

Computo metrico o capitolato? Appalto a corpo o a misura?

FACCIAMO CHIAREZZA!

di Edgardo Missori *

Intervista a un tecnico esperto in lavori condominiali

D. In ambito condominiale si sente spesso parlare di computo metrico, capitolato, appalto a corpo o a misura. Perché questi termini generano così tanta confusione?

R. Perché vengono spesso utilizzati come se fossero sinonimi o in maniera impropria, mentre in realtà indicano strumenti e concetti molto diversi tra loro. Il problema nasce quando chi deve gestire e controllare i lavori – tipicamente l'amministratore di condominio – si trova a operare senza un quadro tecnico chiaro e senza il supporto di un tecnico di fiducia. In queste condizioni, è facile che le interpretazioni diventino arbitrarie e che, da semplici equivoci iniziali, si arrivi a contenziosi veri e propri tra condominio e impresa.

D. Partiamo dalle basi: che ruolo hanno il computo metrico e il capitolato speciale d'appalto?

R. Sono due strumenti fondamentali di controllo. Servono a governare l'appalto sotto il profilo tecnico, economico, amministrativo e qualitativo. Non sono documenti accessori, ma atti necessari e strettamente collegati tra loro. Non a caso fanno parte integrante del contratto di appalto. Senza questi strumenti, il controllo dell'opera è di fatto impossibile.

D. Spesso il progetto viene identificato solo con un elaborato grafico (il disegno). È corretto?

R. No, ed è un equivoco molto diffuso. Il progetto non è solo l'elaborato grafico. Il computo metrico ne è una parte essenziale, il completamento, perché traduce il progetto in dati tecnici misurabili: lavorazioni, materiali, quantità. Se il disegno rappresenta "cosa" si fa, il computo spiega "quanto" e "come" lo si fa.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

D. E perché nel capitolato e computo metrico, oltre il rilievo ed un reportage fotografico, spesso non è presente un elaborato grafico di progetto?

R. Spesso nelle opere di manutenzione è difficile trovare l'elaborato grafico di progetto ad eccezione di alcune lavorazioni che richiedono un vero e proprio elaborato esecutivo per la propria realizzazione. Di fatto nell'esecuzione delle opere di riparazione o sostituzione, può risultare superfluo redigere un disegno ante-post operam se non sono previste variazioni di una certa entità. E' indispensabile però il rilievo per capire l'ubicazione e le quantità dell'intervento. Nel caso fosse necessario sostituire una copertura di un edificio o aprire un nuovo vano allora l'elaborato grafico risulta indispensabile ai fini dell'esecuzione dell'opera. Dipende quindi sempre dalla complessità e tipologia di intervento che si intende eseguire.

D. C'è differenza tra computo metrico e computo metrico estimativo?

R. Assolutamente sì, anche se vengono spesso confusi.

Il computo metrico è il documento che elenca e quantifica le lavorazioni, ma senza attribuire prezzi. È lo strumento che il tecnico utilizza per misurare l'opera e che viene fornito alle imprese per formulare le offerte.

Il computo metrico estimativo, invece, attribuisce un valore economico a quelle quantità, applicando i prezzi unitari e arrivando alla stima complessiva dei lavori. È il documento che consente al condominio di capire l'impegno economico dell'intervento.

D. Quindi il computo è sempre necessario, anche per lavori non particolarmente complessi?

R. Sì, indipendentemente dall'entità dell'intervento. Il computo metrico interessa il progettista, il committente e l'impresa. È uno strumento di garanzia per tutti. Serve al condominio per pianificare le spese, alle imprese per formulare offerte comparabili e al tecnico per controllare l'esecuzione dei lavori.

D. In che modo aiuta l'amministratore nella fase di confronto delle offerte?

R. In modo decisivo. Senza un computo metrico, ogni impresa presenta un'offerta costruita secondo un proprio criterio. Il risultato è che ci si trova davanti a preventivi diversi tra loro, impossibili da confrontare in modo oggettivo. Con il computo, invece, tutte le imprese ragionano sulle stesse quantità e sulle stesse lavorazioni. Questo tutela l'amministratore e riduce drasticamente il rischio di contestazioni future.

D. Durante i lavori, che funzione ha il computo metrico?

R. Diventa lo **strumento principale di controllo**. Permette di **verificare le quantità** effettivamente eseguite, sia in difetto che in eccesso, di **gestire varianti e imprevisti** e di redigere correttamente gli **stati di avanza-**

mento lavori. Senza computo, il controllo economico in corso d'opera è affidato solo alle dichiarazioni dell'impresa.

D. Passiamo al Capitolato Speciale d'Appalto. Che cos'è, in concreto?

R. È un documento tecnico-amministrativo che **regola il rapporto tra committente e impresa.** Descrive l'opera, ne definisce l'ubicazione, stabilisce durata, modalità di pagamento, obblighi delle parti, penali, collaudi, figure coinvolte, requisiti tecnico e qualitativi delle Imprese. È, di fatto, il **riferimento tecnico-normativo dell'appalto e viene allegato al contratto come parte integrante.**

D. Nel capitolato si parla anche di appalto a corpo o a misura. Qual è la differenza?

R. Nell'appalto **a corpo viene stabilito un importo forfettario fisso.** L'impresa si assume il rischio economico dell'opera e il committente ha la certezza del costo finale. È una formula adatta a opere molto ben definite fin dall'inizio (nuova costruzione). Ovviamente seppure il prezzo è chiuso, esiste un'alea che prevede dei limiti entro o oltre i quali possa avvenire una revisione del prezzo. Ciò non elimina la necessità del computo metrico estimativo, che resta indispensabile per la corretta formulazione dell'offerta.

Nell'appalto **a misura, invece, il prezzo finale dipende dalle quantità effettivamente eseguite.** È una soluzione più flessibile, tipica degli interventi di manutenzione, dove è frequente imbattersi in imprevisti, come stratigrafie di pavimenti diverse da quelle ipotizzate. Quindi, seppur più impegnativo poiché richiede un'attenta misurazione delle quantità e un continuo aggiornamento del computo economico, **riesce a seguire ed adattarsi al reale sviluppo del processo edilizio.** Per il committente la spesa può subire variazioni in eccesso o in difetto, ma sempre controllate. Per l'impresa si riducono i rischi di perdita dovuti da imperizia o sottostima.

D. A proposito di imprevisti: come vanno gestiti?

R. È importante distinguere. Un conto è l'imprevisto che emerge in corso d'opera perché non rilevabile con una semplice indagine visiva, come ad esempio sulle stratigrafie dei pavimenti dove possono emergere strati mancanti (guaina impermeabilizzante) o strati eccedenti (pavimento incollato su quello preesistente).

Un altro è l'incertezza totale derivante dall'assenza di un progetto e di un computo. Gli imprevisti fisiologici possono essere gestiti solo se esiste una base tecnica di riferimento. Senza computo, ogni imprevisto diventa terreno di scontro.

D. Su cosa si basa la stima economica delle lavorazioni?

R. Principalmente sui prezzi ufficiali, come quelli regionali o il DEI. Quando una lavorazione non è presente, il prezzo viene ricavato tramite un'analisi che tiene conto dei prezzi di mercato, del costo dei materiali, del trasporto,

della manodopera e dei tempi di esecuzione. Questo garantisce trasparenza e controllo.

D. E per quanto riguarda sicurezza e opere provvisionali?

R. Sono aspetti fondamentali, spesso ignorati nelle offerte presentate dalle imprese. Le opere provvisionali e gli oneri per la sicurezza sono indispensabili e, per legge, **non soggetti a ribasso**. Devono essere chiaramente individuati nel computo e nel capitolato, altrimenti rischiano di essere sottovalutati o inglobati in prezzi generici.

D. Il contratto di appalto che ruolo ha in tutto questo?

R. È l'atto legale che formalizza i rapporti tra condominio e impresa. Definisce modalità operative, pagamenti, obblighi, scadenze e penali. Ad esso sono allegati il Capitolato ed il Computo metrico. Purtroppo capita spesso che l'offerta dell'impresa venga confusa con il contratto, ma un preventivo è un documento unilaterale e non tutela il committente.

D. Esistono situazioni in cui si può fare a meno di tutto questo iter?

R. Solo nei casi di urgenza reale, quando è in gioco **l'incolumità delle persone**: distacco di cornicioni, rottura improvvisa di un impianto, situazioni di pericolo immediato. In questi casi è corretto intervenire subito con un'impresa per la messa in sicurezza, ma si tratta di interventi temporanei, rapidi e di riparazione. Per il **ripristino definitivo**, salvo piccoli lavori locali, è sempre opportuno tornare al **percorso ordinario**.

D. Qual è quindi il messaggio finale per l'amministratore di condominio?

R. Quando si deve affrontare una manutenzione o un intervento edilizio, la tentazione di partire subito con il preventivo dell'impresa è fortissima. Un prezzo totale, magari conveniente, e l'impressione di aver già chiarito tutto, e l'idea che "così risparmio tempo e soldi", sembra una scorciatoia. Però affidare un incarico sulla base del solo preventivo dell'impresa è uno degli errori più comuni (e più costosi) in ambito edilizio.

In realtà il **computo metrico, capitolato e contratto non sono burocrazia inutile, ma strumenti di tutela**. Prima di affidare lavori programmati, devono essere sempre presenti, in forme più o meno complesse a seconda dell'intervento. Rinunciarvi significa rinunciare al controllo tecnico ed economico dell'opera, esponendo il condominio a rischi evitabili.

