

ATTESTATO IRP · INDICE DI RISCHIO PREVENTIVO

ATTESTATO DI VALUTAZIONE

del livello di rischio preventivo

Sistema IRP · metodologia di analisi dei preventivi di ristrutturazione

I. DATI GENERALI DEL PREVENTIVO

§ 01

CLIENTE	Cliente Esempio	IMPORTO TOTALE	€ 58.000,00
IMMOBILE	Appartamento di circa 95 mq, provincia di Massa-Carrara	DI CUI INTERNO	€ 46.500,00
IMPRESA ESECUTRICE	Impresa Esempio S.r.l.	DI CUI ESTERNO	€ 11.500,00
DATA ANALISI	FAC-SIMILE	VERSIONE PREVENTIVO	Documento dimostrativo

II. CLASSIFICAZIONE IRP E PROFILO DI RISCHIO

§ 02

Classe assegnata: **R3 — Rischio Significativo**

1. Chiarezza e leggibilità del preventivo	ATTENZIONE
2. Completezza delle lavorazioni	CRITICO
3. Rischio di costi aggiuntivi	CRITICO
4. Trasparenza e verificabilità dei prezzi	ATTENZIONE
5. Tutele e responsabilità	ATTENZIONE

NOTA DEL VALUTATORE Documento dimostrativo (fac-simile): le criticità qui descritte sono tipiche e ricorrenti nei preventivi reali analizzati dallo Studio, ma i dati del caso sono interamente inventati a scopo illustrativo.

III. GIUDIZIO SINTETICO

§ 03

Il preventivo presenta una struttura a corpo con suddivisione per ambienti, ma alcune voci risultano descritte in modo generico e prive di riferimento a materiali o modalità esecutive. Mancano o risultano sottostimate le assistenze murarie, voce che nella pratica genera frequentemente costi aggiuntivi in corso d'opera. È presente una clausola a consuntivo che lascia aperta la contabilizzazione di lavorazioni non previste, senza un tetto massimo né obbligo di autorizzazione scritta preventiva. Lo smaltimento delle macerie risulta escluso dal computo. Nel complesso il preventivo richiede integrazioni scritte prima della firma per evitare extra costi non preventivati.

ATTESTATO IRP · INDICE DI RISCHIO PREVENTIVO

Criticità rilevate

CLIENTE **Cliente Esempio****R3** — Rischio Significativo

IV. CRITICITÀ RILEVATE

§ 04

*i***Assistenze murarie assenti o sotto soglia****CRITICO**

Le assistenze murarie (tracce, ripristini, supporto alle squadre impiantistiche) risultano assenti dal computo o stimate ben sotto la quota tipicamente necessaria per un intervento di questa estensione, generalmente attorno al 6% del valore lavori. Stima del rischio economico: € 2.000 – € 4.000.

AZIONE RICHIESTA: Richiedere all'impresa una voce dedicata alle assistenze murarie, con percentuale esplicita sul totale lavori o quantificazione analitica.

*ii***Clausola a consuntivo aperta sulle lavorazioni non previste****CRITICO**

Il preventivo riporta una clausola generica del tipo "lavorazioni non previste contabilizzate a parte", senza indicare un tetto massimo di spesa né l'obbligo di autorizzazione scritta preventiva del cliente. Questo tipo di clausola è la principale causa di sfioramento budget nei cantieri di ristrutturazione.

AZIONE RICHIESTA: Chiedere per iscritto un tetto massimo di spesa per le lavorazioni a consuntivo e l'obbligo di autorizzazione scritta del cliente prima di qualsiasi esecuzione extra.

*iii***Smaltimento macerie escluso dal computo****ATTENZIONE**

Il preventivo non include una voce dedicata allo smaltimento e trasporto a discarica delle macerie prodotte dalle demolizioni previste. Stima del rischio economico: € 800 – € 2.000.

AZIONE RICHIESTA: Richiedere l'inserimento esplicito della voce smaltimento macerie, con indicazione di quantità stimata e modalità di trasporto/conferimento.

*iv***SAL non legati all'avanzamento reale dei lavori****ATTENZIONE**

Gli stati di avanzamento lavori (SAL) sono previsti per percentuali fisse e predeterminate, non collegate a verifiche oggettive dello stato di cantiere. Questo riduce la capacità del cliente di sospendere i pagamenti in caso di ritardi o lavorazioni non conformi.

AZIONE RICHIESTA: Richiedere che ogni SAL sia condizionato a un sopralluogo di verifica e a un elenco puntuale delle lavorazioni effettivamente completate.

NOTA BENE — le quantità riportate nel preventivo sono assunte per buone così come indicate dall'impresa. Lo Studio non effettua verifiche metriche né sopralluoghi e non assume responsabilità sulla loro correttezza. La presente analisi riguarda esclusivamente la versione del preventivo oggetto di valutazione e non si estende a successive modifiche o integrazioni.

Arch. Enrico Martelli
ORDINE ARCHITETTI MASSA
CARRARA N° 487