

PROGETTO AUTODISCIPLINA

PROPOSTA DI CODICE DI AUTODISCIPLINA PER LE IMPRESE EDILI

PRIMA PARTE

Disposizioni generali

1. Finalità

Il presente Codice valorizza i principi di buona fede, diligenza e correttezza nell'esecuzione dei contratti nei quali sia parte contraente l'impresa edile.

Tali principi sono da intendersi quale fonte di obbligazioni ulteriori rispetto alle obbligazioni nascenti dal contratto di appalto e dalle leggi che disciplinano la progettazione e la realizzazione di opere edili, che non sono derogate, e delle quali si presuppone la conoscenza e l'osservanza.

Il Codice ha lo scopo di garantire la qualità del risultato nei confronti del cliente e di radicare pratiche concorrenziali corrette tra le imprese edili.

1. Adesione al Codice di autodisciplina

L'adesione al presente Codice di autodisciplina viene assunta su base volontaria mediante la sottoscrizione, da parte del titolare dell'impresa, di una dichiarazione unilaterale di volontà.

Le imprese aderenti vengono annotate in un elenco depositato presso Assimpredil.

Le imprese che aderiscono al Codice di autodisciplina acquistano il diritto di utilizzare il simbolo di riconoscimento previsto al punto 3

2. Simbolo di riconoscimento

L'adesione al presente Codice di autodisciplina attribuisce il diritto all'uso del simbolo di riconoscimento che sarà rilasciato da Assimpredil al momento dell'annotazione. La cancellazione dall'albo comporta la perdita del diritto di uso del simbolo.

3. Violazione di norme del Codice di autodisciplina

Il mancato rispetto delle norme previste nel presente nel presente Codice e dei principi di correttezza, diligenza, buona fede e professionalità comporta l'applicazione delle sanzioni previste al punto 7 del Codice stesso, anche qualora il fatto non costituisca un illecito secondo la normativa dello Stato.

4. Commissione di Vigilanza

Con la funzione di vigilare sull'osservanza delle norme del Codice, di compilare ed aggiornare l'elenco delle imprese aderenti, di comunicare le sanzioni in caso di accertata violazione di tali norme, è istituita una Commissione di Vigilanza.

La Commissione è composta da sei membri, nominati rispettivamente.

- uno da Assimpredil, che la presiede;
- uno dal presidente della Camera di Commercio di Milano;
- uno dalle Associazioni dei consumatori;
- uno dall'ordine degli ingegneri;
- uno dall'ordine degli architetti;
- uno dal collegio dei geometri;
- uno dal collegio dei periti edili.

I membri della Commissione restano in carica tre anni e possono essere riconfermati.

La segreteria della Commissione ha sede presso Assimpredil.

5. Accertamento della violazione di norme del Codice di Autoregolamentazione

Ciascuna parte contrattuale può rivolgersi alla Commissione di Vigilanza per segnalare eventuali violazioni del presente Codice.

La segnalazione deve essere fatta per iscritto ed indirizzata al Presidente della Commissione di Vigilanza entro 60 giorni dalla scoperta della violazione e prima che siano decorsi due anni dalla consegna.

La Commissione di Vigilanza procede ad una istruttoria sui fatti esposti nella segnalazione, sentendo le parti interessate. La fase istruttoria deve concludersi nel termine di 60 giorni dalla presentazione della segnalazione. Ove la violazione risulti accertata, la Commissione adotta con provvedimento motivato - comunicandola all'impresa a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento --- una delle sanzioni indicate al punto 7.

La Commissione provvede inoltre ad annotare la sanzione sull'elenco delle imprese aderenti al Codice. L'intero procedimento deve concludersi nel termine di 90 giorni.

6. Sanzioni

Le sanzioni applicabili in caso di violazione del presente Codice sono le seguenti:

- richiamo scritto;
- sospensione per un periodo da sei mesi ad un anno dall'uso del simbolo di riconoscimento;
- interdizione definitiva dall'uso del simbolo di riconoscimento e cancellazione dall'elenco delle imprese aderenti al Codice di Autoregolamentazione;
- pubblicazione dell'esclusione dall'elenco, a spese dell'impresa sanzionata, su un quotidiano di tiratura nazionale.

Le sanzioni comminate saranno pubblicizzate mediante contestuale annotazione nell'elenco di cui al punto 2 del presente Codice a cura della Commissione di Vigilanza, rendendole così immediatamente conoscibili dall'utente.

SECONDA PARTE

Norme di comportamento

7. Contratti tipo

Le imprese che aderiscono al presente Codice di autodisciplina si impegnano a sottoscrivere con il committente un contratto scritto, secondo uno dei modelli delineati dai contratti tipo allegati al Codice.

Le clausole contrattuali o qualsiasi altro documento relativo alla prestazione dell'impresa appaltatrice devono essere redatti in modo chiaro, semplice e comprensibile ed in modo tale che non siano richieste specifiche conoscenze giuridiche per la loro comprensione. Il contratto stipulato, con i relativi allegati inerenti al progetto e alla descrizione delle modalità di realizzazione dell'opera, deve contenere la integrale disciplina del rapporto e non deve far rinvio ad altre fonti o documenti che non provengono dalla parte stessa.

Il rinvio a norma di legge dovrà essere accompagnato, ove il committente lo richieda, dalla esibizione del testo della norma richiamata.

8. Progetto dei lavori

Nell'ipotesi in cui venga affidata all'impresa una attività di progettazione, il progetto deve essere preciso e completo, redatto con un grado di dettaglio adeguato alla esecuzione dell'opera in tutte le sue parti.

Nel caso in cui il progetto sia stato predisposto da altri, l'impresa si impegna a verificarne la fattibilità ed a segnalare al committente le parti rispetto alle quali non concorda con le soluzioni predisposte, illustrando le motivazioni proponendo le soluzioni alternative che ritiene più adeguate.

Se necessario, l'impresa appaltatrice deve altresì indicare i lavori complementari che a suo giudizio andrebbero realizzati al fine di assicurare una adeguata realizzazione dell'opera commissionata, sottoponendoli alla preventiva valutazione del committente ed alla sua eventuale approvazione.

9. Preventivo e programma dei lavori

L'impresa appaltatrice si impegna a stilare, prima dell'inizio dei lavori e conformemente al progetto di cui al punto 9, un preventivo chiaro, preciso, completo e dettagliato dei costi dei materiali e della manodopera necessari per realizzare la prestazione, in modo da consentire una valutazione consapevole da parte del committente. L'impresa si impegna quindi ad eseguire la propria prestazione in modo tale che il costo finale a carico del committente non si

discosti dalla spesa preventiva se non per variazioni contenute e giustificate oppure per variazioni richieste dal committente. Nel caso di varianti richieste dal committente nel corso dell'esecuzione dei lavori, l'impresa dovrà ottenere il consenso del committente stesso sulla base di un dettagliato preventivo che illustri chiaramente i costi delle variazioni, fermo quanto disposto dall'art. 1660 c.c..

L'impresa appaltatrice assume altresì l'impegno di redigere un programma temporale dei lavori, cui si dovrà attenere durante l'esecuzione dell'opera, impegnandosi quindi a rispettarlo ed a non prolungare i lavori oltre i tempi stabiliti.

10. Materiali impiegati e tecnologie

L'impresa appaltatrice si impegna ad utilizzare, laddove esistano, materiali dotati di certificazioni di qualità e conformi agli standard qualitativi assicurati e ad impiegare le migliori tecnologie disponibili. Essa deve fornire al committente tutte le informazioni relative ai vantaggi ed agli svantaggi che presentano le varie alternative di materiali e tecnologie utilizzabili, indicando gli eventuali problemi di manutenzione che potrebbero sorgere, in modo da consentire al committente una valutazione ed una scelta consapevole.

L'impresa si impegna inoltre a rilasciare, su richiesta del committente, una polizza assicurativa relativa ai materiali di impermeabilizzazione, isolamento termico, coibentazione, ecc. impiegati.

11. Istruzioni per uso e manutenzione

L'impresa si impegna a fornire all'utente un libretto di istruzioni, uso e manutenzione completo di tutti gli schemi degli impianti, dal quale risultino i lavori e le opere eseguite, le indicazioni dei tempi di manutenzione ordinaria e gli eventuali accorgimenti da adottare per un corretto utilizzo degli ambienti nei quali si è intervenuti.

12. Dichiarazione di conformità

L'impresa aderente si impegna a produrre, ove previste, le dichiarazioni di conformità per i lavori inerenti gli impianti (e. g.L. 46/90) e le documentazioni e certificazioni inerenti l'isolamento termico (e. g.L. 10/91).

13. Garanzie

L'impresa appaltatrice, nel rispetto dei principi di correttezza, diligenza, buona fede e professionalità, si impegna ad assicurare l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte.

A garanzia dell'adempimento, l'impresa si obbliga a sottoscrivere un contratto che assicuri la prestazione richiesta.

A garanzia delle difformità e dei vizi, l'impresa si obbliga a sottoscrivere un apposito contratto di assicurazione.

A garanzia delle difformità e dei vizi, l'impresa si obbliga a sottoscrivere un apposito contratto di assicurazione.

A garanzia della rovina, del pericolo di rovina e di gravi difetti, l'impresa si obbliga a sottoscrivere un contratto di assicurazione decennale , a far tempo dall'effettiva ultimazione dei lavori.

14.Reperibilità dell'impresa

L'impresa appaltatrice deve assicurare la massima reperibilità per tutto il periodo di esecuzione dei lavori e deve intervenire tempestivamente qualora si verificano inconvenienti.

15.Responsabilità per i lavori

L'impresa appaltatrice assume a proprio carico la responsabilità dei lavori designando tra i suoi collaboratori il responsabile e si impegna a dare piena attuazione alle norme di sicurezza sul lavoro ai sensi del D.lgs. 494/96.

Il subappalto dei lavori è consentito solo per lavori specialistici (es. impianti elettrici, impianti idraulici, ecc.). L'impresa appaltatrice ha l'obbligo di indicare preventivamente per quali categorie di lavori intende avvalersi del subappalto.

Qualora l'impresa appaltatrice intenda subappaltare l'esecuzione di lavori non specialisti, deve preventivamente ottenere il consenso del committente. La responsabilità integrale dei lavori rimane in ogni caso in capo all'impresa incaricata di eseguire il lavoro dal committente.

Ove i lavori prevedano il coinvolgimento di una pluralità di soggetti appaltatori, le imprese coinvolte debbono individuare tra di loro quella che assumerà la responsabilità per tutti i lavoratori, in modo da garantire che tale responsabilità sia unitaria.

16.Subappalto

bis L'impresa non può ricorrere al subappalto se non è stata autorizzata dal committente.

Quando abbia ottenuto l'autorizzazione, l'impresa è obbligata a segnalare agli istituti assicuratori e alla Cassa edile, gli estremi di identificazione del subappalto, l'importo dei lavori affidati e l'incidenza della manodopera impiegata.

16.Impresa appaltatrice - operatore immobiliare

Qualora l'impresa edile agisca anche come operatore immobiliare, ossia venda a terzi unità immobiliari in un edificio da essa direttamente costruito o ristrutturato, l'impresa assume tutte le responsabilità dell'appaltatore unitamente a quelle del venditore. In tal caso l'impresa deve documentare all'acquirente l'ottenimento delle autorizzazioni/concessioni edilizie riguardanti l'immobile, e consentire durante l'esecuzione dei lavori e nelle operazioni di collaudo, verifiche e controlli da parte di professionisti delegati dall'acquirente.

17.Soluzione in sede arbitrale/conciliativa delle controversie tra imprese e cliente

Le imprese aderenti al presente Codice si impegnano a risolvere le eventuali controversie che possono sorgere tra committente e appaltatore con la conciliazione e/o l'arbitrato previsti dalla Camera Arbitrale di Milano.

A tale fine le imprese aderenti si impegnano ad inserire in ogni contratto la seguente clausola:

"Le parti sottoporranno le controversie derivanti dal presente contratto al tentativo di conciliazione previsto dalla Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Milano.

Nel caso in cui la conciliazione fallisca, la controversia sarà risolta da un arbitro unico, che deciderà in via rituale e secondo diritto, in conformità al regolamento nazionale della Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Milano".

18. Pubblicità ingannevole

Le imprese aderenti si impegnano a non utilizzare forme di pubblicità ingannevole che possano indurre in errore i clienti ed a svolgere la propria attività promozionale secondo principi di onestà, correttezza e veridicità.

Esse sono inoltre tenute a garantire e comprovare la veridicità di quanto affermano relativamente alla propria struttura, ai metodi di lavoro ed alle attrezzature impiegate, fornendo - su richiesta del committente - informazioni sui lavori da essa realizzati in precedenza ed esibendo - ove possibile - la relativa documentazione.

19. Rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Codice di autodisciplina le imprese aderenti si impegnano ad osservare le norme del codice civile ed in particolare le norme del codice civile ed in particolare le norme sull'appalto di cui agli artt. 1655 e segg. c.c., sulla tutela dei consumatori di cui agli artt. 1469 bis e segg. c.c. ed alle leggi vigenti in materia (norme sulla sicurezza del lavoro - D. lgs 494/96, ecc.).

Gennaio 2002