



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA

## **Linee Guida per la Redazione del Contratto di Prestazione d'Opera Professionale (B2B)**

Le presenti linee guida sono destinate a supportare il professionista architetto nella corretta redazione e utilizzo della documentazione contrattuale composta dalla "Proposta di Incarico Professionale" e dalle "Condizioni Generali di Contratto". L'obiettivo è fornire uno strumento chiaro per definire il rapporto con committenti che agiscono nell'ambito della loro attività imprenditoriale o professionale (rapporti B2B - Business-to-Business).

### **Introduzione: La Struttura del Contratto**

Il sistema contrattuale proposto si basa sull'interazione di due documenti distinti ma inscindibili:

1. La Proposta di Incarico Professionale: È la parte "variabile" e specifica del contratto. Va compilata e personalizzata per ogni singolo incarico, definendo gli elementi essenziali quali le parti, l'oggetto specifico delle prestazioni, il compenso e le tempistiche.
2. Le Condizioni Generali di Contratto (Allegato A): È la parte "fissa" e standardizzata che costituisce l'ossatura legale del rapporto. Contiene le clausole che disciplinano in dettaglio diritti, doveri e procedure applicabili a tutti gli incarichi.

La Proposta di Incarico, una volta accettata e sottoscritta dal Committente, si perfeziona in un contratto vincolante che incorpora integralmente le Condizioni Generali. Questa struttura garantisce flessibilità e completezza, adattando un solido impianto legale alle specificità di ogni progetto.

### **Guida alla Compilazione della Proposta di Incarico (Parte Specifica)**

La "Proposta di Incarico" è il documento operativo che deve essere redatto con la massima cura e precisione.

Art. 1 - Oggetto dell'Incarico: È fondamentale elencare in modo analitico e inequivocabile tutte le prestazioni professionali che il professionista si impegna a svolgere.

Art. 2 - Compenso Professionale: La suddivisione del compenso per singole fasi è un elemento strategico. Le condizioni generali (art. 4) stabiliscono che l'obbligo di pagamento del Committente sorge al completamento di ciascuna fase, indipendentemente dalla prosecuzione dell'intero incarico. È essenziale specificare le scadenze di pagamento e chiarire quali oneri (diritti, bolli, etc.) sono esclusi e soggetti a rimborso a piè di lista.

Art. 3 - Obblighi Informativi e Preventivo: Questo articolo formalizza l'adempimento degli obblighi di trasparenza imposti dalla legge e dalla deontologia. La menzione esplicita della consegna del preventivo e delle informazioni sulla complessità dell'incarico costituisce una tutela per il professionista. Per le Società tra Professionisti (STP), è cruciale compilare le parti relative all'informativa sui soci.

Art. 4 - Termini di Esecuzione: È consigliabile indicare termini realistici. La precisazione che i termini "sono non perentori" è una cautela importante che protegge il professionista da responsabilità per ritardi non imputabili a sua negligenza, ma a normali complessità procedurali o a ritardi del Committente o di terzi.

Art. 5 - Recesso del Committente: Questa clausola, che deroga alla disciplina standard del codice civile, va letta in combinato disposto con l'Art. 6 delle Condizioni Generali, che prevede un preavviso e un corrispettivo per il recesso, offrendo una tutela economica al professionista.

Art. 6 - Trattamento Dati e IA: La normativa (GDPR e la L. 132/2025) impone obblighi di informativa specifici. Questo articolo, con il rinvio agli allegati, assicura la conformità formale a tali obblighi.

Art. 7 - Rinvio alle Condizioni Generali: È la clausola "ponte" che rende le Condizioni Generali parte integrante e sostanziale del contratto.

Approvazione Specifica di Clausole (artt. 1341 e 1342 c.c.): Questa sezione è di fondamentale importanza nei contratti B2B conclusi mediante moduli o formulari. La seconda firma del Committente su clausole specifiche (come il foro competente esclusivo, le penali o le facoltà di recesso) è richiesta dalla legge per garantirne l'efficacia, evitando che possano essere considerate "vessatorie". La mancata approvazione specifica rende inefficaci tali clausole.

## **Analisi delle Condizioni Generali di Contratto (Parte Generale)**

Le "Condizioni Generali di Contratto" definiscono il quadro normativo del rapporto.

Art. 1 - Efficacia e Interpretazione: Stabilisce un principio di gerarchia: in caso di conflitto, le pattuizioni specifiche della Proposta di Incarico prevalgono su quelle generali.

Art. 2 - Obblighi del Professionista:

Diligenza e perizia: Si chiarisce il contenuto dell'obbligazione del professionista architetto, tralasciando la distinzione tra obbligazioni di mezzi e di risultato e chiarendo in cosa consiste la prestazione che il professionista si impegna ad eseguire. Egli deve garantire la conformità tecnica e giuridica dell'opera professionale, ma non può garantire l'ottenimento di autorizzazioni che dipendono dalla discrezionalità di enti terzi.

Direzione Lavori: La clausola definisce l'attività come "alta sorveglianza", specificandone i compiti e limitandone la responsabilità per vizi derivanti da negligenza dell'esecutore che agisca in contrasto con le direttive impartite o che fuoriescano dall'ambito dell'alta sorveglianza dovuta dal professionista.

Art. 3 - Personalità della prestazione:

La norma sottolinea il principio della personalità della prestazione, sancendo tuttavia la possibilità per il professionista di avvalersi di collaboratori sotto la propria responsabilità.

Specialisti Esterni: Si distingue nettamente tra collaboratori interni e professionisti terzi con competenze specialistiche (es. geologo, strutturista). Per questi ultimi, il Committente deve conferire un incarico separato. La clausola attribuisce al professionista il diritto di recedere per giusta causa se il Committente si rifiuta, tutelandolo dal dover proseguire un incarico privo delle necessarie competenze specialistiche. Questa facoltà di recesso richiede l'approvazione specifica nella Proposta di Incarico.

#### Art. 3-bis – Società tra professionisti (STP)

L'art. 3-bis introduce una disciplina specifica per le Società tra Professionisti (STP) e va usato quando il professionista sia una Società tra professionisti e in alternativa all'articolo 3.

La STP è un soggetto di diritto autonomo, distinto dai singoli soci professionisti che la compongono e deve essere iscritta in una sezione speciale dell'albo professionale di riferimento. È essenziale quindi che tutta la documentazione contrattuale (proposta, carta intestata) identifichi chiaramente la STP come "Professionista".

La norma concilia la natura societaria della STP con il principio di personalità della prestazione intellettuale (art. 2229 c.c. e ss.). Stabilisce che l'incarico viene eseguito:

Dal socio o dai soci scelti dal Committente e indicati nella Proposta.

In assenza di scelta, da un socio qualificato designato dalla società.

Questo garantisce che, sebbene il rapporto contrattuale sia con la società, la prestazione materiale sia riconducibile a professionisti abilitati e identificati, nel rispetto della normativa.

La norma va letta in combinato disposto con l'Art. 3 della Proposta di Incarico, che recepisce correttamente gli obblighi informativi imposti dalla legge alle STP, che sono essenziali per la validità del rapporto, formalizzando l'adempimento di tali obblighi, permettendo al Committente di esercitare il suo diritto di scelta, indicando il nome del professionista designato.

**Art. 4 - Obblighi del Committente e Pagamento:** Sancisce il principio di cooperazione (fornire documenti e informazioni) e l'obbligo di pagamento. Specifica che il compenso per ogni fase matura al completamento della stessa, a prescindere da fattori esterni. Legittima il professionista, in virtù dei principi generali (art. 1460 c.c.), a sospendere l'esecuzione della prestazione in caso di ritardo nel pagamento.

#### Art. 5 - Variazioni in Corso d'Opera:

Stabilisce la regola fondamentale che ogni variazione o prestazione aggiuntiva deve essere concordata per iscritto, con il relativo compenso supplementare.

**Meccanismo di Determinazione del Compenso:** Prevede un meccanismo di risoluzione (arbitraggio con parere di congruità dell'Ordine professionale) per il caso in cui le parti concordino verbalmente prestazioni aggiuntive senza definirne il compenso. Questa è una forte tutela per il professionista, che evita di svolgere lavoro extra senza la certezza di una remunerazione.

**Art. 6 - Recesso del Committente:** Questa clausola è una delle più importanti per la tutela del professionista. In deroga all'art. 2237 c.c., che prevederebbe solo il pagamento del lavoro svolto e delle spese, introduce un corrispettivo per il recesso pari al 25% del compenso per le prestazioni non ancora eseguite. Questa somma funge da indennizzo per il mancato guadagno e i costi di riorganizzazione. Per la sua efficacia, è essenziale che sia specificamente approvata per iscritto dal Committente nella Proposta di Incarico.

#### Art. 7 - Recesso del Professionista:

La norma costituisce applicazione dell'art. 2237, co. 2, c.c. sul recesso per giusta causa del professionista: l'articolo elenca, a titolo esemplificativo, una serie di inadempimenti del Committente che costituiscono "giusta causa" di recesso (es. mancato pagamento, mancata cooperazione).

La norma introduce una clausola penale: in caso di recesso per inadempimento del Committente, il professionista ha diritto, oltre al compenso per l'opera svolta, a una penale ai sensi dell'art. 1382 c.c., fissata al 30% del compenso per le prestazioni non eseguite. Tale penale è dovuta

indipendentemente dalla prova del danno e costituisce una forma di liquidazione forfetaria e preventiva del danno medesimo, ferma restando la necessità che vi sia un grave inadempimento del Committente, giusta causa di recesso. Anche questa clausola, per essere efficace, necessita di approvazione specifica.

#### Art. 8 - Diritti sull'opera dell'architettura e Consegna Elaborati:

**Diritto d'Autore:** Distingue correttamente tra i diritti di sfruttamento economico (del Committente) e i diritti morali d'autore, come il diritto alla paternità dell'opera, che sono inalienabili e spettano al professionista. Stabilisce, in conformità alla normativa sul Diritto di Autore, che il Committente può modificare il progetto, salvo nel caso in cui lo stesso sia dichiarato di importante carattere artistico dall'autorità competente, nel quale spettano esclusivamente al Professionista lo studio e l'attuazione delle modifiche (art. 20 L. 633/1941).

**Consegna File:** Questa clausola è di fondamentale importanza pratica. Stabilisce che, in caso di cessazione del rapporto, il professionista consegna solo file non editabili (PDF). I file di lavoro (DWG, ecc.) sono considerati strumenti interni e la loro cessione deve essere oggetto di un accordo separato e di un compenso specifico. Ciò protegge il know-how del professionista e previene usi impropri dei suoi elaborati.

**Art. 9 - Legge Applicabile. Foro Competente. Mediazione:** Oltre alla scelta della legge applicabile, effettivamente rilevante solo nei contratti internazionali, la norma stabilisce la competenza esclusiva del Foro di Verona per le controversie in genere relative al contratto. In un contratto B2B, questa clausola di deroga alla competenza territoriale è valida ed efficace solo se specificamente approvata per iscritto dal Committente ai sensi dell'art. 1341 c.c. ed è pertanto specificamente approvata nella proposta. La norma rammenta poi che le controversie in materia di contratto d'opera intellettuale sono sottoposte alla condizione di procedibilità della mediazione obbligatoria ai sensi del D.Lgs. 28/2010; la mediazione è uno strumento efficace di prevenzione dei giudizi e di risoluzione delle liti.