

“...Il rapporto con il Committente, si basa sulla fiducia, si connota in senso personale e sociale, ed è aspettativa di un comportamento corretto e cooperativo basato su standard e regole comunemente condivise. Tale aspettativa si fonda sulla conoscenza diretta del Professionista, ma anche e soprattutto sull'affidabilità della categoria alla quale appartiene...”

Tratto dal Codice Deontologico

CONTENUTI MINIMI DEL CONTRATTO

Premessa

Perché è necessario stipulare un contratto scritto:

- 1) Lo prevede il Codice Deontologico all'art. 23: “L’incarico professionale si configura come contratto di prestazione d’opera intellettuale, ai sensi dell’Art. 2222 e seguenti del Codice Civile; qualunque sia la forma contrattuale che lo regola, è ordinato sulla fiducia e deve conformarsi al principio di professionalità specifica. Esso dovrà essere redatto in forma scritta e dovrà contenere quanto definito all’Art. 24”.
- 2) È sinonimo di affidabilità del professionista.
- 3) Conferisce chiarezza nei rapporti con il cliente.
- 4) È garanzia di maggiore tutela nei casi di contenzioso.

Le competenze dell’architetto sono molteplici e non riguardano il solo campo dell’edilizia. Pertanto, si rende necessario fornire una base di contratto che possa essere utilizzato per le più svariate prestazioni: dalla consulenza alla progettazione o direzione lavori, etc. Il modello di contratto proposto non vuole essere esaustivo di tutte le casistiche che possono interessare il lavoro dell’architetto, bensì è necessario valutare di volta in volta l’oggetto dell’incarico e adeguare gli articoli in base alle proprie esigenze.

Il format di seguito proposto è ipotizzato per essere utilizzato come una piattaforma di base, sempre implementabile e personalizzabile per ogni tipo di incarico, articolandone maggiormente la stesura, attingendo ad esempio ulteriori articoli od elementi utili, così da «progettare e costruire» l’incarico appropriato da condividere con la Committenza e che tenga conto di tutti gli aspetti peculiari della specifica commessa.

Al Contratto, naturalmente, andrà allegato il preventivo dettagliato e sottoscritto delle prestazioni.

“Il presente esempio di bozza di contratto professionale è riportato a mero scopo indicativo e non costituisce opinione né indirizzo del Consiglio dell’Ordine o delle relative Commissioni.

Ogni professionista dovrà personalizzare l’esempio secondo il caso concreto e resterà responsabile del contratto stipulato con il cliente”.

CONTRATTO/DISCIPLINARE di INCARICO PROFESSIONALE

TITOLO/OGGETTO INCARICO ¹

Il presente contratto/disciplinare d'incarico per prestazioni professionali è stipulato tra:

COMMITTENTE²

PROFESSIONISTA³

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Descrizione dell'incarico

Il Committente affida l'incarico per:⁴

¹ Descrivere in maniera sintetica ed esaustiva l'oggetto della prestazione che può essere riportato in tutti i documenti che faranno parte dell'incarico (ad esempio: cartigli degli elaborati grafici, copertine di relazioni, documenti contabili quali fatture ecc...) al fine di creare un collegamento univoco tra il disciplinare e la prestazione effettivamente svolta;

² Se privato: Nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, indirizzo di residenza, recapiti telefonici, indirizzi di posta elettronica (e-mail e/o PEC), estremi di un documento di riconoscimento.
Se società/ditta/ente/condominio: anagrafica e qualifica di chi firma il contratto/disciplinare d'incarico (come sopra), anagrafica della società: codice fiscale e/o partita IVA, indirizzo della sede, indirizzi di posta elettronica (e-mail e/o PEC). In questo caso è indispensabile essere in possesso di un documento che sancisce il potere di firma di chi sottoscrive il contratto/disciplinare (visura camerale, autocertificazione o simili...ecc...). Nel caso di condomini è necessario essere incaricati mediante verbale dell'assemblea condominiale o delega dell'amministratore se non specificato nel verbale di assemblea.
Nel caso di situazioni complesse si consiglia di rivolgersi al proprio consulente fiscale/legale.

³ Nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, partita IVA, indirizzo di residenza, indirizzo dello studio, recapiti telefonici, indirizzi di posta elettronica (e-mail e PEC), estremi di un documento di riconoscimento, numero di iscrizione all'Albo di appartenenza.
Nel caso siano presenti più professionisti (vedi articolo 9) quali titolari dell'incarico devono essere tutti indicati quali intestatari del contratto. Nel caso di uno studio Associato o Raggruppamento Temporaneo di Professionisti, è sufficiente un solo nominativo.
Se definite, dovranno essere altresì specificate le prestazioni svolte dai singoli professionisti di cui all'art. 3 e i relativi corrispettivi, modalità di pagamento, fatturazione ecc... nei vari successivi articoli di competenza.

⁴ Inserire chiara descrizione dell'incarico.

Come descritto in premessa il lavoro dell'architetto ha molteplici casistiche che interessano svariati campi: progettazione in genere, edilizia, urbanistica, conservazione, arredo, design, consulenze specifiche, etc... pertanto è necessario fornire una descrizione dettagliata dell'incarico.

Si specifica che nel caso l'incarico interessi un intervento presso un immobile è bene inserire l'identificazione dell'immobile: indirizzo completo, dati catastali e quant'altro si ritiene utile per individuare in maniera precisa l'oggetto su cui saranno svolte le prestazioni professionali definite nel contratto/disciplinare d'incarico.

ART. 2 - Documenti forniti dal Committente⁵

Per lo svolgimento dell'incarico affidato, il Committente consegna al professionista:

-
-
-

ART. 3 - Prestazioni⁶

L'incarico comprende le seguenti prestazioni:

-
-
-

ART. 4 - Limiti di competenza o esclusioni⁷

Sono escluse dal presente disciplinare le seguenti prestazioni o attività:

-
-
-

⁵ A titolo di esempio devono/possono essere richiesti: carta d'identità e codice fiscale del sottoscrittore/committente, il titolo di proprietà, eventuali servitù attive o passive, planimetrie, visure catastali, precedenti pratiche edilizie depositate ecc....

Se il committente non dovesse fornire la documentazione richiesta o necessaria per la verifica della conformità l'eventuale accesso agli atti sarà oggetto di specifica prestazione e come tale compensata a parte, a discrezione o a vacazione, specificando il compenso orario oltre al rimborso dei costi per diritti, bolli e copie.

⁶ Inserire l'elenco delle prestazioni cercando di dettagliarle il più possibile (ad esempio facendo riferimento alle prestazioni contenute nel Decreto Ministeriale 140/2012 e s.m.i.).

Per facilità di compilazione si riporta di seguito, a mero titolo esemplificativo, un elenco non esaustivo di una generica prestazione di progettazione edilizia:

- Accesso agli atti pregressi
- Rilievi e restituzione grafica
- Progetto preliminare (se necessario indicare il numero delle soluzioni che saranno redatte)
- Autorizzazioni e nulla osta in genere
- Progetto definitivo, consistente nella redazione della pratica comunale per l'ottenimento del titolo abilitativo (CILA, SCIA, SCIA sostitutiva, Permesso di Costruire ecc. ...)
- Progetto esecutivo
- Computo metrico estimativo
- Contratto d'appalto
- Direzione lavori e/o direzione artistica
- Coordinamento della sicurezza: in fase progettuale e/o in fase di esecuzione dei lavori
- Attestato di prestazione energetica
- Catasto
- Segnalazione certificata di agibilità

⁷ Specificare dettagliatamente tutte le prestazioni escluse, soprattutto quelle prestazioni o attività necessarie per il completo sviluppo del progetto e delle quali non si occupa l'Architetto incaricato (ad esempio progettazioni impiantistiche, strutturali, indagine geologica, arredamento ecc.).

Il Committente deve essere reso edotto in modo esaustivo di tutte le prestazioni necessarie per la completa conduzione tecnica dell'opera fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri/prestazioni/ecc... ipotizzabili dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico.

Potrebbe essere inserita anche una frase generica: "e quanto altro non espressamente indicato che dovesse rendersi necessario (vedi art. 9 comma 4 Legge 24 marzo 2012, n. 27 "Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1: Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture").

ART. 5 - Grado di complessità⁸

Il Committente dichiara di essere stato adeguatamente informato dal professionista che l'incarico affidatogli riveste per sua natura, nonché per le questioni tecniche e amministrative da affrontare, un grado di complessità:

ART. 6 – Elaborati⁹

Per l'oggetto e la tipologia verranno prodotti

ART. 7 – Tempi di consegna¹⁰

Sulla scorta di quanto chiarito con il Committente, in funzione delle esigenze di quest'ultimo e compatibilmente con i tempi di rilascio delle autorizzazioni/concessioni dovute per legge, il professionista s'impegna a redigere la progettazione, salvo cause indipendenti dal proprio operato, nei seguenti tempi:

-
-

ART. 8 – Altri professionisti coinvolti e loro responsabilità¹¹

⁸ La complessità è un parametro variabile. Nel contratto può essere specificato anche in maniera descrittiva equiparabile al codice utilizzato per la determinazione del compenso. Deve essere argomentato al fine di rendere edotto il committente della reale complessità dell'incarico. Il grado di complessità può variare anche in relazione all'eventuale urgenza della prestazione.

Ad esempio nel DM 140/2012 è un codice numerico specifico e variabile sulla categoria delle opere.

⁹ Si tenga conto che:

i lavori originali, i disegni, i progetti e quant'altro rappresenta l'oggetto dell'incarico, anche dopo il pagamento del relativo compenso, restano di esclusiva proprietà del professionista fatti salvi gli eventuali speciali accordi tra le parti; sono in ogni caso fatti salvi i diritti d'autore ai sensi della Legge 633/41 e della Legge 306/77 e s.m.i.

Per quanto sopra è a discrezione del professionista stabilire numero di copie e tipologia (formato cartaceo e/o digitale) che vuole consegnare al Committente.

Si precisa che è comunque sempre obbligatorio consegnare copia (potrebbe essere sia cartacea che digitale) di tutti i documenti (modulistica varia, relazioni, elaborati grafici ecc...) che sono stati depositati per il rilascio di titoli abilitativi.

Alla consegna dei documenti è bene farsi rilasciare debita ricevuta.

¹⁰ È necessario indicare i tempi di esecuzione delle prestazioni relative all'incarico, oltre che conferire serietà e professionalità al professionista, serve anche a smarcare in modo chiaro le intenzioni del Committente.

Non saranno computati nei periodi esposti i tempi necessari per l'ottenimento dei pareri preventivi degli Enti preposti (COMUNE, SOVRINTENDENZA, VV.FF., ecc.) qualora richiesti ed i tempi di ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

Per facilità di compilazione si riporta di seguito, a mero titolo esemplificativo, un elenco non esaustivo riferita a una generica prestazione di progettazione edilizia:

- presa visione dello stato dei luoghi ed eventuale reperimento di documentazione entro giorni ____
- eventuale rilievo dello stato di fatto e restituzione grafica, entro giorni ____;
- stesura progetto preliminare entro giorni ____;
- presentazione del progetto definitivo entro giorni ____ dall'accettazione del progetto preliminare;
- presentazione del progetto esecutivo entro giorni ____ dall'accettazione del progetto definitivo.

È sempre buona norma farsi approvare per iscritto i progetti, anche semplicemente riferendosi tramite e-mail o verbali ad incontri avuti ed esito dei medesimi.

Evitare di inserire scadenze comunque non dipendenti esclusivamente dal professionista, evitando di confondere obbligazione di mezzi con obbligazione di risultato.

¹¹ È bene precisare che i singoli professionisti coinvolti nello svolgimento dell'incarico saranno responsabili diretti in merito ai contenuti, elaborazione, calcoli e scelte delle prestazioni da loro prodotte. Qualora i professionisti incaricati facciano capo al professionista principale, quest'ultimo si assume anche le responsabilità dell'operato dei professionisti da lui nominati.

È pertanto auspicabile che ogni singolo professionista, con competenze diverse all'interno del gruppo di lavoro, sia incaricato direttamente dal committente.

Nel caso sia individuato un professionista con ruolo di capogruppo e/o coordinatore è necessario specificare bene con il Committente quale ruolo avrà l'architetto rispetto agli altri professionisti e al team di lavoro. È possibile pertanto prevedere eventuali quote di onorario per il coordinamento.

ART. 9 - Modalità di valutazione dei compensi ¹²

ART. 10 - Varianti/prestazioni aggiuntive¹³/compensi a vacanza

Per ogni prestazione non prevista nel presente contratto e nel relativo preventivo allegato il Professionista, prima di procedere, si impegna a segnalare per iscritto al Committente con la massima tempestività le eventuali maggiori prestazioni che si rendessero necessarie ed a quantificare eventuali compensi eccedenti rispetto a quelli pattuiti con il presente contratto.

ART. 11 - Corrispettivo professionale: modalità e scadenze di pagamento¹⁴

Possono essere individuati diversi casi:

- prestazioni svolte da team di professionisti: in questo caso devono essere implementati i seguenti articoli:
 - riportare anagrafica completa dei professionisti che parteciperanno all'incarico;
 - art. 3 – riportare dettagliatamente le singole competenze;
 - art. 10 – individuare il calcolo dei corrispettivi per singolo professionista;
 - art. 12 – individuare modalità e scadenze di pagamento per i singoli professionisti.
- prestazioni comprese nell'incarico: in questo caso, il professionista munito di delega del Committente, nomina liberamente ulteriori professionisti di Sua fiducia senza pretendere dal Committente maggiorazioni di corrispettivi ulteriori a quanto già stabilito;
- prestazioni non comprese nell'incarico: nel caso di prestazioni particolari, non contemplate nell'incarico il Professionista, con il consenso del Committente, potrà procedere alla relativa nomina, ed i professionisti in tal modo incaricati, salvo diversi accordi scritti, hanno diritto al loro corrispettivo indipendentemente dalle competenze del Professionista. Tale compenso straordinario è a carico del Committente.
- prestazioni di altra natura non comprese nell'incarico ma ritenute necessarie a giudizio del Professionista: le stesse dovranno essere preventivamente comunicate al Committente, il quale potrà approvarle o indicare altra figura professionale.
- Possibilità di contratti separati puntuali per ogni professionista (anche per motivi fiscali di fatturazione).

¹² In assenza di tariffa professionale, l'architetto può determinare i propri compensi professionali secondo un criterio di valutazione che ritiene opportuno, tenuto conto che:

- il preventivo deve essere trasmesso per iscritto al Committente e sottoscritto per approvazione;
- deve essere commisurato all'importanza dell'opera;
- deve essere indicata ogni voce di costo per le singole prestazioni, comprensive di spese, oneri e contributi, dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico.

La parcella deve essere parte integrante del contratto e non un allegato.

¹³ È consigliato valutare se inserire in contratto, per maggior chiarezza e trasparenza anche la seguente dicitura: “...per quanto riguarda attività non previste in contratto e che dovessero essere quantificate in funzione del tempo impiegato dal Professionista, si pattuisce che ogni vacanza verrà pagata in ragione di €/ora, oltre a spese vive dimostrate (rimborsi vari tipo spese auto, caselli autostradali, ecc....) e IVA di legge (se dovuta)”. Laddove sorga la necessità di impiegare del tempo per attività non previste in contratto, il Professionista si impegna sin d'ora a darne tempestiva comunicazione, quantificando, con tariffa oraria nel limite del possibile il numero di ore da impiegare, oppure a discrezione.

¹⁴ Prevedere modalità e scadenze di pagamento sia per il singolo professionista che per eventuali professionisti afferenti al team tecnico. Ogni incarico viene formalizzato con pattuizioni specifiche: importante che le scadenze di pagamento siano chiaramente specificate; è buona norma che gli step di pagamento siano legati all'attività dell'Architetto. Evitare cadenze di calendario (mensili od altro) in quanto poco significative e pertinenti rispetto all'avanzamento prestazionale dell'incarico; proseguire con scadenze legate a specifiche prestazioni ad es.:

..... % alla consegna del progetto esecutivo

..... % DL su stati avanzamento lavori;

È preferibile correlare le fasi di pagamento a quelle riportate nel programma lavori/prestazioni di cui al precedente art. 3.

ART. 12 - Diritti d'Autore, di pubblicazione e/o divulgazione ¹⁵

La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto e di quanto rappresenta l'oggetto del presente contratto sono riservati al Professionista, nonostante l'avvenuto pagamento del relativo compenso da parte del Committente.

Il Professionista può pubblicare i risultati del proprio lavoro su riviste, libri o siti web, omettendo, se non autorizzato, il nominativo del Committente ed i dati toponomastici dell'edificio.

Il Committente, per sé, eredi ed aventi causa, rilascia fin da ora il proprio consenso alla pubblicazione, rinunciando ad ogni corrispettivo e/o indennità, fermo restando in ogni caso, il dovere del Professionista di garantire al Committente l'assoluta riservatezza dei dati relativi alla proprietà e alla ubicazione dell'intervento che non saranno in alcun modo resi noti, fatta salva esplicita autorizzazione del Committente.

Il Committente potrà rendere pubblico il risultato del lavoro del Professionista solo se espressamente autorizzato e citando, in ogni caso, il nome del Professionista.

ART. 13 – Recesso

Il Committente ha facoltà di recedere indipendentemente da quello che è stato il comportamento del Professionista, salvo il diritto del Professionista di conseguire il rimborso delle spese sostenute ed il compenso per l'opera da lui svolta fino al momento del recesso.¹⁶

Committente e Professionista concordano che, per le ipotesi previste dagli artt. 52 e ss. del D.lgs. 206/2005 (cd. Codice del Consumo¹⁷), ai sensi dell'art. 59 del Codice del Consumo il diritto di recesso con restituzione degli eventuali acconti versati non è più esercitabile una volta approvato, da parte del Committente, il progetto preliminare.

Il Professionista può recedere dal contratto per giusta causa¹⁸. In tal caso egli ha diritto al rimborso delle spese sostenute e al compenso per l'opera svolta¹⁹.

ART. 14 – Foro esclusivo

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di

¹⁵ Con l'inserimento della clausola, il Professionista potrà pubblicare i lavori in forma anonimizzata. Senza la clausola può invece rimanere controversa questa possibilità, visto che normalmente il Committente, se non diversamente pattuito, acquisisce tutti i diritti di sfruttamento della prestazione.

Valutare l'opportunità di regolamentare in base alla Legge 633/41 e s.m.i. ed al D.lgs. 30/2005 (Codice della Proprietà Industriale). Va ricordato inoltre che, nel caso il Professionista abbia ideato o brevettato procedimenti costruttivi, materiali, componenti ed arredi proposti per i lavori da lui progettati o diretti, è tenuto ad informare in forma scritta il Committente (art. 14 comma 3 del Codice Deontologico).

¹⁶ Per l'ipotesi di recesso anticipato del Committente, il Professionista potrà, a propria discrezione ed in maniera soggettiva, contrattualizzare un importo aggiuntivo determinato, mediante l'inserimento, ad esempio, di una formula del tipo: ".....con una maggiorazione pari al ____% dei compensi maturati" o ".....una maggiorazione pari al ____% dei compensi per le prestazioni pattuite ma non eseguite" o "...un importo a discrezione pari a..." o altra modalità che si riterrà opportuna.

¹⁷ D.lgs. 206/2005 Art. 33. Clausole vessatorie nel contratto tra professionista e consumatore:

Nel contratto concluso tra il consumatore ed il professionista si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

¹⁸ Si ricorda, in caso di recesso da parte del Professionista, e di eventuale sostituzione con altro collega, quanto previsto dall'art.19 comma 2 del Codice Deontologico "Il Professionista in tal caso sostituito, salvo documentato impedimento, deve adoperarsi affinché il subentro avvenga senza pregiudizio per il prosieguo dell'opera".

¹⁹ A titolo esemplificativo e non esaustivo, potrebbero essere considerate giuste cause di recesso da parte del Professionista: il mancato pagamento dei compensi maturati dal Professionista alle scadenze concordate; il mancato tempestivo rimborso delle spese anticipate dal Professionista; divergenze tra le parti circa le scelte progettuali e/o le soluzioni da adottare; mancati riscontri tempestivi del Committente a richieste di documenti e/o di indicazioni.

ART. 15 - Assicurazioni

Il professionista dichiara di avere stipulato polizza assicurativa di responsabilità civile professionale con la compagnia per un massimale di € polizza R.C. n.....

ART 16 – Legge applicabile e interpretazione

Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Le parti riconoscono che quanto pattuito nel presente contratto, salve le norme inderogabili di legge, prevale su eventuali altre pattuizioni previste negli allegati, eventualmente confliggenti con il presente contratto, costituendo anche, in caso di dubbio, la base interpretativa sulla scorta della quale interpretare le altre pattuizioni.

Letto, confermato e sottoscritto, lì

il Committente

il Professionista

Ai sensi del secondo comma dell'articolo 1341 e 1342 del Codice Civile, sono espressamente approvati gli articoli 12 (Diritti d'autore, di pubblicazione e/o divulgazione); 13 (Recesso); 14 (Foro esclusivo); 16 (Legge applicabile e interpretazione); del presente contratto.²²

Letto, confermato e sottoscritto, lì

il Committente

il Professionista

ALLEGATI:

- Preventivo Concordato e Firmato dalle Parti n. del
- eventuali altri allegati
- Modulo informativa privacy.
- Modulo informativa IA.

²⁰ È consigliabile indicare il Foro di competenza della residenza o studio del Professionista. Si tenga presente che se il Committente è un consumatore prevale sempre il Foro della residenza del Consumatore.

²¹ Si ricorda che, ai sensi dell'art. 5 comma 1 D.lgs. 28/2010, chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di contratti d'opera è tenuto preliminarmente ad esperire il procedimento di mediazione innanzi ad Organismo di Conciliazione accreditato. Tale condizione di procedibilità non si applica ai casi indicati all'art. 5 comma 6 del D.lgs. 28/2010, tra i quali rientrano i procedimenti per ingiunzione di pagamento ed i procedimenti di consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite di cui all'articolo 696-bis del codice di procedura civile.

²² Si ricorda che gli articoli del codice civile sopra citati regolano i casi in cui il contratto venga concluso previa predisposizione di condizioni generali di contratto da parte di uno solo dei contraenti e/o mediante la predisposizione di moduli o formulari.

In questi casi, il comma secondo dell'articolo 1341 codice civile stabilisce che non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto (con apposita autonoma e separata sottoscrizione), le clausole che stabiliscono, a favore di chi le ha predisposte, limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospendere l'esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie (per arbitrato) o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria.

Sono dunque da citare gli articoli del contratto che abbiano ad oggetto quanto sopra indicato (quali, ad esempio, penali, recesso, sospensione e risoluzione, diritti d'autore, controversie e foro competente, ecc.).