Studio legale Avv. Gian Pietro Dalli, Via Palestro n. 31 (56127) PISA
Tel. e Fax 050/970974 – Cell. 338/1042260
E-mail gianpietro.dalli@tin.it
PEC gianpietro.dalli@pecordineavvocatipisa.it

1° giugno 2020

Tema

Architetto Junior Iscritto alla Sezione B settore a) dell'Albo, chiede all'Ordine una certificazione che attesti la competenza degli Architetti Junior a eseguire valutazioni immobiliari.

* * *

Premessa

Dal quesito si evince che:
1) l'iscrizione all'Albo degli Architetti PPC è requisito per l'ammissione all'esame di "Valutatore Immobiliare" certificato UNI 11588:2014;
2) la società certificatrice ha chiesto all'iscritto di indicare la fonte normativa della competenza in materia degli Architetti Junior.

Effettivamente il punto 4.3 della norma UNI 11558:2014 (Requisiti del valutatore) richiede che il candidato sia *"... sia legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente ..."* quale presupposto per ottenere la certificazione.

* * *

Parere

Per quanto riguarda l'Architetto [Sezione A settore a) dell'Albo] la competenza in materia è riconducibile alla previsione dell'art. 52 del R.D. 23 ottobre 1925 n. 2537 in base al quale : "*Formano oggetto tanto della professione di ingegnere quanto di quella di architetto le opere di edilizia civile, nonché i rilievi geometrici e le operazioni di estimo ad esse relative.* A cui si aggiunge la specifica competenza in materia di edifici di interesse storico, artistico e monumentale (cfr. la seconda parte dell'art. 52 cit.).
Il D.P.R. 5 giugno 2001 n. 328 ha mantenuto fermo tale ambito (cfr. l'art. 1, comma 2) precisando ulteriormente che formano oggetto della professione di Architetto le attività "… *che implicano l'uso di metodologie avanzate, innovative o sperimentali"* (Art. 16, comma 1, DPR cit.). Una precisazione che serve soprattutto a marcare la differenza con i corrispondenti titoli degli iscritti alla Sezione B dell'Albo.

Il titolo di Architetto Junior infatti è stato riconosciuto nel nostro ordinamento, unitamente a quello di Pianificatore Junior, solo con il DPR 328/2001 che ha attribuito ai professionisti iscritti alla Sezione B una competenza <u>in parte accessoria</u> e <u>in parte autonoma</u> rispetto a quella dei professionisti iscritti alla Sezione A (Architetto e Pianificatore) nei termini che di seguito vado a ricordare.

Sotto il primo profilo la competenza dell'Architetto Junior riguarda "*... attività basate sull'applicazione delle scienze volte al concorso e alla collaborazione alle attività di progettazione, direzione dei lavori, stima e collaudo di opere edilizie, comprese le opere pubbliche ...*" [art. 16, comma 5, punto 1) DPR cit.]. Nel secondo ambito (autonomia) le competenze degli Junior riguardano *"... la progettazione, la direzione dei lavori, la vigilanza, la misura, la contabilità e la liquidazione relative a costruzioni civili semplici, con l'uso di metodologie standardizzate; i rilievi diretti e strumentali sull'edilizia attuale e storica"* [art. 16, comma 5, punti 2) e 3) DPR cit.].

Le competenze dell'Architetto Junior sono comunque tutte comprese nell'ampia materia dell'edilizia civile propria delle professioni "maggiori" di Architetto e Ingegnere, compresa la stima e la valutazione sia dei lavori (pubblici e privati) sia dell'opera finita anche di interesse storico artistico. Nella stessa materia, come ricordato, devono essere tenuti distinti due ambiti : le prestazioni che l'Architetto Junior può svolgere esclusivamente quale collaboratore del professionista "maggiore" unico titolare e responsabile della prestazione; le prestazioni che lo Junior può svolgere in autonomia quale titolare esclusivo dell'incarico (costruzioni civili semplici e rilievi).

La risposta dell'ente certificatore, come riportata nel quesito, non sembra quindi avere colto queste caratteristiche allorché sembra distinguere – ritenendole estranee alle competenze dell'Architetto Junior – la valutazione economica del costruito dalle prestazioni progettuali, direttive e di collaudo delle opere edilizie. Questa lettura delle norme richiamate non è corretta: come per l'Architetto, anche per l'Architetto Junior, le competenze progettuali comprendono sempre quelle riconducibili alla valutazione / estimo degli immobili afferenti l'edilizia civile e gli impianti di servizio. Tuttavia, mentre con riferimento alle costruzioni civili semplici, lo Junior ha una competenza autonoma (anche estimativa) per gli altri tipi di costruzioni il medesimo professionista è privo di autonomia e può eseguire le relative prestazioni solo come collaboratore del professionista più titolato (Architetto o Ingegnere).

* * *

Risposta al quesito

A mio avviso, l'Ordine può rilasciare all'iscritta una certificazione che indichi anche la competenza in materia di valutazioni immobiliari afferenti l'edilizia civile richiamando l'art. 16, comma 5, del DPR 328/2001 e precisando che rientrano nelle competenze dell'Architetto Junior anche competenze estimative del costruito tenendo conto della seguente differenziazione:
a) per le costruzioni civili semplici realizzate con l'uso di metodologie standardizzate, la competenza dell'Architetto Junior è autonoma;
b) con riferimento alle altre costruzioni civili, comprese tutte quelle che hanno un interesse artistico, storico e monumentale, la competenza dell'Architetto Junior (compresa quella valutativa / estimativa) è accessoria a quella dell'Architetto e o dell'Ingegnere.

Cordiali saluti

Studio legale Avv. Gian Pietro Dalli, Via Palestro n. 31 (56127) PISA
Tel. e Fax 050/970974 – Cell. 338/1042260
E-mail gianpietro.dalli@tin.it
PEC gianpietro.dalli@pecordineavvocatipisa.it

1° giugno 2020

Avv. Gian Pietro Dalli