

Come incaricare un architetto di ALA GUIDA PER IL COMMITTENTE E L'ARCHITETTO

Finalità e limiti del presente documento

Questo documento è stato compilato per dare risposta alle esigenze, sia dei clienti committenti, sia dei soci e degli associati all'ALA – Assoarchitetti, di conoscere le modalità opportune da seguire per l'affidamento degli incarichi professionali.

La sua finalità è di **migliorare le relazioni tra committenti e architetti nell'occasione degli incarichi**, fornendo informazioni e anche una guida specificatamente indirizzata ai committenti, che desiderino acquisire una migliore conoscenza dei servizi e delle prestazioni che possono chiedere al loro professionista e delle relative tariffe che le diverse prestazioni comportano.

Le seguenti condizioni per l'incarico di un architetto, redatte dall'ALA - Assoarchitetti, sono adatte ad un'ampia gamma di progetti e possono esser tenute in considerazione per la redazione del disciplinare d'affidamento dell'incarico.

Le condizioni tengono conto delle norme in vigore in Italia, tuttavia devono essere considerate soltanto come una prima indicazione comportamentale.

Pertanto ALA non assume alcuna responsabilità in merito alla loro applicazione e in ogni caso esse non esonerano le parti dal consultare le norme e i regolamenti in vigore, ai fini della loro interpretazione, relativamente ad ogni specifico caso.

Tariffe

La tariffa degli architetti è in relazione al tipo d'incarico che ciascuno di essi deve svolgere. È prevista per legge dello Stato ed è differenziata per le prestazioni fornite a soggetti pubblici o soggetti privati. La tariffa è integrata da deliberazioni d'indirizzo, che sono adottate dalle Federazioni regionali degli Ordini degli Architetti e che intervengono a colmare le lacune della tariffa emanata per legge.

Le tariffe sono in ragione di tempo (a vacazione) a discrezione e a percentuale. Pertanto, alcune prestazioni vanno corrisposte in ragione di tempo, altre a discrezione ed altre, la maggior parte, in percentuale sul costo totale maggiore, tra quello dell'opera progettata e quello dell'opera realizzata.

Recenti indirizzi normativi e giurisprudenziali tendono a superare la tariffa professionale obbligatoria, intesa come una quantificazione minima inderogabile del compenso.

ALA tuttavia consiglia di considerare la tariffa come un valido parametro di riferimento del costo delle prestazioni, da adattare alle diverse situazioni reali. Quindi più che un sistema rigido di rapporti economici, la tariffa è un utile indicatore per il committente, per comprendere quali prestazioni potrà effettivamente ottenere dal suo architetto, per un determinato prezzo.

Inoltre è necessario tenere sempre presente, che non tutte le prestazioni necessarie sulla base dell'evoluzione legislativa e delle richieste documentali degli Enti preposti, sono previste e compensate dalle tariffe degli architetti da calcolarsi a percentuale, mentre altre prestazioni sono di competenza d'altri professionisti che partecipano al progetto integrato: ingegneri strutturisti, geologi, geotecnici, chimici, idraulici, rilevatori e d'altre figure professionali ancora.

Rapporto tra costo, contenuti della prestazione e risultato dell'opera

ALA Assoarchitetti riscontra, negli ultimi anni, la tendenza ad assegnare incarichi professionali negoziando i compensi, senza che vi sia stato un sufficiente accertamento preliminare sulla vera qualità e quindi sul valore, del servizio professionale necessario per la specifica opera che il committente intende realizzare, quanto del servizio offerto dallo specifico architetto.

E' invece necessario che il Committente sia ben conscio delle necessità intrinseche all'opera nella quale si sta impegnando e che tenga conto che l'architetto libero professionista può dare un contributo al buon risultato tecnico - economico del progetto, d'efficacia notevolmente differenziata, sia in termini d'incidenza dei costi della costruzione, sia sull'effettivo valore finale dell'opera.

Pertanto è importante che il committente scelga innanzitutto l'architetto più adatto all'incarico che intende affidargli, sulla base d'informazioni oggettive che è opportuno assuma preliminarmente, tenendo conto che spesso, un modesto maggior costo della prestazione, può trasformarsi in un grande aumento del valore del suo investimento, così come un piccolo risparmio sul costo della prestazione stessa, può tramutarsi in un grande deprezzamento del risultato.

Informazioni preliminari e rapporto fiduciario

E' opportuno quindi che il committente assuma preliminarmente informazioni sulle opere già eseguite dall'architetto, sia per verificare se le stesse corrispondono alle sue attese, sia per controllarne la qualità dei risultati.

E' opportuno altresì che prenda conoscenza della struttura professionale della quale l'architetto dispone e che può o intende effettivamente mettere al suo servizio, per valutare se anch'essa corrisponde alle sue attese in termini d'esperienza, competenza tecnica, completezza, qualità del servizio e tempi di fornitura dello stesso.

Quanto sopra poiché il committente, nel proprio interesse, deve affidare un incarico che, fin dall'inizio, o nel breve termine, deve costituirsi in un solido **rapporto fiduciario**, aperto e leale. La fiducia che il committente ripone nell'architetto, rappresenta la differenza tra la prestazione professionale e il semplice acquisto di beni o servizi commerciali.

Il Committente deve, a sua volta, indicare preliminarmente all'architetto l'importo massimo della spesa che intende sostenere per realizzare l'opera, non appena ne siano state determinate la fattibilità, le dimensioni e le destinazioni d'uso possibili.

E' anche opportuno che l'architetto assuma, a sua volta, informazioni sulla solvibilità del committente e sull'esito d'eventuali suoi passati rapporti con altri architetti.

Intervista e proposta progettuale preliminare

Il committente, per ottenere la migliore prestazione possibile dall'architetto che ha prescelto, deve spiegare molto accuratamente all'architetto, quali sono le esigenze, le abitudini, le preferenze, i comportamenti, sulla base dei quali intende realizzare o modificare la sua casa, la sua fabbrica, il suo negozio e deve poi di

lasciare all'architetto la libertà di proporre la soluzione o le soluzioni che ritiene più idonee.

Alcuni committenti commettono invece l'errore di non dare sufficienti informazioni, ma bensì tendono a condizionarlo su quali sono le soluzioni, le forme, gli stili che preferiscono, impedendo in questo modo all'architetto d'esprimere appieno la sua creatività e la sua competenza, anche interpretativa delle esigenze del committente.

Naturalmente, dopo la proposta dell'architetto, le sue idee e i suoi grafici dovranno essere accuratamente valutati e discussi congiuntamente, per addivenire ad un chiarimento completo e ad una soluzione condivisa.

Scelta e ruolo dell'Appaltatore

La scelta dell'appaltatore delle opere è delicata quanto quella dell'architetto. L'appaltatore deve a sua volta essere scelto dal committente, non soltanto sulla base della convenienza del prezzo offerto, ma previa accurata informazione e documentazione sulle sue capacità esecutive e organizzative, sull'esito delle opere dal medesimo in precedenza realizzate, nonché sulla conflittualità dalle stesse eventualmente generata.

Tuttavia il Committente deve tenere sempre presente, che l'appaltatore agisce in inevitabile e costante conflitto d'interessi con il committente stesso e con il suo architetto, in quanto la sua missione è di dare il prodotto pattuito, senza esporsi a contestazioni insostenibili, ma tuttavia sempre spendendo quanto meno gli sarà possibile.

Pertanto il committente deve tenere nella massima considerazione i punti di vista dell'architetto, che sono rivolti a salvaguardare, nel suo interesse, la migliore qualità delle opere, nel rispetto dei costi e dei tempi dell'esecuzione.

Quindi il committente dovrà prestare particolare attenzione a che le eventuali proposte alternative dell'appaltatore, formulate sia in sede di gara d'appalto, sia nel corso dell'esecuzione dei lavori, non siano ingannevoli, nel rapporto tra la qualità e il prezzo e non si concretizzino in pretestuose critiche alle scelte progettuali, formulate a proprio vantaggio, soltanto per ottenere un'eventuale riduzione dei propri costi, che spesso comporta riduzioni del risultato qualitativo dell'opera o sensibili aumenti dei futuri costi d'esercizio, assai superiori al risparmio ottenuto.

L'architetto, con la sua opera di difesa delle scelte originarie del progetto, qualora esse non risultino manifestamente errate, svolge quindi una delle principali azioni di tutela dell'interesse del committente. Il committente deve quindi comprendere che un'eventuale ragionevole conflittualità tra architetto e appaltatore è uno dei segnali più sicuri, che il suo interesse è ben tutelato.

In ogni caso nella scelta dell'impresa, come dell'architetto, è opportuno ricordare le sagge parole dell'economista inglese John Ruskin (1819 - 1890):

“Non è saggio pagare troppo, ma non è nemmeno saggio pagare troppo poco.

Quando paghi troppo, perdi qualche soldo ed è tutto; ma quando paghi troppo poco, spesso non ti rimane niente, perchè la cosa che hai comperato non dà il risultato per il quale è stata acquistata.

Tutti i lavori di qualità devono aver un prezzo proporzionato all'abilità, al tempo, al costo e al rischio inerenti alla loro preparazione.”.

Prestazioni e servizi forniti dall'architetto.

Per la buona riuscita dell'opera è opportuno che il committente incarichi l'architetto, d'assumere il ruolo di coordinatore del gruppo di specialisti che concorrono alla realizzazione dell'opera: rilevatori, geologi, strutturisti, tecnici impiantisti, e altri ancora.

La prestazione di competenza specifica dell'architetto, quella prevista e compensata dalla tariffa professionale, si suddivide essenzialmente in tre fasi:

- 1.0 studi di fattibilità, rilievi, analisi e verifica dell'inquadramento normativo, piani organizzativi e ricerche di mercato;**
- 2.0 progettazioni: preliminare, definitiva, esecutiva, specialistiche;**
- 3.0 costruzione e agibilità: direzione e contabilità dei lavori, collaudi, accatastamenti, e altre operazioni;**

1.0 Studi, rilievi, analisi e inquadramento normativo.

Alla prima fase appartengono tutte le operazioni necessarie per lo sviluppo complessivo delle progettazioni. Rientrano pertanto in questa fase:

- rilevamenti: plano - altimetrici e relativa restituzione grafica, documentazione fotografica;
- inquadramento normativo: analisi delle norme urbanistiche, edilizie, igienico - sanitarie, impiantistiche, sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, d'accertamento di vincoli e di limitazioni, dovuti a rapporti con terzi;
- piano preliminare d'organizzazione del lavoro: per dimensionare le prestazioni in base alle esigenze specifiche dell'attività;
- ricerche industriali di mercato: confronti di sistemi di produzione e simili, per definire gli indirizzi costruttivi generali.

Il compenso per queste prestazioni deve essere preventivamente concordato, in quanto esse non sono comprese nella tariffa professionale;

2.0 Progettazioni preliminare, definitiva, esecutiva, specialistiche, ecc.

La seconda fase recepisce tutti gli sviluppi della prima e si esplica attraverso la produzione delle seguenti elaborazioni:

2.1 Progetto preliminare o di massima: definisce le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire e consiste in una relazione illustrativa delle ragioni della scelta della soluzione prospettata, in base alla valutazione delle eventuali soluzioni possibili, anche con riferimento ai profili ambientali, della fattibilità amministrativa e tecnica dell'opera, accertata attraverso indagini di prima approssimazione; dei costi, da determinare in relazione ai benefici previsti, nonché in schemi grafici per l'individuazione delle caratteristiche speciali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare. E' corredato della **valutazione indicativa del costo (o**

preventivo sommario), da determinarsi sulla base dei costi unitari medi disponibili, assunti per analogia.

Il compenso di riferimento per questa fase è quello previsto dalla tariffa professionale, per il progetto di massima;

2.2 Progettazione definitiva e elaborazioni per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative:

Individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti nel progetto preliminare e contiene tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni ed approvazioni.

Consiste:

- negli studi e nelle indagini preliminari occorrenti, con riguardo alla natura ed alle caratteristiche dell'opera, quali quelli di tipo geognostico, idraulico, idrogeologico, sismico, agronomico, biologico, chimico, storico, stratigrafico. I rilievi e i sondaggi, sono condotti fino al livello di consentire la presentazione del progetto per le approvazioni alle autorità competenti e la redazione delle elaborazioni elencate ai punti successivi;
- in una relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché delle caratteristiche dei materiali prescelti e dell'inserimento delle opere sul territorio;
- in disegni generali, nelle opportune scale, descrittivi delle principali caratteristiche delle opere, delle superfici e dei volumi da realizzare, compresi quelli per l'individuazione preliminare del tipo di fondazione prescelto;
- nei calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- in un disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici previsti nel progetto, nonché in un computo metrico estimativo di massima;

Questa fase progettuale è parallela alla pratica da presentare presso gli sportelli unici o gli enti interessati, per il rilascio del permesso di costruire o del documento equivalente, e comprende:

- la compilazione di tutta la modulistica che ogni Comune o Ente predispone od impone;
- la predisposizione d'alcuni progetti specialistici che vanno a corredo della domanda, quali i progetti di cui alle leggi 13/1989, 46/1990 e 10/1991, e successive modifiche e integrazioni oltre a quelli inerenti la sicurezza del cantiere, relativamente alle seguenti elaborazioni:
 - accorgimenti per l'eliminazione della barriera architettoniche nei suoi tre differenti livelli di progettazione: adattabilità, visitabilità, accessibilità;
 - progetti relativi agli impianti elettrico, antincendio, riscaldamento e condizionamento, distribuzione del gas, protezione contro le scariche atmosferiche, ascensori, antifurto, ecc.;
 - elaborati ai fini del rilascio del parere sanitario da parte dell'ASL;
 - elaborazioni per la sicurezza dell'opera (leggi sulla sicurezza degli ambienti di lavoro e normativa antincendio) redatti in collaborazione, se esistente, con il servizio di prevenzione e protezione dai rischi, con il medico competente, al

fine di facilitare il rispetto degli obblighi in materia, di cui alla normativa vigente.

La redazione delle pratiche per l'ottenimento delle autorizzazioni non è compresa nei compensi a percentuale previsti dalla tariffa professionale. Le elaborazioni necessarie per acquisire i pareri sopraindicati e gli eventuali *nulla osta* procedurali, quali quelli di seguito elencati, costituiscono per lo più prestazioni specialistiche fornite da tecnici abilitati, che agiscono con il coordinamento dell'architetto:

- Parere preventivo di prevenzione incendi;
- N.O. idrici, idrogeologici, idraulici;
- N.O. d'altri Enti interessati: Soprintendenza, Provincia, Enti proprietari delle strade, A.R.P.A. e altri ancora.

Il compenso di riferimento per questa fase è indicativamente pari alla metà di quello previsto dalla tariffa professionale, per il progetto di esecutivo. Sono da computarsi a parte, tutte le prestazioni che riguardano la compilazione delle istanze, i relativi allegati e la trattazione delle pratiche amministrative, nonché le prestazioni specialistiche, che integrano il progetto architettonico;

2.3 Progettazione esecutiva.

Il progetto esecutivo è redatto in conformità al progetto definitivo, e determina in ogni dettaglio, una volta ottenute le autorizzazioni necessarie, i lavori da realizzare ed il relativo costo previsto. Il progetto esecutivo deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale da consentire che ogni elemento sia identificabile in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo.

In particolare il progetto è costituito dall'insieme delle relazioni, dei calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti e degli elaborati grafici nelle scale adeguate, compresi gli eventuali particolari costruttivi, dal contratto e dal capitolato speciale d'appalto, prestazionale o descrittivo, dal computo metrico estimativo e dall'elenco dei prezzi unitari.

Le definizioni per le realizzazioni di produzione e d'officina sono normalmente, per ottenere un miglior prezzo, affidate all'impresa che effettivamente realizzerà le opere, sulla base delle tecnologie e delle marche di proprio uso corrente. In ogni caso è determinante per il buon esito dell'opera, che l'architetto verifichi e approvi specificatamente le proposte dell'appaltatore.

Il progetto è redatto sulla base degli studi e delle indagini compiuti nelle fasi precedenti e degli eventuali ulteriori studi ed indagini, di dettaglio o di verifica delle ipotesi progettuali, che risultino necessari, nonché sulla base di rilievi planoaltimetrici, di misurazioni e picchettazioni, di rilievi della rete dei servizi del sottosuolo.

Il progetto architettonico è redatto in coordinamento con i progetti specialistici sotto elencati, al fine di recepire preventivamente quanto necessario, adeguando, di conseguenza, le altre progettazioni al progetto architettonico e viceversa (fondazioni speciali per macchinari, cavedi per impianti, ecc.).

Il progetto esecutivo è altresì corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, da redigersi nei termini delle norme vigenti sulla sicurezza dei cantieri mobili e temporanei.

Il compenso di riferimento per questa fase è quello previsto dalla tariffa professionale, per il progetto di esecutivo architettonico.

Il coordinamento per l'integrazione dei progetti specialistico e quello architettonico e il piano di manutenzione, non sono compresi nella percentuale prevista dalla tariffa e pertanto devono essere concordati a parte.

Il progetto comprende infatti una serie di progettazioni specialistiche complementari, che sono compensate secondo altre apposite voci di tariffa:

- progetto statico, completo di calcoli e documentazione per le strutture in opera, compresa la compilazione delle relazioni e documentazioni per il loro deposito presso il Comune;
- progettazioni specialistiche esecutive degli impianti;
- piano della sicurezza ai sensi delle norme relative ai cantieri mobili e temporanei e relative procedure;

3.0 Appalto, costruzione e agibilità, direzione e contabilità dei lavori, collaudi, accatastamenti, ecc.

La terza fase è quella operativa ed interessa tutte le prestazioni da fornire per l'effettiva realizzazione dell'opera:

- assistenza alla conduzione dell'eventuale gara d'appalto e alla comparazione delle offerte;
- stipulazione dei contratti con le varie ditte appaltatrici o fornitrici e loro coordinamento;
- controllo e integrazione dei disegni costruttivi e d'officina preventivamente forniti dagli appaltatori;
- direzione dei lavori, al fine di controllare l'esecuzione dell'opera in base al progetto approvato dagli organi competenti e all'esecutivo. Questa prestazione è così riassumibile:
 - assistenza ai tracciamenti eseguiti dall'appaltatore;
 - visite ispettive eseguite discrezionalmente nel corso dei lavori;
 - tenuta della contabilità dei lavori, in contraddittorio con le ditte esecutrici;
 - redazione di varianti e aggiornamenti operativi, al progetto esecutivo;
 - redazione delle varianti possibili in corso d'opera e compilazione delle richieste alle agli enti competenti, al fine d'ottenere l'eventuale permesso di costruire;
 - redazione della pratica d'agibilità, presso il Comune che comprende:
 - pratica d'accatastamento, sia al Nuovo Catasto Terreni, per l'inserimento in mappa, sia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
 - pratica definitiva all'ASL, Servizio Igiene Pubblica;
 - Assistenza alle richieste d'autorizzazioni allo scarico in fognatura, alle emissioni in atmosfera, agli allacciamenti alle reti tecnologiche: acquedotto, metanodotto, telefono, energia elettrica;

- pratica presso il Comando dei VV.FF., per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione degli Incendi;
- assistenza al collaudo statico e chiusura della pratica di deposito delle strutture, con la redazione e il deposito della relazione a strutture ultimate, delle prove sui materiali, ecc.;
- collaudo tecnico, contabile e liquidazione della contabilità dei lavori.

Anche in questa fase delle prestazioni, specificatamente quella parte delle attività e delle elaborazioni necessarie per acquisire i pareri sopraindicati e gli eventuali nulla osta procedurali e finali, costituiscono prestazioni aggiuntive e specialistiche, rispetto a quelle compensate con le percentuali della tariffa e sono in parte fornite da tecnici abilitati, che agiscono con il coordinamento dell'architetto. E' pertanto necessario che anche il compenso per tali attività sia preventivamente concordato.