

Corrispettivi professionali

esclusi da:

D.M. 140/2012

D.Min.G. 17/06/2016
(ex D.M. 143/2013)



I N D I C E

Premessa	pag. 1
1. CATASTO	pag. 1
A) Tipo frazionamento	pag. 1
B) Tipo mappale con misurazione manuale	pag. 1
C) Tipo mappale con misurazione strumentale	pag. 1
D) Catasto fabbricati	pag. 1
2. TITOLI ABILITATIVI AUTOCERTIFICATI (C.I.L.A., S.C.I.A.)	pag. 4
3. DIREZIONE ARTISTICA	pag. 4
4. INCARICO A PIU' PROFESSIONISTI – IN GRUPPO	pag. 4
5. INCARICO INTERROTTO	pag. 4
6. MAGGIORAZIONI DEI CORRISPETTIVI	pag. 5
7. CORRISPETTIVI A DISCREZIONE	pag. 5
8. CORRISPETTIVI A VACAZIONE	pag. 5
9. OPERE RIPETUTE	pag. 5
10.PRESTAZIONI AGGIUNTIVE	pag. 5
11.RIMBORSO SPESE per uso auto propria	pag. 6



Premessa

I corrispettivi illustrati di seguito e le loro modalità di calcolo sono riferite prevalentemente ad incarichi privati; per prestazioni inerenti opere pubbliche ed urbanistica il loro eventuale inserimento ad integrazione dei corrispettivi previsti dal Decreto Ministero della Giustizia 17 giugno 2016 che ha sostituito il D.M. 143/2013 è demandato ai R.U.P..

1. Catasto

Le prestazioni inerenti le pratiche catastali vanno compensate a discrezione, aggiungendo in fattura i diritti catastali, quali spese documentate anticipate quindi esenti da I.V.A., ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

A) Tipo frazionamento

Il corrispettivo deve essere esposto a discrezione come sommatoria dei compensi di ciascuna prestazione sotto indicata:

- | | | |
|---|----------|------------|
| 1. Per indagine catastale presso l'U.T.E. per ricerca punti fiduciali | € | 280,00 ca. |
| 2. Prima stazione strumentale fino a 10 punti rilevati con 3 punti fiduciali | € | 350,00 ca. |
| 3. Ogni punto in più rilevato, oltre i primi 10, compresi i ribattuti od i punti fiduciali | € | 20,00 ca. |
| 4. Ogni stazione in più: | | |
| - di transito | € | 100,00 ca. |
| - di rilievo | € | 240,00 ca. |
| 5. Ogni punto fiduciale in più, oltre ai 3 suddetti | € | 120,00 ca. |
| 6. Per ogni particella catastale ricavata dal frazionamento con calcolo superfici nominali | € | 35,00 ca. |
| 7. Elaborazione e redazione tipo, copia e deposito al Comune ed all'U.T.E. | € | 700,00 ca. |
| 8. Tracciamento o picchettamento delle linee rosse derivanti dal frazionamento di linee nere di riconfinazione – per ogni picchetto | € | 55,00 ca. |
| 9. Per misurazione e calcolo delle superfici reali: | | |
| - aree fabbricabili | al mq. € | 0,35 ca. |
| - aree agricole | al mq. € | 0,05 ca. |
| 10. Monografia dei punti fiduciali per ogni punto | € | 120,00 ca. |

B) Tipo mappale con misurazione manuale € 250,00 ca.

C) Tipo mappale con misurazione strumentale € 1.400,00 ca.

D) Catasto fabbricati

Il corrispettivo deve essere esposto a discrezione come sommatoria dei compensi di ciascuna prestazione sotto indicata:

- | | | |
|---|---|------------|
| a. Semplice visura catastale | | |
| - per una unità immobiliare | € | 280,00 ca. |
| - per ogni visura superiore ad una se contemporanee | € | 70,00 ca. |
| b. Variazione di scheda catastale per ogni U.I. abitativa | | |
| - fino al numero di 5 | € | 380,00 ca. |
| - oltre le 5 UU.II. abitative | € | 245,00 ca. |
| - oltre le 10 UU.II. abitative | € | 110,00 ca. |
| Per ogni U.I. con diversa destinazione d'uso | | |
| - fino al numero di 5 | € | 550,00 ca. |
| - oltre le 5 UU.II. | € | 335,00 ca. |
| - oltre le 10 UU.II. | € | 225,00 ca. |



c.	Nuovo accatastamento per ogni U.I. abitativa		
	- fino al numero di 5	€	520,00 ca.
	- oltre le 5 UU.II. abitative	€	315,00 ca.
	- oltre le 10 UU.II. abitative	€	210,00 ca.
	Per ogni U.I. con diversa destinazione d'uso		
	- fino al numero di 5	€	770,00 ca.
	- oltre le 5 UU.II.	€	350,00 ca.
d.	Unità immobiliare ad autorimessa privata o posto macchina	da € 140,00 ca. ad	€ 350,00 ca.
e.	Unità immobiliari di classe B: alberghi, collegi, pensioni, ospedali, colonie e similari:		
	- fino a mq. 200 per piano – ogni piano	€	560,00 ca.
	- da mq. 201 a mq. 500 per piano – ogni piano	€	700,00 ca.
	- oltre mq. 500 aumento al mq. di	€	1,10 ca.
f.	Elaborazione proposta classamento con programma DOCFA per categorie classamento A, B, C, per U.I.	da € 140,00 ca. ad	€ 210,00 ca.
	con riduzione del 20% per ripetitività		
g.	Memorie tecniche necessarie al Notaio per stesura dell'atto notarile	€	350,00 ca.
h.	Assistenza tecnica, con presenza all'atto notarile (da valutarsi in base alla complessità o impegno), redazione del disegno d'insieme con evidenziati gli accorpamenti immobiliari	minimo	€ 150,00 ca.
i.	Denuncia di demolizione	minimo	€ 150,00 ca.
j.	Compilazione ulteriori moduli	minimo	€ 75,00 ca.
k.	Formazione millesimi di proprietà:		
	- per fabbricati da 1 a 5 U.I. – per ogni U.I.	€	350,00 ca.
	- per fabbricati da 6 a 10 U.I. – per ogni U.I.	€	150,00 ca.
	- per fabbricati da 11 a 20 U.I. ed oltre – per ogni U.I.	€	75,00 ca.
l.	Formazione di regolamento di condominio	minimo	€ 700,00 ca.

Nei corrispettivi di cui alle lettere A), B), C) e D) non sono comprese le eventuali operazioni o prestazioni, da compensare a parte a Vacazione¹, concordandone preventivamente gli importi:

- esecuzione di poligoni principali di collegamento, necessari per operare in zona di rilievo;
- triangolazioni o trilaterazioni, nonché le eventuali intersezioni dirette o inverse, apertura e chiusura a terra, riduzione al centro di stazioni ed altro;
- ricongiunzione in sito dei punti fiduciali, verifica della loro rispondenza, eventuale costituzione di nuovi punti fiduciali;
- domanda di riunioni mappali;
- verifica e controllo in sito dei tipi mappali o di frazionamento in contraddittorio col Tecnico catastale;
- rielaborazione dei tipi sospesi dall'U.T.E. per sopravvenuta variazione o modifiche dei dati specifici;
- deposito o ritiro del tipo frazionamento presso i Comuni di appartenenza – per notifica;
- elaborazione e presentazione di domanda di voltura al N.C.E.U. ed al N.C.T.;
- verifica delle planimetrie utili al calcolo dei millesimi di proprietà, qualora queste siano fornite dal Committente;
- rilievo in luogo delle superfici e stesura delle relative planimetrie utili al calcolo dei millesimi di proprietà.

¹ Le vacanze vanno definite e quantificate contrattualmente perché il D.M. n.140/2012 non le prevede, quindi non sono liquidabili dagli Organi istituzionali in caso di contenzioso (vedi linee guida ... parere di congruità).



2. Titoli abilitativi autocertificati (C.I.L.A., S.C.I.A.)

La presentazione di titoli abilitativi autocertificati, per il Professionista comporta un aggravio di responsabilità² rispetto alle corrispondenti procedure ordinarie, valutabili nel seguente modo:

- per la C.I.L.A. si può moltiplicare per 1,5 il corrispettivo praticato per la pratica edilizia ordinaria, equivalente al progetto preliminare dell'opera;
- per la S.C.I.A. e per la S.C.I.A. alternativa al Permesso di costruire, si può moltiplicare per 2 il corrispettivo praticato per la pratica edilizia ordinaria, equivalente al progetto definitivo dell'opera;
- per le Asseverazioni allegate alla S.C.I.A. relativa a pratiche di Inizio attività produttive o alla Segnalazione Certificata di Agibilità il corrispettivo andrà valutato di volta in volta in relazione all'impegno professionale ed all'importanza dell'intervento.

3. Direzione artistica

La Direzione artistica, per sua natura, è richiesta per garantire il rispetto degli intenti del Progettista e in particolare per la attività dell'architetto. Si richiede, di norma quando il Progettista non sia incaricato anche della Direzione Lavori.

È una prestazione che si aggiunge alla Direzione Lavori vera e propria se svolta da terzi, e deve essere compensata a discrezione, come consulenza, assumendo a base del calcolo del corrispettivo³ fino al 50% di quello previsto per la Direzione lavori.

4. Incarico a più professionisti – assolto in Gruppo

Se l'incarico professionale è affidato congiuntamente a più Professionisti, non riuniti in Collegio⁴, i corrispettivi vanno calcolati come se si trattasse di incarico conferito ad un singolo Professionista.

Se tale nomina è una scelta autonoma interna al gruppo, l'eventuale riconoscimento di maggior corrispettivo per il capogruppo non potrà che essere stabilito da un accordo tra i componenti del gruppo stesso, senza che ciò possa incidere sul corrispettivo globale che il Committente deve erogare per le prestazioni professionali di cui il gruppo è stato incaricato.

Se invece la nomina del capogruppo è una scelta del Committente ci si può richiamare, per analogia, all'ex articolo 6 della Legge n. 404/1977 – ora abrogato – che, in casi simili, prevedeva un aumento fino al 20% degli onorari spettanti al gruppo, da riconoscere al solo capogruppo.

5. Incarico interrotto

L'eventuale interruzione d'incarico, da parte del Committente o del Professionista, per giusta causa, è opportuno che venga regolamentata nel contratto, prevedendo la possibilità di incrementare fino al 25% il corrispettivo delle prestazioni eseguite ed inoltre di compensare il minor corrispettivo per le prestazioni

² Poiché la nostra professione comporta, secondo la giurisprudenza vigente e sopravveniente, tanto una obbligazione di risultato, quanto una obbligazione di mezzi, la presentazione di una pratica tramite il ricorso ai Titoli abilitativi autocertificati (C.I.L.A., S.C.I.A. ecc) comporta una obbligazione SEMPRE ANCHE di risultato e non solo di mezzi.

Le conseguenze deontologiche derivanti da tale situazione ed il DIVERSO RUOLO che ne derivano, oltre al maggiore impegno da profondere diventando "sostituti" del responsabile del procedimento, cui resta il compito della mera verifica (tecnico comunale) devono trovare riscontro in fase di richiesta del corrispettivo. Tale ruolo radicalmente diverso rispetto al passato, impone un atteggiamento radicalmente diverso rispetto alla professione ed al suo compenso, per il rischio e l'onere che da queste procedure derivano.

La asseverazione errata, si configura come illecito PENALE ex Articolo 481 Codice Penale - Falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità.

³ corrispettivo (art. 1 – D.M.d.I.G. 143/2013 = compenso+spese ed oneri accessori)

⁴ Cfr. Art. 1, comma 4 D.M.d.G. n. 140/2012 – "Nel caso di incarico collegiale il compenso è unico ma l'organo giurisdizionale può aumentarlo fino al doppio. Quando l'incarico professionale è conferito a una società tra professionisti, si applica il compenso spettante a uno solo di essi anche per la stessa prestazione eseguita da più soci".



previste ma non eseguite, con un indennizzo sino al 10% dei corrispettivi previsti per le prestazioni che non verranno eseguite.

6. Maggiorazione dei corrispettivi

Nel contratto possono essere individuate particolari condizioni che possano dar luogo alla maggiorazione dei corrispettivi, in particolare:

- Prestazioni richieste con particolare urgenza* - nel contratto si potrà ipotizzare un incremento fino al 15% dei corrispettivi delle singole prestazioni richieste con urgenza;
- Assistenza giornaliera alla Direzione Lavori* - nel contratto si potrà ipotizzare un incremento fino al 50% del corrispettivo stabilito per la Direzione Lavori;
- Soluzioni distinte e diverse di progetti preliminari* - nel contratto si potrà ipotizzare un incremento fino al doppio del corrispettivo stabilito per il progetto preliminare e per il preventivo sommario;
- Lavori di trasformazione del patrimonio edilizio esistente* - nel contratto si potrà ipotizzare un incremento fino al doppio del corrispettivo stabilito per il progetto preliminare, per il progetto esecutivo e per la direzione lavori.

7. Corrispettivi a discrezione

I corrispettivi andranno determinati a discrezione in tutti i casi in cui non sarà possibile la loro determinazione a percentuale od a vacanza.

I corrispettivi a discrezione devono comprendere anche le spese ed eventuali oneri accessori⁵.

8. Corrispettivi a vacanza

Tali corrispettivi sono quelli relativi a prestazioni nelle quali il tempo costituisce elemento precipuo di valutazione.

Per prestazioni compiute in condizioni di particolare disagio, i corrispettivi stabiliti in contratto o in mancanza dall'articolo 6 del D.M.d.I.G. n. 143/2013, ora D.Min.G. 17/06/2016, potranno essere aumentati sino al 50%.

Quando i corrispettivi vengono quantificati a vacanza le spese andranno esposte a piè di lista.

9. Opere ripetute

Nel caso di ripetizione contemporanea di opere identiche, cioè di opere ripetute senza che il complesso d'insieme richieda speciali cure di concezione, il corrispettivo della progettazione andrà quantificato con un incremento tra il 25% ed il 33% del corrispettivo per la progettazione quantificato sul costo complessivo dell'opera.⁶

Tale criterio si adotta anche per la determinazione dei corrispettivi relativi alle strutture in cemento armato.

Il concetto di ripetitività, invece, non si applica per la Direzione Lavori, che viene compensata sulla base del costo consuntivo complessivo dell'opera.

10. Prestazioni aggiuntive

Per prestazioni professionali inerenti richieste di pareri e/o autorizzazioni amministrative quali ad esempio:

- Richiesta autorizzazione per accessi/pubblicità stradali;
- Richiesta parere Magistrato del Po;
- Richiesta parere VV.FF. L. 818/1984;
- Richiesta autorizzazione paesaggistica/beni culturali;

i relativi corrispettivi possono essere quantificati a discrezione od a vacanza.

⁵ Oneri accessori: vedi ex artt. 4 e 6 della Tariffa professionale abrogata (Legge 2 marzo 1949, n. 143).

⁶ Il corrispettivo della progettazione andrà quantificato tra il 25% ed il 33% del corrispettivo quantificato sul costo complessivo dell'opera, cioè la progettazione dell'opera identica più volte ripetuta equivale al corrispettivo per la progettazione del primo elemento che si ripete, aumentato di una percentuale tra il 25 ed il 33%.



11. Rimborso spese per uso auto propria

Il costo convenzionale chilometrico per il rimborso spese è stato determinato dal Consiglio dell'Ordine in Euro 0,45 per ogni chilometro di percorrenza⁷. Il Consiglio dell'Ordine provvederà ad eventuali successivi aggiornamenti collegati alla variazione del costo della vita.

⁷ Intero viaggio a partire dalla sede del professionista e per tornarvi.