

Tecnici. Secondo il tribunale di Bari è legittimo per il committente non pagare il disegno sbagliato

Progetto inadeguato senza saldo

Il piano deve rispettare le disposizioni urbanistiche e il Codice

Guglielmo Saporito

Il progettista non deve essere pagato se il comune respinge una domanda edilizia inadeguata o inidonea. È la decisione del tribunale di Bari (sentenza 16 novembre 2009 n. 3444), di particolare attualità all'indomani delle norme re-

DA CONSIDERARE

Le problematiche su confini, dimensioni, sismicità e geologia dei luoghi vanno esaminate ai fini della realizzabilità

gionali sugli ampliamenti edilizi del 20 per cento.

Il piano casa varato dalle regioni consente infatti ampliamenti e demolizioni con premi di volumetria, obbligando i progettisti a tener presenti non solo norme tecniche, ma anche rapporti di vicinato e

qualità architettoniche degli interventi.

Il caso esaminato a Bari riguarda un fabbricato che il progettista aveva correttamente disegnato, ma che danneggiava l'area confinante: per questo motivo la commissione edilizia comunale aveva espresso un giudizio negativo, auspicando un progetto comune per le due aree adiacenti. Dopo il parere sfavorevole, il tecnico ha chiesto comune che il pagamento della parcella, ma il committente ha eccitato che la prestazione non era stata adempiuta. Quest'azione è stata condivisa dal tribunale, analizzando il contenuto della prestazione.

Il professionista è infatti tenuto a fornire una progettazione idonea ad essere attuata, quindi coerente con le prescrizioni urbanistiche e con le caratteristiche dei luoghi. Ad esempio, il dissenso di un vicino (Cassazione 22129/2008) o

il parere negativo di un ente o della soprintendenza, possono ostacolare un'opera anche se questa è strutturalmente ben progettata.

Il principio che si applica, infatti, è quello dell'obbligo "di risultato", che impegna il professionista a raggiungere un effetto ben definito, dotato di un'autonoma utilità, cioè della «realizzabilità». Quindi il progettista deve non solo avere un comportamento diligente (informato ed aggiornato nella tecnica), ma deve agguerrirsi doveri accessori quali quello di "protezione" del committente da incertezze da lui non prevedibili.

Questo significa che confini, dimensioni, sismicità, geologia dei luoghi vanno accertati dal progettista e confluiscono nel concetto di realizzabilità. Non è tutto, perché oltre alle altezze e ai volumi, nella fattibilità legale ed economica del progetto il progettista de-

Il principio

■ Sentenza 16 novembre 2009 n. 3444 del tribunale di Bari

L'ingegnere, come l'architetto o il geometra, nell'espletamento dell'attività professionale - sia questa configurabile come adempimento di un'obbligazione di risultato o di mezzi - è obbligato ad usare la diligenza del buon padre di famiglia, con la conseguenza che l'irrealizzabilità dell'opera, per erroneità o inadeguatezza (anche per colpa lieve) del progetto affidatogli, costituisce inadempimento dell'incarico ed abilita il committente a rifiutare di corrispondere il compenso, avvalendosi dell'eccezione di inadempimento previsto all'articolo 1460 codice civile

ve anche prevedere eventuali campagne stampa ostili all'intervento edilizio (Cassazione, sentenza 1208/1996), che possono ostacolare anche un progetto edilizio sulla carta corretto.

La posizione del progettista è svantaggiata anche dalla impossibilità di farsi riconoscere da un giudice l'illegittimità di un parere negativo sul progetto. La tutela della professionalità - sottolineata tra gli altri il Tar Toscana (sezione II, 986/2009) - è possibile solo se si affianca alle contestazioni dell'imprenditore, sicché al progettista spetta solo una posizione defilata ed accessoria.

Di tutto ciò rischia di fare le spese il professionista, a meno che questi non si dia da fare per modificare l'idea, adeguandola a prescrizioni e desideri di sovrintendenze, commissioni, comitati ed a volte anche dei vicini.