

Contratti: forma sintetica – contenuti minimi

Premessa

Il format proposto, contiene gli elementi indispensabili soprattutto per incarichi molto semplici. È ipotizzato per essere utilizzato come una piattaforma di base: è comunque implementabile e personalizzabile per ogni tipo di incarico, articolandone maggiormente la stesura, attingendo ad esempio ulteriori articoli od elementi utili dal format di *incarico completo* 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 (od inserito) il preventivo dettagliato delle prestazioni adeguato all'importanza dell'opera ed il Disciplinare (se redatto).

FORMAT di CONTRATTO «SEMPLICE»

(carta intestata del Committente e/o del Professionista)¹

CONTRATTO / DISCIPLINARE di INCARICO PROFESSIONALE OPERE di RISTRUTTURAZIONE / COSTRUZIONE IMMOBILE

sito in, via, n.....

Il giorno.....tra il sig.

CF □□□ □□□ □□□□□ □□□□□ , P.IVA □□□□□□□□□□ in qualità
di² (persona fisica o avente titolo se Società)

di seguito denominato **COMMITTENTE**, residente (o domiciliato, per la carica)

in, via n.

e il **PROFESSIONISTA ARCH.**..... ,

CF □□□ □□□ □□□□□ □□□□□ , P.IVA □□□□□□□□□□ ,

nato a, il, con studio in

via n., tel., e mail

iscritto al n..... dell'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia

di

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Oggetto dell'incarico

premesso

che il Committente intende ristrutturare/costruire ecc.³

la propria abitazione/sede (inserire breve descrizione dell'immobile) sita in
....., via n.

ciò premesso

il Committente in ordine ai previsti lavori di con
il presente Contratto conferisce al Professionista innanzi detto, arch.

¹ Se possibile far stendere il documento su carta intestata del/della Committente;

² Inserire il nome e la qualifica di chi firma da parte Committente affinché sia chiaro a che titolo firma, ad esempio.: Proprietario (se pers. fisica) oppure legale rappresentante o procuratore od altro, se si trattasse di Pers. giuridica/Società; eventualmente allegare i documenti che attestino il titolo del Committente.

³ Inserire chiara e succinta descrizione delle opere da realizzare

..... il seguente incarico:⁴

1.1 Prestazioni

l'incarico comprendente schematicamente le prestazioni di seguito richiamate:⁵

- Rilevi
- Progetto di massima: n _____ soluzioni
- Progetto esecutivo
- Pratiche comunali
- Computo metrico estimativo
- Bozza di contratto d'appalto
- Direzione lavori
- Coordinamento della sicurezza in fase progettuale e di esecuzione dei lavori (architettonici, strutturali ed impiantistici ecc.) (D.Lgs. 81/2008 e segg.).
- Altre prestazioni

1.2 Elaborati

il Professionista consegnerà gli elaborati in n.. copie⁶ cartacee; ogni copia in più sarà pagata in ragione di €

il Professionista consegnerà/non consegnerà⁷ i files in formato PDF non modificabile (od altro formato compatibile);

il Professionista consegnerà/non consegnerà⁸ i files sorgente in formato DWG/DOC/XLS (od altro formato modificabile)

1.3 Documenti forniti dal Committente

Per lo svolgimento dell'incarico affidato, il Committente consegnerà, in copia, la seguente documentazione:⁹

fotocopia del documento di identità;

.....;
.....;
.....;
.....;

⁴ Inserire chiara e succinta descrizione dell'incarico ad es.: "Progettazione e Direzione Lavori Architettonici delle Opere di Ristrutturazione dell'Immobile sito"

⁵ Inserire elenco prestazioni: ci si può riferire all'abaco prestazionale che si ritiene più opportuno, tra i quali ad es. i Protocolli prestazionali editi dal CNA - ovvero da elenchi di cui a disposti di legge in materia od altro ancora – **senza riferirsi naturalmente a Tariffe abrogate**

⁶ Stabilire numero copie cartacee comprese

⁷ Normare con esattezza tipologie di files modificabili o meno, da trasmettere

⁸ Normare con esattezza tipologie di files modificabili o meno, da trasmettere

⁹ È opportuno indicare la documentazione che si ritiene necessaria per la redazione del progetto e per la presentazione delle pratiche, come ad esempio il titolo di proprietà, servitù attive o passive, planimetrie catastali ecc. Si ricorda inoltre che è oramai consueto che per la presentazione di pratiche edilizie vengano richieste le verifiche di conformità rispetto ai provvedimenti precedenti e che, in mancanza di riferimenti, la ricerca di tali pratiche può essere lunga e costosa.

.....;

La documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico che fosse eventualmente da ricercare da parte del professionista è prestazione non compresa nel presente contratto e come tale compensata a parte, a vacazione, per l'importo di €/ora per il professionista incaricato e di €/ora per l'aiuto di concetto, oltre al rimborso dei costi per diritti, bolli e copie.

ART. 2 - Tempi di Consegna - Team Tecnico - Riunioni di aggiornamento

2.1 Tempi di consegna

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 nei seguenti tempi:¹⁰

stesura progetto di massima: entro;
consegna al Committente del progetto comunale per la firma : entro

computo metrico estimativo: entro

elaborati esecutivi per cantiere: entro

fermo restando che rimane inteso sin da ora che il Committente presa visione dei documenti prodotti approvi entro nn. giorni dall'avvenuto ricevimento;

il tutto mirato a rispettare il Programma Lavori generale delle opere ipotizzato e qui di seguito richiamato:¹¹

2.2 - Gruppo di lavoro: Team Tecnico¹²

Considerata la tipologia e la natura specifica delle prestazioni necessarie alla conduzione tecnica completa delle opere, il presente incarico, che comprende attività di progettazione e direzione dei lavori anche di opere/impianti specialistiche, sarà condotto dal Tecnico incaricato per quanto attiene alle prestazioni di cui al presente Contratto, mentre altri Tecnici abilitati si

¹⁰ Se non vi è la sempre più comune richiesta esplicita del Committente, è facoltà dell'Architetto inserire i tempi di esecuzione dei progetti: indicare i tempi di esecuzione dell'incarico, oltre che conferire serietà e professionalità al professionista serve anche a smarcare in modo chiaro le intenzioni del Committente;

può essere utile inserire degli step anche per il/la Committente, quali ad es. le approvazioni dei vari step di progetto: 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 (spesso risulta antipatico farsi "firmare" disegni od altri documenti).

Evitare di inserire scadenze come "all'approvazione del progetto" o "al ritiro del permesso di costruire" o alla "firma del contratto d'appalto" o comunque scadenze non dipendenti esclusivamente dal professionista, evitando di confondere obbligazione di mezzi con obbligazione di risultato

¹¹ Inserire breve programma lavori contenente le date fondamentali compatibili con le pratiche comunali o altri nulla osta da ottenere prima dell'inizio lavori già discusso con il Committente.

¹² Anche per incarichi molto semplici necessita l'operato di altri Tecnici, se possibile è meglio identificare da subito «chi farà cosa»: affrontare subito questa questione aiuta il Cliente a capire la portata della conduzione tecnica delle opere che sta per affrontare, evitando pericolosi malintesi (spesso il Committente con l'incarico all'Architetto pensa di aver esaurito il 100% delle necessità);

occuperanno delle seguenti mansioni:

strutture progetto e DL. specialistici ing.;
impianti meccanici progetto e DL. specialistici ing.;
impianti elettrici progetto e DL. specialistici ing.;
illuminotecnica progetto e DL. specialistici ing.;
rispetto requisiti acustici relazione ed elaborati ing.;
sicurezza nei cantieri in fase di progettazione ing.;
sicurezza nei cantieri in fase di esecuzione ing.;
adeguamenti catastali geom. ing.;
altro

2.3 – Titolo ed attività Capogruppo

Il Professionista incaricato arch.con l'accettazione del presente incarico assume il ruolo di **capogruppo (o coordinatore)**¹³ e sarà l'interlocutore diretto con il Committente.

Il Professionista incaricato coordinerà tutti i Tecnici di cui al precedente Art. 2.2 al fine di produrre al Committente tutta la documentazione progettuale completa, in termini architettonici, strutturali, impiantistici ecc. e assicurare lo svolgimento puntuale della Direzione dei Lavori, Generale, Strutturale e Specialistica.

2.4 – Pagamenti al Team Tecnico

Resta sin d'ora inteso che i compensi dovuti ai Tecnici¹⁴ che faranno parte del Team Tecnico di cui sopra saranno di spettanza del Professionista incaricato, in quanto il compenso di cui al presente incarico ricomprende già gli onorari relativi alle prestazioni di gruppo, così come elencate nell'allegato preventivo di parcella.

Oppure

Resta sin d'ora inteso che i compensi dovuti ai Tecnici che faranno parte del Team Tecnico di cui sopra, allo scopo indicati ed incaricati dal Committente saranno di spettanza del Committente, in quanto il compenso di cui al presente incarico esclude tutti gli onorari relativi alle prestazioni specialistiche così come indicato nell'allegato preventivo di parcella

2.5 – Riunioni di aggiornamento con il Committente

Con l'accettazione del presente incarico il Professionista si rende disponibile a partecipare alle riunioni¹⁵ che il Committente riterrà opportune, mirate a descrivere il progetto ovvero a relazionare sullo stato di avanzamento delle attività di progettazione e/o di esecuzione dei lavori; tali incontri avranno

¹³ Specificare bene con il Committente quale ruolo avrà l'Architetto rispetto al Team di lavoro: storicamente è proprio l'Architetto la Figura che detiene la conoscenza completa del Progetto (!); prevedere altresì eventuali quote di onorario per il coordinamento;

¹⁴ Prevedere chi paga chi – spesso il Committente vuole un solo referente anche per i pagamenti;

¹⁵ è importante far capire al Cliente che spesso i lavori vanno avanti solo a fronte delle scelte ed approvazioni da lui stesso compiute e che se non vengono compiute in tempo possono essere causa di ritardi del cantiere, per cui coinvolgerlo, nel limite del possibile, sortisce chiarezza e tempestività nell'affrontare le problematiche dei lavori che fatalmente si presentano in corso d'opera;

schematicamente, la seguente frequenza:

n. _____ incontri settimanali durante la progettazione

n. _____ incontri settimanali durante i lavori

ART. 3 - Modalità di valutazione¹⁶ - Calcolo dei Compensi

I compensi professionali, in funzione della tipologia delle prestazioni, sono calcolati come da Preventivo dettagliato ed allegato al presente Contratto, approvato dal Committente e denominato:

preventivo n. _____ **del** _____ **siglato dalle**
parti in data _____¹⁷

ART. 4- Limiti di competenza o esclusioni

Sono escluse dal presente disciplinare le seguenti prestazioni o attività:¹⁸

.....
.....
.....

inserire elenco attività non comprese

ART. 5 - Scadenze di pagamento

Durante la prestazione, il professionista ha diritto al pagamento di acconti stabiliti come segue:¹⁹

_____ % alla firma del presente contratto;

¹⁶ Considerato che la tariffa professionale è stata abrogata, l'Architetto può redigere il preventivo come meglio crede, ma il testo e lo spirito della Legge e della Professione prevedono comunque che:

- il preventivo sia trasmesso per iscritto al Committente;
- che sia commisurato all'importanza dell'opera;
- che vi siano indicate per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi, dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico;

è buona norma inoltre che:

- il preventivo sia ben spiegato e condiviso con il Committente (fermo restando che non si può obbligare il Cliente a firmarlo);
- sia molto chiaro quanto previsto e quanto escluso;

¹⁷ Allegare il preventivo di parcella

¹⁸ Specificare dettagliatamente le prestazioni escluse, soprattutto quelle prestazioni o attività necessarie per il completo sviluppo del progetto e delle quali non si occupa l'Architetto incaricato. È un errore pensare che se è ben specificato quanto richiesto non serve specificare quanto non richiesto: il Committente deve essere reso edotto in modo esaustivo di tutte le prestazioni necessarie per la completa conduzione tecnica dell'opera; anche e soprattutto quelle non comprese nel presente contratto, ciò anche nei casi in cui pare quasi inutile farlo: ad esempio quando la Committente è un'Impresa e si occupa direttamente di certe funzioni;

¹⁹ Ogni incarico viene formalizzato con pattuizioni specifiche: l'importante è che le scadenze di pagamento siano inserite e 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;

_____ % alla consegna del progetto di massima;²⁰

ART. 6 - Varianti / prestazioni aggiuntive

Per ogni prestazione non prevista²¹ nel presente contratto e nel relativo preventivo allegato della quale si richiedesse al Professionista di occuparsi in corso di prestazione, dovrà essere redatto, pattuito e siglato il relativo preventivo, prima di procedere nelle prestazioni;
il Professionista si impegna a segnalare per iscritto al Committente con la massima tempestività le eventuali maggiori prestazioni che si rendessero necessarie ed a quantificarne eventuali compensi eccedenti quelli pattuiti con il presente contratto, prima di procedere.

ART. 7 - Diritti d'Autore²²

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 potrà rendere pubblico il risultato del lavoro del Professionista solo se espressamente autorizzato.

ART. 8 – 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.²³

Committente e Professionista concordano che il diritto di recesso con restituzione degli eventuali acconti versati, come previsto dal Codice del Consumo²⁴ (D.Lgs. 21/14), non è più esercitabile una volta approvato, da parte del Committente, il

²⁰ proseguire con scadenze legate a specifiche prestazioni ad es.:

_____ % alla consegna del progetto esecutivo

_____ % DL su stati avanzamento lavori;

Eventualmente legare le fasi di pagamento a quelle riportate nel programma lavori/prestazioni di cui al precedente art. 2.1

²¹ Varianti/prestazioni aggiuntive: è consigliato di 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. Laddove sorga la necessità di impiegare del tempo per attività non previste in contratto, il Professionista si impegna sino da ora a darne tempestiva comunicazione, quantificando, nel limite del possibile il numero di ore da impiegare ,ovvero tenere aggiornato monte ore e trasmetterne il report al Cliente con cadenza almeno mensile.

²² Valutare l'opportunità di regolamentare in base alla Legge 633/41 e s.m.i. il D.Lgs. 30/2005, Codice della Proprietà Industriale (vedi forma estesa del contratto). 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 il Committente (art. 14 comma 3 del Codice Deontologico)

²³ Cassazione Civile, sez. lavoro, sentenza 25/06/2007 n° 14702

²⁴ D.Lgs. 21/14 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.

progetto preliminare. (art.59 del D.Lgs. 21/14 - codice del consumo).

Il Professionista può recedere dal contratto per giusta causa. In tal caso egli ha diritto al rimborso delle spese fatte e al compenso per l'opera svolta.²⁵

ART. 9 - Controversie - Mediazione (divergenze)

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 di²⁶

(È consigliabile inserire la clausola che prevede l'Organismo di mediazione)²⁷

In ogni caso, prima di instaurare il giudizio avanti all'autorità giudiziaria, le parti si impegnano a previamente sottoporre ogni controversia che dovesse insorgere sull'interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione del presente Contratto, o comunque ad esso relativa, all'Organismo di mediazione di, iscritto nell'apposito Registro tenuto dal Ministero della Giustizia, per lo svolgimento della procedura di mediazione per conciliazione prevista dal decreto legislativo n. 28/2010.

ART. 9 - Assicurazioni

Il professionista dichiara di avere stipulato polizza assicurativa di responsabilità civile professionale con la compagnia _____

per un massimale di € _____

Estremi polizza R.C. n. _____

Letto, confermato e sottoscritto, lì

il Committente

il Professionista

Ai sensi del secondo comma dell'articolo 1341 del Codice Civile, sono espressamente approvati gli articoli
del presente contratto.²⁸

²⁵ 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

²⁶ È consigliabile indicare il Foro di competenza della residenza o studio del Professionista

²⁷ La mediazione civile ha lo scopo di far addivenire le parti a una conciliazione attraverso l'opera di un mediatore, un soggetto professionale, qualificato e imparziale che aiuti le parti in conflitto a comporre una controversia. Il mediatore assiste le parti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia e nella formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa.

Il mediatore mira a superare ogni elemento ostativo al raggiungimento di una soluzione condivisa. Il mediatore, quindi, non ha alcun potere di emettere soluzioni vincolanti per le parti, ma si limita a gestire i tempi e le fasi della stessa, lasciando alle parti coinvolte il controllo sul contenuto dell'accordo finale.

La mediazione è anche una procedura rapida, essa deve necessariamente concludersi entro 3 mesi dall'avvio della stessa.

²⁸ Si ricorda che l'articolo del codice civile sopra citato regola 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 citato stabilisce che non hanno effetto, se non

Letto, confermato e sottoscritto, lì
il Committente

il Professionista

NOTE

spazio per eventuali note a mano da inserire all'atto della firma del contratto

Letto, confermato e sottoscritto, lì
il Committente

il Professionista

ALLEGATI:

preventivo Concordato e Firmato dalle Parti n. del

- eventuali altri allegati

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 sospenderne 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.).