetti a delle sanzioni amministrative, mentre interventi "più complessi" possono comportare anche sanzioni penali e la demolizione del manufatto.

Capire se l'intervento rientra nella prima o nella seconda categoria non è affatto semplice: ad esempio dei lavori di recupero di un grande edificio che hanno comportato la spesa di diversi milioni di euro ma che ha interessato solo l'adeguamento degli impianti e il rinnovo di tutte le finiture è un intervento più "semplice" di una piccola veranda costruita su un terrazzo. Per la veranda abusiva infatti si può ricadere in un procedimento penale (che prevede anche la demolizione del manufatto), mentre per i lavori di recupero de grande edificio solo in una sanzione amministrativa.

In caso di interventi di **manutenzione straordinaria (tipiche ristrutturazioni di appartamenti)** si potrà risolvere (a volte) con una [CIAL in Sanatoria](#) ma in alcuni casi si dovrà riportare l'immobile nello stato precedente ai lavori effettuati senza permesso.

A parte le implicazioni amministrative o penali, anche se l'ente preposto non effettuerà dei controlli, interventi senza conformità edilizia-urbanistica **potrebbero comportare dei problemi in caso di vendita o affitto dell'immobile.**

Responsabilità in maniera di sicurezza

Le disposizioni normative di sicurezza sui cantieri sono disciplinate dal [T.U. 81/2008](#). Sono numerosi i casi in cui il committente deve nominare, prima dell'affidamento dei lavori, **il coordinatore in fase di sicurezza**. La norma prevede alcune eccezioni ma generalmente scatta

l'obbligo di nominare il coordinatore nel caso operino due o più imprese, situazione che capita spesso nelle tipiche ristrutturazioni di appartamenti.

Il coordinatore della sicurezza (in fase di progettazione e di esecuzione) è un tecnico abilitato che ha superato un apposito corso formativo, può essere affidato questo incarico anche al direttore dei lavori o al progettista.

Insieme alla nomina del coordinatore e prima dell'inizio dei lavori andrà inviata **la notifica preliminare alla ASL competente**: una dichiarazione in cui si indicano i nominativi dei tecnici abilitati, l'indirizzo dell'immobile ed altri dati riguardanti l'intervento edile.

Sanzioni

Le sanzioni per il mancato rispetto delle normative sulla sicurezza sono molto importanti, prevedono multe salate ed anche l'arresto. Purtroppo la legge appare sproporzionata, prevedendo pene severe anche in caso di cantieri piccoli e privati.

Per fare un esempio, **se il committente non designa il coordinatore ove dovuto la sanzione prevede l'arresto da tre a sei mesi o una sanzione pecunaria da € 2.500 a € 6.400.**

Se il committente non ha conoscenze tecniche ha un modo per tutelarsi: nominare un "responsabile dei lavori" a cui delegare molte responsabilità, soluzione adottata spesso in caso di **lavori edili nei condomini**.