

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI INGEGNERIpresso il
Ministero della Giustizia

Circ. n.833/XVIII Sess.

Ai Presidenti dei Consigli degli
Ordini territorialiLORO SEDI

Oggetto: Approvazione da parte di CNI e ANACI di uno Schema-tipo per l'affidamento di incarichi tecnici da parte dei condomini – avvio della collaborazione prevista nell'ambito del Protocollo di Intesa sottoscritto a luglio 2015

Caro Presidente,

ti trasmettiamo in allegato lo "Schema-tipo per l'affidamento di incarichi tecnici da parte dei condomini", predisposto e approvato congiuntamente da CNI e ANACI, nell'ambito della collaborazione già avviata dalle parti con la sottoscrizione del relativo Protocollo di Intesa, avvenuta in data 23 luglio 2015 (circ. n. 570/XVIII Sess. Del 27 luglio 2015).

Lo Schema-tipo, in particolare, risponde all'esigenza, già individuata nel Protocollo, di "predisporre procedure e standard per l'affidamento ai professionisti tecnici degli incarichi relativi ai lavori su beni immobili e beni comuni condominiali, al fine di salvaguardare la qualità e la buona riuscita degli interventi stessi, soprattutto relativamente a quelli di messa in sicurezza e qualificazione energetica degli edifici," (cfr. art. 1, lett. a) del Protocollo).

Scopo principale del documento è quindi privilegiare gli aspetti sulla qualità delle prestazioni da svolgere, sottraendo il meccanismo di affidamento degli incarichi a procedure basate spesso esclusivamente sul maggior ribasso sul compenso già definito.

In sintesi, il modello procedimentale predisposto da CNI e ANACI prevede il ricorso al criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, nell'ambito della quale all'offerta tecnica (OT) è assegnato un peso di 50/100, all'offerta economica (OE) un peso di 40/100 e all'offerta tempo (OTE) un peso di 10/100. Nell'ambito della valutazione dell'offerta economica (OE) è stata prevista una specifica procedura per l'esclusione delle offerte "anomale".

Lo Schema-Tipo descrive compiutamente e dettagliatamente tutte le fasi della procedura di affidamento, in modo da agevolarne l'adozione presso gli Amministratori di Condominio.

La procedura si apre con una prima fase di **presentazione delle offerte**, che dovrà avvenire in tre buste chiuse contenenti, rispettivamente: (i) un'offerta tecnica (OT); (ii) un'offerta economica (OE); (iii) un'offerta-tempo (OTE), quest'ultima contenente l'indicazione del tempo di realizzazione della prestazione o della riduzione, espressa in percentuale, delle tempistiche di lavoro previste negli atti di gara.

Tale fase sarà seguita dall'**apertura delle buste** ad opera dell'amministratore di condominio, con l'accortezza di procedere all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e l'offerta tempo solo a seguito della preventiva valutazione dell'offerta tecnica, a garanzia di una maggiore qualità della prestazione.

La successiva **fase di valutazione** dovrà essere condotta in modo da valorizzare l'offerta che presenti il miglior rapporto qualità-prezzo, attribuendo un peso maggiore alla valutazione dell'offerta tecnica, che sarà svolta dall'amministratore condominiale e da una commissione nominata dall'assemblea.

Per la valutazione delle offerte economiche è, inoltre, prevista una specifico procedura per l'esclusione delle offerte "anomale".

Per maggiore semplificazione, il documento è stato corredato da due distinti *fac simile* dei prospetti da utilizzare nella valutazione delle offerte economiche, a seconda che il prezzo sia espresso "in cifre" o sotto forma di ribasso percentuale.

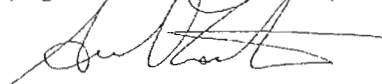
Data la rilevanza dell'intesa sottoscritta, invitiamo gli Ordini a darne massima diffusione presso gli iscritti.

Cordiali saluti.

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO
(Ing. Riccardo Pellegatta)



IL PRESIDENTE
(Ing. Armando Zambrano)



ALLEGATO:

- Schema-tipo per l'affidamento di incarichi tecnici da parte dei condomini ex art. 1, lett. a) del Protocollo di Intesa fra CNI e ANACI (e relativi prospetti allegati);
- Protocollo di Intesa fra CNI e ANACI, sottoscritto in data 23.7.2015.