Esempio di

CONTRATTO PER IL CONFERIMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE

redatto ai sensi dell'Art.1 comma 150 della Legge 4 agosto 2017, n.124 "Legge annuale per il mercato e la concorrenza" e dell'Art.24 (Contratti e compensi) e Art.24 bis c.1 e c. 2 (Equo compenso) del vigente Codice Deontologico.

Il sottoscritto (o Ditta)…… nato a ……

Residente a …… via …… n. ……

tel. ……..…… fax ……. Cod. Fisc ……

C.F. ……..... P.IVA..……...

Indirizzo posta elettronica per tutte le comunicazioni: ……@.....

In qualità di : Proprietario Comproprietario Usufruttuario Affittuario Altro ……

nel proseguo denominato Committente

conferisce

all'arch. ……. iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di …….... al n. …….

con studio in …….

tel. ……..…… fax ……. Cod. Fisc ……

P.IVA ……..……...

Indirizzo posta elettronica ……..

PEC……..

In proprio o in rappresentanza del ..... (1)……

……..

il seguente incarico

Art.1- natura e oggetto dell'incarico :

……..……...…

……relativo all'immobile …..……

ubicato nel Comune di…….. Prov……

Dati catastali ……..……

Art.2 - ambito di prestazioni richieste al Professionista

1	☐ Consulenza – studi di fattibilità	☐ Pratica prevista:	☐ CIA
2	☐ Edilizia		☐ CILA
3	☐ Urbanistica		☐ SCIA
4	☐ Ambiente		☐ PERMESSO
5	☐ Grafica - arredamento		☐ ALTRO
6	☐ Altro ……..….		

……

e con le prestazioni indicate nell'ALL. A (*), che fa parte integrante del presente contratto.

Grado di complessità previsto:.....(**)

Art.3 - impegno di spesa dell'opera

Il preventivo del costo delle opere assunto a riferimento è di €. …….

con esclusione di IVA, contributi amministrativi, corrispettivi professionali, oneri fiscali e previdenziali.

Art.4 - documentazione fornita dal Committente

Il Committente fornisce al Professionista la seguente documentazione della quale garantisce la corrispondenza allo stato di fatto e verità (atti, provvedimenti amministrativi,……..)

……

Art.5 - modalità di espletamento dell'incarico

Il Professionista svolgerà l'incarico in piena autonomia tecnica ed organizzativa avvalendosi, ove lo ritenga opportuno del contributo di collaboratori e di consulenze specialistiche, i cui nominativi comunicherà al Committente. Il Professionista rimane comunque l'unico referente responsabile nei confronti del Committente.

Il Professionista è tenuto a introdurre, durante la stesura del progetto, tutte le modifiche ritenute necessarie per rispettare la normativa vigente al momento della presentazione e/o dovute per adeguarsi a prescrizioni date dagli organi tecnici preposti per il rilascio dei pareri e nulla-osta richiesti per l'approvazione del progetto senza che ciò dia diritto a speciali e maggiori corrispettivi se non concordati preliminarmente con il Committente.

Qualora siano richieste modifiche, determinate da nuove e diverse esigenze della Committenza e/o da nuove normative emanate dopo il presente accordo, il Professionista dovrà comunicare in forma scritta alla Committenza le eventuali variazioni del preventivo del costo delle opere e/o dell'ammontare del corrispettivo che si riterranno accettate da parte del Committente salvo diversa comunicazione dello stesso entro ……(2) gg. dalla data della comunicazione.

Ogni variazione in corso d'opera che interessi un titolo autorizzativo deve essere preventivamente autorizzata dalla Direzione Lavori.

Art. 6 - polizza assicurativa

La polizza assicurativa in vigore, secondo la vigente normativa, è la n……. della compagnia d'assicurazioni……in data ……..…con massimale di……...

Art. 7- termini di espletamento dell'incarico

Il Professionista incaricato dovrà espletare l'incarico secondo il seguente programma (vedi ALL. A) (*):

1- …… dal ……; entro ……

2- ……..dal ……..……; entro ……..……

3- ……

Sono esclusi i tempi amministrativi per l'approvazione delle istanze.

Art. 8 – corrispettivo, sospensione e risoluzione

Il corrispettivo è dato dalla somma delle seguenti prestazioni parziali:

(elencare le prestazioni indicate nell'allegato A e definire il valore del corrispettivo per ognuna delle prestazioni, a titolo esemplificativo:

Rilievo e restituzione grafica dell'area/edificio/unità immobiliare – piante sezioni – prospetti €

Studio di pre-fattibilità edilizia con verifica edilizia ed urbanistica presso Enti e Amministrazioni €

Progetto di massima/definitivo, relazione tecnica, relazione L. 13/89 €

Presentazione pratiche comune/titoli abilitativi di legge €

etc...

ed ammonta a € _____(diconsi Euro_____) comprensivo di spese, che al lordo degli oneri fiscali e previdenziali di legge risulta pari a € _____.

Al Committente, una volta completato l'incarico e pagato il corrispettivo pattuito, sarà fornita una copia su carta degli elaborati predisposti e/o un cd conclusivo con i file digitali non editabile.

Il corrispettivo andrà comunque corrisposto sulla base di prestazioni effettivamente svolte e nel caso il Committente, successivamente alla prestazione intellettuale utilizzabile dal Committente stesso o alla redazione del progetto idoneo al rilascio di titolo abilitativo, ne sospenda a tempo indeterminato l'esecuzione o receda dal contratto, verrà riconosciuta al Professionista la maggiorazione del …… % (3) sul corrispettivo relativo alle prestazioni eseguite, volta sia a compensare il Professionista architetto per l'impossibilità di realizzare il proprio interesse alla fedele esecuzione del progetto predisposto, sia a tener conto della circostanza che il lavoro dell'Architetto racchiude un'utilità potenziale, suscettibile di essere apprezzata soltanto nei successivi stadi di realizzazione dell'opera.

Eventuali prestazioni preventivamente concordate a tempo saranno così compensate per :

- Professionista incaricato €. …../ora
- aiuto iscritto €. …../ora
- aiuto di concetto €. …../ora

Sono fatti salvi i casi di risoluzione per impossibilità sopravvenuta delle prestazioni oggetto del presente contratto.

Art. 9 - pagamenti

Il corrispettivo sarà corrisposto dal Committente secondo le seguenti modalità (vedi ALL. A) (*) :

1- Acconto ……...;
- ……...;
- Saldo ……..;

Viene concordemente stabilito che per i pagamenti si utilizzeranno l'assegno o il bonifico bancario .

In caso di inadempimento, totale o parziale, dell'obbligo assunto dal Committente in ordine alle predette modalità di pagamento, viene concordemente stabilito che:

a) Il Professionista si obbliga a richiedere in forma scritta l'adempimento al Committente assegnandogli congruo termine in ragione della natura dell'incarico;
b) Il Professionista avrà inoltre la facoltà di sospendere la propria prestazione fino all'avvenuto adempimento del Committente comunicando, con la richiesta di adempimento di cui sopra, che si avvarrà di tale facoltà nel caso il pagamento non venga effettuato nel termine assegnato. L'eventuale ritardo/pregiudizio nella esecuzione delle opere afferenti l'incarico, sarà di esclusiva responsabilità del Committente medesimo.

In caso di mancato o ritardato pagamento al Professionista spettano di diritto gli interessi di mora, al saggio previsto dalla disciplina, qui convenzionalmente recepita nei contenuti, relativa ai ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali (D. Lgs. 231/2002). Rimane salva la facoltà del Professionista di recedere dal contratto ex art. 2237 c.c., nel caso di inadempimento del Committente all'obbligo di pagamento del compenso secondo le modalità sopra stabilite.

Art. 10 - proroghe, penali

Nell'eventualità di ritardi nell'espletamento dell'incarico, per cause non imputabili al Professionista, il termine di esecuzione dell'incarico sarà automaticamente prorogato fino alla cessazione della causa impeditiva.

Il mancato rispetto, per cause imputabili al Professionista, delle scadenze temporali di cui all'art. 7, e della/e proroghe concesse, comporterà una penale a carico del medesimo pari allo .....(4) per mille del compenso stabilito per le singole fasi, per ogni giorno di ritardo, e con un massimo del 10% dell'importo contrattuale, che sarà trattenuta sul saldo finale del corrispettivo spettante al Professionista.

Art. 11 - proprietà degli elaborati

Il progetto commissionato, dopo che sarà stato interamente pagato il relativo corrispettivo al Professionista, resterà di piena e assoluta proprietà del Committente, fatte salve le norme in merito alla proprietà intellettuale e al diritto d'autore come regolati dalla L. n. 633 del 27.04.1941 e art. 2575 del C.C., mentre il Professionista potrà liberamente pubblicare tipi e fotografie dell'opera di cui è autore, garantendo al Committente la riservatezza della proprietà e ubicazione, salvo esplicita autorizzazione.

Art. 12 - definizione delle controversie

Per tutte le controversie che potessero insorgere relativamente al presente contratto e non risolte in via bonaria, (5) sarà competente in via esclusiva il Foro di ……(6)

Art. 13 - disposizioni finali

Il Committente si impegna a fornire la documentazione necessaria e in suo possesso per il buon esito dell'incarico e dichiara sotto la propria responsabilità che:

a) per il predetto incarico non esistono rapporti con altri professionisti o che rapporti precedenti sono stati già regolarmente conclusi;

b) è stato informato ai sensi e per gli effetti della Legge sulla Privacy, che i dati personali raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici esclusivamente nell'ambito dell'incarico;
c) di essere consapevole che devono essere rispettate le normative di Legge vigenti;
d) le informazioni fornite sono veritiere e quanto più complete in sua conoscenza per il tema oggetto dell'incarico;
e) è stato informato sul grado di complessità dell'incarico;
f) è stato informato in merito agli estremi della polizza stipulata dal Professionista per la responsabilità professionale e del relativo massimale;
g) per espressa pattuizione tra le parti e al di fuori dai casi di dolo e colpa grave, il Professionista risponde, per errori o inadempimento nell'incarico entro il limite massimo del ……. ; (7 – 8)
h) il presente contratto composto da n. …… pagine, gli è stato compiutamente illustrato, comprendendolo in ogni sua parte.

(il Committente)

_____

Si dà inoltre pieno mandato alla presentazione della documentazione agli Enti mediante firma digitale del Professionista e con concomitante invio della stessa all'indirizzo e-mail sopra indicato

(il Committente)

_____

Il Professionista accettando l'incarico dichiara, sotto la propria responsabilità, di avere competenza diretta per l'espletamento del proprio mandato professionale e/o per le prestazioni accessorie di avvalersi, ove lo ritenga opportuno, del contributo di collaboratori e di consulenze specialistiche i cui nominativi comunicherà al Committente, nonché di operare nel rispetto delle norme di Deontologia professionale.
Il Professionista rimane comunque l'unico referente responsabile nei confronti del Committente.

(il Professionista)

_____

La clausola contenuta nell'art.13 lett. g) - *Limitazione di responsabilità del Professionista* – è stata oggetto di specifica discussione e negoziazione tra le parti. Di detta limitazione si è tenuto conto anche per la determinazione del corrispettivo pattuito.
(data) _____

(il Committente)

_____

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di avere attentamente letto e di specificamente approvare le seguenti clausole:
art. 5 (assenso tacito alla modifica del contratto)
art. 8 (maggiorazione del compenso per recesso dal contratto)
art. 9 (eccezione di inadempimento);
art. 9 (recesso dal contratto)
art. 10 (penale per ritardo);
art. 12 (deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria(6).
art. 13 lett.g) (limitazione di responsabilità del Professionista)

_____, lì_____

(il Committente) (il Professionista)

Note per il Professionista

(1) R.T.P., S.t.P. associazione professionale, ...;

(*) gli allegati riporteranno le prestazioni necessarie per l'espletamento con le tempistiche e i costi delle stesse, è preferibile altresì elencare le prestazioni non comprese nel contratto e/o svolte da altri professionisti;

(**) ridotto, medio, elevato (es. in rif. al grado di complessità G: 0,7-0,9; 0,9-1,1; 1,1-1,3);

(2) non meno di 15 gg.;

(3) di prassi non superiore al 25%;

(4) tra 0.5 e 1 per mille;

(5) in alternativa: "saranno devolute, in via esclusiva all'organizzazione di mediazione istituzionale di .....";

(6) indicare il Foro competente solo in caso di Committente operatore del settore oggetto di incarico;

(7) il limite economico massimo della responsabilità, che dovrà essere congruo in relazione al caso concreto (escluse pertanto soglie irrisorie ritenute non valide) potrà:

a) coincidere con una percentuale del massimale posto a garanzia assicurativa

o

b) un multiplo del corrispettivo effettivamente pattuito

o

c) un diverso accordo discrezionale fra Committente e Professionista;

N.B. Le ipotesi contemplate a) b) c) o altro, sono alternative tra loro e vanno attentamente valutate in ragione della tipologia dell'incarico;

(8) nel caso in cui l'incarico riguardi la D.L. è opportuno che il Professionista si accerti, consultando il Committente, che l'Impresa affidataria sia dotata – come prevede la vigente legislazione – delle seguenti polizze assicurative:

- Polizza di responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro, la RCT – RCO;
- Polizza Contractor All Risk (CAR) che copra tutti i danni materiali che l'opera civile può subire nel corso della costruzione;
- Polizza decennale postuma con effetto dalla conclusione dei lavori a copertura dei danni a far data dall'ultimazione dei lavori.

La presenza di dette polizze obbligatorie costituisce valido riferimento anche per le responsabilità del Professionista

PRESTAZIONI RICHIESTE AL PROFESSIONISTA	**ALLEGATO A**

	TIPO DI PRESTAZIONE	COMPRESA	ESCLUSA		TIPO DI PRESTAZIONE	COMPRESA	ESCLUSA
1	Rilievo e restituzione grafica dell'area/edificio/unità immobiliare – piante sezioni – prospetti	☐	☐	24	Richiesta parere Soprintendenza Beni Architettonici	☐	☐
2	Studio di pre-fattibilità edilizia con verifica edilizia ed urbanistica presso Enti e Amministrazioni	☐	☐	25	Richiesta parere Paesaggistico	☐	☐
3	Progetto di massima/definitivo, relazione tecnica, relazione L. 13/89	☐	☐	26	Studio di valutazione impatto acustico	☐	☐
4	Presentazione pratiche comune/titoli abilitativi di legge	☐	☐	27	Studio di valutazione impatto ambientale	☐	☐
5	Progetto esecutivo per realizzazione opera	☐	☐	28	Misura e contabilità dei lavori	☐	☐
6	Progetto esecutivo impianti - elettrico	☐	☐	29	Direzione artistica	☐	☐
7	Progetto esecutivo impianti – idrosanitario	☐	☐	30	Domanda agevolazioni fiscali	☐	☐
8	Progetto esecutivo impianti – termico/condizionamento	☐	☐	31	Pratica Contenimento Energetico	☐	☐
9	Computo metrico/ elenco prezzi	☐	☐	32	Richiesta di Autorizzazione allo scarico	☐	☐
10	Redazione di particolari costruttivi	☐	☐	33	Richiesta realizzazione accesso carraio	☐	☐
11	Capitolati d'appalto, contratti d'appalto	☐	☐	34	Richiesta perforazione pozzo	☐	☐
12	Direzione lavori/assistenza al collaudo/liquidazione	☐	☐	35	Richiesta tombamento canale	☐	☐
13	Calcoli strutturali-redazione documentazione NTC 2018 nuove norme tecniche per le costruzioni	☐	☐	36	Compilazione scheda colore	☐	☐
14	Arredabilità e distribuzione impianti tecnologici (Disegni esecutivi della posizione per il tracciamento degli stessi)	☐	☐	37	Frazionamenti o tipi mappali	☐	☐
15	Scelta delle finiture e dei materiali quali: rivestimenti, pavimenti, sanitari, tinteggi, serramenti interni/esterni, ecc.	☐	☐	38	Pratiche catastali necessarie al censimento delle unità immobiliari di nuova costruzione e/o trasformazione;	☐	☐
16	Assistenza giornaliera/settimanale ai lavori	☐	☐	39	Responsabile dei lavori ai sensi D.Lgs.81/08	☐	☐
17	Presentazione fine lavori e SCA (segnalazione certificata di agibilità)	☐	☐	40	Coordinamento Sicurezza ai sensi D.Lgs.81/08 in fase di Progettazione	☐	☐
18	Scelta Arredamento di commercializzazione corrente, complementi e corpi illuminanti	☐	☐	41	Coordinamento Sicurezza ai sensi D.Lgs.81/08 in fase di Esecuzione	☐	☐

19	Disegno di arredamenti su misura di …….	☐	☐	42	Collaudo statico	☐	☐
20	Rendering – plastici.	☐	☐	43	Collaudo tecnico amministrativo	☐	☐
21	Redazione pratica edilizia variante finale	☐	☐	44	Prestazioni per perizie estimative (sommaria – particolareggiata – analitica)	☐	☐
22	Compilazione e coordinamento scheda NIP – Nuovi Insediamenti Produttivi	☐	☐	45	altre - (specificare)	☐	☐
23	Richiesta VVF parere preventivo per CPI	☐	☐				