



**COME INCARICARE UN ARCHITETTO O UN INGEGNERE DI ALA ASSOARCHITETTI**  
PROPOSTA D'INTEGRAZIONI DEL 17 SETTEMBRE 2016.  
APPROVATA DALLA GIUNTA NAZIONALE CON DELIBERAZIONE IN DATA 09/05/2019  
APPROVATA DAL CONSIGLIO E DALL'ASSEMBLEA NAZIONALE, CON DELIBERAZIONE IN DATA  
16/05/2019.

**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 agli architetti, agli ingegneri, ai paesaggisti, ai pianificatori e ai conservatori liberi professionisti, nel proseguo definiti tutti, per semplicità, **architetti**.

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 architetto e, grazie alla descrizione analitica delle prestazioni professionali richieste, dare consapevolezza piena, tanto al professionista quanto al committente, della giustezza del compenso che verrà pattuito tra le parti.

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

Le condizioni tengono conto delle norme in vigore in Italia, tuttavia devono essere considerate soltanto come un'indicazione comportamentale, alla quale il professionista volontariamente aderisce e alle quali, il committente riconosce una propria utilità, sotto il profilo della tutela del proprio interesse ad ottenere la garanzia di una prestazione che, per completezza ed adeguatezza, corrisponde alle sue necessità e al costo che ne deriva.

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

**Il valore tecnico, economico e sociale delle prestazioni dell'architetto**

L'architetto svolge un complesso ruolo nello svolgimento della propria attività, in quanto è un soggetto al quale è richiesto di dare forma adeguata e consistenza tecnico - economica alle realizzazioni del suo cliente, pubblico o privato, attraverso l'esplicazione del proprio talento, delle cognizioni acquisite, dell'esperienza maturata, della propria capacità organizzativa, verificate ed ampliate da un costante aggiornamento professionale.

L'architetto agisce esplicando la sua personale capacità, per concorrere a produrre trasformazioni del territorio, che si concretizzino in un contemporaneo incremento di utilità, sia sotto il profilo dell'interesse pubblico, sia dell'interesse specifico del suo committente.

Il corretto approccio dell'architetto, fa sì che:

- le attività di trasformazione del territorio, siano utili sotto il profilo sociale, in quanto portatrici di benefici che non diminuiscono i valori universali del paesaggio, dell'ambiente, della qualità urbana e del territorio nel suo insieme. Ciò vale per le opere pubbliche, in quanto realizzate con il denaro pubblico, quanto per quelle private, la cui ricaduta sull'ambiente e sul paesaggio, che s'estende inevitabilmente oltre i confini della proprietà, conferisce un pubblico interesse anche nei casi in cui l'intervento è destinato esclusivamente all'uso privato;
- le singole opere siano progettate e realizzate in armonia con la società nel suo insieme, in quanto rispettose della pluralità di norme che ne regola la produzione, in termini di bellezza, sicurezza, salubrità, accessibilità, risparmio energetico, inclusione sociale, ampia utilizzabilità da parte di tutte le categorie di utenti;
- gli interessi del suo committente siano salvaguardati da un soggetto esperto, competente e professionalmente dedicato a farlo secondo principi etici, nel modo più efficace.

Questi aspetti fondamentali e delicati del ruolo dell'architetto, meritano pertanto la fiducia e la considerazione



del suo committente e della società nel suo insieme.

### **Rapporti del committente e dell'architetto con le Pubbliche amministrazioni**

Il committente deve essere consapevole che tutte le attività che saranno svolte da tutti gli operatori, in relazione all'incarico dell'architetto devono rispettare tutte le norme nazionali e locali che riguardano le attività urbanistiche ed edilizie, che comportano trasformazione del territorio.

Il committente, l'architetto, gli altri professionisti coinvolti, ma anche l'appaltatore, devono quindi reciprocamente obbligarsi ad agire nel rispetto della normativa vigente in generale, ma anche al rispetto dei comuni principi dell'etica.

Ciò al fine di non porre in essere alcuna azione nei confronti dei terzi e in particolare della Pubblica amministrazione, che sia volta ad influenzare illecitamente le decisioni. In tale contesto, le parti devono impegnarsi affinché nello svolgimento dell'incarico professionale, tutti i soggetti ottemperino alla corretta gestione e all'uso delle informazioni riservate o confidenziali ricevute, nel pieno rispetto delle disposizioni di legge vigenti e dei canoni di correttezza deontologica.

### **Determinazione del corrispettivo per le prestazioni dell'architetto**

Il Legislatore italiano ha abolito il concetto di tariffa minima fissata per legge dello Stato, ma ha emanato e sta emanando, con Leggi dello stato e delle singole Regioni, un insieme di principi che stabiliscono l'obbligo che il compenso sia adeguato all'importanza e alla delicatezza del ruolo professionale e sociale sostenuto dall'architetto.

Tra queste norme vi sono i parametri di riferimento, emanati con DM del 17/06/2016, per determinare la liquidazione dei compensi per le prestazioni di architetti e ingegneri, tanto in sede di contenzioso, quanto come criterio di fissazione del corrispettivo da porre a gara, nel caso di bandi per appalti di servizi di architettura e d'ingegneria per le opere pubbliche.

Tali parametri sono stati emanati ad uso del Responsabile unico pubblico del procedimento pubblico, "RUP" e non sono di norma considerati inderogabili.

Detti parametri, tuttavia, sono un riferimento utile in tutte le circostanze, quindi anche per gli incarichi privati. Essi infatti consentono di determinare indirettamente un attendibile valore *standard* alle singole prestazioni, per le quali non sono disponibili altri riferimenti più precisi.

Rimane ovviamente l'interesse del committente privato, di poter valutare se il corrispettivo da corrispondere per una prestazione è effettivamente commisurato al suo valore, anche in termini di utilità che ne riceve.

Entrando nel dettaglio, s'intende con questo che i corrispettivi delle prestazioni dell'architetto, per opere pubbliche o private, che si discostano in misura significativa (che può essere indicativamente identificata in non oltre il 10%) da quelli indicati nei Parametri sopra citati, devono essere attentamente considerati, dal RUP per le opere pubbliche, ma anche da ciascun committente privato, sia che lo scostamento avvenga in aumento, sia in diminuzione.

Questa indicazione non prevede alcuna cassazione automatica delle offerte e delle richieste, quanto piuttosto la stretta necessità di comprendere che, in tali casi, si rende indispensabile ottenere una dimostrazione analitica delle motivazioni dello scostamento, dimostrazione che il committente pubblico e privato è molto opportuno che richieda, caso per caso, per individuare la natura della sospetta anomalia. Il committente infatti deve essere consapevole che:

- riconoscendo un corrispettivo fortemente maggiore rispetto a quello risultante dai Parametri, può pretendere una qualità dell'architettura più elevata rispetto alla media e un servizio maggiormente personalizzato, che può comprendere tempi di fornitura delle prestazioni particolarmente rapidi o servizi non inclusi nella definizione *standard* delle prestazioni;
- riconoscendo un corrispettivo fortemente minore di quello risultante dai parametri, con ogni probabilità non potrà materialmente ricevere prestazioni provviste di contenuti tecnico - qualitativi completi, nonché dotati della qualità minima necessaria all'effettiva buona riuscita dell'opera.

Da ciò consegue inoltre che:

- il committente deve essere consapevole che, in carenza di adeguato corrispettivo, non può presupporre che l'architetto possa ugualmente corrispondere ai suoi collaboratori e dipendenti, i compensi e le garanzie sociali, che la legislazione vigente riconosce come minimi dovuti, per il ruolo da questi rivestito;
- ciascun architetto deve avere la responsabilità professionale e sociale di richiedere un corrispettivo in



relazione al tipo d'incarico che dovrà svolgere, sufficiente per tenere in considerazione i costi ordinari ed occasionali che sono a suo carico, per la produzione materiale del servizio, ai quali aggiungerà un compenso equo, commisurato al valore dell'opera intellettuale che è chiamato a produrre e alla vasta gamma di responsabilità civili e penali, contrattuali ed extra contrattuali, che ne derivano e che permangono per lunghi periodi di tempo.

E' importante in proposito ricordare che il lavoro intellettuale è costituito di diverse componenti, tutte imprescindibili, che si assommano nella figura dell'architetto e che in sintesi si possono così riassumere:

- conoscenze tecniche e culturali;
- esperienza professionale;
- competenze disciplinari;
- aggiornamento professionale permanente;
- assunzione di responsabilità morali, patrimoniali, civili e penali.

In tale visione, per garantire una prestazione elasticamente aderente alle complesse esigenze di ciascuna commessa, è comunemente opportuno concordare sia la fornitura di prestazioni determinate a discrezione o a percentuale, da applicare sul costo di preventivo dell'opera da realizzare, sia di prestazioni determinate in ragione del tempo che l'architetto dovrà dedicare ad attività non prevedibili in termini d'impegno e di durata, poiché non derivano dalla volontà d'entrambe le parti (committente e architetto) ma da eventi non determinabili o appartenenti alla sfera decisionale di terzi e principalmente della pubblica amministrazione. Pertanto, si sottolinea che - anche per il medesimo incarico affidato con un corrispettivo preventivamente concordato a percentuale, calcolata sul costo totale maggiore, tra quello dell'opera progettata e quello dell'opera realizzata - al fine della buona riuscita dell'opera è opportuno che alcune prestazioni siano convenute e corrisposte in ragione del tempo che si renderà necessario per svolgerle.

Inoltre è necessario tenere presente che la Legge, per la redazione di un progetto o per la realizzazione di un'opera, prescrive l'intervento di altre competenze specialistiche, che sono anch'esse indispensabili, che non sono nelle competenze dell'architetto, ma bensì d'altri professionisti che partecipano al progetto integrato: strutturisti, geologi, geotecnici, chimici, idraulici, rilevatori, esperti del traffico, dell'ambiente e del paesaggio, agronomi forestali, tecnici acustici, topografi, archeologi, botanici e d'altre figure professionali ancora.

La fornitura e il corrispettivo di tali prestazioni non fanno parte della remunerazione dell'architetto, salvi i casi di esplicita e differente pattuizione.

Inoltre ancora, il committente, per non essere messo in difficoltà, da una così numerosa e complessa *équipe* di specialisti, ma al contrario per poter trarne un effettivo profitto qualitativo, deve affidarne all'architetto il coordinamento e di conseguenza concordare esplicitamente con il medesimo un adeguato corrispettivo, anche per questa funzione.

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

ALA - Assoarchitetti riscontra la tendenza dei committenti ad assegnare incarichi professionali negoziando i compensi al massimo ribasso. Questa prassi è stata peraltro più volte stigmatizzata anche dall'Autorità Anticorruzione, specificatamente per le opere pubbliche, campo nel quale l'Autorità ha reso obbligatoria la valutazione dell'offerta più vantaggiosa, cioè di quella che, garantendo *in primis* la qualità richiesta dal committente e il rispetto di tutte le norme vigenti, consente la corresponsione di un minore corrispettivo. Questo atto ha reso esplicito quanto siano ragioni di varia convenienza, più che d'oggettiva opportunità, a rendere sottaciuto un problema così incisivo sulla riuscita qualitativa delle opere d'architettura.

Anche se tale norma non è stata estesa immediatamente agli incarichi derivanti da una transazione tra privati, risulta di tutta evidenza - come già accennato in precedenza - che è nell'interesse del committente, acquisire la certezza che il corrispettivo che pattuisce con l'architetto, consente effettivamente la fornitura di tutte le prestazioni necessarie al buon esito dell'opera, nei tempi previsti.

Inoltre, il committente non dovrà ugualmente procedere all'affidamento di un incarico, senza aver operato un sufficiente accertamento preliminare sull'effettiva qualità e quindi sull'effettivo valore del servizio professionale, che gli è necessario per la specifica opera che intende realizzare.

Di conseguenza dovrà anche accertarsi, in sede di stipulazione del contratto d'incarico privato, dell'effettiva consistenza, appropriatezza e adeguatezza dello specifico servizio che gli viene offerto dallo specifico architetto.



È quindi necessario che il Committente sia ben conscio delle necessità intrinseche dell'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, sia in merito ai costi di manutenzione ed esercizio dell'opera stessa, sia infine in termini della sua commerciabilità e durabilità. Pertanto è importante che il committente scelga innanzitutto l'architetto più adatto all'incarico che intende affidare, 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**

È 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.

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

Quanto sopra poiché il committente, nel proprio interesse, deve affidare un incarico che fin dall'inizio o in 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 materiali o di servizi commerciali. Essa costituisce una peculiarità e il valore aggiunto del lavoro professionale intellettuale.

Inoltre è importante che il Committente, a sua volta, permetta all'architetto di comprendere con completezza la portata delle sue richieste e ciò anche indicandogli, con trasparenza e completezza, non appena ne siano state determinate la fattibilità, le dimensioni e le destinazioni d'uso possibili, gli obiettivi che si propone, compreso l'ammontare dell'importo massimo della spesa che intende sostenere per realizzare l'opera.

È anche opportuno che entrambe le parti assumano informazioni sulla reciproca solvibilità e anche sull'esito e sugli eventuali contenziosi, derivanti da passati rapporti professionali, che hanno coinvolto ciascuna delle parti.

### **Offerta di prestazioni via *internet*. Gare bandite per via telematica**

È ormai ampia l'offerta di prestazioni professionali che viene proposta attraverso siti presenti nella rete, che propongono prestazioni *standard* a prezzi spesso inverosimili, se rapportate ai contenuti e alla delicatezza delle prestazioni richieste.

L'ampiezza e l'apparente convenienza di queste offerte, può indurre il committente a sottovalutare l'importanza di scegliere l'architetto in base ai criteri oggettivi che questo documento cerca di rendere evidenti, razionali e trasparenti.

Tuttavia, sotto questo profilo, più che fornire complesse argomentazioni e valutazioni, che sono difficili e aleatorie quanto la stessa offerta proposta dalla rete, è opportuno ricordare al committente l'inderogabile necessità di operare secondo il normale criterio dell'esercizio del buon senso.

La comune saggezza ci dice che non esistono soluzioni semplici per problemi complessi.

Il committente deve sempre ricordare che come in caso di necessità non sceglierebbe un chirurgo sconosciuto o un avvocato penalista, sulla base del basso costo di un servizio offerto sul web, così è altrettanto imprudente che accetti un servizio di un architetto del quale non conosce capacità e storia, sulla base di un prezzo offerto sulla rete, che spesso è soltanto un prezzo "civetta".

Analogamente, sono generalmente sconsigliabili le gare di fornitura di servizi professionali per via telematica, che inducono la totale spersonalizzazione del rapporto tra committente e architetto e spesso sono bandite con criteri che inducono offerte precipitose, che male si addicono alla complessità e alla delicatezza dello stesso interesse del committente e del rapporto fiduciario professionale.

### **Eventuale selezione preliminare tra più architetti**

In alcune circostanze il committente può procedere all'affidamento dell'incarico, operando una preventiva



selezione di architetti.

In tal caso il committente, per addivenire ad un risultato attendibile e positivo, deve agire individuando un numero limitato d'architetti, che ai fini del buon esito della comparazione, devono costituire un campione tra loro omogeneo e devono quindi possedere tutti analoghe caratteristiche di affidabilità, consistenza della struttura dello studio, competenza ed esperienza specifiche, in misura in ogni caso sufficiente per potere redigere il progetto e per dirigere la realizzazione dell'opera che egli intende commissionare.

In queste circostanze, per conservare l'oggettività necessaria, affinché la selezione possa effettivamente fornire il desiderato risultato di premiare l'eccellenza tra i soggetti in esame, è necessario che il committente fornisca contemporaneamente a tutti gli architetti che intende selezionare, le medesime informazioni e i medesimi documenti.

Il committente deve inoltre evitare di diffondere a ciascuno dei concorrenti, informazioni sugli altri e principalmente quelle che si riferiscono alle loro richieste economiche, per evitare che la selezione si trasformi in una gara al massimo ribasso, che potrà consentirgli di pattuire un corrispettivo minore, ma che saranno destinate a causare inevitabili ripercussioni negative, sia sul rapporto fiduciario che dovrà instaurare con l'architetto prescelto, sia sulla qualità dell'opera da realizzare.

Nei casi nei quali il committente richieda studi e proposte di maggiore onere e complessità, egli dovrà pattuire anticipatamente con gli architetti che intende selezionare, l'entità di un rimborso spese, da corrispondere a coloro che non otterranno l'incarico.

### **Affidamento dell'incarico in forma scritta e completa**

L'affidamento dell'incarico in forma scritta è un obbligo giuridico e deontologico.

Tuttavia non è opportuno limitarsi e dare una generica risposta a tali obblighi, in quanto definire con sufficiente completezza i contenuti dell'incarico e i relativi obblighi e diritti di ciascuna delle parti è necessario anche per conseguire il miglior risultato e vantaggio dalla prestazione professionale.

In proposito le parti potranno fare riferimento ai disciplinari tipo emanati dagli Ordini delle singole categorie professionali, per ciascuna tipologia d'attività, provvedendo ad inserirvi le precisazioni specifiche del caso.

### **Intervista e proposta progettuale preliminare**

Una volta affidato l'incarico, il committente, per ottenere la migliore prestazione possibile dall'architetto che ha prescelto, deve spiegarli ancora, molto accuratamente quali sono le esigenze, le abitudini, le preferenze, i comportamenti, gli obiettivi, sulla base dei quali intende realizzare o modificare la sua casa, la sua fabbrica, il suo negozio.

Alcuni committenti commettono l'errore di non dare sufficienti informazioni, mentre altri tendono a condizionare eccessivamente l'architetto sulle soluzioni, le forme, gli stili che preferiscono, impedendogli in questo modo d'esprimere appieno, a tutto vantaggio del committente stesso, la sua creatività, la sua esperienza e la sua competenza, intese anche come capacità d'interpretare le esigenze del committente, anche quelle eventualmente rimaste inesprese o che sono meno chiare al committente stesso.

Ovviamente, ricevuta la proposta dell'architetto, le sue idee e i suoi grafici dovranno essere accuratamente valutati e discussi congiuntamente, nel corso di una o più riunioni tra committente e architetto, per addivenire ad un chiarimento completo e ad una soluzione profondamente condivisa.

Ciò consentirà al committente anche d'evitare costi inutili ed imprevisti, derivanti da rifacimenti di progetti e di opere, causati non tanto da variazioni della sua volontà, quanto da malintesi sulle sue effettive richieste iniziali.

Il committente potrà richiedere all'architetto d'illustrargli le soluzioni di progetto proposte o quelle già condivise, anche mediante la predisposizione di particolari rappresentazioni grafiche (*rendering*), di modelli plastici o di altre rappresentazioni complesse. L'importanza dell'esito dell'opera giustifica le spese insite nella produzione di tali rappresentazioni, le quali devono essere tuttavia comprese nei corrispettivi pattuiti per il progetto e devono pertanto essere concordate espressamente. E' opportuno inoltre che la soluzione scelta in fase preventiva e le modifiche successivamente concordate, siano per buona memoria datate e sottoscritte da entrambe le parti.

Il committente ha il diritto d'ottenere le informazioni e le spiegazioni necessarie per conoscere e poter utilizzare al meglio gli esiti progettuali che deriveranno dai limiti che fisserà e dalla libertà che lascerà all'architetto, di proporre la soluzione o le soluzioni che questi riterrà più idonee, in base alla propria capacità ed esperienza.



## **Scelta e ruolo dell'Appaltatore**

La scelta dell'appaltatore delle opere è delicata quanto quella dell'architetto.

L'appaltatore deve infatti 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, sulla sua solidità economica e finanziaria, sull'esito delle opere dal medesimo in precedenza realizzate, nonché sulla conflittualità eventualmente generata dalle stesse.

In ogni caso il Committente deve tenere sempre presente, che l'appaltatore agisce in inevitabile e costante conflitto d'interessi, sia con il committente stesso, sia con il suo architetto (il quale agisce nell'esclusivo interesse del committente, temperato con l'obbligo del rispetto delle leggi), in quanto la sua missione è di dare il prodotto pattuito, senza esporsi a contestazioni insostenibili, ma tuttavia sempre operando nel senso di contenere in modo oculato, le spese di costruzione.

Pertanto il committente deve tenere nella massima considerazione i punti di vista espressi dall'architetto, in tutte le fasi delle trattative e dell'esecuzione delle opere, punti di vista che – come anticipato - sono rivolti a salvaguardare, nel suo interesse, la migliore qualità delle opere, il rispetto dei costi e dei tempi dell'esecuzione, per evitare inoltre al committente il rischio di commettere abusi edilizi e atti in danno di terzi estranei.

Quindi il committente dovrà prestare particolare attenzione nel valutare le eventuali proposte alternative dell'appaltatore, sia in sede di gara d'appalto, sia nel corso dell'esecuzione dei lavori, per accertare che non siano ingannevoli, nel rapporto tra la qualità e il prezzo dell'opera. Dovrà inoltre aver cura di accertare che eventuali critiche rivolte al progetto o alle soluzioni tecniche approntate dall'architetto e dal gruppo degli specialisti che egli coordina, non siano formulate in modo pretestuoso, a esclusivo vantaggio dell'appaltatore, per ottenere un'eventuale riduzione dei propri costi, invece che i prospettati benefici per il committente.

Tali proposte dell'appaltatore si presentano a volte insidiose e frequentemente comportano risparmi illusori, che determinano in realtà riduzioni effettive del risultato qualitativo dell'opera o sensibili aumenti dei suoi futuri costi d'esercizio, in misura assai superiore rispetto al presunto o reale risparmio ottenuto nella sede dell'appalto.

L'architetto, con la sua opera di difesa delle scelte di progetto, qualora queste non risultino manifestamente errate, si espone personalmente per difendere la qualità del risultato dell'opera del suo committente e svolge anche una preziosa azione di tutela della qualità delle trasformazioni del territorio.

Il committente deve quindi comprendere che un'eventuale ragionevole conflittualità tra architetto e appaltatore, non deriva da litigiosità preconcepita o da interessi personali dell'architetto stesso, ma che bensì è uno dei segnali più sicuri, che il suo interesse di committente dell'opera è ben tutelato.

In ogni caso nella scelta dell'impresa, come nella scelta dell'architetto, è opportuno ricordare le parole dell'economista inglese John Ruskin (1819 - 1890), che pur pronunciate in un'altra epoca, conservano tutto il loro prezioso valore:

"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, perché la cosa che hai comperato non dà il risultato per il quale è stata acquistata" (o realizzata) ... "Tutti i lavori di qualità devono aver un prezzo proporzionato all'abilità, al tempo, al costo e al rischio inerenti alla loro preparazione."

**Esecuzione dell'opera secondo procedimenti BIM, Protocolli LEED o altri metodi di controllo della qualità, dei costi, dei tempi e degli impatti.**

Un numero crescente di committenti decide di verificare la convenienza di applicare procedimenti di organizzazione dell'attività degli operatori professionali, dei fornitori e delle imprese, nell'occasione di nuove iniziative, seguendo metodi codificati a livello internazionale, quali ad esempio il Protocollo LEED, il BIM e altri ancora.

Si tratta di decisioni che presuppongono il possesso di particolari conoscenze, requisiti e abilitazioni, da parte di tutti soggetti coinvolti, compresi il committente stesso e l'Appaltatore, i quali, se committenti, devono essere consapevoli della necessità di professionalizzare, a loro volta, il proprio *staff*.

La valutazione della possibilità di gestire il progetto secondo tali metodi e protocolli è opportuno che sia presa consapevolmente, con l'accordo di tutti i soggetti coinvolti, al fine di garantire la qualità attesa e una corretta valutazione dei costi d'investimento. Il committente deve sapere che il ricorso a dette procedure, che



consentono di migliorare la qualità dell'opera, ma spesso determinano notevoli rigidità di rapporti e di procedimenti, comporta un costo professionale che non è compensato con l'applicazione dei Parametri più volte citati, ma deve essere valutato caso per caso in base alla complessità del progetto stesso.

### **Prestazioni e servizi forniti dall'architetto.**

La prestazione di competenza specifica dell'architetto, quella prevista e compensata dai parametri di riferimento, si suddivide essenzialmente in tre fasi principali, per ciascuna delle quali i Parametri offrono come riferimento, le relative determinazioni del valore del corrispettivo:

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.

Per il buon fine di tutta questa complessa attività abbiamo affermato in precedenza, che è necessario che il committente incarichi l'architetto d'assumere anche il ruolo di coordinatore interdisciplinare del gruppo di specialisti, che concorrono alla realizzazione dell'opera.

#### 1.0 Studi, rilievi, analisi e definizione dell'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, ambientali, impiantistiche, sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, d'accertamento di vincoli e di limitazioni dovute a rapporti con terzi, delle norme specifiche dei singoli settori economici ai quali appartiene l'opera da realizzare;
- 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.

#### 2.0 Progettazioni preliminare o di massima, definitiva o per ottenere le autorizzazioni, esecutiva, specialistiche, ecc.

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

##### 2.1.1 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; nell'indicazione sommaria dei costi, in relazione ai benefici previsti, nonché in schemi grafici per l'individuazione delle caratteristiche speciali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare. È corredato della valutazione indicativa del costo (preventivo sommario), da determinarsi sulla base dei costi unitari medi disponibili, assunti per analogia.

La progettazione di massima di un'opera privata non deve necessariamente contenere tutte le indicazioni e le elaborazioni previste per l'opera pubblica.

##### 2.1.2 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 o di massima 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, ambientale, 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 la richiesta di rilascio del permesso di costruire o del documento equivalente, e comprende:

- la compilazione di tutta la modulistica che ogni Comune o Ente predispone e richiede;
  - 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 alla sicurezza del cantiere, relativamente alle seguenti elaborazioni:
    - accorgimenti per l'eliminazione delle barriere 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, speciali, 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 e 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 dai Parametri citati in premessa. 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 e si possono così raggruppare:

- Parere preventivo di prevenzione incendi;
- *Nulla osta* idrici, idrogeologici, idraulici;
- *Nulla osta* e pareri degli Enti interessati: Soprintendenza, Provincia, Enti proprietari delle strade, A.R.P.A. e altri ancora.

Il committente e l'architetto devono concordare le prestazioni che riguardano la compilazione delle istanze, i relativi allegati e la trattazione delle pratiche amministrative, che non sono comprese nelle valutazioni effettuate dai Parametri di riferimento più volte citati o che sono riferiti a procedimenti privati, che non sono soggetti alle regolamentazioni delle opere pubbliche.

### 2.1.3 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 redatti 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.

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 più precisi rilievi plano-altimetrici, 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 sui cantieri mobili e temporanei e in base alle esigenze di una sicura ed economica conduzione dell'opera, una volta realizzata.

Il progetto comprende quindi una serie di progettazioni specialistiche complementari, che sono state precedentemente elencate e che saranno compensate dal committente, direttamente ai relativi fornitori:

- progetto statico, completo di calcoli e documentazione per le strutture in opera e prefabbricate, che deve comprendere tutte le parti anche non portanti, che possono essere causa di rischio per l'incolumità delle persone e delle cose, 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;
- altre eventuali prestazioni rese necessarie dalla tipologia dell'opera.

Le definizioni dei particolari costruttivi, per le realizzazioni di produzione e d'officina, (per ottenere un miglior prezzo e una più sicura fattibilità), sono normalmente affidate all'impresa che effettivamente realizzerà le opere, la quale proporrà le tecnologie e le marche di proprio uso corrente. In ogni caso è determinante per il buon esito dell'opera, che l'architetto verifichi e approvi specificatamente, con il committente, le proposte dell'appaltatore, in tutta la fase di direzione ed esecuzione dei lavori.

### 3.0 Appalto, direzione, contabilità dei lavori, agibilità, collaudi, liquidazioni e accatastamenti.

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

- assistenza alla conduzione dell'eventuale gara d'appalto e alla comparazione delle offerte;
- assistenza alla stipulazione dei contratti con le varie ditte appaltatrici o fornitrici e loro coordinamento;
- controllo e integrazione dei disegni costruttivi e d'officina, forniti dagli appaltatori preventivamente o più comunemente in corso d'opera;
- 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 o controllo e liquidazione della contabilità redatta dall'appaltatore, a seconda dei patti tra committente e architetto;
  - redazione di varianti e aggiornamenti operativi, al progetto esecutivo;
  - redazione delle varianti possibili in corso d'opera e compilazione delle richieste agli Enti competenti, al fine d'ottenere l'eventuale titolo per costruire in variante;
- redazione della pratica d'agibilità, presso il Comune, che comprende:
  - pratica d'accatastamento, sia al Catasto Terreni per l'inserimento in mappa, sia al Catasto Fabbricati;
  - 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, se necessario;
  - 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 che sono necessarie per acquisire i pareri sopraindicati e gli eventuali nulla osta procedurali e finali e le



varianti, costituiscono prestazioni aggiuntive e specialistiche, rispetto a quelle compensate con le percentuali previste dai Parametri di riferimento e sono in parte fornite da altri tecnici abilitati, che agiscono con il coordinamento dell'architetto.

È necessario che anche il compenso per coordinare ed assistere tali attività sia preventivamente concordato, preferibilmente in ragione del tempo che sarà effettivamente impiegato dall'architetto per fornirle.

Roma 16/05/2019.

Il presidente  
arch. Bruno Gabbiani

Il segretario nazionale  
arch. Giulia Andreotti