

ordine _

architetti
pianificatori, paesaggisti
e conservatori / Torino



PILLOLE ESPLICATIVE

OBBLIGHI DI DILIGENZA PROFESSIONALE NELLA VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

Con questa breve trattazione si vuole informare del fatto che pervengono frequentemente al Consiglio di Disciplina dell'Ordine segnalazioni di soggetti privati e pubblici riconducibili ad un **atteggiamento superficiale del professionista incaricato nell'attestazione dello stato dei luoghi**. A tale scopo si prende a riferimento un caso realmente trattato.

ISTRUTTORIA SVOLTA

Il committente A scrive all'Ordine per lamentare che l'architetto B, incaricato di una variazione catastale volta all'attribuzione della cantina quale corretta pertinenza ad una unità immobiliare inserita in contesto condominiale, abbia invece consapevolmente individuato la cantina di pertinenza di altra unità immobiliare.

L'arch. B, interpellato dal Collegio ai fini dell'istruttoria, ammette di avere svolto l'incarico basandosi sulla sola documentazione e sulle mere dichiarazioni fornitegli dai committenti e che la rappresentazione grafica era stata redatta in quanto i proprietari avevano sostenuto che la cantina era quella indicata in planimetria ed era quella di cui avevano il possesso e l'uso; tanto che lo avevano fatto accedere alla medesima per poter procedere con il rilievo.

Per ammissione stessa dell'incolpando, dunque, egli aveva dato corso all'espletamento dell'incarico senza prima procedere ad alcuna verifica presso gli Uffici preposti di tutta la documentazione relativa all'immobile di cui doveva occuparsi, ma fidandosi di quanto riportato da un committente, che in buona o cattiva fede, poteva riferire notizie errate, accettando, quanto meno, il rischio di eseguire una prestazione professionale viziata.

Il Collegio di Disciplina all'udienza preliminare decideva per l'apertura del procedimento disciplinare e all'udienza di giudizio, approfondito l'esame dei fatti, dichiarava l'iscritto colpevole per le mancanze ascrittegli e comminava una lieve sanzione.

Ordine Architetti / Torino
via Giolitti 1 10123 Torino
T +39 011 546975
F +39 011 537447
architettitorino@awn.it
www.oato.it

SUGGERIMENTI DI CARATTERE DEONTOLOGICO GENERALE

Genericamente, nell'istruttoria dei fascicoli deontologici il Consiglio di Disciplina ha spesso riscontrato che il professionista non aveva condotto indispensabili atti quali:

- a) Ricerche di archivio e accesso agli atti;
- b) Sopralluogo in sito;
- c) Rilievo dello stato di fatto;
- d) Verbali di visita;

Talvolta, peraltro, gli atti e documenti mancanti venivano tuttavia menzionati e/o attestati come presenti.

Ricordiamo a tal scopo, a mero titolo esemplificativo, che:

- L'attivazione di qualsivoglia procedura amministrativa, specificatamente quando relativa ad immobili già esistenti (CIL, SCIA, DIA, ...), sottende la **verifica dei precedenti titoli abilitativi rilasciati** non essendo sufficiente dare per legittimo lo stato dei luoghi e come tale rappresentarlo (vedi art. 10, comma 1 "Verità" del Codice Deontologico). In caso contrario il professionista potrebbe incorrere in situazioni di illecito, non ultime le possibili false attestazioni, con gravi conseguenze anche sul piano penale per sé e per il proprio committente.
- Analogamente la presentazione di una pratica di accatastamento e/o variazione planimetrica non può prescindere dalle verifiche documentali connesse al titolo di proprietà ed allo stato dei luoghi (vedi art. 27 "Esecuzione dell'incarico" del Codice Deontologico).
- L'espletamento degli incarichi di Direzione lavori, Coordinamento per la sicurezza (CSP e CSE) e Collaudo prevede la redazione di verbali che non possono esulare da effettivi sopralluoghi che il professionista deve condurre personalmente o comunque sotto la propria responsabilità (vedi anche art. 30, comma 1 "Inadempimento" del Codice Deontologico).

Il professionista in nessun caso dovrà limitarsi ad accogliere le indicazioni o le dichiarazioni verbali provenienti da qualsivoglia attore, se non supportate da idonea e formale documentazione (vedi art. 6 "Indipendenza" del Codice Deontologico ed art. 14 "Rapporti con i committenti" del Codice Deontologico)

Infine sottolineiamo che il mancato espletamento delle suddette prestazioni professionali non può essere motivato né tanto meno giustificato dall'esiguità del compenso pattuito.

Vai al [Codice Deontologico](#)

Collegio di Disciplina n. 3 dell'Ordine degli Architetti PPC di Torino

Ordine Architetti / Torino
via Giolitti 1 10123 Torino
T +39 011 546975
F +39 011 537447
architettitorino@awn.it
www.oato.it