

DURC DI CONGRUITÀ

Quando un cantiere condominiale supera € 70.000

10 slide operative per amministratori, tecnici e committenti



1. Prima distinzione: DURC ≠ congruità

Due controlli diversi, collegati tra loro

DURC ONLINE

Verifica la regolarità contributiva dell'impresa:
INPS • INAIL • Cassa Edile/Edilcassa

È riferito all'impresa.

ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ

Verifica l'incidenza della manodopera sullo specifico cantiere.

È riferita all'opera/cantiere.

Il punto chiave: una congruità negativa può incidere sulle successive verifiche DURC dell'impresa affidataria.

2. La soglia dei € 70.000

Per i lavori privati conta il valore complessivo dell'opera

≥ 70.000 €

SCATTA LA CONGRUITÀ

- Non conta soltanto il singolo contratto.
- Più affidamenti sullo stesso cantiere possono concorrere al valore complessivo.
- Anche un contratto singolo sotto € 70.000 può rientrare se l'opera complessiva supera la soglia.
- Il valore dell'opera va coordinato con i dati del cantiere/notifica preliminare.

3. Esempio condominiale

Tre contratti non significano tre cantieri "sotto soglia"

FACCIATA

€ 40.000

COPERTURA

€ 20.000

IMPERMEABILIZZAZIONE

€ 15.000

VALORE COMPLESSIVO OPERA = € 75.000

→ La soglia dei € 70.000 è superata: si entra nel sistema della congruità.

Fonte: FAQ CNCE: affidamenti plurimi su un'unica opera

4. Cosa deve fare l'impresa?

Il cantiere deve essere gestito anche sul piano della congruità

01

Caricare il cantiere

CNCE_Edilconnect

02

Indicare gli affidamenti

Imprese / subappalti / autonomi

03

Monitorare la manodopera

Costo del lavoro e avanzamento

04

Richiedere l'attestazione

A fine lavori / prima del saldo finale

La richiesta può essere presentata dall'impresa affidataria, delegato o committente; rilascio ordinariamente entro 10 giorni dalla richiesta.

5. Quanto deve essere la manodopera?

Dipende dalla categoria di lavorazione

Ristrutturazione edificio civile

22,00%

Nuova edilizia civile

14,28%

Restauro beni tutelati

30,00%

Opere stradali

13,77%

Attenzione: la percentuale è riferita al costo della manodopera rispetto al valore dell'opera secondo gli indici applicabili.

Indici: tabella allegata al DM 143/2021 / Accordo parti sociali 10.09.2020

6. Il momento critico: il SALDO

La congruità non va lasciata alla fine senza controllo

PRIMA DEL SALDO FINALE

- Verificare che il cantiere sia correttamente alimentato su Edilconnect.
- Controllare importo opera, lavori edili, imprese e subaffidamenti.
- Verificare l'andamento della manodopera durante i lavori.
- Richiedere l'attestazione di congruità e conservarla nella documentazione del cantiere.

Regola pratica per l'amministratore: NON aspettare l'ultima fattura.

7. Se la congruità NON torna

Esiste una procedura di regolarizzazione

SCOSTAMENTO

La Cassa evidenzia le difformità e l'importo necessario per raggiungere l'incidenza minima.

15 GIORNI

L'impresa può regolarizzare versando in Cassa Edile/Edilcassa il costo del lavoro necessario.

≤ 5%

Se lo scostamento è entro il 5% della percentuale di incidenza, può essere rilasciata l'attestazione con dichiarazione del direttore lavori che giustifichi lo scostamento.

Se non si regolarizza → esito negativo → effetti sulle successive verifiche DURC dell'impresa affidataria.

8. Checklist dell'amministratore

Cosa chiedere prima di autorizzare il pagamento finale



Valore complessivo dell'opera

≥ € 70.000?



Cantiere su Edilconnect

Dati coerenti con il cantiere



Imprese e subappalti

Tutti correttamente indicati



Manodopera

Congruità monitorata



Attestazione

Richiesta e acquisita prima del saldo

IL MESSAGGIO DA PORTARE A CASA

€ 70.000 NON È SOLO UNA SOGLIA

È il momento in cui il cantiere privato entra nel sistema della congruità della manodopera.

PROGRAMMARE → MONITORARE → VERIFICARE → PAGARE

DURC online ≠ attestazione di congruità
ma una congruità negativa può avere effetti sulla regolarità contributiva.

Arch. Carlo Pesce • Renova Studio