

Rivista svizzera di architettura,  
ingegneria e urbanistica  
Schweizerische Zeitschrift für Architektur,  
Ingenieurwesen und Stadtplanung

4 2018

## Luoghi e architetture del cinema

Der Film: Seine Architektur und Orte

### TESTI TEXTE

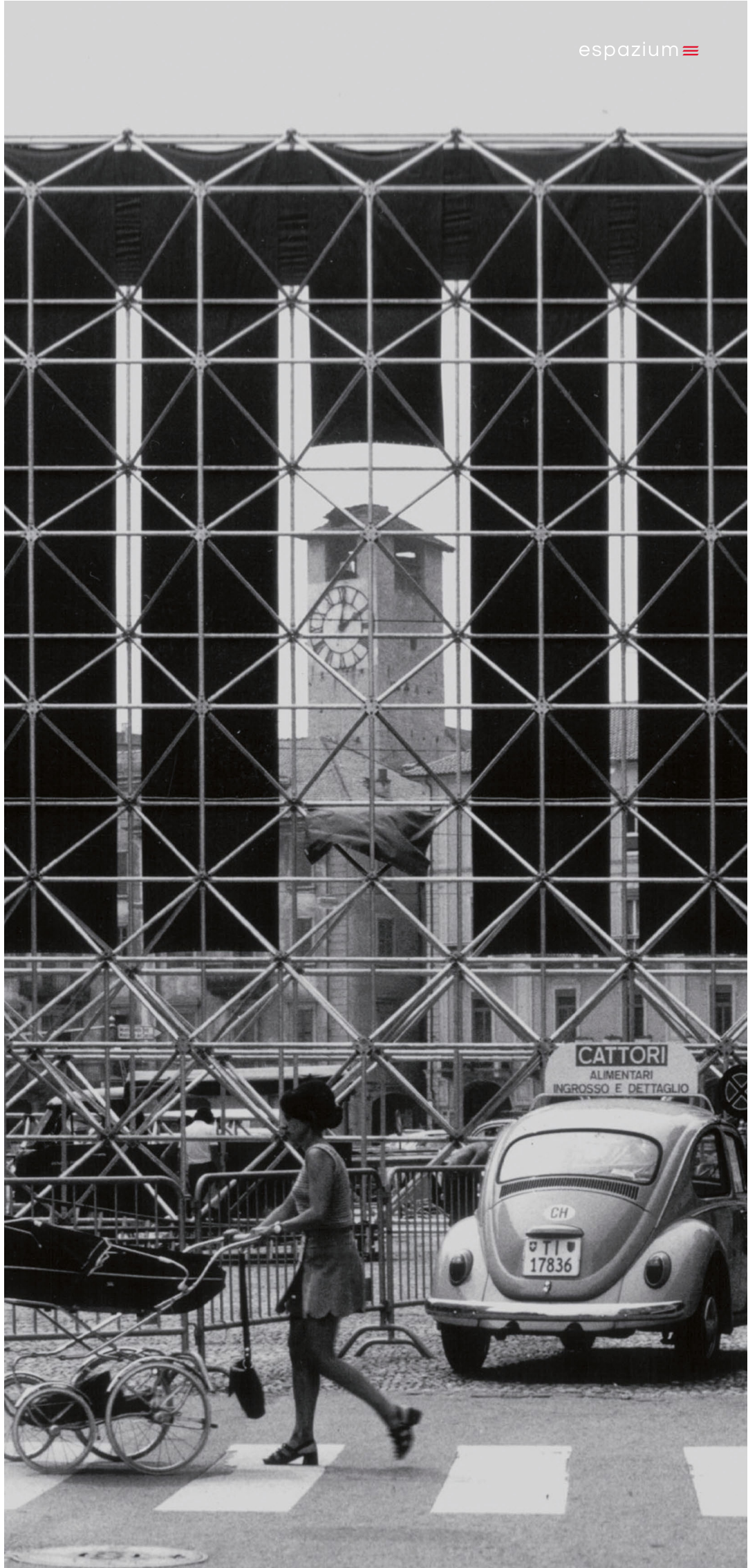
- Johannes Binotto
- Paolo Fumagalli
- Sara Groisman
- Gabriele Neri
- Nicola Pini
- Carla Speziali

### PROGETTI PROJEKTE

- AZPML
- EM2N
- Manuelle Gautrand Architecture

### sia

A proposito dell'Assemblea  
dei delegati SIA a Mendrisio



# L'assenza di responsabilità nel superamento del preventivo

**Daniele Graber**

Consulente Giuridico OTIA

Il superamento del preventivo è sovente fonte di discussioni tra committenti e architetti o ingegneri. Una recente sentenza del Tribunale federale (4A\_457/2017, del 3 aprile 2018) conferma l'attualità del tema e mi permette di precisare alcuni aspetti relativi alla responsabilità del mandatario per rapporto al mandante, suo committente.

## La fattispecie

A fine 2007, i committenti F. e H. hanno acquistato uno stabile nel Canton VD e incaricato l'architetto A. di allestire il preventivo per la ristrutturazione dell'abitazione. Il 30 gennaio 2008, l'architetto ha presentato un progetto con ingrandimento dello stabile originario per un costo stimato a CHF 1'584'183.51. Il progetto fu rifiutato dai committenti a causa del suo costo eccessivo. I proprietari rinunciarono all'ingrandimento. L'architetto presentò a fine aprile 2008 un nuovo progetto e un nuovo preventivo di CHF 812'784.97. Senza stipulare un contratto scritto e senza dichiarare applicabile il Regolamento SIA 102, il committente consentì i lavori che iniziarono nel mese di maggio 2008.

A fine luglio 2008, l'architetto comunicò ai committenti un aumento dei costi di CHF 100'000.-. I committenti ritennero inaccettabile il superamento e dichiararono che non potevano permettersi un superamento del loro budget e chiesero all'architetto di rimediare a questa situazione. I committenti non hanno però rinunciato, modificato o ridotto il progetto.

I lavori terminarono nel dicembre 2008. In data 9 marzo 2009, l'architetto informò i committenti che i costi finali erano di CHF 1'074'916.-. I committenti contestarono il consuntivo, di ca. il 25% superiore al loro budget.

Il 12 gennaio 2010, l'architetto fece notificare un precetto esecutivo per il pagamento del saldo del suo onorario, corrispondente a CHF 80'000.-. Il 5 marzo 2010, i committenti fecero a loro volta notificare un precetto esecutivo per un importo di CHF 250'165.-.

A seguito dell'azione dell'architetto, l'esperto giudiziario, incaricato dal giudice di prima istanza, ha fissato il costo totale

della ristrutturazione a CHF 1'311'848.64 e stabilito che l'unica rinuncia fatta dai committenti fu di CHF 30'000.- per gli armadi, avendo optato per dei prodotti IKEA.

I committenti hanno ricorso in data 11 settembre 2017 al Tribunale federale contro la sentenza del Tribunale d'appello vodese, che aveva confermato la sentenza di primo grado favorevole all'architetto.

## In diritto

Le parti hanno concluso un contratto d'architettura globale, ossia un contratto misto, assoggettato, in funzione delle prestazioni che l'architetto deve fornire, alle regole del mandato o alle regole del contratto di appalto.

Il superamento del preventivo, come l'assenza di un continuo controllo dei costi durante la fase di realizzazione, sono assoggettati alle regole del mandato. L'architetto allestisce il preventivo non per sua propria prestazione, ma sulla base di prestazioni fornite dagli imprenditori, con la conseguente impossibilità di garantire un risultato, misurabile con dei criteri oggettivi. Sussiste sempre un certo margine di incertezza. Il preventivo è una stima (una valutazione, un pronostico) che l'architetto deve elaborare con diligenza, vista l'influenza che l'informazione fornita avrà sulle successive decisioni del mandante.

Si tratta quindi di un caso di responsabilità, giusta l'art. 398 cpv. 1 e 2 CO, che implica l'adempimento di quattro condizioni cumulative: (1) una violazione di un dovere di diligenza, (2) un danno, (3) una relazione di causalità (naturale e adeguata) tra la violazione colpevole del dovere di diligenza e il danno subito e (4) una colpa. Colpa a parte, spetta al mandante portare la prova dei fatti necessari per constatare che le altre condizioni siano adempiute.

In merito alla prima condizione, l'architetto si comporta in modo diligente se allestisce il preventivo con cura, fornisce al committente tutte le informazioni necessarie sui costi, in particolare il grado di precisione, ed effettua un controllo continuo dei costi, potendo in tal modo segnalare rapidamente al mandante eventuali superamenti del preventivo. Il superamento potrebbe risultare dalla dimenticanza di alcune posizioni, da un errore di calcolo, da una conoscenza insufficiente del terreno o da una sbagliata valutazione delle quantità necessarie, del valore dei lavori a regia o ancora dei prezzi da considerare. L'architetto agisce pure in modo diligente se procede a un controllo continuo dei costi durante la fase di realizzazione.

In merito alla seconda condizione, si tratta di un danno risultante dalla «fidu-

cia tradita» (Vertrauensschaden). Il danno è definito di regola come la diminuzione involontaria del proprio patrimonio e corrisponde alla differenza tra l'importo attuale del suo patrimonio e l'importo del patrimonio senza l'evento che ha causato il danno. Nel caso in esame (Vertrauensschaden) non siamo in presenza di un danno come indicato sopra, visto che non c'è diminuzione del patrimonio del mandante, dato che il valore della costruzione corrisponde al costo finale dei lavori. Il danno per il committente è piuttosto il fatto che avrebbe preso delle decisioni differenti se avesse ricevuto una stima esatta dei costi, ad esempio assicurandosi un finanziamento più vantaggioso, comandando un'opera meno costosa o rinunciando totalmente al suo progetto, visto che il plus-valore sarebbe senza valore per lui o l'investimento supererebbe i propri mezzi finanziari.

Per determinare il danno non si deve quindi considerare il plus-valore oggettivo, ma si deve partire dal valore soggettivo che la costruzione rappresenta per il committente, ossia il valore, supposto inferiore, che avrebbe con ogni probabilità accettato se l'architetto l'avesse informato correttamente. Il danno determinante consiste quindi nella differenza tra il valore oggettivo della costruzione e la sua utilità soggettiva per il mandante.

Per essere in presenza di un danno per «fiducia tradita», il committente deve dimostrare che se avesse ottenuto una stima dei costi esatta, avrebbe preso delle decisioni differenti e avrebbe quindi rinunciato a determinate spese. Risulta sufficiente dimostrare con verosimiglianza preponderante che avrebbe potuto risparmiare certi costi.

Nel caso concreto, la violazione del dovere di diligenza dell'architetto è stata dimostrata. Per contro, i committenti non sono riusciti a dimostrare che avrebbero disposto altrimenti, facendo ad esempio delle scelte diverse, nel caso in cui avessero ottenuto una stima dei costi esatta. Il fatto che a fine luglio 2008 abbiano segnalato all'architetto di ritenere inaccettabile il superamento di ca. CHF 100'000.-, chiedendogli di rimediare a questa situazione, non è stato ritenuto sufficiente dai giudici per dimostrare la presenza di un danno.

Malgrado l'onere della prova sia a carico del mandante, la deontologia professionale e gli obblighi contrattuali impongono in ogni caso agli architetti e agli ingegneri di agire sempre con la necessaria diligenza e informare in modo rigoroso e preciso il mandante sui costi preventivati e segnalare in modo tempestivo la loro evoluzione, non mettendo il committente davanti al fatto compiuto.