



ORDINE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA
DI VERONA

Linee Guida per la Redazione del Contratto di Prestazione d'Opera Professionale (B2C)

Le presenti linee guida sono state elaborate per assistere il professionista architetto nella comprensione e corretta gestione del modello contrattuale "Contratto opera professionale B2C", destinato ai rapporti con committenti che agiscono in qualità di consumatori. L'obiettivo è fornire indicazioni chiare e sintetiche per la compilazione e l'applicazione delle clausole, tenendo conto delle specifiche tutele previste dalla normativa a favore del consumatore.

Introduzione: La Natura del Contratto B2C

Il contratto B2C (Business-to-Consumer) si instaura tra un professionista e un consumatore, inteso come qualsiasi persona fisica che agisce per scopi estranei alla propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale. Questa distinzione è fondamentale, poiché il Codice del Consumo (D.Lgs. 206/2005) introduce una serie di tutele inderogabili a favore del consumatore, che limitano l'autonomia contrattuale delle parti rispetto ai contratti B2B.

Il modello fornito è un contratto unico, completo di tutte le clausole necessarie, senza la distinzione tra proposta e condizioni generali separate, tipica del modello B2B.

Analisi Dettagliata del Contratto B2C

Di seguito, un'analisi articolo per articolo del "Contratto opera professionale B2C".

Intestazione e Premesse:

Identificazione delle Parti: È essenziale identificare chiaramente il "Professionista" (Architetto individuale) e il "Committente (Consumatore)".

Dichiarazione del Consumatore: La premessa che il Committente "dichiara di agire per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta" è cruciale. Questa dichiarazione qualifica il rapporto come B2C e attiva le tutele del Codice del Consumo.

Art. 1 – Oggetto dell'Incarico:

Dettaglio delle Prestazioni: È fondamentale elencare in modo analitico e inequivocabile tutte le prestazioni professionali che l'architetto si impegna a svolgere. La chiarezza in questa sezione evita contestazioni future su ciò che è incluso nell'incarico e ciò che, invece, costituisce una prestazione aggiuntiva.

Art. 2 – Compenso Professionale e Modalità di Pagamento:

Trasparenza del Compenso: Il compenso deve essere specificato per ogni singola fase, con il totale e l'indicazione di Cassa di Previdenza (CNPAIA) e IVA; è essenziale distinguere il compenso per singola fase o parte ai fini dell'esigibilità del pagamento, la previsione di un compenso totale per prestazioni complesse corre il rischio di rendere difficile la quantificazione del compenso in caso di cessazione anticipata del rapporto professionale

Scadenze di Pagamento: Le modalità e le scadenze di pagamento devono essere chiare.

Maturazione dell'Obbligo di Pagamento: La clausola specifica che l'obbligo di pagamento sorge al completamento di ogni singola prestazione (raggiungimento del risultato tecnico di quella fase), indipendentemente dall'ottenimento di approvazioni o autorizzazioni da parte di enti terzi, salvo garanzia espressa del Professionista. Questo tutela il professionista dal rischio della cessazione anticipata del rapporto, di ritardi o mancate approvazioni non dipendenti dalla sua opera.

Spese Escluse: Vanno chiaramente indicate le spese escluse dal compenso e rimborsabili a piè di lista (es. diritti di segreteria, bolli, spese di viaggio documentate).

Art. 3 – 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 del progetto, 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. 4 – Obblighi del Committente:

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 – Termini di Esecuzione:

Termini non Perentori: I termini indicati per l'esecuzione delle prestazioni non sono perentori.

Sospensione dei Termini: Eventuali ritardi non imputabili al professionista (es. attesa di documenti dal Committente o da terzi) sospendono i termini, proteggendo il professionista da responsabilità per ritardi non causati dalla sua negligenza.

Art. 6 – 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. 7 – Personalità della prestazione. Ausiliari, collaboratori, sostituti, prestatori terzi:

Collaboratori: Il professionista può avvalersi di collaboratori sotto la propria direzione e responsabilità.

Specialisti Esterni: Se il professionista ritiene necessario avvalersi di specialisti terzi (es. geologo, strutturista), il Committente dovrà conferire a questi un incarico separato, sostenendone il costo. In caso di rifiuto del Committente, il professionista ha facoltà di recedere dal contratto per giusta causa.

Art. 7-bis (In caso di Professionista società - STP) – Esecuzione della prestazione. Ausiliari, collaboratori, sostituti, prestatori terzi:

L'art. 7-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 7.

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.).

Obblighi Informativi STP: Il Committente deve essere informato sul diritto di scegliere il professionista esecutore, sulla possibilità che l'incarico sia eseguito da qualsiasi socio qualificato e sull'inesistenza di conflitti di interesse. Deve inoltre ricevere l'elenco dei soci professionisti e di investimento.

In tal caso, la STP deve eseguire l'incarico tramite il socio scelto dal Committente o, 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.

Collaboratori e Specialisti Esterni (STP): Anche la STP può avvalersi di collaboratori e, per specialisti esterni, si applica la stessa procedura dell'Art. 7, con possibilità di recesso per giusta causa in caso di rifiuto del Committente.

Art. 8 – Recesso del Committente:

Diritto di Recesso del Consumatore: In linea con l'art. 2237, comma 1, del Codice Civile, il Committente (consumatore) può recedere dal contratto in qualsiasi momento, con semplice comunicazione scritta. In caso di recesso, il Committente è tenuto a rimborsare al professionista le spese sostenute e a corrispondere il compenso per l'opera svolta fino al momento della comunicazione del recesso. A differenza del modello B2B, non è previsto un corrispettivo per il recesso, potenziale clausola vessatoria.

Art. 9 – 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). In caso di recesso per giusta causa, il professionista ha diritto al rimborso delle spese e al compenso per l'opera svolta, oltre al risarcimento del danno se il recesso è dovuto a inadempimento del Committente; a differenza del modello B2B, non è prevista una penale, clausola vessatoria.

Art. 10 – 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. 11 – Trattamento dei Dati Personali e Informativa sull’Utilizzo di Sistemi di Intelligenza Artificiale: 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. 12 - Legge Applicabile. Foro Competente. Mediazione:

Foro Competente Inderogabile: Per qualsiasi controversia, la competenza territoriale è esclusiva e inderogabile del Foro del luogo di residenza o di domicilio del Committente, in conformità al Codice del Consumo, art. 66-bis. Questa è una tutela fondamentale per il consumatore e non può essere modificata dalle parti, a differenza dei contratti B2B dove è possibile pattuire un foro esclusivo diverso. 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.

Punti Chiave e Tutele del Consumatore

Le principali differenze e tutele nel contratto B2C rispetto al B2B sono:

Qualifica del Committente: La dichiarazione del Committente di agire per scopi non professionali è la base per l'applicazione del Codice del Consumo.

Recesso del Committente: Il consumatore ha un diritto di recesso più ampio (art. 2237 c.c.), limitato al pagamento delle spese e del lavoro svolto, senza corrispettivi.

Foro Competente: Il foro competente è inderogabilmente quello di residenza o domicilio del consumatore. Qualsiasi clausola che tenti di derogare a questa previsione sarebbe nulla.

Clausole Vessatorie: Nel contratto B2C, le clausole considerate vessatorie dal Codice del Consumo sono nulle anche se specificamente approvate, offrendo una tutela più forte al consumatore rispetto alla disciplina degli artt. 1341 e 1342 c.c. applicabile ai contratti B2B.

È fondamentale che il professionista comprenda e rispetti queste specificità per garantire la validità e l'efficacia del contratto B2C, evitando contestazioni e sanzioni.