

## **Sulla responsabilità del progettista e del direttore dei lavori per aver eseguito dei lavori su un bene non si proprietà del committente**

**Oggetto del quesito e della questione trattati nell'incontro:** Il Professionista chiedeva di sapere se potesse individuarsi una responsabilità professionale e/o di altra natura in un'ipotesi in cui in occasione di due incarichi in tempi diversi (ruolo di progettista e direttore dei lavori) con oggetto il medesimo bene da parte del medesimo committente aveva eseguito l'opera -apportando migliorie al bene- tuttavia in epoca successiva era venuto a conoscenza della circostanza che una porzione del bene, in verità, non era di proprietà del committente.

### **Risposta al quesito**

Il Professionista, per poter eseguire diligentemente l'incarico affidatogli è tenuto ad eseguire tutti i controlli imposti dalla legge comprese le verifiche in sede catastale. Da tali controlli emerge con certezza il nominativo del reale proprietario del bene e/o le reali estensioni della proprietà.

Ne consegue che il Professionista, se ha svolto tutti i controlli prodromici all'espletazione del proprio incarico, conosce l'effettiva estensione della proprietà del committente e/o se il bene oggetto di intervento sia interamente di proprietà del medesimo.

In caso contrario non incorre in responsabilità professionale perché astrattamente tenuto a verificare se il committente sia o meno l'effettivo proprietario del bene, bensì in quanto, implicitamente, dimostra di aver omesso i controlli necessari all'esecuzione dell'intervento.

Nel caso oggetto dell'incontro, il professionista si era "fidato" di quanto indicato dal committente circa l'estensione del bene oggetto di intervento.

Si può quindi ritenere che il comportamento dell'iscritto non sia stato del tutto conforme agli obblighi su di egli gravanti. In conseguenza del comportamento tenuto potrebbe rilevarsi una responsabilità professionale. In occasione del colloquio con il Professionista gli è stato rappresentato che via del tutto residuale e, solo nella rara ipotesi in cui il committente abbia frattanto usucapito il bene, il reale precedente proprietario potrebbe avanzare azione di risarcimento del danno (per responsabilità extracontrattuale, quindi superando un onere della prova particolarmente gravoso) nei confronti del Professionista che con la propria negligenza ha contribuito a permettere l'usucapione del bene da parte del committente. Infine è stato reso noto al Professionista che qualora abbia operato eventuali asseverazioni e/o richieste di permessi e/o altri titoli edilizi nei quali ha espressamente indicato in modo errato il nominativo del proprietario potrebbe astrattamente incorrere in altri tipi di responsabilità quale ad esempio un reato di falso. È vero che in questa ultima ipotesi è necessario per la condanna che sia accertato anche l'elemento soggettivo del reato (trattandosi di un possibile reato di falso, il dolo) e che essendo evidentemente assente, l'eventuale procedimento quasi sicuramente si risolverà in una archiviazione/assoluzione.

### **CONCLUSIONE:**

**in caso di esecuzione dell'intervento su beni non di proprietà del committente il Professionista non risponde in quanto sarebbe suo dovere verificare l'estensione della proprietà del committente, bensì perché non essere a conoscenza di tale elemento dimostra di non aver effettuato tutte le verifiche ed i controllo prodromici all'esecuzione dell'intervento**