

Niente compenso per il progettista se l'immobile è abusivo, anche se il committente era d'accordo

di [Giuseppe Donato Nuzzo](#)

Il tecnico incaricato della redazione di un progetto edilizio ha l'obbligo di assicurare la conformità del medesimo progetto alla normativa urbanistica

Martedì 28 marzo 2023

Nessun compenso al progettista che redige il progetto edilizio deve assicurarne la conformità alla normativa urbanistica. Questo è quanto stabilito recentemente dalla Cassazione.

In tema di contratto d'opera per la redazione di un progetto edilizio, pur costituendo esso, sino a quando non sia materialmente realizzato, una fase preparatoria, strumentalmente preordinata alla concreta attuazione dell'opera, il progettista deve certamente assicurare la conformità del medesimo progetto alla normativa urbanistica ed individuare in termini corretti la procedura amministrativa da utilizzare, così da assicurare la preventiva soluzione dei problemi che precedono e condizionano la realizzazione dell'opera richiesta dal committente. Lo ha stabilito la **Corte di Cassazione** con la **sentenza n. 8058 del 21 marzo 2023**.

Secondo i giudici sussiste la responsabilità dell'architetto, dell'ingegnere o del geometra, il quale, [nell'espletamento dell'attività professionale](#) consistente nell'obbligazione di redigere un progetto di costruzione o di ristrutturazione di un immobile, non assicuri la conformità dello stesso alla normativa urbanistica. L'irrealizzabilità del progetto per inadeguatezze di natura tecnica costituisce inadempimento dell'incarico e consente al committente di rifiutare di corrispondere il compenso, ovvero di chiedere la risoluzione del contratto.

Il fatto

I proprietari di un compendio immobiliare, residenti all'estero, conferivano a due architetti l'incarico di studiare, redigere ed eseguire un progetto di ristrutturazione dell'intero complesso, per adibirlo ad abitazione della propria famiglia.

Chiarata la fine dei lavori, i proprietari verificano tuttavia che le **opere erano incomplete**, non erano state eseguite con la necessaria perizia e presentavano anche abusi edilizi, con relative ulteriori spese da affrontare per ottenere il condono.

I proprietari, dunque, agivano per ottenere la risoluzione dei contratti di prestazione d'opera intellettuale, chiedendo la restituzione dei compensi già versati, la risoluzione del contratto d'appalto e il risarcimento delle spese necessarie per il condono e degli altri danni subiti.

In primo grado, il tribunale rigettava le domande dei proprietari. Per uno degli architetti, in particolare, il giudice riteneva che lo stesso aveva svolto soltanto l'incarico di progettista e non gli era addebitabile alcuna responsabilità per i lavori non seguiti e per gli abusi edilizi.

Progetto di costruzione o ristrutturazione

Decisione in parte confermata in appello, in cui si stabiliva, tra l'altro, che non vi era stato inadempimento dell'architetto nella progettazione, non essendo tale intervento consentito dalla legge; inoltre, **la committente era a conoscenza del progetto approvato**, delle opere in corso e degli abusi edilizi. Il progettista era invece riconosciuto colpevole del mancato controllo assiduo dei lavori, avendo l'impresa appaltatrice realizzato opere difformi dai progetti approvati. Di tali difformità, l'architetto veniva condannato a rispondere dei danni nella quota del 30%, in corresponsabilità con la ditta appaltatrice e con l'altro professionista coinvolto.

La Corte di Cassazione ha però annullato la sentenza sul punto, rinviando la causa alla corte d'appello, che dovrà ridefinire la controversia in base ai principi di seguito espressi.

Il compenso progettista tra obbligo di risultato e conformità edilizia

I giudici di legittimità ricordano, anzitutto, che l'architetto, l'ingegnere o il geometra, nell'espletamento dell'attività professionale consistente nell'**obbligazione di redigere un progetto di costruzione** o di ristrutturazione di un immobile, è debitore di un risultato, essendo il professionista tenuto alla prestazione di un progetto concretamente utilizzabile, anche dal punto di vista tecnico e giuridico (Cass. civ., n. 8014/2012; Cass. civ. n. 18342/2019).

Da ciò consegue che l'**irrealizzabilità dell'opera**, per erroneità o inadeguatezza del progetto affidatogli, dà luogo ad un inadempimento dell'incarico ed abilita il committente a rifiutare di corrispondere il compenso, avvalendosi dell'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 c.c. (cfr. tra le tante, Cass. civ. n. 3686/2021).

Rientra, perciò, nella prestazione dovuta dal tecnico incaricato della redazione di un progetto edilizio anche l'obbligo di assicurare la conformità del medesimo progetto alla normativa urbanistica.

Il committente ha diritto di pretendere dal professionista un **lavoro eseguito a regola d'arte** e conforme ai patti, sicché l'irrealizzabilità del progetto per inadeguatezze di natura tecnica e/o giuridica costituisce inadempimento dell'incarico e consente al committente di autotutelarsi, rifiutandogli il compenso (ovvero, ove lo stesso compenso sia stato già elargito, di chiedere la risoluzione a norma dell'[art. 1453 c.c.](#) e le discendenti restituzioni).

La decisione

Da qui la decisione della Suprema Corte, che ha enunciato il seguente principio di diritto: "sussiste la responsabilità dell'architetto, dell'ingegnere o del geometra, il quale, nell'espletamento dell'attività professionale consistente nell'obbligazione di redigere un progetto di costruzione o di ristrutturazione di un immobile, non assicuri la conformità dello stesso alla normativa urbanistica, in quanto l'irrealizzabilità del progetto per inadeguatezze di natura tecnica costituisce inadempimento dell'incarico e consente al committente di **rifiutare di corrispondergli il compenso**, ovvero di chiedere la risoluzione del contratto. Né la responsabilità del professionista viene meno e può riconoscersi il suo diritto ad ottenere il corrispettivo ove la progettazione di una costruzione o di una ristrutturazione in contrasto con la normativa urbanistica sia oggetto di un accordo tra le parti per porre in essere un abuso edilizio, spettando tale verifica al medesimo professionista, in forza della sua specifica competenza tecnica, e senza che perciò possa rilevare, ai fini dell'applicabilità dell'esimente di cui all'art. 2226, comma 1, c.c., la firma apposta dal committente sul progetto redatto".

Articolo tratto da *Teknoring*