

## Verifica di congruità di una parcella professionale di progettazione

di Alberto Pavan (\*)

*L'attrice è proprietaria di un comparto industriale che intende trasformare in un complesso residenziale. Si avvia la fase di progettazione in prospettiva dell'ottenimento delle previste autorizzazioni. Visti i tempi accumulatisi la proprietà disdetta il mandato al progettista (convenuto) e rifiuta il pagamento della sua parcella professionale giudicata esuberante il lavoro progettuale effettivamente svolto. La CTU dovrà definire la congruità delle richieste del progettista in ragione degli elaborati depositati in causa.*

### Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il sottoscritto Arch. Alberto Pavan, titolare dei corsi di Valutazione Economica di piani e progetti e di Estimo presso la I Facoltà di Ingegneria del Politecnico di Milano, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, riuniti i consulenti delle parti in data 13.5.2000, 27.5.2000 e 26.6.2000 presso il proprio ufficio in Milano, sentite le parti, visti gli atti e le memorie tecniche dei consulenti (che in calce si allegano), si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine al quesito formulato dall'III.mo Sig. G.I. in occasione dell'udienza avvenuta in data 23.4.2000:

*“Letti gli atti ed i documenti di causa, sentiti i consulenti di parte, esperita ogni indagine necessaria, verifichi il CTU l'attività espletata dall'arch. C. Convenuta indicando esattamente in che cosa si sia concretizzata e nel momento in cui è stata interrotta quale finalità avrebbe potuto avere ai fini dell'iter edificatorio e progettuale. Dica se il compenso liquidato dal Consiglio dell'Ordine degli architetti di Milano sia stato correttamente e congruamente valutato con riferimento alla tariffa professionale ed al lavoro svolto”.*

### Premesse

La presente vertenza ha per oggetto la progettazione da parte della convenuta della riqualificazione di un complesso industriale esistente di proprietà dell'attrice sito nel-

la semiperiferia sud della città di Milano in uno nuovo a carattere residenziale.

L'iter di progettazione si è interrotto, per cause ininfluenti la presente CTU, in una fase intermedia le rispettive attese delle parti, generando di seguito una conflittualità tra le stesse in merito alla corretta definizione della congruità dei compensi dovuti al professionista (convenuto) in ragione del lavoro fino a quel punto svolto. In particolare l'attrice ritiene l'onorario poi richiesto esuberante la qualità e l'utilità del servizio profuso, considerando scarsamente utile ed utilizzabile quanto in sue mani, con necessità di numerosi ulteriori approfondimenti al fine di arrivare a quanto dalla stessa ritenuto essere l'oggetto delle proprie richieste.

Il convenuto, di contro, oppone la liquidazione effettuata dal proprio Ordine Professionale a riprova della tipologia e definizione della attività profusa, esplicitata dagli elaborati prodotti ed in atti, facendo eventualmente risalire proprio all'interruzione unilaterale del mandato ogni eventuale lieve o grave mancanza rilevabile, mancanza che, comunque, non è poi riconsiderata nel calcolo della parcella presentata e quindi non influisce sulla stessa che, a detta sempre della convenuta, definisce in termini monetari solo quanto realmente eseguito.

In sede di causa si è proceduto ad espletare una prima CTU, a firma dell'ing. G. Consulente, le cui risultanze e motivazioni sono note al sottoscritto in quanto in atti.

### Operazioni peritali

Le operazioni peritali si sono svolte presso lo studio del CTU in Milano, a partire

(\*) Architetto.

dal giorno 13.5.2000, alla presenza dei CTP: geom. G. Attrice (per l'attrice) e arch. C. Convenuta (per la convenuta) dando lettura del quesito e riepilogando la documentazione prodotta in atti.

In seguito il CTU si è riunito con i CTP in data 27.5.2000, alla presenza anche del geom. N. Attrice sempre per la Attrice. Si è discusso sia della vidimazione dell'Ordine Professionale, sia della valutazione con la quale si è conclusa la precedente Consulenza d'Ufficio. Il CTU chiede alle parti di meglio definire le proprie posizioni in merito alla definizione dei costi di costruzione dell'intervento ipotizzato. Il CTU chiede inoltre ai consulenti la produzione di una copia del modello di presentazione della Dia in vigore nel 2002, al fine di verificare la tipologia e qualità di documenti e attività necessari alla sua compiuta protocollazione. L'ultima riunione peritale si è svolta in data 26.6.2000. Si è discusso nel merito dei dati di costo portati dalle parti ed analizzato collegialmente il modello della Dia vigente nel 2002. In termine alla riunione il CTU ha poi concesso termini per il deposito di memorie tecniche delle parti sino al giorno 14.9.2000.

### Memorie tecniche delle parti

In occasione della presente CTU, come detto, si è chiesto alle parti di depositare proprie memorie tecniche alla luce di quanto discusso e reperito in sede di operazioni peritali.

Memoria Attrice, CTP geom. G. Attrice

Il consulente, fatte le premesse di rito sul quesito e lo svolgimento delle operazioni peritali, entra subito nel merito delle domande poste al CTU definendo, in primo luogo, quanto egli ritiene costituisca l'operato del professionista alla luce degli elaborati prodotti ed, in secondo luogo, quanto di questi ultimi è invece definibile come risposta congruente alla volontà, necessità e richiesta della parte attrice. In estrema sintesi il CTP sostiene che quanto prodotto, tanto o poco che sia, rappresenta comunque solo una prima (piccola) parte rispetto all'esigenza dell'attrice rappresentata fondamentalmente nell'addivenire alla presentazione della domanda autorizzativa/concessoria per dar luogo ai lavori.

Quanto eseguito, secondo il CTP Attrice, è unicamente propedeutico all'oggetto del mandato e, come tale, andrebbe valutato, considerando quindi non solo la mole di lavoro ma anche la sua effettiva utilità in riferimento alle necessità del richiedente.

Prima di entrare poi nella verifica della parcella il CTP sottolinea, inoltre, la necessaria corretta precedente definizione del congruo importo di costo prevedibile delle opere. A tal fine agisce da un lato nella ridefinizione di un costo di costruzione unitario medio del periodo a suo dire più rispondente al mercato e, dall'altro, nella ridefinizione delle corrette quantità di fabbricato ed intervento in gioco, in ragione non tanto del progetto (ritenuto spropositato in alcune sue assumption) ma dell'ordinario costruire per quella piazza e tipologia di fabbricati (in sintesi si ritiene che i costi esposti, su cui si calcola in percentuale la parcella, siano sovrastimati in ragione di una irrealistica previsione di tre piani interrati di parcheggi assolutamente sovrabbondanti per l'intervento e diseconomici). Il costo di costruzione congruo stimato dal CTP attrice è quindi pari a 3,45 milioni di euro (783,16 €/m<sup>2</sup> per circa 5.434 m<sup>2</sup> di superficie dell'intervento). L'importo della parcella è complessivamente determinato in € 36.800,00.

Il CTP in fine contesta l'utilità della realizzazione del plastico del nuovo complesso residenziale.

Memoria Convenuta, CTP arch. C. Convenuta

Il consulente di parte convenuta, fatte anch'egli le premesse di rito, illustra le attività svolte dal professionista rimarcando la necessità dell'iter seguito dallo stesso in merito all'ottenimento del parere ambientale, nonché della tipologia di attività collaterali come la redazione del computo metrico e soprattutto del plastico.

In merito alla stima del congruo costo di costruzione del complesso, da porre alla base dei calcoli della parcella professionale, il CTP determina un costo medio (unitario) pari ad €/m<sup>2</sup> 879,00 e, nel contempo, perviene a un calcolo delle superfici da edificare pari a 6.846 m<sup>2</sup>, con un costo complessivo dell'intervento progettato che si attesta pertanto in circa 6 milioni di euro (quasi il doppio della controparte). L'importo della

parcella, in ultimo, è complessivamente determinato in € 143.993,75.

Prima memoria d'ufficio, CTU ing. Giorgio Consulente

Il primo Consulente d'Ufficio, fatte le premesse di rito risponde ai quesiti postigli dall'Ill.mo Sig. Magistrato, riguardanti in sintesi la verifica dell'attività svolta dal progettista e la congruità della liquidazione dell'Ordine Professionale.

In merito alla prima parte del quesito il CTU, da pag. 4 e pag. 7 (Consulente, 23.11.2007), svolge un'esauritiva esplicazione delle attività svolte dal Convenuto e dei relativi elaborati da questi prodotti. Il CTU suddivide il proprio riscontro tra le incombenze di natura amministrativa e le attività progettuali.

Per la parte amministrativa l'iter condotto dal progettista ha prodotto il rilascio di:

- un parere favorevole per intervenire in concessione edilizia semplice anziché attraverso piano particolareggiato (2.10.2001);
- un parere favorevole su progetto preliminare (17.6.2002).

Per la parte progettuale il CTU ha rilevato innanzitutto la presenza di più contatti con i responsabili delle progettazioni specialistiche i quali, altresì, non hanno condotto ad una vera e propria produzione documentale né per le strutture (Studio Strutture), né per gli impianti meccanici e idraulici (Studio Impianti). È invece presente la relazione geologica (Studio Geologo).

In merito alla produzione documentale diretta del progettista, invece, il CTU ha rilevato la presenza:

- degli elaborati grafici di cui al predetto progetto preliminare, in numero di 20 tavole (doc. 10);
- degli elaborati grafici relativi alla presen-

tazione della domanda autorizzativa/concessoria, in numero di 54 elaborati (doc. 17/1 e 17/2) di cui 20 del progetto preliminare e 34 di approfondimento ed avanzamento nella definizione di dettaglio ai fini dell'iter autorizzativo ipotizzato.

Il CTU quindi in chiusura alla prima parte del quesito, in riferimento alla completezza documentale, rileva una sostanziale deficienza sia in ragione delle strutture che degli impianti. Considerazione peraltro congruente con quanto rilevato in precedenza in merito al rapporto intercorso tra la Convenuta (progettazione architettonica) e i progettisti delle parti specialistiche. Non si rilevano, invece, appunti specifici sul grado di definizione e completezza degli elaborati esistenti in atti.

In merito, invece, alla seconda parte del quesito postogli, da pag. 7 a pag. 11 (Consulente, 23.11.2000), il CTU, rispetto alla liquidazione della parcella proposta dall'Ordine professionale, ritiene congruo apportare una variazione in diminuzione sia per quanto riguarda l'importo dei lavori a base dei calcoli, sia per quanto riguarda le incidenze da utilizzarsi. Lasciando al giudice una valutazione in merito all'effettiva applicabilità, o meno, della maggiorazione del 25% prevista per legge per l'incarico parziale.

Il costo di costruzione congruo stimato dal CTU è pari a 3,5 milioni di euro (838,00 €/m<sup>2</sup> per circa 4.180 m<sup>2</sup> di superficie dell'intervento). L'importo della parcella è complessivamente determinato in € 90.612,38 (considerando, come per i CTP, la maggiorazione per incarico parziale).

Sintesi memorie CTP e primo CTU

Si riporta qui di seguito un quadro sinottico delle risultanze delle tre differenti valutazioni eseguite in rapporto con la liquidazione dell'Ordine.

	IMPORTO LAVORI		SUP. m <sup>2</sup>	ALIQ.	SPESE %	PARCELLA €
	€/m <sup>2</sup>	milioni di €				
I° CTU	838,00	3,50	4.180,00	0,22	30	90.612,38
ATTRICE (A)	783,00	3,45	5.434,00	0,15	20	36.800,00
CONVENUTA ©	879,00	6,00	6.846,00	0,23	30	143.993,75
ORDINE		5,10		0,22	30	145.762,74

In merito all'incarico parziale si considerano sempre i risultati che comprendono la sua applicazione, essendo essa comunque dovuta in assenza di uno svolgimento completo della prestazione essendo riferita non tanto ad una interruzione d'incarico ma ad una questione di parzialità dell'incarico stesso nel caso questo non arrivi a comprendere tutte (o meglio buona parte) delle attività previste dal testo normativo. Lo stesso dicasi in merito al riconoscimento della progettazione integrale coordinata ed all'uso delle Classi e Categoria Id (palazzi e case signorili). Scelte, queste, peraltro confermate in tutte le suddette determinazioni.

### Risposta alla prima parte del quesito

*“...verifichi il CTU l'attività espletata dall'arch. Convenuta indicando esattamente in che cosa si sia concretizzata...”*

L'attività espletata dall'arch. Convenuta, come peraltro già riportato in modo esaustivo nella prima CTU, è consistita in:

- richiesta e ottenimento del certificato urbanistico;
- richiesta e ottenimento dell'iter concessorio semplice anziché del ricorso alla pianificazione particolareggiata. Istanza accolta favorevolmente con sensibile vantaggio, in termini di semplificazione delle procedure, tempi e rivendibilità del bene, per la proprietà;
- richiesta e ottenimento di parere preventivo in merito al progetto preliminare con esplicito parere favorevole in materia di tutela ambientale. In particolare la richiesta ha comportato la redazione di n. 20 elaborati tecnici (doc. 10) e tre plastici. Il parere non comprende l'autorizzazione paesaggistica necessaria (art. 151, d.lgs. 490/1999) per la quale si sarebbe dovuta comunque inoltrare apposita ulteriore domanda;
- predisposizione degli elaborati necessari alla domanda di avvio all'iter edificatorio attraverso l'estensione, per numero e approfondimento progettuale (con la redazione di 34 nuove tavole, di cui 7 poi aggiornate, doc. 17/1 e 17/2), degli elaborati di cui alla richiesta di parere preventivo/paesaggistico. In questa fase lavorativa si possono far rientrare le riunioni con i

professionisti delle progettazioni specialistiche: strutture, antincendio, impianti (elettrico, meccanici, idrosanitari, ecc.) e la redazione di un computo metrico estimativo per le sole opere al rustico.

### Risposta alla seconda parte del quesito

*“...e nel momento in cui è stata interrotta quale finalità avrebbe potuto avere ai fini dell'iter edificatorio e progettuale...”*

Le finalità cui possono essere ricondotte le attività e la produzione documentale della Convenuta si possono così come segue riassumere:

- acquisizione delle informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico (certificato urbanistico, relazione geologica, piano di caratterizzazione, ecc.);
- semplificazione dell'iter procedurale autorizzativo a cui era sottoposto il bene con sensibile valorizzazione in termini di sfruttabilità diretta e commerciabilità verso terzi (edificazione diretta anziché attraverso piano particolareggiato);
- acquisizione di un parere preventivo favorevole, con inserimento nel contesto ai fini ambientali, di supporto alla successiva valutazione della Dia Onerosa da parte della pubblica amministrazione (condizione di tutela della proprietà nella scelta di una procedura diretta come la Dia anziché vincolata al parere superiore come la Concessione/Permesso di costruire);
- predisposizione degli elaborati tecnici di natura architettonica necessari alla presentazione della domanda essenziale all'avvio dell'iter edificatorio.

I passi iniziali svolti dal progettista si sono rivolti al consolidamento del diritto edificatorio dell'area e dell'idea progettuale da quest'ultimo ipotizzata per la stessa, per la quale non si evincono in atti particolari controindicazioni della proprietà.

La documentazione riversata in causa è a tal fine esaustiva e congruente con la finalità preposta.

In seguito il progettista ha provveduto ad ampliare ed integrare la precedente produzione documentale ai fini della predisposizione della domanda atta ad ottenere il titolo abilitativo edilizio necessario all'edificazione.

Parte attrice lamenta numerose carenze soprattutto per questa fase di progetto ed in generale della prestazione professionale attesa.

Invero da un'attenta lettura della documentazione in atti si evince una sostanziale completezza della stessa in riferimento alle competenze di progettazione architettonica, risultando differentemente scarse o del tutto mancanti, invece, le progettazioni specialistiche. Progettazioni che peraltro erano affidate a professionisti terzi rispetto alla Convenuta (strutture, impianti, ASL, Vigili del Fuoco, ecc.).

Si rileva pertanto che le critiche mosse al progetto, considerando lo stato di suo avanzamento al momento dell'interruzione del rapporto tra le parti, propedeutico alla domanda di ottenimento del titolo abilitativo, ed in ragione dei compiti specifici che in atti si evidenziano in capo al convenuto (progettazione architettonica), non si evincono particolari deficienze, potendosi considerare la documentazione riversata in causa esaustiva e congruente con la fase di progettazione raggiunta a quel momento.

Dovrà altresì prestarsi nel seguito la giusta attenzione nell'applicazione dei dettami normativi per la redazione della parcella, considerando che la prestazione *de quo* rappresenta una condizione di confine non espressamente prevista in un dettato di legge risalente ormai al 1949 e che rientra tra le varie casistiche su cui sono negli anni intervenuti i vari Ordini, appunto al fine di colmare le lacune evidenziate. Caso tipico la differenziazione, non contemplata dalla norma, tra il progetto giunto alla fase di approfondimento propedeutico all'ottenimento della Concessione (o Permesso di Costruire) e quelli *di massima ed esecutivo* previsti dalla legge (si veda in allegato il parere della Consulta regionale lombarda).

### Risposta alla terza parte del quesito

*“... Dica se il compenso liquidato dal Consiglio dell'Ordine degli architetti di Milano sia stato correttamente e congruamente valutato con riferimento alla tariffa professionale ed al lavoro svolto...”*

Al fine di verificare la congruità della liqui-

dazione proposta dal competente Ordine Professionale si rende necessario assumere alcuni dati di fondo indispensabili per il calcolo della parcella.

Innanzitutto si fa riferimento ad un incarico professionale privato per il 2002 e quindi il calcolo degli onorari relativi trova riscontro nella legge tariffaria per Ingegneri e Architetti n. 143 del 1949, e susseguenti aggiornamenti.

La tipologia di determinazione dell'onorario è a percentuale, trovandosi riferimento in una prestazione per cui è definibile e preponderante sul resto un importo (lavori) dell'opera oggetto della prestazione.

A tal fine constatata l'assoluta discrepanza di valori sul punto si determina come segue il previsto, per legge, attendibile importo dei lavori di progetto.

### Determinazione dell'importo lavori

Come anticipato è il dato su cui si fonda in seguito il calcolo dell'onorario che trova un riferimento diretto in percentuale sull'importo lavori consuntivati o che presumibilmente andranno a verificarsi.

Nel merito le parti, l'Ordine ed il precedente CTU hanno espresso valutazioni differenti.

Al fine di determinare l'importo ricercato si considerano innanzitutto le informazioni di cui si può ottenere riscontro documentale o emerografico, come la capacità edificatoria del lotto ed il costo di costruzione medio rilevabile nel mercato per la zona ed il periodo interessati.

La superficie lorda di pavimento (slp) espressa dal lotto, in ragione della sua capacità edificatoria, è definita in atti pari a 4.180 m<sup>2</sup>.

Sulla base di questo dato di natura quantitativa è presente sul mercato una fonte emerografica che esprime i propri dati di costo attraverso la medesima unità di misura (€/m<sup>2</sup> di slp), condizione cautelativa che rende stabile e confrontabile il dato, edita dalla DEI (ex Tipografia del Genio Civile) a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano (allegato 2).

Mediando i prezzi riferibili ad una palazzina signorile da circa 3.500 m<sup>2</sup> di slp con una da circa 5.500 m<sup>2</sup> si ottiene un prezzo unitario pari a 900,00 €/m<sup>2</sup>.

PALAZZINA	SLP	COSTO TOTALE	COSTO UNITARIO
A3	3.420 m <sup>2</sup>	3.125.848,00 €	914,00 €/m <sup>2</sup>
A7	5.566 m <sup>2</sup>	4.947.657,00 €	889,00 €/m <sup>2</sup>
media			901,50 €/m <sup>2</sup>

Considerando la capacità edificatoria del lotto in questione per 4.180 m<sup>2</sup> si stima pertanto come segue il più probabile importo delle opere progettate di nuova costruzione:

Importo Opere = Slp x costo unitario medio = 4.180 m<sup>2</sup> x 900,00 €/m<sup>2</sup> =

3.762.000,00 €

che si arrotonda in 3.750.000,00 €

### Determinazione delle aliquote

Stimato l'importo lavori si procede con il definire le aliquote rappresentative dell'operato del professionista.

In sintesi la tariffa considera pari al 100% dell'onorario (1,00) l'espletamento di più funzioni legate alla progettazione e alla direzione lavori. In questo caso si considerano solo le funzioni più propriamente progettuali che la legge considera suddivise in due grandi famiglie: *progetto di massima* e *progetto esecutivo* (conseguente per approfondimento del primo).

La fase di progetto necessaria ad ottenere le previste autorizzazioni a costruire è in realtà intermedia a queste due famiglie ma

la legge tariffaria non prevede stadi parziali tra i predetti *progetto di massima* e quello *esecutivo* e pertanto sono intervenuti negli anni i vari Ordini a definire delle metodologie di calcolo operative che supplissero a tale deficienza normativa, smentita dalla prassi lavorativa che, invece, ha spesso necessità di definire anche questo ambito di attività (di natura ancora differente è la suddivisione in tre stadi introdotta per i progetti pubblici: progetto preliminare, definitivo ed esecutivo che non risulta applicabile, anche se taluni tendono a confondere lo stadio di progetto privato qui indagato con la progettazione *definitiva* dei lavori pubblici. A conferma di ciò, infatti, è stata introdotta per i soli lavori pubblici una apposita legge tariffaria differente dalla l. 143/49).

Lo schema di costruzione delle aliquote viene assunto seguendo le indicazioni della Consulta regionale lombarda (l'intervento è a Milano): "Progetto per l'ottenimento della concessione edilizia".

Su quella traccia si è poi intervenuti punto per punto in ragione della reale rispondenza con quanto è stato materialmente eseguito e prodotto in atti dal professionista.

CLASSI DI LAVORO		L. 143/1949	CONSULTA	CTU	
prog. di massima	a)	0,10	100%	100%	0,1000
prev. sommario	b)	0,02	100%	100%	0,0200
		0,12			0,1200
art. 21 c.2		0,10	0 - 100%	50%	0,0500
		0,22			0,1700
prog. esecutivo	c)	0,25	50 - 100%	45%	0,1125
prev. particolaregg.	d)	0,10	50 - 100%	45%	0,0450
part. cos. decorativi	e)	0,15	50 - 100%	0%	0,0000
		0,72			0,3275

Note:

Le prestazioni di cui all'art. 21, comma 2 (suggerite dalla Consulta), sono qui considerate in funzione dei pareri preventivi richiesti e del plastico costruito utile alla richiesta dei medesimi.

La progettazione esecutiva viene valutata al minimo (50%) decurtato di un 10% in ragione di una parziale incompletezza, o mancata rifinitura, delle tavole (si veda la ripetizione del particolare costruttivo in scala 1:10). L'aliquota è comunque concessa perché

riguarda la progettazione architettonica e non possono quindi in essa ricomprendersi eventuali deficienze riferibili alle progettazioni specialistiche (strutture, impianti, ecc.) qui non considerate e per legge da valutarsi, e pagarsi, a parte. Si ricorda infatti che in questo ambito si sta compensando la sola progettazione architettonica in capo alla Convenuta.

La voce “preventivo particolareggiato” compensa il computo metrico prodotto, pesato come il precedente progetto esecutivo in ragione della sua incompletezza (45%).

La voce “particolari costruttivi e decorativi” viene considerata nulla in quanto non si rilevano prestazioni che palesino l’espletamento di tale attività.

### Determinazione dell'onorario

Definite le aliquote di riferimento si procede come segue al ricalcolo della parcella del professionista Convenuto al fine di poter poi valutare la congruenza della liquidazione redatta dal competente (per territorio) Ordine Professionale.

Classe		I		
Categoria		d		
			TAB. A	IMPORTO
<b>IMPORTO LAVORI</b>		<b>€ 3.750.000,00</b>		
fino a		€ 2.582.284,50	5,0766	€ 131.092,25
eccedenza		€ 1.167.715,50	4,2305	€ 49.400,20
			TAB. B	
<b>ONORARIO PRESTAZIONI COMPLETE</b>			1,0000	€ 180.492,46
progetto di massima	a)		0,1000	€ 18.049,25
preventivo sommario	b)		0,0200	€ 3.609,85
			0,1200	€ 21.659,10
progetto esecutivo	c)		0,1125	€ 20.305,40
preventivo particolareggiato	d)		0,0450	€ 8.122,16
particolari costruttivi e decorativi	e)		0,0000	€ -
			0,1575	€ 28.427,56
art. 21 c.2			0,0500	€ 9.024,62
<b>ONORARIO PRESTAZIONI PARZIALI</b>			0,3275	€ 59.111,28
progettazione integrale		€ 59.111,28	10%	€ 5.911,13
incarico parziale		€ 65.022,41	25%	€ 16.255,60
spese conglobate		€ 81.278,01	30%	€ 24.383,40
<b>ACCESSORI</b>				€ 46.550,13
<b>TOTALE PARCELLA ONORARIO E SPESE</b>				€ 105.661,41

Ne deriva quindi che la liquidazione emessa dall'Ordine professionale, pari complessivamente a € 145.762,74, non è congrua con l'operato realmente eseguito dal professionista in riferimento alla complessità ed importanza dei lavori ipotizzati. Si rileva peraltro che ponendo lo stesso importo dei lavori considerato dall'Ordine (5,1

milioni di euro) la parcella calcolata secondo le aliquote qui proposte risulterebbe di 139.000,00 € e quindi vicino all'importo definito dell'organo professionale.

### Note conclusive

In conclusione, quindi, visti gli atti e gli



incartamenti, sentite le parti ed i rispettivi consulenti, si è potuto determinare quanto segue.

L'attività espletata dall'arch. Convenuta è consistita in:

- richiesta e ottenimento del certificato urbanistico;
- richiesta e ottenimento dell'iter concessorio semplice;
- richiesta e ottenimento di parere preventivo;
- redazione degli elaborati per le domande autorizzativa/concessoria

Le finalità cui possono essere ricondotte le attività e la produzione documentale della Convenuta si possono così come segue riassumere:

- consolidamento del diritto edificato-

rio dell'area e dell'idea progettuale da quest'ultimo ipotizzata per la stessa;

- ampliamento ed integrazione della precedente produzione documentale ai fini della predisposizione della domanda atta ad ottenere il titolo abilitativo edilizio necessario all'edificazione.

L'importo della parcella è qui determinato pari a 105.661,41 €. La liquidazione dell'Ordine, pertanto, non è definibile congrua.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento necessario. Allega nel contempo l'usuale documentazione di corredo e le memorie delle parti.

Con osservanza.

Milano, ottobre 2009