

2022

IL VERBALE CONSEGNA LAVORI



TECNICI&PROFESSIONE

Associazione Nazionale

“Donne Geometra”

Le attività consistenti nell'esecuzione di un'opera hanno una caratteristica: intanto, la prestazione può considerarsi correttamente adempiuta se questa è stata realizzata “**a regola d'arte**”. Una definizione del genere, tuttavia, può risultare generica, specie se non si è tecnici del settore e non si è in grado di stabilire quali sono le caratteristiche minime che l'opera deve possedere. Ecco perché, al fine di eliminare ogni incertezza e il rischio di successive contestazioni, si redige spesso un **verbale di consegna lavori**. Si tratta di un documento, scritto e condiviso da entrambe le parti (committente ed esecutore), con cui queste danno atto del completamento dei lavori, descrivono l'opera finale e, se sussistenti, evidenziano eventuali difetti riscontrati.

Il codice civile non disciplina in modo esplicito il verbale di consegna lavori se non, genericamente, con un riferimento al contratto di appalto. Ciò nonostante, esso è entrato nella prassi dei rapporti commerciali, specie nel settore dell'edilizia che ha sempre costituito il nervo della nostra economia.

Verbale consegna lavori: cosa dice la legge?

Partiamo dal codice civile che contiene la norma base in merito al verbale di consegna dei lavori. L'articolo 1665 cod. civ., riferito al contratto di appalto, stabilisce che il committente, prima di ricevere la consegna, ha diritto di verificare l'opera compiuta: il cosiddetto collaudo.

La verifica deve essere fatta dal committente (ossia da colui che ha commissionato l'opera) appena l'appaltatore lo mette in condizione di poterla eseguire (di solito, quando l'opera viene completata). Se, nonostante l'invito fattogli dall'appaltatore, il committente tralascia di procedere alla verifica senza giusti motivi o non ne comunica il risultato entro un breve termine, l'opera si considera accettata. Se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera, questa si considera accettata ancorché non si sia proceduto alla verifica. Salvo diversa pattuizione o uso contrario, l'appaltatore ha diritto al pagamento del corrispettivo quando l'opera è accettata dal committente. Come visto, la norma, nel disciplinare la consegna dei lavori e il collaudo, non fa riferimento ad alcun documento scritto; è, tuttavia, insito nella natura stessa delle cose che, intanto il buon esito del collaudo può essere dimostrato in un successivo momento in quanto lo stesso venga redatto in forma documentale.

Quando fare la verifica dell'opera?

Il committente, dopo l'ultimazione dei lavori e prima di ricevere l'opera in consegna, può compiere le verifiche necessarie per valutare eventuali vizi o difformità della stessa e accertare se essa risponde alle condizioni del contratto e alle regole dell'arte. La verifica non rappresenta solo un diritto ma anche un onere per il committente: in mancanza, si presume che il committente accetti l'opera senza riserve. Il che significa che, se in un successivo momento, dovessero risultare dei vizi

non occulti e che potevano essere rilevati con l'ordinaria diligenza, questi non potranno più essere contestati.

Come avviene la verifica dell'opera e il collaudo?

La verifica cui fa riferimento il codice civile consiste in un'ispezione materiale dell'opera che dev'essere compiuta con le modalità che derivano dagli usi o dalle regole dell'arte. Tecnicamente distinto dalla verifica – anche se avviene, di norma, nello stesso momento – è il **collaudo**. Il collaudo consiste nella dichiarazione, contemporanea o successiva alla verifica, con cui il committente comunica all'appaltatore che l'opera è stata eseguita a regola d'arte e in conformità alle pattuizioni contrattuali. Il codice civile parla solo genericamente di “verifica dell'opera”. Spesso, il collaudo si effettua contemporaneamente alla verifica, ma può anche essere contestuale all'accettazione dell'opera. Come già detto, è prassi redigere un documento scritto che viene definito **verbale di consegna lavori** che esprime in pratica il gradimento dell'opera. In tale verbale vengono descritte le opere svolte e, se sussistenti, eventuali difetti. Non c'è una forma prestabilita: le modalità di redazione sono quindi libere. L'importante è che il documento sia datato e firmato da entrambe le parti. Chiaramente, se mai non vi dovesse essere accordo sul contenuto del verbale, la parte dissenziente non sarebbe tenuta a firmare: si pensi al committente che, nel verbale, indichi dei vizi che, invece, l'appaltatore ritenga non presenti. Se il committente comunica all'appaltatore di avere riscontrato **vizi o imperfezioni** dell'opera, la stessa non può intendersi come accettata. Il committente può affidare la verifica e il collaudo a un professionista, ma non al direttore dei lavori, in quanto anch'egli è responsabile della regolare e conforme esecuzione dell'opera.

Che fare se l'appaltatore non vuole redigere il verbale di consegna lavori?

Come anticipato, è diritto del committente effettuare la **verifica dei lavori** e redigere un verbale di consegna degli stessi. Se l'appaltatore si rifiuta di svolgere tale attività, la sua mancata partecipazione alla verifica, regolarmente fissata nella data e nell'ora, non toglie valore al verbale redatto dal collaudatore; tuttavia, è indispensabile che gli eventuali difetti riscontrati gli siano comunicati affinché ne abbia legale conoscenza.

Accettazione dell'opera

Se nel verbale di consegna lavori risulta l'**accettazione incondizionata** del committente, l'appaltatore è esonerato da responsabilità per le difformità e i vizi palesi o facilmente riconoscibili. Invece, i vizi non rilevabili immediatamente con l'ordinaria diligenza, che pertanto si palesino in un momento successivo, possono essere sempre fatti valere anche dopo.

L'esonero da responsabilità:

- si estende anche al **vizio sopravvenuto**, del quale è riconoscibile la causa, e ai **vizi occulti** ma riconosciuti;
- opera anche se le parti nel contratto hanno previsto una clausola che estende la **durata della garanzia** per i vizi palesi.

Il committente può accettare con riserva denunciando l'esistenza di vizi e difformità dell'opera rispetto alle regole dell'arte o a quanto stabilito in sede contrattuale.

Che fare se risultano difetti?

Se, nel corso della verifica, l'appaltatore si accorge di difetti dell'opera, può **rifiutarsi di pagare il prezzo** all'appaltatore sino alla loro effettiva eliminazione. In alternativa, potrebbe accettare ugualmente l'opera ma pretendere una **riduzione del prezzo**. Chiaramente, se le parti non raggiungono un accordo, sarà il giudice a decidere. Lo farà nominando, nel corso di una causa, un consulente tecnico d'ufficio (cosiddetto **ctu**). La **verifica dei lavori in sede giudiziaria** può essere fatta anche con un particolare procedimento, molto più celere e sicuramente conveniente: l'accertamento tecnico preventivo.

Verbale inizio lavori: il fac-simile

Dopo aver scelto l'impresa appaltatrice dei lavori ed ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni, è possibile stabilire la data di inizio dei lavori, che rappresenta il momento in cui è possibile cominciare tutte quelle operazioni che consentono la realizzazione delle opere progettate. A cristallizzare l'inizio dei lavori è il direttore dei lavori attraverso la redazione dell'apposito modello di verbale inizio lavori.

Se hai necessità di redigere un verbale inizio lavori puoi utilizzare il modello che ti fornisco di seguito. Il verbale inizio lavori è un documento redatto e firmato dal **direttore dei lavori**, dall'**impresa** e sottoscritto dal responsabile unico del procedimento (**RUP**) o dalla committenza nel caso si tratti di lavori privati.

Il verbale inizio lavori cosa contiene?

All'interno del verbale inizio lavori, il direttore dei lavori:

- descrive i lavori da eseguire;
- riscontra le misure e tutte le circostanze di fatto relative ai lavori medesimi;

- dà lettura delle norme e delle condizioni di esecuzione contrattuali, fornendo gli opportuni chiarimenti riguardo alle questioni poste dall'impresa stessa;
- fornisce le indicazioni necessarie per il tracciamento dei lavori in appalto, effettuato dal personale dell'impresa;
- indica all'impresa le aree dove si dovranno compiere i lavori in oggetto.

Verbale inizio lavori privati

Non esiste una netta demarcazione tra l'ambito pubblico e quello privato. Di fatto il verbale di inizio lavori serve a definire compiutamente l'attività edilizia e le condizioni al contorno.

In realtà nei lavori pubblici è previsto il **verbale di consegna dei lavori** (DM 49/2018). L'inizio di ogni lavoro, appunto, è fissato dal processo verbale di consegna dei lavori che consiste in una serie di atti di carattere giuridico e di operazioni materiali con cui si trasferisce, temporaneamente, all'esecutore delle opere, l'area o il manufatto oggetto degli interventi previsti dal contratto di appalto. E' per questo fondamentale che il direttore dei lavori stili un verbale di consegna dei lavori contenente tutti gli elementi informativi e i riscontri effettuati in contraddittorio, a tutela della stazione appaltante.

ALLEGATO IL FAC_SIMILE DEL MODELLO

LAVORI: _____ - CUP: _____ - CIG: _____

COMMITTENTE: _____, _____, _____, _____

IMPRESA: _____, _____ - _____

CONTRATTO: in data _____ n. _____ di rep. registrato a _____, il _____ al n. _____ pari a _____

Verbale di inizio lavori

- **Visto** il progetto esecutivo dei lavori suindicati approvato con _____ n. _____ del _____ e redatto da _____, di importo complessivo pari a € _____;
- **Visto** il verbale di consegna del _____ con il quale veniva autorizzato l'inizio ai suddetti lavori dall'Impresa _____;

l'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nel _____, il sottoscritto _____, in qualità di direttore dei lavori/committente/RUP, alla presenza degli intervenuti, è convenuto sul luogo in cui sono eseguiti i lavori, dove alla presenza di _____, Direttore Tecnico dell'Impresa Appaltatrice _____,

CERTIFICA

che in data odierna si è dato inizio ai lavori indicati in oggetto.

Il presente verbale, previa lettura e conferma, viene sottoscritto dagli intervenuti.

_____, _____

L'Impresa

Direttore dei lavori