



Linee guida al calcolo dell'onorario per prestazioni architettoniche nell'edilizia privata

Bolzano, aprile 2023

PREMESSA

Le nostre prestazioni professionali si fanno sempre più complesse ed articolate, e devono inoltre sottostare a continui cambiamenti ed innovazioni. Questo dato di fatto si ripercuote sui necessari criteri di conformità e trasparenza nella redazione delle offerte d'onorario per le prestazioni di progettazione architettonica e direzione lavori.

Puntando a una trasparenza e correttezza del calcolo dell'onorario, e al fine di uniformare al meglio i metodi di calcolo, fornendo condizioni chiare non solo a libere e liberi professionisti ma anche alla committenza privata, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bolzano ha deciso di elaborare una proposta di calcolo degli onorari in ambito di edilizia privata, mettendola a disposizione di tutti gli interessati sulla homepage dell'Ordine.

Va sottolineato che tale metodo di calcolo è da intendersi come un semplice ausilio di supporto, a carattere indicativo, per la determinazione di un onorario per prestazioni architettoniche, senza vantare alcuna valenza giuridica.

Questo opuscolo contiene criteri esplicativi per l'utilizzo della tabella di calcolo dell'onorario, messa a disposizione come tabella in formato Excel.

I criteri qui presentati si riferiscono ai casi più comuni e frequenti. Resta sempre a discrezione del libero e della libera professionista valutare con calcoli dedicati quei servizi che non rientrano nello schema generico.

Le presenti "Linee guida al calcolo dell'onorario" non hanno pretesa di completezza e col tempo potranno essere integrate, modificate e riviste.

Le presenti "Linee guida" sono state deliberate dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Bolzano nella seduta del 17.04.2023.

In questo modo, ci auguriamo di fornire un aiuto a colleghe, colleghi e committenti, nel calcolo degli onorari per i servizi di architettura nell'edilizia privata.

Con cordiali saluti

Arch. Wolfgang Thaler

Presidente dell'Ordine degli Architetti PPC di Bolzano

Gruppo di lavoro: Wolfgang Thaler, Brigitte Kauntz, Alexandra Hanifle, Michael Comploj Purger, Martin Willeit, Luca da Tos, Umberto Bonagura

1. CALCOLO DELL'ONORARIO

In linea di principio, la tabella di calcolo dell'onorario allegata si basa sui costi netti di costruzione dell'opera ricavati da una prima stima sommaria dei costi. A base di calcolo vanno inseriti i costi di costruzione complessivi, comprensivi dei costi per la struttura statica e gli impianti tecnici (imp. idro-sanitario e di riscaldamento, imp. elettrico). Ciò rispecchia il ruolo centrale dell'architetto come figura di coordinamento nel processo di progettazione e direzione dei lavori, e come principale interlocutore del cliente privato lungo l'intero iter, dall'ideazione al completamento dell'opera o dell'oggetto progettato.

In generale, gli importi degli onorari calcolati sono da considerarsi al netto, senza contributi previdenziali ed oneri di legge (IVA, ritenuta d'acconto). In caso di variazioni dei costi netti di costruzione dell'opera nel corso della progettazione e/o esecuzione, l'onorario sarà adeguato ai nuovi/effettivi costi di costruzione. Questi due punti devono essere indicati nell'offerta e stipulati contrattualmente.

L'Ordine raccomanda di redigere le offerte nel modo più dettagliato e completo possibile. Ciò favorisce un rapporto trasparente fra progettista e cliente. Inoltre, a fronte dei possibili ritardi e del conseguente lavoro supplementare, è opportuno che le offerte siano limitate nel tempo. Alla luce delle incombenze sempre più complesse e volatili della nostra professione, non solo in termini legali/amministrativi, questo aspetto si va facendo sempre più preponderante.

Il calcolo dell'onorario per la progettazione e la direzione lavori si basa sull'importo netto dei lavori di costruzione moltiplicato per la corrispondente percentuale interpolata.

Formula di calcolo:

Importo netto dei lavori di costruzione * **Percentuale interpolata** = **Onorario per la progettazione e la direzione lavori**

Nel foglio di calcolo Excel la stesura del capitolato e la contabilità vengono calcolate, analogamente, come prestazioni supplementari.

Per le ulteriori prestazioni di cui al punto 3.9. della presente guida, sarà da predisporre un'offerta forfettaria o a vacanza.

2. CATEGORIE D'INCARICO

Le categorie articolate alle seguenti lettere descrivono l'incarico di progettazione e direzione lavori in funzione delle caratteristiche dell'opera da realizzare e rimandano alla corrispondente percentuale utilizzata nel calcolo dell'onorario. Si distinguono 5 categorie:

1a	Costruzioni informate a grande semplicità, edifici senza particolari esigenze di coibentazione, semplici fabbricati rurali e semplici fabbricati industriali senza particolari esigenze tecniche, magazzini, capannoni, edifici provvisori senza importanza e simili.
1b	Edifici industriali di importanza costruttiva corrente, edifici rurali.
1c	Edifici di abitazione mono- e multi-familiare, case a schiera, case rurali, edifici industriali e fabbricati commerciali, nonché gli edifici di cui alla lettera 1b) quando presentino esigenze elevate, edifici di categoria CasaClima A, B, C, risanamenti e ristrutturazioni edilizie di tutti gli edifici alla presente categoria.
1d	Ville signorili, alberghi, teatri, cinema, chiese, banche, edifici provvisori di carattere decorativo, parchi, case passive, edifici di categoria CasaClima Nature o Gold, nonché gli edifici di cui alla lettera 1c) quando presentino esigenze particolarmente elevate, restauri artistici ed edifici tutelati, risanamenti e ristrutturazioni edilizie di tutti gli edifici alla presente categoria.
1e	Decorazione esterna o interna ed arredamento di edifici e di ambienti. Ideazione, progetto e direzione lavori di mobili. (Solo per progetti privi di titolo edilizio)

3. DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI

La descrizione delle prestazioni presentata in questa sezione riassume le prestazioni standard per la progettazione architettonica nell'edilizia privata. La tabella Excel per il calcolo dell'onorario allegata fornisce una precisa stima di queste prestazioni:

3.1 Attività propedeutica

a) Attività propedeutica

- Incontri con la committenza
- Sopralluogo
- Acquisizione di documentazione sullo stato di fatto presso gli uffici tecnici competenti (nel caso di beni esistenti)
- Verifica di fattibilità e ricerca urbanistica
- Incontri preliminari di chiarimento con gli uffici competenti

La tabella di calcolo attribuisce a questa prestazione parziale un'aliquota dello 0,02. L'effettivo impegno per questa prestazione parziale, a causa delle circostanze più diverse, può discostarsi anche notevolmente dal valore della tabella di calcolo. Si raccomanda di verificare attentamente il valore calcolato e, qualora necessario, di adeguarlo all'effettivo impegno richiesto.

3.2 Progetto preliminare

b) Progetto preliminare

- Incontri con la committenza sul programma funzionale
- Elaborazione di un concetto progettuale composto da documenti grafici e/o testuali

c) stima sommaria dei costi

- Elaborazione di una stima sommaria dei costi sulla base della cubatura o della superficie lorda di piano

Nella tabella di calcolo a questa prestazione parziale è attribuita l'aliquota dello 0,12.

3.3 Progettazione definitiva

d) Progetto definitivo

- Elaborazione dei documenti grafici e testuali per l'ottenimento del titolo edilizio
- Consegna del progetto tramite il portale SUAP

e) Stima dei costi

- Elaborazione di una stima dei costi in base alle lavorazioni o alle parti dell'opera

La tabella di calcolo valuta questa prestazione parziale con l'aliquota dello 0,21.

3.4 Progettazione esecutiva

f) Progetto esecutivo e particolari costruttivi

- Coordinamento con la committenza sulle tecniche costruttive, sulla scelta dei materiali, sulla definizione dei dettagli e sulle finiture interne ed esterne.
- Elaborazione di tutta la documentazione progettuale necessaria (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50.
- Consultazione con i progettisti specialistici ed implementazione degli elaborati di progetto con tutti i riferimenti costruttivi inerenti la statica, la protezione antincendio, gli impianti di riscaldamento ed idro-sanitari, gli impianti elettrici e la fisica dell'edificio (certificazione Casa clima)
- Elaborazione dei particolari costruttivi rilevanti in scala appropriata

g) Contratti d'opera

- Stesura dei contratti d'opera fra committenza ed aziende esecutrici

A questa prestazione parziale la tabella di calcolo attribuisce l'aliquota dello 0,31.

3.5 Direzione lavori

h) Direzione lavori

- Coordinamento delle imprese esecutrici
- Verifiche e riunioni di coordinamento in cantiere
- Stesura dell'eventuale documentazione necessaria
- Monitoraggio delle scadenze
- Eliminazione dei difetti prima del completamento dell'opera

(i) Agibilità

- Acquisizione delle necessarie certificazioni e dichiarazioni da parte dei progettisti specialistici e delle imprese esecutrici
- Caricamento dei dati tramite il portale SUAP

Nella tabella di calcolo a questa prestazione parziale è attribuita l'aliquota dello 0,34.

3.6 Capitolati

- Stesura dei capitolati tecnici con le condizioni generali di contratto
- Raccolta dei preventivi
- Confronto tra i computi forniti per le singole lavorazioni

La tabella di calcolo attribuisce a questa prestazione parziale un'aliquota dello 0,12 (Cat. Ia; Ib; Ic; Id) o dello 0,20 (Cat. Ie). In questa posizione, la tabella di calcolo permette di modificare il costo di costruzione, dato che spesso questa prestazione non viene svolta o richiesta per tutte le mansioni.

3.7 Contabilità

In generale, per la contabilità vengono definiti i due seguenti metodi:

- **Controllo** delle rendicontazioni fornite dalle ditte per le mansioni in esame

oppure

- **Stesura** della rendicontazione (calcolo grafico e quantitativo) delle mansioni in esame

A questa prestazione parziale la tabella di calcolo attribuisce l'aliquota dello 0,03 o 0,14 (Cat. Ia; Ib; Ic; Id) e rispettivamente dello 0,03 o 0,10 (Cat. Ie). In questa posizione, la tabella di calcolo permette di modificare il costo di costruzione, dato che spesso questa prestazione non viene svolta o richiesta per tutte le mansioni.

3.8 Spese

Le spese sono proporzionali alle prestazioni e possono arrivare fino al 10%.

Nel contributo spese è incluso quanto segue:

- Spese generali d'ufficio
- Spese di viaggio prevedibili in fase di offerta
- Assicurazione generica di responsabilità civile professionale
- Costi di documentazione (copie/stampe in numero conforme al consueto iter progettuale)

La remunerazione di spese straordinarie (costi accessori), di regola, va appositamente concordata.

Non sono inclusi, ad esempio, diritti di bollo e di segreteria, spese di viaggio non prevedibili, vitto e alloggio in trasferta, spese pubblicitiche (inserzioni, pubblicazioni, consegna e archiviazione di supporti dati), assicurazioni speciali, ecc.

3.9 Prestazioni non incluse nel presente calcolo d'onorario:

L'onorario delle seguenti prestazioni viene determinato con specifici metodi di calcolo, e alcune di queste prestazioni possono essere svolte anche da altri tecnici.

- Digitalizzazione di elaborati esistenti (stato di fatto)
- Progetto in sanatoria (sanatoria di abusi edilizi)
- Predisposizione o modifica di strumenti urbanistici (piani urbanistici, piani paesaggistici, piani di tutela degli insiemi, piani d'attuazione, piani di recupero, ecc.)
- Progetti di variante soggette ad autorizzazione
- Renderings, immagini 3d e modelli plastici
- Implementazione BIM
- Predisposizione della documentazione di capitolato nella seconda/terza lingua della provincia o in altre lingue, e tutti gli oneri di traduzione
- Calcolo CasaClima
- Rilievo topografico e rilievo di edifici
- Tracciamenti esecutivi di opere edilizie in cantiere
- Domande catastali e tavolari
- Assistenza per richieste di contributi pubblici, nonché per agevolazioni fiscali, e predisposizione di documentazione tecnica supplementare
- Coordinamento della sicurezza
- Progettazione specialistica, perizie e verifiche di cantiere

Per quanto riguarda la trasmissione di documentazione digitale, si fa riferimento alle linee guida del Comitato Interprofessionale degli Ordini e Collegi ad indirizzo tecnico della Provincia Autonoma di Bolzano.

4. OSSERVAZIONI CONCLUSIVE

Come già ricordato in premessa, questa guida intende fornire un semplice metodo indicativo di determinazione degli onorari per le prestazioni di architettura nell'edilizia privata, senza ambire ad essere esaustiva, data la complessità della materia. In questo paragrafo conclusivo vengono riportati alcuni dei casi più frequenti:

- **Incarico parziale:** in caso di incarico parziale, espressamente definito come tale già in fase di offerta, si ritiene fondata l'applicazione di una percentuale di maggiorazione sui valori calcolati. La percentuale di questa maggiorazione viene rimessa alla stima dell'architetto. Questo punto è da definire esplicitamente nell'offerta o nel contratto!
- **Mutamento delle condizioni generali:** se il valore di alcune prestazioni dovesse incrementarsi a seguito di condizioni generali mutate rispetto a quelle in essere al momento della presentazione dell'offerta, questa stessa ovvero l'importo dell'incarico possono venir adeguati di conseguenza.
- **Ripetizione di strutture o oggetti:** qualora l'incarico riguardi l'esecuzione di più opere edilizie od oggetti del tutto identici, il compenso calcolato per le prestazioni da 3.1 a 3.4 (attività propedeutica, progetto preliminare, definitivo ed esecutivo) può essere ridotto in misura adeguata.

Queste linee guida insieme al foglio di calcolo Excel intendono fornire, sia ad architetti che a committenti, uno strumento di riferimento per il calcolo degli onorari orientato a definire in modo trasparente un capitolato prestazionale per l'equa remunerazione delle prestazioni, al fine di garantire una corretta e professionale gestione dei progetti.