



Organismo di
Ispezione

PRO ITER

Verifica dei progetti di opere pubbliche

Verifica dei progetti di opere private

Assistenza al RUP

Definizione

Il servizio di verifica del progetto consiste nell'insieme delle attività necessarie a fornire al responsabile del procedimento tutte le informazioni utili alla "validazione" del progetto secondo quanto stabilito dall'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 ovvero dall'art. 42 c. 4 del D.Lgs. 36/2023 e si applica ai differenti livelli progettuali, secondo quanto stabilito dall'art. 26 c.1, 2 e 3 del D.Lgs. 50/2016 e dall'art. 42 c. 1 del D.Lgs. 36/2023.

Obiettivi

L'attività di verifica si colloca nel più ampio quadro delle misure di risk management che devono presiedere ogni intervento di realizzazione di un'opera pubblica. Gli obiettivi dell'attività sono, principalmente, i seguenti:

- minimizzare il rischio di spese di progettazione e costi di costruzione dovuti a carenze o errori progettuali;
- garantire la congruenza delle soluzioni tecnologiche adottate nel progetto sottoposto a verifica con quanto stabilito nel livello progettuale precedente ovvero nei documenti di formulazione della domanda (DIP, DOCFAP) redatti dalla stazione appaltante;
- garantire il rispetto della normativa cogente e di quella consensuale applicabile;
- minimizzare il rischio di formulazione di riserve da parte dell'impresa appaltatrice;
- minimizzare il rischio di ritardi sui tempi previsti, dovuti a una pianificazione non corretta del processo e dell'intervento;
- garantire la fattibilità tecnica e la cantierabilità dell'opera;
- minimizzare il rischio di crescita incontrollata dei costi di gestione dell'opera in relazione a scelte tecniche non idonee o piani di manutenzione inadeguati.

Metodo, risorse e strumenti

La verifica consiste in un'indagine ingegneristica dettagliata e approfondita degli aspetti tecnici, economici e procedurali del progetto. Tale indagine comporta l'analisi di tutti i documenti e gli elaborati che compongono il progetto e il confronto dei contenuti di questi con le prescrizioni di legge, con le indicazioni fornite, eventualmente, nel precedente livello progettuale approvato e nelle normative tecniche del settore. Inevitabilmente l'indagine è influenzata dal livello di conoscenza, competenza e di esperienza professionale degli esperti e degli specialisti che la eseguono. Per questo motivo affidarsi a una struttura con una solida base professionale è essenziale per il successo dell'attività e il raggiungimento degli obiettivi.

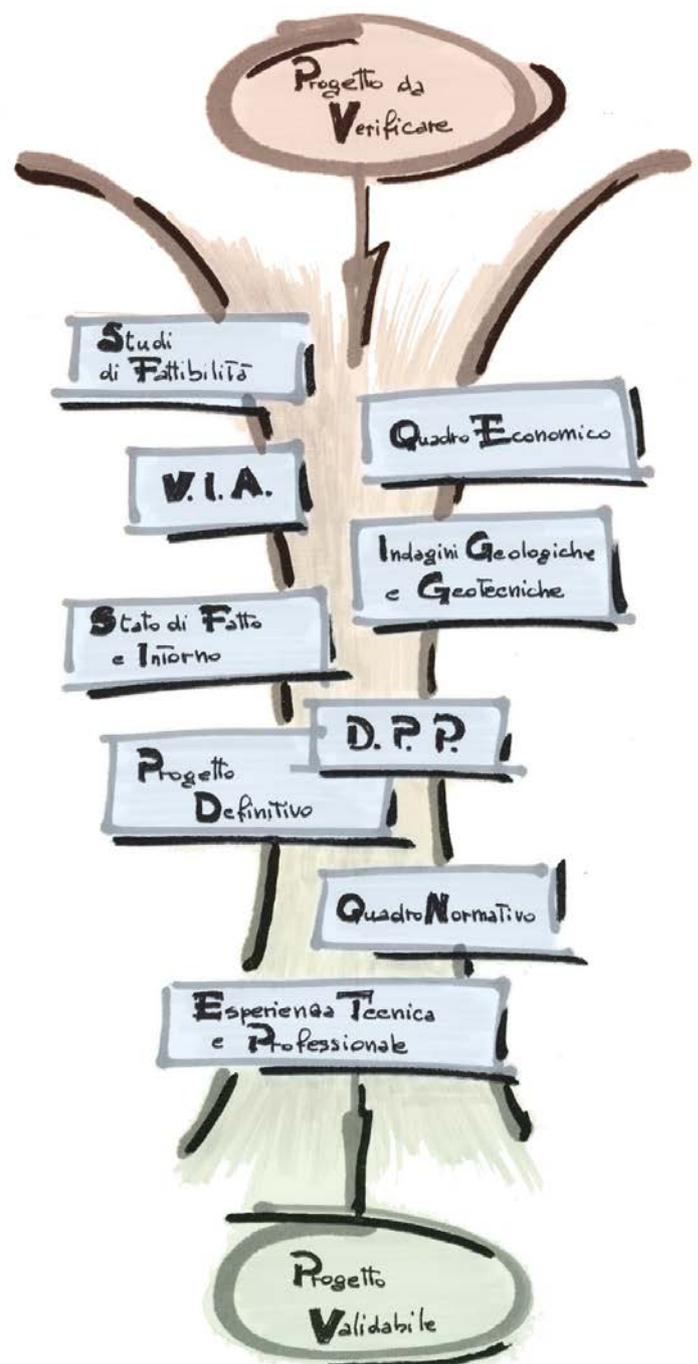
Il gruppo di lavoro, le attività preliminari e la pianificazione

Il team di verifica viene definito in funzione delle competenze richieste dallo specifico progetto, viene proposto al

committente in fase di offerta e confermato al momento del conferimento dell'incarico ed è generalmente composto da:

- un project manager, responsabile del coordinamento del team e dei rapporti con la committenza e con il gruppo di progettazione;
- più project engineer, che sono gli esperti tecnici responsabili dell'esecuzione dei controlli;
- uno o più consulenti specialistici, responsabili delle attività di verifica non legate a competenze ingegneristiche e architettoniche, quali, ad esempio, gli aspetti legali e amministrativi.

Al fine di incrementare l'efficienza e l'efficacia del processo di verifica e delle eventuali revisioni del progetto, se non esistono ragioni contrarie da parte del responsabile del

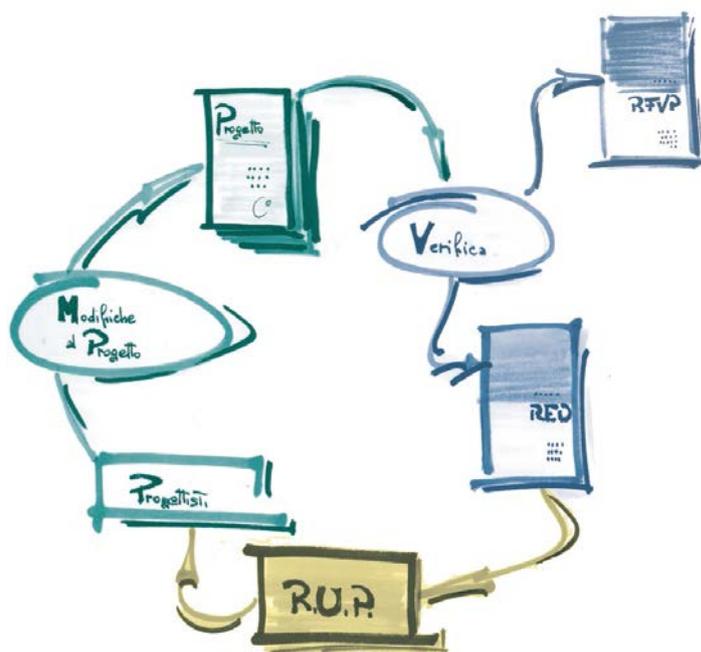


procedimento, il project manager comunica direttamente con il progettista incaricato del coordinamento del gruppo di progettazione. All'occorrenza, quando si tratta di discutere di dettagli tecnici ad alto contenuto specialistico, il project manager e il progettista si coordinano per mettere direttamente in contatto i project engineer e gli esperti tecnici del gruppo di progettazione.

La verifica

Le attività di verifica si basano su un piano dei controlli, redatto ad hoc per il singolo progetto e corredato dalla normativa cogente e consensuale di riferimento. Particolare attenzione viene posta al controllo della coerenza fra i differenti aspetti del progetto – architettonici, tecnologici, strutturali, impiantistici – dove è possibile che si nascondano insidie tutt'altro che trascurabili, legate alle oggettive difficoltà di coordinamento e gestione della comunicazione fra i diversi gruppi di specialisti. Il team di verifica è tenuto a controllare, come minimo:

- l'esistenza e l'adeguatezza degli elaborati e dei documenti relativi agli aspetti della sicurezza e la loro coerenza con il tipo e l'entità delle opere progettate;
- la rispondenza delle scelte progettuali alle esigenze di manutenzione e gestione e, viceversa, la coerenza e l'adeguatezza dei piani di manutenzione e di gestione con le scelte progettuali effettuate;
- la coerenza fra le prescrizioni di progetto e le clausole dello schema di contratto e del capitolato speciale di appalto e la rispondenza di queste ai canoni della legalità.



La rendicontazione

Nel corso dell'attività di verifica, il project manager, sulla base dei risultati delle analisi effettuate, emette un *Rapporto di Verifica Iniziale*, che contiene tutte le osservazioni e le eventuali richieste di integrazione della documentazione, e lo trasmette al responsabile del procedimento, il quale provvede, a sua volta, a richiedere le necessarie integrazioni o correzioni ai progettisti.

In ottemperanza alle previsioni di legge, sulla base di questo primo rapporto di innesca un processo di contraddittorio con il gruppo di progettazione che porterà alla definizione di tutte le azioni correttive necessarie alla corretta revisione del progetto. Tale fase si conclude con un *Rapporto di Contraddittorio* dal quale ha poi origine l'attività di revisione del progetto ad opera del gruppo di progettazione. Il progetto revisionato sarà sottoposto a ulteriore esame per verificare la corretta ed efficace implementazione di tutte le azioni correttive. Al termine del riesame viene emesso il *Rapporto Finale di Verifica del Progetto (RFVP)*, che riporta dettagliata cronistoria di quanto avvenuto nel corso dello svolgimento del servizio, il giudizio sulla "validabilità" del progetto e una relazione sugli eventuali rischi residui.

Definizione

Il servizio di verifica del progetto per la realizzazione di opere promosse da operatori privati ha la finalità, non dissimile da quella del caso di opere pubbliche, di garantire al committente del servizio la minimizzazione del rischio di imprevisti di natura tecnica ed economica sia durante la fase di richiesta di offerte alle imprese di costruzione sia in fase di esecuzione delle opere.

Il servizio viene reso - normalmente - sul livello esecutivo della progettazione. Contrariamente al caso delle opere pubbliche, però, nell'ambito privato non esiste una norma cogente - e nemmeno consensuale - in materia di configurazione documentale minima del progetto e questo è certamente un elemento di criticità per la verifica.

La verifica dei progetti di natura privata non soggiace a un corpus normativo cogente, così come non sono cogenti le disposizioni impartite dal codice degli appalti e dal regolamento relativamente alla struttura documentale e ai contenuti dei differenti livelli progettuali. Restano ovviamente cogenti le norme tecniche nazionali che riguardano progettazione, calcolo e certificazione di strutture e impianti, standard di igiene e sicurezza, comfort termico e acustico, risparmio energetico, barriere architettoniche, sicurezza antincendio, sicurezza nei cantieri ecc., nonché le norme stabilite a livello locale relativamente a indici e standard edilizi e urbanistici, vincoli ambientali, paesaggistici, idrogeologici ecc.

Obiettivi

Gli obiettivi perseguiti sono quelli della minimizzazione del rischio e massimizzazione del valore delle opere. Questi obiettivi possono essere raggiunti attraverso alcuni obiettivi più semplici:

- garantire la disponibilità di un progetto esecutivo completo
- garantire l'integrazione e l'armonizzazione delle diverse componenti disciplinari del progetto
- garantire che il computo metrico quantitativo e estimativo sia completo e affidabile
- accertare che sia stato costituito un dossier autorizzativo completo
- accertare che il progetto contenga tutti gli elementi per la stipula di un contratto d'appalto solido e tutelante rispetto all'operatore immobiliare

Un progetto completo

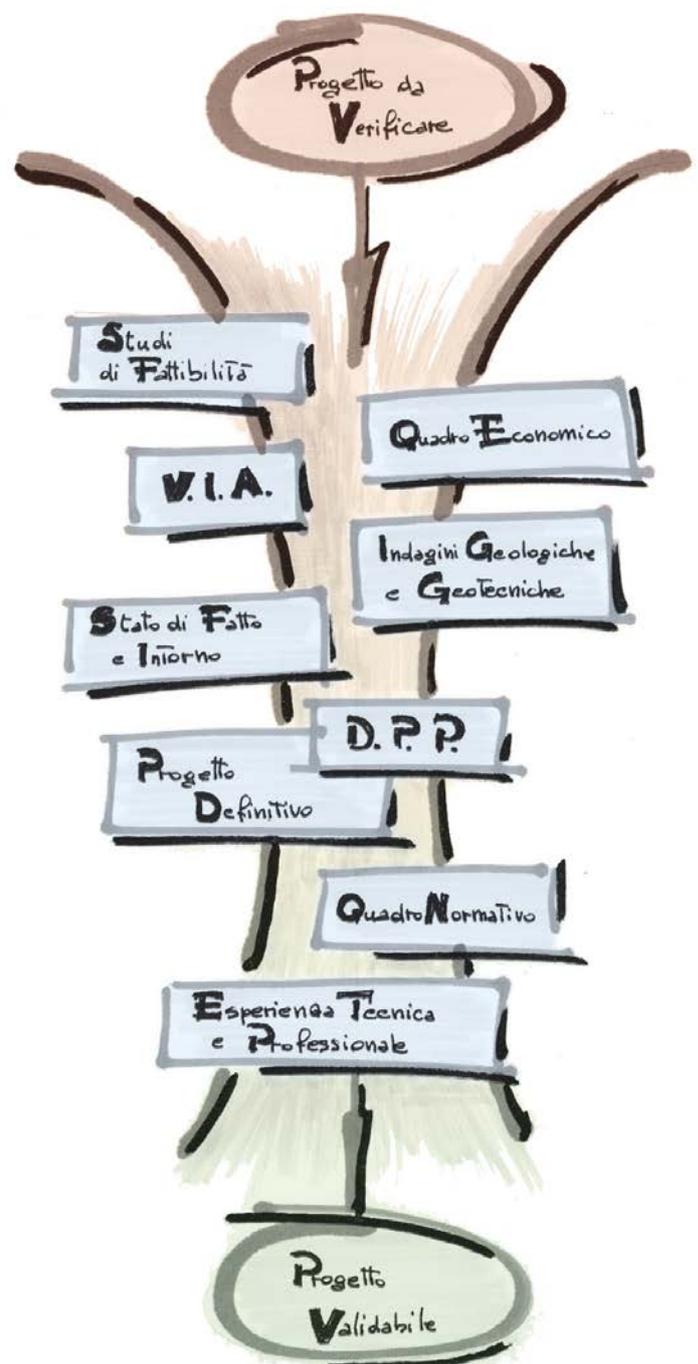
Un progetto si può definire completo quando è composto da tutti gli elaborati necessari a descrivere completamente l'opera da realizzare sia per gli aspetti costruttivi sia per quelli gestionali ed economici sia, infine, per quelli manutentivi e della sicurezza in corso di realizzazione e durante l'uso dell'immobile.

Un progetto dove alcuni documenti o alcuni contenuti siano mancanti o rimandati alla fase di costruzione innesca immediatamente e direttamente profili di rischio la cui portata

può essere facilmente sottovalutata, dal momento che la loro gestione implica l'adesione della controparte costruttrice che potrebbe essere mossa da interessi molto diversi da quelli dell'investitore e pretendere di sanare i problemi con soluzioni non ottimali rispetto agli interessi di breve, medio e lungo termine dell'opera e del promotore.

Un progetto corretto e armonizzato

Un progetto si può definire corretto e armonico quando, dal punto di vista dei suoi contenuti multi-disciplinari sia accertato e garantito che tutte le scelte progettuali specialistiche relativa all'architettura, alla tecnologia edilizia, alle strutture



e agli impianti siano tra loro compatibili e ottimizzate sia in termini prestazionali sia in termini economici.

La parcellizzazione del progetto e del gruppo di progettazione, spesso motivata dalla volontà di avere per ogni disciplina il professionista migliore, richiede contemporaneamente un'azione di coordinamento del progetto che non è solo di natura gestionale, ma anche – e spesso soprattutto – tecnica, dal momento che gli specialisti delle diverse discipline non curano, per loro natura, l'interfaccia con le altre discipline. Il mancato coordinamento delle interfacce disciplinari crea rischi di lacune, contraddizioni, scelte mutualmente incompatibili. Il tutto a generare hidden costs e a ritardi anche significativi in fase esecutiva.

Un computo metrico estimativo completo e affidabile

Un computo metrico estimativo completo deve necessariamente elencare tutte le voci di lavoro (e quindi di costo) di cui è composto il progetto e permettere la formulazione di un prezzo realistico e affidabile che possa agevolmente costituire la base negoziale di un contratto forfetario senza successive sorprese dovute a varianti causate da omissioni o da errori del computo e del progetto.

La prassi più diffusa nel settore immobiliare è proprio quella del contratto a prezzo forfetario basato sull'analisi del computo metrico e del progetto fatta dall'appaltatore. L'appaltatore però in fase preventiva non ha certo l'interesse a segnalare eventuali lacune del progetto e del computo dal momento che in fase esecutiva avrà molta più forza per sostenere le proprie ragioni e per ottenere prezzi aggiuntivi che lo ripaghino anche di parte dello sconto che ha formulato in sede di gara. Del resto anche dal punto di vista contrattuale nessuno può pretendere dall'appaltatore che immagini ciò che nel progetto non è definito e che nel computo non è quantificato. Le riserve e le varianti in corso d'opera non sono solo costose in termini economici, ma anche di dispendio temporale e portano a soluzioni che non sono quasi mai ottimizzate rispetto alle esigenze dell'opera e dell'investitore.

Inoltre le stesse considerazioni valgono quando al contratto forfetario si preferisca un contratto a prezzi unitari ovvero un contratto del tipo cost + fee

Un dossier autorizzativo completo ed efficace

Un dossier autorizzativo completo possiede tutti gli elementi necessari alla perfetta conduzione della gara d'appalto, della fase realizzativa e della fase abilitativa finale.

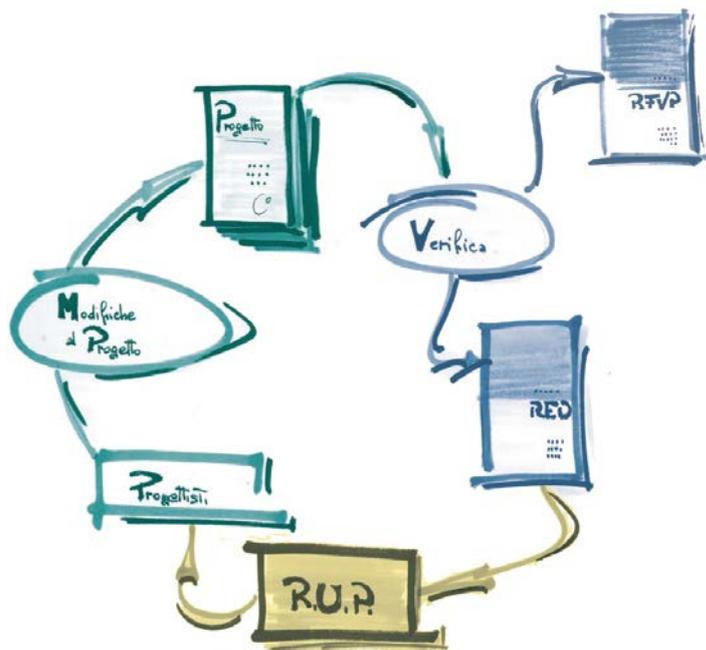
L'inadeguatezza del dossier autorizzativo può comportare sospensioni del cantiere anche molto lunghe, sanzioni e altri costi dovuti all'interruzione dell'attività produttiva, ritardi nella consegna dell'opera finita e nell'ottenimento delle abilitazioni all'uso dell'immobile: prevenzione incendi, interesse archeologico, vincoli paesaggistici e ambientali sono solo alcuni degli ambiti più noti e vistosi in cui spesso si annidano problemi che avrebbero potuto essere azzerati

intervenendo in sede progettuale e che diventano di difficile e costosa gestione se affrontati in sede esecutiva.

Un contratto d'appalto solido

Un contratto d'appalto solido deve obbligatoriamente essere strettamente correlato al progetto che garantisca in modo indiscutibile i diritti dell'investitore e che normi anticipatamente le fattispecie che normalmente possono generare situazioni potenzialmente conflittuali.

Il contratto d'appalto non è un documento a sé stante,



asettico e riciclabile a piacere che può andare sempre bene a prescindere dal progetto e dalle condizioni al contorno e deve essere calato nella specificità del progetto e del contesto e tenere conto di tutte le peculiarità emerse e di quelle che potrebbero emergere. In alternativa rischia di essere uno strumento che oltre che inutile diventa dannoso, un boomerang che può danneggiare colui che l'ha proposto.

Definizione

Il servizio consiste nella definizione, pianificazione ed erogazione di attività di consulenza e assistenza al responsabile del procedimento/progetto nello svolgimento delle funzioni tecniche e amministrative elencate all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 ovvero dall'art. 15 del D.Lgs. 36/2023. Comprende attività di coordinamento, monitoraggio e verifica, redazione documenti, gestione contenziosi, comunicazione e interfaccia con gli altri operatori del processo.

Obiettivi

- scaricare la stazione appaltante di buona parte degli oneri e degli impegni legati alla gestione degli interventi;
- garantire chiarezza e funzionalità nella gestione delle procedure attraverso l'applicazione dei metodi e degli strumenti propri del project management;
- garantire alla stazione appaltante la disponibilità di competenze specialistiche e di risorse altamente professionali per tutte le fasi del procedimento;
- garantire e sostenere la legittimità delle procedure attraverso una consulenza legale qualificata e costante.

Metodo, risorse e strumenti

L'efficacia del servizio è legata alla competenza degli esperti tecnici e dei consulenti specialistici in merito ai sistemi normativi e procedurali che regolano gli appalti pubblici, a livello nazionale e comunitario. Poiché il servizio presuppone una stretta collaborazione fra il team di supporto e il responsabile del procedimento/progetto, nella selezione dei componenti si tiene conto anche dell'attitudine di ciascuno a interagire e collaborare.

Il gruppo di lavoro

Il team di supporto viene individuato in fase di offerta e sottoposto all'approvazione del committente. Generalmente è composto da:

- un responsabile del servizio, o project manager, incaricato di coordinare il team e di gestire i rapporti fra i singoli componenti e il responsabile del procedimento;
- uno o più project engineer responsabili per gli aspetti tecnici dell'intervento;
- uno o più consulenti specialistici esperti in materia legale;
- uno o più consulenti specialistici esperti di aspetti procedurali.



Le attività preliminari

Il team di supporto riesamina insieme al responsabile del procedimento tutti i passaggi dell'iter oggetto del servizio. Obiettivo di tale riesame è quello di far emergere i nodi critici dell'intervento:

- sul piano tecnico – inerenti le indagini preliminari sul contesto e il quadro esigenziale e prestazionale che dovrà essere espresso nel documento preliminare alla progettazione;
- sul piano economico – relativi alla fattibilità dell'intervento, alla gestione del quadro economico, alle valutazioni di opportunità in merito ai possibili sistemi di realizzazione;
- sul piano procedurale – che riguarderanno la fattibilità amministrativa dell'intervento, la scelta delle procedure e delle modalità di affidamento degli incarichi tecnici e di appalto dei lavori.

La pianificazione

In seguito al riesame, il project manager elabora un piano delle attività, che si sviluppa sulla base del cronoprogramma del processo e che contiene:

- la definizione delle fasi in cui si articola il processo; l'indicazione degli elementi ritenuti critici;
- l'attribuzione delle risorse del team di supporto a ciascuna fase;
- le modalità di erogazione del servizio e di rendicontazione.



Lo sviluppo dell'attività

Il compito del responsabile del procedimento è quello di pianificare, coordinare, gestire e controllare i processi di realizzazione delle opere pubbliche. Il suo è un ruolo dirigenziale e in quanto tale richiede competenze e attitudini di tipo manageriale. Il team di supporto associa alle competenze specialistiche in campo tecnico, amministrativo e legale, una approfondita conoscenza ed esperienza dei metodi e degli strumenti più aggiornati, adeguati ed efficaci fra quelli sviluppati per le discipline del project management.

Il compito del team di supporto non si limita dunque alla raccolta e alla elaborazione di dati e informazioni, all'analisi di leggi e norme, alla redazione di documenti, alla produzione di perizie e pareri legali. Il vero punto di forza del team è la sua capacità di proporre strategie, gestire la comunicazione, pianificare e coordinare i processi, in accordo con le esigenze dell'amministrazione, secondo le direttive impartite dal responsabile del procedimento, coerentemente con le caratteristiche e i vincoli intrinseci del processo oggetto del servizio.

Le fasi operative dello sviluppo del servizio sono precedute da momenti di briefing finalizzati:

- alla comprensione delle esigenze dell'amministrazione e di tutti gli aspetti tecnici, amministrativi e procedurali che caratterizzano il processo in oggetto;
- alla scelta in merito a possibili alternative nella conduzione del processo e delle singole fasi;
- alla pianificazione operativa di ogni attività;

Nel corso dell'attività sono previste:

- riunioni di riesame, che servono a verificare, negli stadi intermedi di sviluppo del servizio, lo stato di avanzamento dello stesso e l'effettiva rispondenza delle azioni intraprese alle esigenze dell'amministrazione;
- attività di controllo e verifica finalizzate a verificare la completezza, esaustività, correttezza, coerenza e conformità dei documenti prodotti – dalle relazioni tecniche sui risultati delle indagini preliminari al documento preliminare alla progettazione, ai documenti di carattere economico e amministrativo, ai bandi, ai documenti contrattuali.

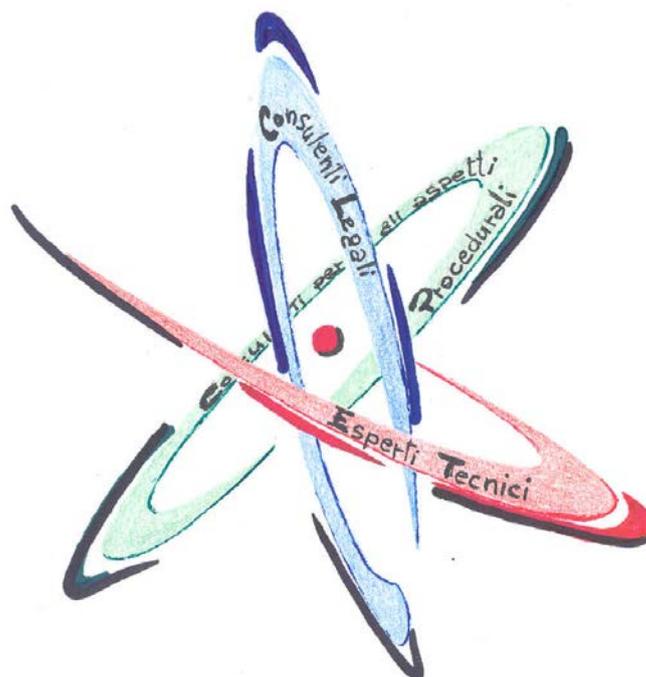
La rendicontazione

Nel corso dell'attività, il team di supporto produce documenti che servono a pianificare le attività, verbalizzare riunioni, registrare decisioni, esporre risultati. Si tratta:

- del Piano delle Attività, che guida lo sviluppo di tutto il servizio e viene tenuto costantemente aggiornato in funzione dell'evolversi del servizio stesso e dell'approfondirsi del grado di dettaglio della pianificazione;
- dei Verbali di Riunione, nei quali vengono registrate tutte le informazioni e le decisioni in merito agli argomenti trattati nel corso dei briefing, dei riesami e degli incontri intermedi per la verifica dei risultati delle attività;

- dei Rapporti Esame Documenti, nei quali sono sintetizzate le analisi e riportate le valutazioni relative ai documenti esaminati nel corso delle attività di controllo.

A questi si aggiungono i documenti che fanno parte integrante del servizio, quali le bozze del documento preliminare alla progettazione, dei bandi, dei disciplinari, delle lettere di invito, dei contratti, le relazioni di perizia e i pareri legali.





Organismo di
Ispezione

PRO ITER

Via G.B. Sammartini 5 - 20125 Milano MI

Tel: +39 02 6787911 - +39 02 67879174

Email: info@proiter-odi.it

PEC: proiterodi@legalmail.it

Tutti i diritti riservati © 2024 Pro Iter ODI

Nessuna parte di questo documento può essere riprodotta o trasmessa in qualsiasi forma o con qualsiasi mezzo elettronico, meccanico o altro senza l'autorizzazione scritta dei proprietari dei diritti e dell'editore.