

# Tariffe HOAI per Architetti e Ingegneri in Germania – Giugno 2025

## 1) Fonti Normative e Stato Attuale della HOAI (2021–2025)

L'**Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)** è il regolamento tariffario tedesco per i servizi di progettazione di architetti e ingegneri. L'ultima versione in vigore è la **HOAI 2021**, entrata in vigore il 1° gennaio 2021, a seguito della sentenza della Corte di Giustizia dell'UE del 4 luglio 2019 (causa C-377/17) che ha imposto l'abolizione dei minimi e massimi obbligatori delle tariffe HOAI. In ottemperanza a tale sentenza, la HOAI 2021 **non contiene più un prezzo minimo o massimo vincolante**: gli onorari possono essere liberamente concordati tra le parti. Le tabelle HOAI restano però in vigore **come valori indicativi** ("Orientierungswerte") per determinare un compenso equo e adeguato secondo il legislatore. In particolare, se le parti **non fissano espressamente un onorario in testo scritto**, per presunzione legale si applica il **Basishonorarsatz**, cioè il valore base corrispondente all'ex-minimo HOAI. Inoltre, per i contratti con committenti consumatori vige ora l'obbligo per il professionista di informarli della possibilità di pattuire compensi più alti o più bassi di quelli suggeriti dalle tabelle HOAI.

Le tavole tariffarie HOAI 2021 sono disponibili nell'Allegato della normativa. La **Bundesarchitektenkammer (BAK)** e la **Bundesingenieurkammer (BIngK)**, assieme al comitato AHO, hanno pubblicato un'edizione commentata ufficiale della HOAI 2021 con relative motivazioni e linee guida applicative. Entrambi gli ordini professionali, insieme ai Ministeri federali competenti (es. Ministero delle Infrastrutture / Bundesverkehrsministerium), **raccomandano di continuare a utilizzare i parametri HOAI come riferimento** per onorari "congrui" anche in assenza di obbligatorietà legale. Parallelamente, riconoscono l'esigenza di aggiornare tali parametri: le tariffe attuali riflettono i costi al **2012** (ultimo adeguamento economico nella HOAI 2013) e non incorporano l'inflazione e l'aumento dei costi generali degli ultimi anni. Nel contratto di coalizione

governativa 2021 è stata infatti prevista una *futura riforma HOAI (2025* per modernizzare le tabelle e i contenuti (es. BIM, sostenibilità). In attesa di tale aggiornamento, la HOAI 2021 rimane il quadro di riferimento principale per le tariffe di architetti e ingegneri in Germania.

## 2) Schema di Calcolo delle Parcelle HOAI

**Struttura per fasi e categorie di complessità<sup>1</sup>:** La HOAI definisce dettagliatamente le **prestazioni professionali** suddividendole in **9 fasi di lavoro (Leistungsphasen)**, dalla fase preliminare agli studi definitivi, fino alla direzione lavori e collaudo. Ciascuna fase contribuisce con una quota percentuale prestabilita all'onorario totale. Ad esempio, per la **progettazione di edifici**, la fase di *Studio Preliminare* (Lph 2) vale il **7%** dell'onorario totale e la *Progettazione Definitiva* (Lph 3) il **15%**, mentre la *Direzione Lavori* (Lph 8, **Bauüberwachung**) incide per il **32%**. Queste percentuali variano leggermente in altri ambiti: nelle **opere infrastrutturali** o di ingegneria civile, le fasi di progettazione pesano relativamente di più (ad es. fino al **20% + 25%** per preliminare+definitiva nel caso di strutture complesse) mentre la fase di direzione lavori può incidere meno (es. **15%** dell'onorario per grandi opere ingegneristiche). Ciò riflette la natura più intensa della progettazione tecnico-ingegneristica e il diverso ruolo nella supervisione di cantiere (spesso suddivisa tra *Bauoberleitung*, coordinamento generale, e *örtliche Bauüberwachung*, sorveglianza locale).

**Classi di complessità (Honorarzonen):** La HOAI assegna ogni incarico di progettazione a una **zona tariffaria I-V** in base alla complessità e difficoltà tecnica: "I" indica requisiti minimi (opere semplici), "V" requisiti molto elevati (opere molto complesse). Criteri oggettivi e liste

---

<sup>1</sup> Le percentuali HOAI fin qui riportate si riferiscono alla "**missione completa**" per edifici (§ 34) e infrastrutture stradali (§ 43), cioè alle **Leistungsphasen 1-9**: 1. Basis/Grundlagenermittlung, 2. Vorplanung, 3. Entwurfsplanung, 4. Genehmigungsplanung, 5. Ausführungsplanung, 6. Vorbereitung der Vergabe, 7. Mitwirkung bei der Vergabe, 8. Objektüberwachung (direzione lavori), 9. Objektbetreuung e collaudo. **Escluse** dal calcolo: *Projektsteuerung* (project management), servizi specialistici (p.es. rilievi topografici, geologia, BIM-management), coordinamento sicurezza (*SiGeKo*) e consulenze ambientali.

In caso di **missione scissa** si applicano i seguenti fattori, desunti dai "pesi" ufficiali delle fasi:

- **Progettazione-sola** (Lph 1-5):  $\approx 60\%$  dell'onorario totale;
- **Direzione lavori-sola** (Lph 8):  $\approx 32\%$  per edifici,  $\approx 15\%$  per strade;
- **Collaudo-solo** (Lph 9): 2-4 % a seconda della complessità;
- Per combinazioni (p.es. progettazione + DL) si sommano i pesi pertinenti e si ricalcola la percentuale sul costo opera

di esempi guidano l'inquadramento. Ad esempio, nel caso di edifici: una piccola costruzione semplice (es. deposito) ricade in zona I, un normale edificio civile (abitazioni, uffici standard, scuole ordinarie) in zona **III** (media complessità), mentre edifici speciali (musei, grandi scuole o ospedali) possono rientrare in zona **IV** o **V**. La HOAI esplicita che **scuole elementari, medie e professionali** sono considerate di complessità "media" (zona III), mentre **scuole con esigenze speciali, centri di formazione, accademie e università** salgono a "elevata" (zona IV). Analogamente per le **opere stradali (Verkehrsanlagen)**: una strada extraurbana in terreno pianeggiante e senza vincoli particolari è classificata di bassa difficoltà (zona I-II), mentre una strada urbana con traffico intenso, intersezioni complesse e vincoli urbanistici significativi ricade in classe alta (fino a zona IV-V). La determinazione della zona avviene tramite un sistema a punteggio basato su parametri come tipologia funzionale, complessità tecnica, inserimento ambientale, ecc., dettagliati negli allegati HOAI.

**Costo dell'opera e scaglioni tariffari:** L'onorario è calcolato come percentuale dei **costi dell'opera (anrechenbare Kosten)** attribuibili alla prestazione professionale. La HOAI fornisce **tabelle tariffarie** che, per intervalli crescenti di costo, indicano l'onorario *minimo* (Basishonorarsatz) e *massimo* (oberer Satz) per ciascuna zona di complessità. All'aumentare del costo dell'opera, l'onorario cresce in valore assoluto ma *decresce in percentuale*, riflettendo economie di scala (struttura a scaglioni degressivi). Ad esempio, secondo la tabella HOAI 2021 per la **progettazione di edifici** (zona III mediamente complessa), un edificio con costo 5 milioni € comporta un compenso orientativo tra circa **478.000 € e 596.000 €** (cioè ~9,6–11,9% del costo). Per un costo più alto (10 milioni €) la parcella in zona III scende intorno a **9–11%**, e oltre i 20–25 milioni € si attesta sotto al **10%**. Viceversa, per piccoli progetti da 1–2 milioni €, le percentuali sono maggiori (anche 12–15% per opere complesse). Nel caso di **opere stradali**, le percentuali sono in generale più basse: ad es. per una strada di costo 5 milioni €, l'onorario zona III medio è indicativamente **5–6%** (circa 270–300 mila €), e si riduce a ~4–5% su importi di 10–15 milioni. Le **tabelle HOAI 2021** coprono costi fino a 25 milioni €; oltre tale soglia, occorre fare estrapolazioni o riferirsi a "*tabelle estese*" pubblicate in letteratura tecnica. In pratica, per opere di costo >25 M€ la percentuale continua a decrescere di alcune frazioni di punto (p.es. ~3–4% per infrastrutture molto grandi, ~8–9% per edifici molto complessi). Le tariffe HOAI possono essere calcolate per interpolazione lineare tra i valori tabellari (che costituiscono punti di riferimento). Formule ed esempi di calcolo dettagliato – inclusi casi di

incarico parziale su singole fasi – sono forniti nella normativa e nei commenti ufficiali. In particolare, se un professionista viene incaricato **solo di una fase specifica** (es. solo progettazione preliminare o solo direzione lavori), la HOAI suggerisce di proporzionare il compenso utilizzando il peso percentuale di quella fase sul totale (ad esempio: la parcella per una *direzione lavori* isolata non dovrebbe superare il 32% dell'onorario totale calcolato per quel progetto).

### 3) Tariffe per Strade, Scuole ed Edifici Civili (HOAI 2021)

Di seguito si confrontano<sup>2</sup> le parcella orientative – in percentuale sul costo dell'opera – per servizi di **progettazione** (fasi di studio preliminare e definitivo) e **direzione lavori** (gestione di cantiere) in tre ambiti: **infrastrutture stradali**, **edilizia scolastica** e **edilizia civile ordinaria**. I valori sono tratti dalle tabelle HOAI 2021 e dalle relative linee guida, distinguendo il caso di opere di costo < 2 M€, 2–5 M€ e > 5 M€ (fino a 25M€). Vengono indicati, per ciascun caso, un intervallo **minimo – medio – massimo** corrispondente rispettivamente a requisiti progettuali molto bassi, medi e molto elevati (Honorarzone I, III, V).

**Nota:** Per le strade, la “direzione lavori” include sia il ruolo di *Bauoberleitung* (coordinamento generale, compreso nel servizio di ingegneria HOAI) sia la *sorveglianza locale* in cantiere (spesso affidata separatamente); negli edifici, la direzione lavori è normalmente integralmente svolta dal progettista (architetto) come da HOAI.

---

<sup>2</sup> Tabella – Percentuali orientative di parcella sui costi di costruzione, per incarichi di progettazione preliminare + definitiva e di direzione lavori, in tre settori. Valori min/medio/max corrispondono a bassa, media e alta complessità (zone HOAI I, III, V). Fonti: Tabelle Anlage 10 (edifici) e Anlage 12 (strade).

<b>Settore – Prestazione</b>	<b>&lt; 2 M€ (min – medio – max)</b>	<b>2–5 M€ (min – medio – max)</b>	<b>&gt; 5 M€ (fino a 25M€)</b>
<b>Strade – Progettazione</b> (preliminare + definitiva)	5% – 7% – 10%	4% – 6% – 9%	3% – 5% – 7%
<b>Strade – Direzione lavori</b> (ingegneria)	1,5% – 3% – 4,5%	1% – 2% – 3%	0,5% – 1,5% – 2,5%
<b>Scuole – Progettazione</b> (preliminare+definitiva)	9% – 14% – 18%	8% – 12% – 15%	6% – 10% – 13%
<b>Scuole – Direzione lavori</b> (architettura)	2,5% – 4% – 6%	2% – 3% – 5%	1,5% – 2,5% – 4%
<b>Edifici civili – Progettazione</b> (preliminare+definitiva)	8,5% – 13% – 17%	7% – 11% – 15%	5% – 9% – 12%
<b>Edifici civili – Direzione lavori</b> (architettura)	2% – 3,5% – 5,5%	1,5% – 2,5% – 4%	1% – 2% – 3,5%

Come mostra la tabella<sup>3</sup>, i servizi in ambito **architettonico** (edifici civili, scuole) tendono ad avere incidenza percentuale più alta rispetto alle **opere stradali** di pari costo: ad es., un

<sup>3</sup> **Formule rapide per missioni scisse (Hz = percentuale HOAI per missione completa)**

– **Progettazione-sola:**  $Hz \times 0,60$

– **DL-sola edifici:**  $Hz \times 0,32$

– **DL-sola strade:**  $Hz \times 0,15$

– **Collaudo-solo:**  $Hz \times 0,03$

– **Project management (OPC):** 3–5 % del costo opera, fuori HOAI.

progetto definitivo di un edificio scolastico da 5 M€ può valere circa il 10–13% del costo lavori, mentre la progettazione di una strada di simile importo è attorno al 5% (in parte perché i lavori stradali includono quote maggiori di opere standardizzate e meno personalizzate). All'aumentare dell'importo dei lavori, le percentuali decrescono per tutti i settori, ma restano differenziate: opere edilizie molto grandi (>25 M€) comportano onorari totali indicativi del 8–12%, contro percentuali anche sotto il 5% per grandi infrastrutture stradali.

## Postilla integrativa

La *Honorartafel* riportata in **Anlage 10 HOAI 2021** (edifici, § 34) evidenzia due “flessi” ben marcati nella curva di degressione dell'onorario:

1. **Cambio di gradiente tra 3,5 M€ e 5 M€:** Fra queste due classi di costo la percentuale cala più bruscamente: in Honorarzone III, ad esempio, si passa da  $\approx 11,5\%$  (area 3–3,5 M€) a  $\approx 9,6\%$  (5 M€).
2. **Appiattimento oltre 25 M€:** La tabella si arresta a 25 M€; per importi superiori l'onorario va estrapolato con pendenza minima, risultato di fatto in un'incidenza  $< 10\%$  per edifici complessi e  $< 5\%$  per infrastrutture (*Ingenieurbauwerke*, Tabella corrispondente in **Anlage 12, § 43**).

Questi due punti di discontinuità—primo “scalino” a 3,5–5 M€ e plateau oltre 25 M€—devono essere considerati nei confronti europei: sotto i 3,5 M€ l'HOAI risulta relativamente onerosa, sopra i 25 M€ diventa molto più “leggera” in termini percentuali.

Un altro dato rilevante è la diversa ripartizione tra progettazione e direzione lavori nei due ambiti: negli edifici civili la **direzione lavori architettonica** è un servizio esteso, pari a circa un terzo dell'onorario totale (indicativamente 2–4% del costo opera), mentre nelle opere stradali la **direzione lavori ingegneristica** incide relativamente meno (in genere 1–2% del costo) poiché parte della sorveglianza tecnica in cantiere è spesso affidata a figure specializzate esterne al progettista. D'altro canto, la **progettazione preliminare + definitiva** assorbe una quota maggiore nell'ingegneria infrastrutturale (fino al  $\sim 45\%$  dell'onorario totale, contro  $\sim 22\%$  in edilizia) per via della complessità tecnica intrinseca delle opere civili.

\*\*\*

(N.B.: I valori sopra sono indicativi e basati sul tariffario HOAI vigente, che costituisce un riferimento volontario post-2019. In assenza di vincoli legali, compensi effettivi possono discostarsi in funzione di accordi contrattuali specifici, esperienza del professionista e condizioni di mercato.)

\*\*\*

## 4) Nota Metodologica

**Valore legale della HOAI post-2019:** A seguito della pronuncia della CGUE, la HOAI non può più imporre tariffe obbligatorie. La versione 2021 ha quindi eliminato i minimi/massimi legali, mantenendo però l'impianto di calcolo e le tabelle come **criterio orientativo autorevole** per la determinazione di onorari "equi". Oggi architetti e ingegneri possono pattuire liberamente compensi al di fuori dei range HOAI, purché in forma testuale. In mancanza di accordo esplicito, il **Basishonorarsatz (valore base HOAI)** funge da tariffa suppletiva automatica ex lege. I Ministeri competenti tedeschi hanno emesso circolari ribadendo che, nonostante la libertà tariffaria, le pubbliche amministrazioni continueranno a usare le matrici HOAI come parametro di congruità nei propri appalti (p.es. nelle opere stradali federali), al fine di evitare gare al ribasso che compromettano la qualità progettuale.

**Aggiornamento economico dei valori:** Le tariffe HOAI 2021 sono identiche a quelle del 2013, senza adeguamenti per inflazione o aumenti di costo intervenuti dal 2013 al 2025. Ciò significa che i valori monetari tabellari riflettono il livello prezzi 2012. Negli ultimi anni si sono registrati incrementi significativi sia dei costi generali degli studi professionali (personale, spese, inflazione) sia della complessità delle prestazioni richieste (normative ambientali, BIM, ecc.). Di conseguenza, gli importi HOAI oggi **tendono a costituire il minimo di riferimento**, e in molti casi gli onorari effettivi concordati (soprattutto per incarichi pubblici complessi) risultano più elevati del massimo HOAI originario, per compensare la maggiore onerosità delle prestazioni. Ad esempio, la VBI (associazione degli ingegneri consulenti) segnala che nelle gare pubbliche tedesche post-2021 i ribassi sono moderati e spesso si raggiunge o supera l'ex "Höchstsatz" HOAI, segno che il mercato riconosce l'insufficienza dei vecchi parametri minimi. È atteso un aggiornamento normativo (HOAI 2025) che *dinamizzi* le tabelle legandole agli indici dei costi e aggiorni le prestazioni professionali alle nuove esigenze. Nel frattempo, per confronti su base 2025, può essere opportuno **rivalutare i valori HOAI 2013-2021**

applicando i coefficienti di inflazione (circa +15–20% cumulati dal 2013 al 2023, a seconda del settore) – sebbene formalmente le tariffe siano numeri fissi, tale aggiustamento fornisce un’idea più realistica dei compensi “medi” attuali.

**Oltre i limiti tabellari e dati non standardizzati:** La HOAI fornisce valori solo entro determinati range di costo e per prestazioni tipiche. Per progetti molto grandi (costo >25 milioni €), la normativa ammette che la **calcolabilità secondo tabella termina** oltre tale soglia. In tali casi, si adottano estensioni mediante *formule di extrapolazione lineare* basate sull’andamento dell’ultima fascia (diverse pubblicazioni tecniche e software di calcolo propongono tabelle estese fino a 100 mln € e oltre, coerenti con la degressione HOAI). Nella presente analisi, i valori per la fascia “>25 M€” sono stati stimati interpolando l’ultima fascia disponibile e tenendo conto della tendenza di riduzione percentuale. Analogamente, per **prestazioni non coperte da HOAI** – ad esempio la *gestione di progetto* (Projektsteuerung) pura, o altri servizi consulenziali specialistici – si è fatto riferimento a prassi di mercato e documenti collaterali (linee guida AHO, indagini sugli onorari a tempo). La HOAI, infatti, non prevede parametri tariffari per attività come project management, sicurezza, direzione lavori di dettaglio per infrastrutture, consulenze ambientali extra, ecc., che vengono spesso remunerate a vacanza (ore/uomo) o a forfait separato. Nell’elaborare la tabella comparativa, si è ipotizzato, per le **strutture stradali**, che la direzione lavori includa anche la supervisione locale quotidiana, stimando così una percentuale complessiva leggermente superiore a quella risultante dal solo *Bauoberleitung* HOAI (che copre solo il coordinamento generale). Questa scelta fornisce un confronto più realistico con la direzione lavori architettonica negli edifici (che invece la HOAI comprende interamente nell’onorario). Infine, si segnala che i concetti di “progettazione preliminare” e “progettazione definitiva” non hanno corrispondenza uno-a-uno con le fasi HOAI: in questa relazione si sono assimilati rispettivamente alle Leistungsphasen 2 e 3 (Vorplanung ed Entwurfsplanung), escludendo la fase 4 (procedura autorizzativa) e la fase 5 (progetto esecutivo) che in Italia spesso fanno parte del “definitivo” o di fasi successive. Questo per fornire dati il più possibile comparabili a quanto richiesto.

## 5) Sintesi Tecnica del Sistema Tariffario Tedesco

Il sistema tariffario tedesco per le prestazioni di architettura e ingegneria (HOAI) si fonda su un **modello a percentuale sul costo dell'opera**, modulato secondo la complessità progettuale e suddiviso per fasi di servizio. In base a tale modello, l'onorario di un professionista è proporzionale al costo di costruzione delle opere progettate (*anrechenbare Kosten*), con percentuali decrescenti all'aumentare di tale costo (economia di scala). A differenza di un listino fisso per prestazione, la HOAI definisce una **fascia di valori**: per ogni tipologia di opera e classe di complessità è indicato un intervallo di compenso **minimo-massimo**. Ad esempio, progettare un edificio commerciale da 10 milioni € può dare luogo – secondo HOAI – a un compenso dal ~6% fino al ~12% del costo, a seconda che il progetto sia molto semplice oppure molto complesso. Questa forbice viene regolata attraverso le **Honorarzonen I-V**: l'opera viene classificata in una zona tariffaria sulla base di punteggi relativi a difficoltà architettoniche/ingegneristiche, vincoli tecnici, standard di qualità, ecc. (per es., un ponte pedonale semplice sarà zona I, un ponte sospeso atipico zona V). In funzione della zona assegnata si applicano le percentuali corrispondenti. La HOAI fornisce elenchi di opere-tipo per guidare la classificazione (p.es. una scuola elementare è elencata come esempio di zona III, una università come zona IV)

Un altro pilastro è la suddivisione per **fasi di servizio**. Le nove fasi standard (dalla predisposizione delle basi di progetto, passando per studi di fattibilità, preliminare, definitivo, esecutivo, fino a direzione lavori e collaudo) sono ognuna valorizzata come quota percentuale dell'onorario totale. Ciò permette di calcolare parcelle per incarichi parziali: ad esempio, se un architetto viene incaricato solo del progetto preliminare, potrà chiedere circa il 7% dell'onorario completo (essendo 7% il peso della fase 2 per gli edifici). Analogamente, la direzione lavori di un ingegnere per una strada (limitata al coordinamento generale) pesa ~15% dell'onorario totale, mentre quella di un architetto per un edificio pesa ~32%. In caso di incarico limitato alla direzione lavori, la HOAI suggerisce di sommare al compenso di tale fase anche una quota per le fasi iniziali 1-2, riconoscendo che il direttore lavori deve comunque familiarizzarsi col progetto.

Dal 2021, il tariffario HOAI **non è più cogente**: i valori di percentuale sono **indicativi** e possono essere superati o ridotti previo accordo. Ciò nonostante, la struttura HOAI continua

ad essere ampiamente utilizzata come **base di negoziazione**. In pratica, molti contratti prevedono onorari calcolati “secondo HOAI” con un certo scostamento (es. +X% sul valore di tabella) per tenere conto di esigenze particolari o della congiuntura. Questo sistema flessibile garantisce trasparenza – poiché committente e professionista possono stimare la parcella attesa dato il costo previsto dell’opera – e al contempo evita rigidità eccessive, consentendo adattamenti caso per caso.

In sintesi, in Germania **architetti e ingegneri liberi professionisti** determinano i loro compensi attraverso un equilibrio fra parametri standard (costi, complessità, fasi HOAI) e libera contrattazione. La HOAI funge da “**griglia tecnico-economica**”: fornisce un linguaggio comune (zone di difficoltà, fasi, indici percentuali) per definire la prestazione e stimarne il valore, assicurando che gli onorari riflettano la mole effettiva di lavoro tecnico richiesto. Dopo la rimozione dell’obbligatorietà, la HOAI ha assunto il ruolo di **benchmark di qualità**: resta un riferimento centrale per garantire compensi adeguati ed evitare una competizione al ribasso sui prezzi che penalizzerebbe la qualità progettuale. Le amministrazioni pubbliche tedesche continuano ad utilizzarla come metro di congruità nelle gare, e gli ordini professionali monitorano l’evoluzione del mercato rispetto ai parametri HOAI, invocando un aggiornamento periodico delle tabelle per mantenere il sistema al passo con i costi reali e le nuove sfide (digitalizzazione, sostenibilità, ecc.). In definitiva, il sistema tariffario tedesco si caratterizza per **trasparenza, strutturazione tecnica e adattabilità**, costituendo un punto di riferimento sia per la tutela dei committenti (preventivazione chiara e comparabile) sia per la tutela dei professionisti (onorari commisurati all’impegno richiesto, con valori guida riconosciuti a livello nazionale).

**Fonti:** [HOAI 2021](#) (testo normativo completo); [BAK/BlngK, HOAI 2021 – Textausgabe mit Begründung](#); [Architektenkammer BW, Hinweise HOAI 2021](#); [Bundesingenieurkammer, HOAI 2021 Informations](#); Studi e posizioni [VBI/BBIK](#) sul mercato post-2019; Tabelle onorari HOAI 2021 ([Bau, Verkehr](#)); [Linee guida applicative HOAI](#) ([Allegati](#) con liste di opere-tipo)