



Cod. H20/H24D/P2
Cod. FP/ ac
Circolare n. 144

Protocollo Generale (Uscita)
cnapperm - aoo_generale
Prot.: 0001122
Data: 05/12/2012

Ai Presidenti degli Ordini Provinciali
Ai Presidenti di Federazioni e Consulte Regionali
LORO SEDI

OGGETTO: **Esempi di contratti professionali per servizi di architettura.**

Si trasmettono, in allegato, esempi di contratti professionali per servizi di architettura ed urbanistica per committenza privata, elaborati dall'Ufficio di Presidenza della Conferenza degli Ordini degli A.P.P.C. e dalla Delegazione Consultiva a Base Regionale, approvati dalla Conferenza Nazionale svoltasi a Roma il 16 e 17 Novembre 2012 e fatti propri da questo Consiglio nella seduta del 20.11.2012.

Gli esempi di contratto professionale allegati sono stati redatti a mero scopo indicativo e di supporto e non costituiscono opinioni ed atti di indirizzo del Consiglio Nazionale e della Conferenza Nazionale degli Ordini degli Architetti P.P.C.

Si rimanda, in ogni caso, al contenuto dell'art. 9, comma 4 della L.24 Marzo 2012 n. 27.

Con i migliori saluti.

Il Presidente
del Dipartimento Interni
(arch. Pasquale Felicetti)

Il Consigliere Segretario
(arch. Franco Frison)

Il Presidente
(arch. Leopoldo Freyrie)

All.: 1 - testo pdf
2 - testo word modificabile





ESEMPI DI CONTRATTI PROFESSIONALI PER SERVIZI DI ARCHITETTURA

INDICE

1. Premessa
2. Esempio Contratto relativo a “Progettazione Architettonica Integrata per Committenza Privata”
 - 2.1 allegato “A” – prestazioni richieste al professionista
3. Esempio di contratto “Semplificato” relativo a “Progettazione Architettonica Integrata per Committenza Privata”
4. Esempio di Contratto relativo a Progettazione di Piani Urbanistici Attuativi

PREMESSA

Il principio di stabilire patti chiari tra professionista e committenti prima di assumere un incarico professionale è un elemento fondamentale, sancito dall'articolo 9, comma 4 della L. 24 marzo 2012 n. 27.

Le interpretazioni forzate che ritengono sufficiente l'accordo verbale sono surrettizie : è indispensabile che il professionista iscritto ed il committente sottoscrivano un accordo chiaro sulle prestazioni da svolgere, sui tempi ed i compensi.

Questo non solo perché l'inottemperanza si configurerà come illecito disciplinare , ma anche perché il primo comma dell' art. 9 della L. 24 marzo 2012 n. 27 ha stabilito che “sono abrogate le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico”.

Il 22 agosto u.s. è stato pubblicato sulla G.U. n. 195 il Decreto del Ministero della Giustizia n. 140/2012 che fornisce le regole che, in caso di contenzioso, il giudice deve tenere presente per la determinazione dei compensi professionali per le professioni regolamentate. E' bene ricordare che, da parte dei giudici, la mancanza della prova di un contratto o di un del preventivo di massima e del criterio per calcolarlo costituisce un elemento di valutazione negativa per la liquidazione del compenso professionale. E' dunque fondamentale per i professionisti redigere un contratto all'atto di conferimento dell'incarico adeguato all'importanza dell'opera e con l'indicazione per le singole prestazioni di tutte le voci di costo, comprensivo di spese, oneri e contributi, fornendo altresì, ai sensi del 4° comma dell'art.9 della L. 27/2012, tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico.

Il sistema di calcolo del contratto o del preventivo dell'onorario è libero, fermo restando che lo stesso deve essere adeguato all'importanza dell'opera; potranno quindi essere utilizzati, a scelta, i parametri della L. 143/49, quelli del D.M. 4/4/2001, le nuove tabelle parametriche del D.M. 140/2012, quelli del nuovo D.M. in fase di definizione, per stimare i corrispettivi da porre a base di gara, nei lavori pubblici, tariffa oraria, altri criteri personalizzati, purchè il cliente ne sia stato preventivamente reso edotto, sottoscrivendo il preventivo sommario.

Gli esempi di contratto professionale di seguito riportati sono redatti a mero scopo indicativo e di supporto e non costituiscono opinioni ed atti di indirizzo del Consiglio Nazionale e della Conferenza Nazionale degli Ordini degli Architetti P.P. e C.

ESEMPIO

Contratto professionale per servizi di architettura
(Progettazione architettonica integrata per committenza privata)

L'anno duemila....., il giorno Del mese di

Tra :

- il sig. residente a
via n.
in qualità di:

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a il
cod. Fisc.
part. Iva

E

- l'architetto (pianificatore territoriale, paesaggista, conservatore dei beni architettonici ed ambientali; architetti iunior; pianificatore iunior;)

residente in via. n.
con studio professionale in via. n.
iscritto all'albo degli architetti p.p.c della provincia di al n°.

- in proprio;
- in rappresentanza della associazione o del gruppo (*) professionale
formato da

*(*cancellare la dizione non pertinente)*

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a il
cod. Fisc.
part. Iva



SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Definizioni

- 1.1 Committente: sta ad indicare che ha affidato all'arch. le prestazioni oggetto del presente Contratto;
- 1.2 Professionista: sta ad indicare l'arch.
- 1.3 Contratto: sta ad indicare il presente accordo
- 1.4 Servizi: sta ad indicare lo sviluppo ed il prodotto delle prestazioni professionali affidate al Professionista con il presente Contratto
- 1.5 Documenti contrattuali: gli allegati al presente Contratto, come di seguito specificati.

Art. 2 - natura e oggetto dell'incarico

Con il presente Contratto, il Committente affida al Professionista, che accetta, l'incarico fiduciario per :

Indicare l'oggetto dell'incarico

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

ubicato nel Comune di prov. dati catastali di cui il committente dichiara d'avere (o non avere) piena e completa disponibilità in merito alle prestazioni professionali oggetto di affidamento in quanto come da documentazione allegata, ne è (proprietario, affittuario, acquirente, ecc.).

Art. 3 - prestazioni richieste al Professionista

L'incarico professionale prevede le prestazioni elencate nell' **allegato a)**, parte integrante del presente Contratto.

Sono escluse dal presente incarico le seguenti prestazioni:

-
-
-
-
- le prestazioni non espressamente indicate nel presente Contratto.

Art. 4 - Costo presunto dell'opera

Il costo presunto dell'opera ai fini della determinazione della misura del compenso, viene stimato ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della legge 27/2012 in relazione all'importanza dell'opera in (es. $m^3 \times \text{€}/m^3$) = €⁽¹⁾

L'importo a consuntivo dell'onorario sarà calcolato, in conformità ai criteri di cui all'allegato b del presente contratto, con riferimento alle prestazioni effettivamente svolte e documentabili, sul consuntivo lordo dell'opera e cioè sulla somma di tutti gli importi liquidati alle varie imprese o ditte per lavori e forniture, computati al lordo di eventuali ribassi rispetto al prezzario di riferimento (Camera di Commercio, Prezzario Regionale, ecc.).

⁽¹⁾ Nel caso di sola progettazione gli importi sono desunti da preventivo (sommario, particolareggiato, a base d'asta a seconda del livello a cui è giunta corrispondentemente la progettazione stessa) o, nel caso di incarico completo, dal consuntivo finale lordo.

Gli importi del preventivo di massima devono essere congrui e verificabili tramite parametri unitari (€/m²; €/m³) desunti da tabelle di mercato o predisposti da Enti istituzionalmente preposti ad emanare in tal senso (Prezzario Regionale, prezzario Camera di Commercio, ecc.)

Nell'importo non devono essere computate le somme a disposizione per imprevisti, per espropri, IVA, le somme cioè indicative messe a bilancio che non derivino da un effettivo lavoro di progettazione.

Art. 5 – documentazione di base

Il Committente si impegna a fornire al Professionista la seguente documentazione per l'espletamento dell'incarico, della quale garantisce la perfetta corrispondenza allo stato di fatto e verità:

- estratto catastale;
- certificato di destinazione urbanistica;
- convenzioni gravanti sugli immobili;
- vincoli di natura civilistica registrati e non registrati;
- apposizione di vincolo specifico;
- elaborati di qualsiasi tipo riguardanti l'immobile (progetti, rilievi, prove geologiche, calcoli statici, ecc.);
- precedenti pratiche edilizie;
- provvedimenti della pubblica amministrazione;
- pratiche di sanatoria o di condono;
-
-

L'eventuale ricerca dei suddetti documenti da parte del Professionista avverrà previa specifica richiesta del Committente con addebito del costo delle relative prestazioni.

Art. 6 - modalità di espletamento dell'incarico

Il Professionista è tenuto a eseguire e produrre quanto necessario all'espletamento dell'incarico con competenza, perizia e diligenza.

Il Professionista svolgerà l'incarico in piena autonomia tecnica ed organizzativa, senza alcun vincolo di subordinazione, avvalendosi, ove lo ritenga opportuno, del contributo di collaboratori di sua fiducia che personalmente dirigerà e di cui assume la piena responsabilità.

Eventuali copie aggiuntive degli elaborati, richieste dal Committente, oltre alla prima copia, con esclusione di schizzi e disegni preparatori, saranno imputate al costo.

Art. 7 – modifiche e integrazioni

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle, le integrazioni ai Servizi affidati con il presente contratto che il Committente, anche successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3, dovesse richiedere al Professionista, avendole autonomamente individuate come necessarie/opportune per:

- aggiornare il prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi, integrandolo e/o modificandolo, per adeguarlo alle eventuali ulteriori diverse determinazioni assunte dal Committente;
- introduzione delle necessarie modifiche qualora intervengano modifiche normative e/o atti amministrativi in corso di esecuzione delle prestazioni e/o successivi alla presentazione degli elaborati, che comportino modifiche alle scelte progettuali;
- più in generale, massimizzare l'efficacia dei Servizi affidati agli effetti del conseguimento dell'obiettivo.

Le attività aggiuntive a cura del Professionista necessarie per le modifiche e/o integrazioni suddette saranno compensate sulla base di nuovo e specifico accordo tra Committente e Professionista, da definire preliminarmente all'avvio delle singole attività di modifica o di integrazione.

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle senza che questo dia luogo a compensi aggiuntivi le attività di messa a punto del prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi che il Committente dovesse richiedere per l'adeguamento del prodotto medesimo alle osservazioni/prescrizioni dell'Amministrazione, emerse nella fase di interlocuzione con quest'ultima, anche successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3 e comunque fino al conseguimento dell'Obiettivo.

Art. 8 – polizza assicurativa ⁽²⁾

Il Professionista ai sensi dell'art. 9 d.l. 1/2012 convertito in legge il 22/03/2012 informa il Committente che a sua tutela è in vigore una polizza assicurativa n. _____ della compagnia _____ per danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, con un massimale di €

⁽²⁾ Ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.R. 137/2012 l'obbligo di assicurazione acquista efficacia a partire dal 15 agosto 2013.

Art. 9 - termini per l'espletamento dell'incarico

L'incarico così come descritto agli artt. 2 e 3 verrà completato entro i termini seguenti, salvo cause di forza maggiore.

(esempio progettazione architettonica)

FASE 1

- studio di prefattibilità architettonica
 - progetto di massima dell'edificio e preventivo sommario
- tempistica: giorni _____ dalla sottoscrizione del presente Contratto.

FASE 2

- progetto per il rilascio del permesso di costruire
 - presentazione pratica in Comune per il rilascio del titolo abilitativo
- tempistica: giorni _____ dall'accettazione da parte del Committente delle prestazioni di cui alla Fase 1.

FASE 3

- progetto esecutivo architettonico
 - computo metrico estimativo
 - redazione di particolari costruttivi
 - prefigurazione architettonica d'insieme (render)
 - eventuali richieste parere preventivo per CPI (VVF), Soprintendenza Beni Architettonici-Ambientali, ecc.
- tempistica: giorni _____ dal ricevimento della comunicazione del parere favorevole dell'U.T.C. al rilascio del permesso di costruire.

Ai fini dei termini per l'espletamento dell'incarico non vengono considerati tempi amministrativi per l'emissione di pareri e/o nulla/osta.

Il Professionista si impegna a rispettare i termini assegnati nelle singole fasi delle prestazioni.

Diverse programmazioni o suddivisione delle fasi, eventuali proroghe o differimenti temporali, dovute ad esigenze del progetto o richieste del Committente, verranno preventivamente concordate tra le parti.

I termini per l'espletamento dell'incarico subiranno automaticamente le dilatazioni corrispondenti alle proroghe o differimenti di cui al capoverso precedente.

Le variazioni rispetto al programma temporale di cui al presente articolo che il Professionista dovesse riscontrare come effettive o prevedere come possibili, dovranno essere tempestivamente comunicate in forma scritta a cura di quest'ultimo al Committente.

Art. 10 - determinazione del compenso

Per le attività espletate in forza del presente incarico, il compenso da corrispondere al Professionista, consensualmente convenuto, calcolato in base ai criteri di calcolo (allegato b), parte integrante del presente Contratto, ammonta ad € _____ (diconsi _____ euro), oltre all'IVA ed al contributo Inarcassa nella misura di legge al momento dell'emissione delle fatture.

Esso comprende e compensa, oltre all'onorario, ogni onere e spesa per l'espletamento dell'incarico nei tempi previsti, ivi inclusi spostamenti, sopralluoghi, collaboratori, personale, materiale d'ufficio, copie ed ogni altro onere.

Eventuali modifiche, varianti, aggiunte che fossero richieste dal Committente e/o che si rendessero necessarie, purché non conseguenti ad errori del Professionista, saranno compensate a parte secondo le modalità di cui al precedente art. 7.

Il compenso si intende fisso ed invariabile a tutti gli effetti, fatte salve le eventuali variazioni derivanti dalla diversa quantificazione a consuntivo dell'opera, come definito al precedente art. 5.

Art. 11 - fatturazione e pagamenti

(esempio **progettazione architettonica**)

Il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 10 avverrà secondo le seguenti modalità e termini:

- primo acconto (fondo spese) pari al ____% dell'onorario alla firma del presente contratto;
- secondo acconto, pari al ____% dell'onorario, al termine della fase 1;
- terzo acconto, pari al ____% dell'onorario, al termine della fase 2;
- il saldo, pari al ____% dell'onorario, al termine della fase 3.

Alle scadenze sopra indicate verrà emesso dal Professionista l'avviso di fattura per l'importo corrispondente. Le fatture saranno emesse al momento del pagamento che dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data del relativo avviso.

Le fatture dovranno essere intestate a _____ con l'indicazione delle coordinate bancarie del conto sul quale effettuare il bonifico bancario.

Qualora il pagamento non sia effettuato entro i termini di cui al presente articolo, decorrono, alla data di scadenza di detti termini, a favore del Professionista ed a carico del Committente, gli interessi di cui all'art. 5 del D. Lgs. 9 ottobre 2002 n° 231.

Art. 12 – penali, recesso, sospensione e risoluzione

Il mancato rispetto, per cause imputabili al Professionista, delle scadenze corrispondenti ai tempi previsti al precedente art. 10, comporterà una penale, a carico del medesimo, pari allo 0,5÷1‰ (zero virgola cinque ÷ uno per mille) del compenso stabilito per le singole fasi, per ogni giorno di ritardo, con un massimo del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, che sarà trattenuta sul saldo finale delle competenze spettanti al Professionista.

Qualora il ritardo per cause imputabili al Professionista, si protraesse oltre giorni _____ il Committente, previa messa in mora mediante nota scritta, avrà facoltà di risolvere il Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, corrispondendo al Professionista i compensi maturati per le prestazioni effettivamente svolte, al netto della penale maturata.

Nel caso in cui l'incarico professionale dovesse essere revocato per cause non imputabili al Professionista verrà corrisposto a titolo di piena e definitiva tacitazione di ogni prestazione, spesa e onere accessorio, oltre al compenso in proporzione all'incarico eseguito, una maggiorazione pari al ___% degli onorari maturati (o pari al ___% di quelli previsti ma non eseguiti).⁽³⁾

⁽³⁾ possibile integrazione: "Il Professionista, a fronte di tale maggiorazione, fornirà al Committente i files formato dwg della documentazione elaborata fino al momento della revoca dell'incarico, ferma restando la proprietà intellettuale della medesima ai sensi del successivo art. 13."

Art. 13 - diritti d'autore e proprietà degli elaborati originali

La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto e di quanto altro rappresenta oggetto del presente contratto sono riservati al Professionista, malgrado l'avvenuto pagamento del relativo compenso da parte del Committente, a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile, della legge 633/41 "protezione dei diritti d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e successive modifiche ed integrazioni.

Il Professionista ha diritto di pubblicare tipi e fotografie dell'opera di cui è autore; 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 che intendesse rendere pubblica l'opera progettata dall'architetto è tenuto a citare il nome del Professionista, salvo diversa disposizione dello stesso.

Art. 14 – disposizioni relative alla privacy

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), il Professionista informa il Committente che il trattamento dei dati che Lo riguardano sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della Sua riservatezza e dei suoi diritti.

Il Professionista dichiara inoltre di essere stato informato dei soggetti, delle modalità e finalità di trattamento dei propri dati da parte del Committente e di essere a conoscenza dei diritti di cui all'art. 7 del medesimo D.Lgs.

Con la sottoscrizione del presente contratto, il Professionista esprime il consenso affinché il Committente raccolga, conservi, utilizzi i dati di cui verrà in possesso ai fini contabili e fiscali connessi con l'adempimento del presente contratto.

Autorizza altresì il Committente a trasmettere tali dati a terzi qualificati, per adempimenti di legge e contrattuali.

Il Professionista si riserva di demandare, in funzione di supporto alla normale attività di elaborazione lo svolgimento di particolari e/o specifiche operazioni a soggetti esterni che acquisiranno e/o elaboreranno dati esclusivamente per le finalità connesse alla costituzione, gestione ed esecuzione dei lavori di cui all'incarico conferito.

Art. 15 – segretezza - riservatezza

Il Professionista si impegna ad osservare, e a fare osservare ai suoi dipendenti e collaboratori, il massimo segreto su tutti i dati forniti dal Committente.

Il Professionista, in particolare, dovrà mantenere la segretezza relativamente a disegni, specifiche e qualunque altro documento consegnatogli per l'esecuzione dei Servizi; tutta la documentazione fornita sarà conservata con riservatezza ed al termine dei Servizi sarà restituita al Committente.

Tutta la documentazione e le informazioni tecniche e commerciali fornite dal Committente dovranno essere considerate di carattere strettamente riservato.

Esse non potranno quindi essere utilizzate per scopi diversi da quelli per i quali sono state fornite, salvo diversa esplicita autorizzazione scritta da parte del Committente a terzi per l'esecuzione del presente Contratto.

Art. 16 – controversie e foro competente

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

In alternativa:

Ogni controversia che dovesse insorgere sull'interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione del presente Contratto, o comunque ad esso relativa, nel caso di sua mancata definizione amichevole, sarà devoluta, in via esclusiva all'organizzazione di mediazione istituzionale di

Art. 17 - disposizioni finali

Per quanto non esplicitamente riportato nel presente Contratto si fa riferimento a quanto previsto dal codice civile artt. 2222 e successivi, ai parametri professionali vigenti e dalle altre disposizioni di legge che risultino applicabili.

Si dà atto che il presente Contratto, redatto in duplice copia, sarà oggetto di registrazione esclusivamente in caso d'uso.

letto, confermato e sottoscritto.

....., li

Il Committente dichiara sotto la propria responsabilità che l'incarico oggetto del presente Contratto non è stato in precedenza affidato a soggetti o organismi professionali, ovvero che eventuali precedenti sono stati regolarmente risolti.

Dichiara inoltre che le prestazioni di cui al presente incarico sono state oggetto di compiuta ed esauriente illustrazione da parte del Professionista che, ai sensi dell' art. 9 della L. 27/2012 ha fornito ogni informazione utile circa gli oneri ipotizzabili dal momento di conferimento fino alla conclusione dell'incarico, nonché tutte le spiegazioni richieste per la piena comprensione di quanto riportato e dichiara quindi di accettarne il contenuto.

Dichiara infine di aver ricevuto prima della firma, copia integrale del presente documento, composto di n° ____ facciate, di averlo ben esaminato e compreso e di averne discusso con il Professionista ogni clausola e condizione.

Il Professionista accettando l'incarico dichiara, sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità per l'espletamento del proprio mandato professionale.

Il Committente

Il Professionista

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è frutto di negoziazione e che non ci sono quindi clausole da sottoscrivere a parte.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile tuttavia, al fine di eliminare qualsivoglia dubbio interpretativo, si approvano espressamente i seguenti articoli di contratto:



ALLEGATO A : Elenco delle prestazioni oggetto del presente incarico

ALLEGATO B : Criteri di calcolo degli onorari e spese

N.B. Il presente fac-simile esemplificativo è redatto a mero scopo indicativo e di supporto e non costituisce opinione ed indirizzo del Consiglio Nazionale e della Conferenza Nazionale degli Ordini degli Architetti, P. P. e C.

PRESTAZIONE 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24	Richiesta parere Soprintendenza Beni Architettonici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Studio di pre-fattibilità edilizia con verifica edilizia ed urbanistica presso Enti e Amministrazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25	Richiesta parere Paesaggistico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Progetto di massima/definitivo, relazione tecnica, relazione L. 13/89	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26	Studio di valutazione impatto acustico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Presentazione pratiche comune/titoli abilitativi di legge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27	Studio di valutazione impatto ambientale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Progetto esecutivo per realizzazione opera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28	Misura e contabilità dei lavori	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Progetto esecutivo impianti - elettrico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29	Direzione artistica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Progetto esecutivo impianti – idrosanitario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30	Domanda agevolazioni fiscali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Progetto esecutivo impianti – termico/condizionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31	Pratica Contenimento Energetico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Computo metrico/ elenco prezzi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	32	Richiesta di Autorizzazione allo scarico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Redazione di particolari costruttivi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	33	Richiesta realizzazione accesso carraio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Capitolati d'appalto, contratti d'appalto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	34	Richiesta perforazione pozzo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Direzione lavori/assistenza al collaudo/liquidazione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	35	Richiesta tombamento canale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Calcoli strutturali-redazione documentazione DM 14/01/2008 nuove norme tecniche per le costruzioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	36	Compilazione scheda colore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Arredabilità e distribuzione impianti tecnologici (Disegni esecutivi della posizione per il tracciamento degli stessi)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	37	Frazionamenti o tipi mappali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Scelta delle finiture e dei materiali quali: rivestimenti, pavimenti, sanitari, tinteggi, serramenti interni/esterni, ecc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	38	Pratiche catastali necessarie al censimento delle unità immobiliari di nuova costruzione e/o trasformazione;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	Assistenza giornaliera/settimanale ai lavori	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	39	Responsabile dei lavori ex 494/94 D.Lgs.81/08	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17	Presentazione fine lavori e pratica Abitabilità	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	40	Coordinamento Sicurezza ex 494/94 D.Lgs.81/08 in fase di Progettazione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	Scelta Arredamento di commercializzazione corrente, complementi e corpi illuminanti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	41	Coordinamento Sicurezza ex 494/94 D.Lgs.81/08 in fase di Esecuzione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	Disegno di arredamenti su misura di	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	42	Collaudo statico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	Rendering – plastici.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	43	Collaudo tecnico amministrativo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	Redazione pratica edilizia variante finale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	44	Prestazioni per perizie estimative (sommara – particolareggiata – analitica)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	Compilazione e coordinamento scheda NIP – Nuovi Insediamenti Produttivi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	45	altre - (specificare)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	Richiesta VVF parere preventivo per CPI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

ESEMPIO

Incarico Semplificato per servizi di architettura

L'anno duemila....., il giorno Del mese di

Tra :

- il sig. residente a
via N. in qualità di:

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a Il.

cod. Fisc.

part. Iva

E

- l'architetto (pianificatore territoriale, paesaggista, conservatore dei beni architettonici ed ambientali;
architetti iunior; pianificatore iunior;) residente in
via. N. con studio professionale in
via. N.

iscritto all'albo degli architetti p.p.c della provincia di al n°.....

- in proprio;

- in rappresentanza della associazione o del gruppo (*) professionale formato da

.....

.....

*(*cancellare la dizione non pertinente)*

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a Il.

cod. Fisc.

part. Iva



SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - natura e oggetto dell'incarico

Con il presente Contratto, il Committente affida al Professionista, che accetta, l'incarico fiduciario per :

Indicare l'oggetto dell'incarico

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

ubicato nel Comune di prov. dati catastali
.....

Art. 2 - prestazioni richieste al Professionista

L'incarico professionale prevede le prestazioni elencate nell' allegato a), parte integrante del presente Contratto.

Sono escluse dal presente incarico le seguenti prestazioni:

-
-
-
-
- le prestazioni non espressamente indicate nel presente Contratto.

Art. 3 - Costo presunto dell'opera

Il costo presunto dell'opera ai fini della determinazione della misura del compenso, viene stimato ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della legge 27/2012 in relazione all'importanza dell'opera in (es. m³ x €/ m³) = €

L'importo a consuntivo dell'onorario sarà calcolato, in conformità ai criteri di cui all'allegato b del presente contratto, con riferimento alle prestazioni effettivamente svolte e documentabili, sul consuntivo lordo dell'opera e cioè sulla somma di tutti gli importi liquidati alle varie imprese o ditte per lavori e forniture, computati al lordo di eventuali ribassi rispetto al prezzario di riferimento (Camera di Commercio, Prezzario Regionale, ecc.).

Art. 4 - modalità di espletamento dell'incarico

Il Professionista è tenuto a eseguire e produrre quanto necessario all'espletamento dell'incarico con competenza, perizia e diligenza.

Il Professionista svolgerà l'incarico in piena autonomia tecnica ed organizzativa, senza alcun vincolo di subordinazione, avvalendosi, ove lo ritenga opportuno, del contributo di collaboratori di sua fiducia che personalmente dirigerà e di cui assume la piena responsabilità.

Eventuali copie aggiuntive degli elaborati, richieste dal Committente, oltre alla prima copia, con esclusione di schizzi e disegni preparatori, saranno imputate al costo.

Art. 5 - modifiche e integrazioni

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle, le integrazioni ai Servizi affidati con il presente contratto che il Committente, anche successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3, dovesse richiedere al Professionista, avendole autonomamente individuate come necessarie/opportune per:

- aggiornare il prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi, integrandolo e/o modificandolo, per adeguarlo alle eventuali ulteriori diverse determinazioni assunte dal Committente;
- introduzione delle necessarie modifiche qualora intervengano modifiche normative e/o atti amministrativi in corso di esecuzione delle prestazioni e/o successivi alla presentazione degli elaborati, che comportino modifiche alle scelte progettuali;

- più in generale, massimizzare l'efficacia dei Servizi affidati agli effetti del conseguimento dell'obiettivo. Le attività aggiuntive a cura del Professionista necessarie per le modifiche e/o integrazioni suddette saranno compensate sulla base di nuovo e specifico accordo tra Committente e Professionista, da definire preliminarmente all'avvio delle singole attività di modifica o di integrazione. Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle senza che questo dia luogo a compensi aggiuntivi le attività di messa a punto del prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi che il Committente dovesse richiedere per l'adeguamento del prodotto medesimo alle osservazioni/prescrizioni dell'Amministrazione, emerse nella fase di interlocuzione con quest'ultima, anche successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3 e comunque fino al conseguimento dell'Obiettivo.

Art. 6 - polizza assicurativa ⁽¹⁾

Il Professionista ai sensi dell'art. 9 d.l. 1/2012 convertito in legge il 22/03/2012 informa il Committente che a sua tutela è in vigore una polizza assicurativa n. _____ della compagnia _____ per danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, con un massimale di €

(1) Ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.R. 137/2012 l'obbligo di assicurazione acquista efficacia a partire dal 15 agosto 2013.

Art. 7 - termini per l'espletamento dell'incarico (es. Progettazione Architettonica)

Le attività di cui al presente incarico dovranno essere svolte secondo il seguente programma:

- Consegna del progetto per il deposito formale dell'istanza di rilascio del permesso di costruire all'Amministrazione Comunale di, completo di tutti gli elaborati grafici e documentali:
 - giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.
- Consegna del progetto esecutivo per l'appalto delle opere e della documentazione integrativa per il rilascio del permesso di costruire:
 - giorni dalla comunicazione del parere favorevole dell'Amministrazione comunale al rilascio del permesso di costruire

Art. 8 - determinazione del compenso

Per le attività espletate in forza del presente incarico, il compenso da corrispondere al Professionista, consensualmente convenuto, calcolato in base ai criteri di calcolo (allegato b), parte integrante del presente Contratto, ammonta ad € _____ (diconsi _____ euro), oltre all'IVA ed al contributo Inarcassa nella misura di legge al momento dell'emissione delle fatture. Esso comprende e compensa, oltre all'onorario, ogni onere e spesa per l'espletamento dell'incarico nei tempi previsti, ivi inclusi spostamenti, sopralluoghi, collaboratori, personale, materiale d'ufficio, copie ed ogni altro onere.

Eventuali modifiche, varianti, aggiunte che fossero richieste dal Committente e/o che si rendessero necessarie, purché non conseguenti ad errori del Professionista, saranno compensate a parte secondo le modalità di cui al precedente art. 7.

Il compenso si intende fisso ed invariabile a tutti gli effetti, fatte salve le eventuali variazioni derivanti dalla diversa quantificazione a consuntivo dell'opera, come definito al precedente art. 5.

Art. 9 - fatturazione e pagamenti (esempio progettazione architettonica)

Il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 8 avverrà secondo le seguenti modalità e termini:

- quanto a € (euro) alla firma del presente Contratto;
- quanto a €(euro) alla consegna della ricevuta, rilasciata dal Comune di....., dall'avvenuta protocollazione della richiesta del Permesso di Costruire;
- il saldo, pari a € (euro) al ritiro del Permesso di Costruire e, comunque, entromesi dal completamento delle prestazioni oggetto del presente Contratto.

Alle scadenze sopra indicate verrà emesso dal Professionista l'avviso di fattura per l'importo corrispondente. Le fatture saranno emesse al momento del pagamento che dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data del relativo avviso.

Le fatture dovranno essere intestate a _____ con l'indicazione delle coordinate bancarie del conto sul quale effettuare il bonifico bancario.

Qualora il pagamento non sia effettuato entro i termini di cui al presente articolo, decorrono, alla data di scadenza di detti termini, a favore del Professionista ed a carico del Committente, gli interessi di cui all'art. 5 del D. Lgs. 9 ottobre 2002 n° 231.

Art. 10 – penali, recesso, sospensione e risoluzione

Il mancato rispetto, per cause imputabili al Professionista, delle scadenze corrispondenti ai tempi previsti al precedente art. 10, comporterà una penale, a carico del medesimo, pari allo 0,5÷1‰ (zero virgola cinque ÷ uno per mille) del compenso stabilito per le singole fasi, per ogni giorno di ritardo, con un massimo del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, che sarà trattenuta sul saldo finale delle competenze spettanti al Professionista.

Qualora il ritardo per cause imputabili al Professionista, si protraesse oltre giorni _____ il Committente, previa messa in mora mediante nota scritta, avrà facoltà di risolvere il Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, corrispondendo al Professionista i compensi maturati per le prestazioni effettivamente svolte, al netto della penale maturata.

Nel caso in cui l'incarico professionale dovesse essere revocato per cause non imputabili al Professionista verrà corrisposto a titolo di piena e definitiva tacitazione di ogni prestazione, spesa e onere accessorio, oltre al compenso in proporzione all'incarico eseguito, una maggiorazione pari al ____% degli onorari maturati (o pari al ____% di quelli previsti ma non eseguiti).⁽²⁾

⁽²⁾ possibile integrazione: "Il Professionista, a fronte di tale maggiorazione, fornirà al Committente i files formato dwg della documentazione elaborata fino al momento della revoca dell'incarico, ferma restando la proprietà intellettuale della medesima ai sensi del successivo art. 13."

Art. 11 – disposizioni relative alla privacy

Il Committente ed il Professionista si impegnano ad effettuare il trattamento delle informazioni che li riguardano in conformità al D. Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Art. 12 – controversie e foro competente

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

In alternativa:

Ogni controversia che dovesse insorgere sull'interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione del presente Contratto, o comunque ad esso relativa, nel caso di sua mancata definizione amichevole, sarà devoluta, in via esclusiva all'organizzazione di mediazione istituzionale di

Art. 13 - disposizioni finali

Per quanto non esplicitamente riportato nel presente Contratto si fa riferimento a quanto previsto dal codice civile artt. 2222 e successivi, ai parametri professionali vigenti e dalle altre disposizioni di legge che risultino applicabili.

Si dà atto che il presente Contratto, redatto in duplice copia, sarà oggetto di registrazione esclusivamente in caso d'uso.

letto, confermato e sottoscritto.

....., lì

Il Committente dichiara sotto la propria responsabilità che l'incarico oggetto del presente Contratto non è stato in precedenza affidato a soggetti o organismi professionali, ovvero che eventuali precedenti sono stati regolarmente risolti.

Dichiara inoltre che le prestazioni di cui al presente incarico sono state oggetto di compiuta ed esauriente illustrazione da parte del Professionista che, ai sensi dell' art. 9 della L. 27/2012 ha fornito ogni informazione utile circa gli oneri ipotizzabili dal momento di conferimento fino alla conclusione dell'incarico, nonché tutte le spiegazioni richieste per la piena comprensione di quanto riportato e dichiara quindi di accettarne il contenuto.

Dichiara infine di aver ricevuto prima della firma, copia integrale del presente documento, composto di n° _____ facciate, di averlo ben esaminato e compreso e di averne discusso con il Professionista ogni clausola e condizione.

Il Professionista accettando l'incarico dichiara, sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità per l'espletamento del proprio mandato professionale.

Il Committente

Il Professionista

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è frutto di negoziazione e che non ci sono quindi clausole da sottoscrivere a parte.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile tuttavia, al fine di eliminare qualsivoglia dubbio interpretativo, si approvano espressamente i seguenti articoli di contratto:

ALLEGATO A : Elenco delle prestazioni oggetto del presente incarico

ALLEGATO B : Criteri di calcolo degli onorari e spese

N.B. Il presente fac-simile esemplificativo è redatto a mero scopo indicativo e di supporto e non costituisce opinione ed indirizzo del Consiglio Nazionale e della Conferenza Nazionale degli Ordini degli Architetti, P. P. e C.

ESEMPIO

Contratto per servizi di architettura relativo a progettazione di Piani Urbanistici Attuativi

(Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano per l'edilizia economica e popolare, Piano per insediamenti produttivi, Piano di Recupero, Programma Integrato)

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____

Tra:

- il sig. _____ residente a _____ in via _____ n° _____ in qualità di _____

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a _____ il _____ cod.

Fisc.

part. Iva

E

- l'architetto _____, residente in _____ via _____ n. _____ con studio professionale in _____ via. N.

iscritto all'albo degli architetti p.p.c della provincia di al n°.....

- in proprio;

- in rappresentanza della associazione o del gruppo (*) professionale formato da

.....

.....

*(*cancellare la dizione non pertinente)*

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a Il

cod. Fisc.

part. Iva

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - definizioni

- 1.6 Committente: sta ad indicare _____, che ha affidato all'arch. _____ le prestazioni oggetto del presente Contratto;
- 1.7 Professionista: sta ad indicare l'arch. _____
- 1.8 Contratto: sta ad indicare il presente accordo
- 1.9 Servizi: sta ad indicare lo sviluppo ed il prodotto delle prestazioni professionali affidate al Professionista con il presente Contratto
- 1.10 Documenti contrattuali: gli allegati al presente Contratto, come di seguito specificati.

Art. 2 - natura e oggetto dell'incarico

Con il presente Contratto, il committente affida al Professionista, che accetta, l'incarico fiduciario per la progettazione del Piano Urbanistico Attuativo ubicato nel Comune di _____ prov. _____ dati catastali _____ di cui il committente dichiara d'avere (o non avere) piena e completa disponibilità in merito alle prestazioni professionali oggetto di affidamento in quanto come da documentazione allegata, ne è _____ (proprietario, affittuario, acquirente, ecc.).

Art. 3 - prestazioni richieste al Professionista

Con il presente contratto il Committente affida al Professionista, che a questo si impegna, la progettazione urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo " _____ " della L.R. n° _____ e comprendono: Le prestazioni affidate saranno sviluppate ai sensi dell'art. _____ della L.R. n° _____ e comprendono: *(in funzione degli specifici contenuti il P.U.A. è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati)*

- a) estratto del P.R.G. vigente, nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) documentazione comprovante la proprietà/disponibilità dell'area;
- c) rilievo plano-altimetrico strumentale dell'area;
- d) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- e) i vincoli gravanti sull'area;
- f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) la documentazione fotografica dell'area;
- h) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- i) l'individuazione delle aree da cedere o da vincolare ad uso pubblico;
- j) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- k) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- l) le norme tecniche di attuazione;
- m) il prontuario per la mitigazione ambientale;
- n) lo schema di convenzione/atto unilaterale d'obbligo;
- o) il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- p) la prefigurazione urbanistica dell'intervento (render);
- q) la procedura di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), nel caso di strumenti attuativi di piani urbanistici non sottoposti a valutazione ambientale strategica (art. 5 comma 1, lettera g, Legge 106/2011).

Sono escluse dal presente incarico le seguenti prestazioni

- la verifica della compatibilità geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- le prestazioni non espressamente indicate nel presente contratto.

Art. 4 - documentazione di base

Il Committente si impegna a fornire al Professionista la seguente documentazione per l'espletamento dell'incarico, della quale garantisce la perfetta corrispondenza allo stato di fatto e verità:

- estratto catastale;

- titoli comprovanti la proprietà dell'area;
- vincoli di natura civilistica registrati e non registrati;
- apposizione di vincolo specifico;
- elaborati di qualsiasi tipo riguardanti l'immobile (progetti, rilievi, prove geologiche, calcoli statici, ecc.);
- precedenti pratiche edilizie **urbanistiche/edilizie**;
- provvedimenti della pubblica amministrazione;
- pratiche di sanatoria o di condono;
- _____
- _____

L'eventuale ricerca dei suddetti documenti da parte del Professionista avverrà previa specifica richiesta del Committente con addebito del costo delle relative prestazioni.

Art. 5 - modalità di espletamento dell'incarico

Il Professionista è tenuto a eseguire e produrre quanto necessario all'espletamento dell'incarico con competenza, perizia e diligenza.

In particolare effettuerà:

- tutti i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza dell'ambito di intervento e del contesto di riferimento;
- tutte le verifiche e i riscontri richiesti dalla normativa vigente.

Il Professionista svolgerà l'incarico in piena autonomia tecnica ed organizzativa, senza alcun vincolo di subordinazione, avvalendosi, ove lo ritenga opportuno, del contributo di collaboratori di sua fiducia che personalmente dirigerà e di cui assume la piena responsabilità.

Eventuali copie aggiuntive degli elaborati, richieste dal Committente, oltre alla prima copia, con esclusione di schizzi e disegni preparatori, saranno imputate al costo.

Art. 6 - modifiche e integrazioni

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle senza che questo dia luogo a compensi aggiuntivi, le attività di messa a punto del prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi che il Committente dovesse richiedere per l'adeguamento del **prodotto** medesimo alle osservazioni/prescrizioni dell'Amministrazione, emerse nella fase di interlocuzione con quest'ultima, fino alla presentazione del progetto definitivo del P.U.A..

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle, le integrazioni ai Servizi affidati richiesti dal Committente, successivamente alla presentazione del progetto definitivo del P.U.A. avendole autonomamente individuate come necessarie/opportune per:

- aggiornare il progetto del P.U.A., integrandolo e/o modificandolo, per adeguarlo alle eventuali/ulteriori diverse determinazioni assunte dal Committente e/o per adeguarlo alle modifiche d'ufficio in sede di approvazione;
- più in generale, massimizzare l'efficacia dei Servizi affidati agli effetti del conseguimento dell'Obiettivo.

Le attività aggiuntive a cura del Professionista necessarie per le modifiche e/o integrazioni suddette saranno compensate sulla base di nuovo e specifico accordo tra Committente e Professionista, da definire preliminarmente all'avvio delle singole attività di modifica o di integrazione.

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle, le integrazioni ai Servizi affidati con il presente contratto che il Committente, anche successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3, dovesse richiedere al Professionista, avendole autonomamente individuate come necessarie/opportune per:

- aggiornare il prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi, integrandolo e/o modificandolo, per adeguarlo alle eventuali ulteriori diverse determinazioni assunte dal Committente;
- introduzione delle necessarie modifiche qualora intervengano modifiche normative e/o atti amministrativi in corso di esecuzione delle prestazioni e/o successivi alla presentazione degli elaborati, che comportino modifiche alle scelte progettuali;
- più in generale, massimizzare l'efficacia dei Servizi affidati agli effetti del conseguimento dell'obiettivo.

Le attività aggiuntive a cura del Professionista necessarie per le modifiche e/o integrazioni suddette saranno compensate sulla base di specifico accordo tra Committente e Professionista, da definire preliminarmente all'avvio delle singole attività di modifica o di integrazione.

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle senza che questo dia luogo a compensi aggiuntivi le attività di messa a punto del prodotto risultante dall'assunzione dei Servizi che il Committente dovesse richiedere per l'adeguamento del prodotto medesimo alle osservazioni/prescrizioni dell'Amministrazione, emerse nella fase di interlocuzione con quest'ultima, anche

successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3 e comunque fino al conseguimento dell'Obiettivo.

Art. 7 – polizza assicurativa ⁽¹⁾

Il Professionista ai sensi dell'art. 9 d.l. 1/2012 convertito in legge il 22/03/2012 informa il Committente che a sua tutela è in vigore una polizza assicurativa n. _____ della compagnia _____ per danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, con un massimale di €

⁽¹⁾ *L'obbligo di assicurazione acquista efficacia a partire dal 15 agosto 2013.*

Art. 8 - termini per l'espletamento dell'incarico

Il termine per il completo espletamento dell'incarico è fissato in n° ____ giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto e, in ogni caso, avrà durata fino all'approvazione definitiva del P.U.A..

Il Professionista dovrà conformarsi nell'espletamento dell'incarico oggetto del presente Contratto alla tempistica di seguito indicata in relazione alla seguente programmazione delle fasi di elaborazione del P.U.A.:

FASE 1

- 1.1 inquadramento dell'assetto territoriale con definizione dell'ambito di intervento
 - 1.2 rilievo plano-altimetrico strumentale dell'ambito di intervento, esteso a m 50 oltre il perimetro del P.U.A.
 - 1.3 verifica della superficie e dei dati generali sulla scorta del rilievo reale
 - 1.4 segnalazione di eventuali criticità
 - 1.5 elaborazione della prima bozza progettuale
- tempistica: giorni _____ naturali e consecutivi dalla sottoscrizione del presente Contratto

FASE 2

Affinamento della bozza progettuale sulla scorta delle eventuali modifiche richieste dal Committente e/o dal Comune

tempistica: giorni _____ naturali e consecutivi dalla data delle singole richieste di modifica

FASE 3

Elaborazione della bozza dello schema di convenzione/atto d'obbligo e della relazione preliminare illustrativa del P.U.A. e del rispetto dei parametri del P.R.G.

tempistica: giorni _____ naturali e consecutivi dalla ultimazione della fase 2

FASE 4

Elaborazione del progetto definitivo del P.U.A., completo di tutti gli elaborati di cui all'art. 3

tempistica: giorni _____ dalla ultimazione della fase 3

Il Professionista si impegna a rispettare i termini assegnati nelle singole fasi delle prestazioni.

Ai fini dei termini per l'espletamento dell'incarico non vengono considerati tempi amministrativi per l'emissione di pareri e/o nulla/osta.

Diverse programmazioni o suddivisione delle fasi, eventuali proroghe o differimenti temporali, dovute ad esigenze del progetto o richieste del Committente, verranno preventivamente concordate tra le parti.

I termini per l'espletamento dell'incarico subiranno automaticamente le dilatazioni corrispondenti alle proroghe o differimenti di cui al capoverso precedente.

Le variazioni rispetto al programma temporale di cui al presente articolo che il Professionista dovesse riscontrare come effettive o prevedere come possibili, dovranno essere tempestivamente comunicate in forma scritta a cura di quest'ultimo al Committente.

Art. 9- determinazione del compenso

Per le attività espletate in forza del presente incarico, il compenso da corrispondere al Professionista, consensualmente convenuto, calcolato in base ai criteri di calcolo (allegato a), parte integrante del presente Contratto, ammonta ad € _____ (dicansi euro _____), oltre all'IVA ed al contributo Inarcassa nella misura di legge al momento dell'emissione delle fatture.

Esso comprende e compensa, oltre all'onorario, ogni onere e spesa per l'espletamento dell'incarico nei tempi previsti, ivi inclusi spostamenti, sopralluoghi, collaboratori, personale, materiale d'ufficio, copie ed ogni altro onere.

Eventuali modifiche, varianti, aggiunte che fossero richieste dal Committente e/o che si rendessero necessarie, purché non conseguenti ad errori del Professionista, saranno compensate a parte secondo le modalità di cui al precedente art. 6.

Il compenso si intende fisso ed invariabile a tutti gli effetti, fatte salve le eventuali variazioni derivanti dalla esatta definizione in fase progettuale della superficie territoriale e della potenzialità edificatoria del P.U.A.

Art. 10 – fatturazione e pagamenti (esempio)

Il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 10 avverrà secondo le seguenti modalità e termini:

- primo acconto (fondo spese) pari al ____% dell'onorario alla firma del presente Contratto;
- secondo acconto, pari al ____% dell'onorario, al termine della fase 1;
- terzo acconto, pari al ____% dell'onorario, al termine della fase 4;
- il saldo, pari al ____% dell'onorario, all'approvazione del P.U.A. da parte della Giunta Comunale e comunque entro ____ giorni dalla ultimazione della fase 4.

Alle scadenze sopra indicate verrà emesso dal Professionista l'avviso di fattura per l'importo corrispondente. Le fatture saranno emesse al momento del pagamento che dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data del relativo avviso.

Le fatture dovranno essere intestate a _____ con l'indicazione delle coordinate bancarie del conto sul quale effettuare il bonifico bancario.

Qualora il pagamento non sia effettuato entro i termini di cui al presente articolo, decorrono, alla data di scadenza di detti termini, a favore del Professionista ed a carico del Committente, gli interessi di cui all'art. 5 del D. Lgs. 9 ottobre 2002 n° 231.

Art. 11 – penali, recesso, sospensione e risoluzione

Il mancato rispetto, per cause imputabili al Professionista, delle scadenze corrispondenti ai tempi previsti al precedente art. 10, comporterà una penale, a carico del medesimo, pari allo 0,5÷1‰ (zero virgola cinque ÷ uno per mille) del compenso stabilito per le singole fasi, per ogni giorno di ritardo, con un massimo del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, che sarà trattenuta sul saldo finale delle competenze spettanti al Professionista.

Qualora il ritardo per cause imputabili al Professionista, si protraesse oltre giorni _____ il Committente, previa messa in mora mediante nota scritta, avrà facoltà di risolvere il Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, corrispondendo al Professionista i compensi maturati per le prestazioni effettivamente svolte, al netto della penale maturata.

Nel caso in cui l'incarico professionale dovesse essere revocato per cause non imputabili al Professionista verrà corrisposto a titolo di piena e definitiva tacitazione di ogni prestazione, spesa e onere accessorio, oltre al compenso in proporzione all'incarico eseguito, una maggiorazione pari al ____% degli onorari maturati (o pari al ____% di quelli previsti ma non eseguiti).

Art. 12 - diritti d'autore e proprietà degli elaborati originali

La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore nel progetto sono riservati al Professionista, anche dopo il saldo degli onorari da parte del Committente, a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del codice civile, della legge sul diritto d'autore, ai sensi della legge 633/41 e della legge 306/77 e successive modifiche ed integrazioni di legge.

Il Professionista ha diritto di pubblicare tipi e fotografie dell'opera di cui è autore; 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 che intendesse rendere pubblica l'opera progettata dall'architetto è tenuto a citare il nome del Professionista, salvo diversa disposizione dello stesso.

La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto e di quanto altro rappresenta oggetto del presente contratto sono riservati al Professionista, malgrado l'avvenuto pagamento del relativo compenso da parte del Committente, a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile, della legge 633/41 "**protezione dei diritti d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio**" e successive modifiche ed integrazioni.

Il Professionista ha diritto di pubblicare tipi e fotografie dell'opera di cui è autore; 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 che intendesse rendere pubblica l'opera progettata dall'architetto è tenuto a citare il nome del Professionista, salvo diversa disposizione dello stesso.

Art. 13 – disposizioni relative alla privacy

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), il Professionista informa il Committente che il trattamento dei dati che Lo riguardano sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della Sua riservatezza e dei suoi diritti.

Il Professionista dichiara inoltre di essere stato informato dei soggetti, delle modalità e finalità di trattamento dei propri dati da parte del Committente e di essere a conoscenza dei diritti di cui all'art. 7 del medesimo D.Lgs.

Con la sottoscrizione del presente contratto, il Professionista esprime il consenso affinché il Committente raccolga, conservi, utilizzi i dati di cui verrà in possesso ai fini contabili e fiscali connessi con l'adempimento del presente contratto.

Autorizza altresì il Committente a trasmettere tali dati a terzi qualificati, per adempimenti di legge e contrattuali.

Il Professionista si riserva di demandare, in funzione di supporto alla normale attività di elaborazione lo svolgimento di particolari e/o specifiche operazioni a soggetti esterni che acquisiranno e/o elaboreranno dati esclusivamente per le finalità connesse alla costituzione, gestione ed esecuzione dei lavori di cui all'incarico conferito.

Art. 14 – segretezza - riservatezza

Il Professionista si impegna ad osservare, e a fare osservare ai suoi dipendenti e collaboratori, il massimo segreto su tutti i dati forniti dal Committente.

Il Professionista, in particolare, dovrà mantenere la segretezza relativamente a disegni, specifiche e qualunque altro documento consegnatogli per l'esecuzione dei Servizi; tutta la documentazione fornita sarà conservata con riservatezza ed al termine dei Servizi sarà restituita al Committente.

Tutta la documentazione e le informazioni tecniche e commerciali fornite dal Committente dovranno essere considerate di carattere strettamente riservato.

Esse non potranno quindi essere utilizzate per scopi diversi da quelli per i quali sono state fornite, salvo diversa esplicita autorizzazione scritta da parte del Committente a terzi per l'esecuzione del presente Contratto.

Art. 15 – controversie e foro competente

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

In alternativa:

Ogni controversia che dovesse insorgere sull'interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione del presente Contratto, o comunque ad esso relativa, nel caso di sua mancata definizione amichevole, sarà devoluta, in via esclusiva all'organizzazione di mediazione istituzionale di

Art. 16 - disposizioni finali

Per quanto non esplicitamente riportato nel presente Contratto si fa riferimento a quanto previsto dal codice civile artt. 2222 e successivi, ai parametri professionali vigenti e dalle altre disposizioni di legge che risultino applicabili.

Si dà atto che il presente Contratto, redatto in duplice copia, sarà oggetto di registrazione esclusivamente in caso d'uso.

letto, confermato e sottoscritto.

....., lì

Il Committente dichiara sotto la propria responsabilità che l'incarico oggetto del presente Contratto non è stato in precedenza affidato a soggetti o organismi professionali, ovvero che eventuali precedenti sono stati regolarmente risolti.

Dichiara inoltre che le prestazioni di cui al presente incarico sono state oggetto di compiuta ed esauriente illustrazione da parte del Professionista che, ai sensi dell' art. 9 della L. 27/2012 ha fornito ogni informazione utile circa gli oneri ipotizzabili dal momento di conferimento fino alla conclusione dell'incarico, nonché tutte le



spiegazioni richieste per la piena comprensione di quanto riportato e dichiara quindi di accettarne il contenuto.

Dichiara infine di aver ricevuto prima della firma, copia integrale del presente documento, composto di n° ____ facciate, di averlo ben esaminato e compreso e di averne discusso con il Professionista ogni clausola e condizione.

Il Professionista accettando l'incarico dichiara, sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità per l'espletamento del proprio mandato professionale.

Il Committente

Il Professionista

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è frutto di negoziazione e che non ci sono quindi clausole da sottoscrivere a parte.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile tuttavia, al fine di eliminare qualsivoglia dubbio interpretativo, si approvano espressamente i seguenti articoli di contratto:

ALLEGATO A : Elenco delle prestazioni oggetto del presente incarico

ALLEGATO B : Criteri di calcolo degli onorari e spese

N.B. Il presente fac-simile esemplificativo è redatto a mero scopo indicativo e di supporto e non costituisce opinione ed indirizzo del Consiglio Nazionale e della Conferenza Nazionale degli Ordini degli Architetti, P. P. e C.

ESEMPI DI CONTRATTI PROFESSIONALI PER SERVIZI DI ARCHITETTURA

INDICE

1. Premessa
2. Esempio Contratto relativo a “Progettazione Architettonica Integrata per Committenza Privata”
 - 2.1 allegato “A” – prestazioni richieste al professionista
3. Esempio di contratto “Semplificato” relativo a “Progettazione Architettonica Integrata per Committenza Privata”
4. Esempio di Contratto relativo a Progettazione di Piani Urbanistici Attuativi

PREMESSA

Il principio di stabilire patti chiari tra professionista e committenti prima di assumere un incarico professionale è un elemento fondamentale, sancito dall'articolo 9, comma 4 della L. 24 marzo 2012 n. 27.

Le interpretazioni forzate che ritengono sufficiente l'accordo verbale sono surrettizie : è indispensabile che il professionista iscritto ed il committente sottoscrivano un accordo chiaro sulle prestazioni da svolgere, sui tempi ed i compensi.

Questo non solo perché l'inottemperanza si configurerà come illecito disciplinare , ma anche perché il primo comma dell' art. 9 della L. 24 marzo 2012 n. 27 ha stabilito che “sono abrogate le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico”.

Il 22 agosto u.s. è stato pubblicato sulla G.U. n. 195 il Decreto del Ministero della Giustizia n. 140/2012 che fornisce le regole che, in caso di contenzioso, il giudice deve tenere presente per la determinazione dei compensi professionali per le professioni regolamentate. E' bene ricordare che, da parte dei giudici, la mancanza della prova di un contratto o di un del preventivo di massima e del criterio per calcolarlo costituisce un elemento di valutazione negativa per la liquidazione del compenso professionale. E' dunque fondamentale per i professionisti redigere un contratto all'atto di conferimento dell'incarico adeguato all'importanza dell'opera e con l'indicazione per le singole prestazioni di tutte le voci di costo, comprensivo di spese, oneri e contributi, fornendo altresì, ai sensi del 4° comma dell'art.9 della L. 27/2012, tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico.

Il sistema di calcolo del contratto o del preventivo dell'onorario è libero, fermo restando che lo stesso deve essere adeguato all'importanza dell'opera; potranno quindi essere utilizzati, a scelta, i parametri della L. 143/49, quelli del D.M. 4/4/2001, le nuove tabelle parametriche del D.M. 140/2012, quelli del nuovo D.M. in fase di definizione, per stimare i corrispettivi da porre a base di gara, nei lavori pubblici, tariffa oraria, altri criteri personalizzati, purchè il cliente ne sia stato preventivamente reso edotto, sottoscrivendo il preventivo sommario.

Gli esempi di contratto professionale di seguito riportati sono redatti a mero scopo indicativo e di supporto e non costituiscono opinioni ed atti di indirizzo del Consiglio Nazionale e della Conferenza Nazionale degli Ordini degli Architetti P.P. e C.

ESEMPIO

Contratto professionale per servizi di architettura
(Progettazione architettonica integrata per committenza privata)

L'anno duemila....., il giorno Del mese di

Tra :

- il sig. residente a
via n.
in qualità di

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a il

cod. Fisc.

part. Iva

E

- l'architetto (pianificatore territoriale, paesaggista, conservatore dei beni architettonici ed ambientali; architetti iunior; pianificatore iunior;)

residente in via. n.

con studio professionale in via. n.

iscritto all'albo degli architetti p.p.c della provincia di al n°

- in proprio;

- in rappresentanza della associazione o del gruppo (*) professionale

formato da

(*cancellare la dizione non pertinente)

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a il

cod. Fisc.

part. Iva

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Definizioni

- 1.1 Committente: sta ad indicare che ha affidato all'arch. le prestazioni oggetto del presente Contratto;
- 1.2 Professionista: sta ad indicare l'arch.
- 1.3 Contratto: sta ad indicare il presente accordo
- 1.4 Servizi: sta ad indicare lo sviluppo ed il prodotto delle prestazioni professionali affidate al Professionista con il presente Contratto
- 1.5 Documenti contrattuali: gli allegati al presente Contratto, come di seguito specificati.

Art. 2 - natura e oggetto dell'incarico

Con il presente Contratto, il Committente affida al Professionista, che accetta, l'incarico fiduciario per :

Indicare l'oggetto dell'incarico

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

ubicato nel Comune di prov. dati catastali di cui il committente dichiara d'avere (o non avere) piena e completa disponibilità in merito alle prestazioni professionali oggetto di affidamento in quanto come da documentazione allegata, ne è (proprietario, affittuario, acquirente, ecc.).

Art. 3 - prestazioni richieste al Professionista

L'incarico professionale prevede le prestazioni elencate nell' allegato a), parte integrante del presente Contratto.

Sono escluse dal presente incarico le seguenti prestazioni:

-
-
-
-
- le prestazioni non espressamente indicate nel presente Contratto.

Art. 4 – Costo presunto dell'opera

Il costo presunto dell'opera ai fini della determinazione della misura del compenso, viene stimato ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della legge 27/2012 in relazione all'importanza dell'opera in (es. m^3 x €/ m^3 ) = € ⁽¹⁾

L'importo a consuntivo dell'onorario sarà calcolato, in conformità ai criteri di cui all'allegato b del presente contratto, con riferimento alle prestazioni effettivamente svolte e documentabili, sul consuntivo lordo dell'opera e cioè sulla somma di tutti gli importi liquidati alle varie imprese o ditte per lavori e forniture, computati al lordo di eventuali ribassi rispetto al prezzario di riferimento (Camera di Commercio, Prezzario Regionale, ecc.).

⁽¹⁾ Nel caso di sola progettazione gli importi sono desunti da preventivo (sommario, particolareggiato, a base d'asta a seconda del livello a cui è giunta corrispondentemente la progettazione stessa) o, nel caso di incarico completo, dal consuntivo finale lordo.

Gli importi del preventivo di massima devono essere congrui e verificabili tramite parametri unitari (€/m²; €/m³) desunti da tabelle di mercato o predisposti da Enti istituzionalmente preposti ad emanare in tal senso (Prezzario Regionale, prezzario Camera di Commercio, ecc.)

Nell'importo non devono essere computate le somme a disposizione per imprevisti, per espropri, IVA, le somme cioè indicative messe a bilancio che non derivino da un effettivo lavoro di progettazione.

Art. 5 – documentazione di base

Il Committente si impegna a fornire al Professionista la seguente documentazione per l'espletamento dell'incarico, della quale garantisce la perfetta corrispondenza allo stato di fatto e verità:

- estratto catastale;
- certificato di destinazione urbanistica;

- convenzioni gravanti sugli immobili;
- vincoli di natura civilistica registrati e non registrati;
- apposizione di vincolo specifico;
- elaborati di qualsiasi tipo riguardanti l'immobile (progetti, rilievi, prove geologiche, calcoli statici, ecc.);
- precedenti pratiche edilizie;
- provvedimenti della pubblica amministrazione;
- pratiche di sanatoria o di condono;
-
-

L'eventuale ricerca dei suddetti documenti da parte del Professionista avverrà previa specifica richiesta del Committente con addebito del costo delle relative prestazioni.

Art. 6 - modalità di espletamento dell'incarico

Il Professionista è tenuto a eseguire e produrre quanto necessario all'espletamento dell'incarico con competenza, perizia e diligenza.

Il Professionista svolgerà l'incarico in piena autonomia tecnica ed organizzativa, senza alcun vincolo di subordinazione, avvalendosi, ove lo ritenga opportuno, del contributo di collaboratori di sua fiducia che personalmente dirigerà e di cui assume la piena responsabilità.

Eventuali copie aggiuntive degli elaborati, richieste dal Committente, oltre alla prima copia, con esclusione di schizzi e disegni preparatori, saranno imputate al costo.

Art. 7 – modifiche e integrazioni

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle, le integrazioni ai Servizi affidati con il presente contratto che il Committente, anche successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3, dovesse richiedere al Professionista, avendole autonomamente individuate come necessarie/opportune per:

- aggiornare il prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi, integrandolo e/o modificandolo, per adeguarlo alle eventuali ulteriori diverse determinazioni assunte dal Committente;
- introduzione delle necessarie modifiche qualora intervengano modifiche normative e/o atti amministrativi in corso di esecuzione delle prestazioni e/o successivi alla presentazione degli elaborati, che comportino modifiche alle scelte progettuali;
- più in generale, massimizzare l'efficacia dei Servizi affidati agli effetti del conseguimento dell'obiettivo.

Le attività aggiuntive a cura del Professionista necessarie per le modifiche e/o integrazioni suddette saranno compensate sulla base di nuovo e specifico accordo tra Committente e Professionista, da definire preliminarmente all'avvio delle singole attività di modifica o di integrazione.

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle senza che questo dia luogo a compensi aggiuntivi le attività di messa a punto del prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi che il Committente dovesse richiedere per l'adeguamento del prodotto medesimo alle osservazioni/prescrizioni dell'Amministrazione, emerse nella fase di interlocuzione con quest'ultima, anche successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3 e comunque fino al conseguimento dell'Obiettivo.

Art. 8 – polizza assicurativa ⁽²⁾

Il Professionista ai sensi dell'art. 9 d.l. 1/2012 convertito in legge il 22/03/2012 informa il Committente che a sua tutela è in vigore una polizza assicurativa n. _____ della compagnia _____ per danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, con un massimale di €

⁽²⁾ Ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.R. 137/2012 l'obbligo di assicurazione acquista efficacia a partire dal 15 agosto 2013.

Art. 9 - termini per l'espletamento dell'incarico

L'incarico così come descritto agli artt. 2 e 3 verrà completato entro i termini seguenti, salvo cause di forza maggiore.

(esempio progettazione architettonica)

FASE 1

- studio di prefattibilità architettonica
 - progetto di massima dell'edificio e preventivo sommario
- tempistica: giorni _____ dalla sottoscrizione del presente Contratto.

FASE 2

- progetto per il rilascio del permesso di costruire

- presentazione pratica in Comune per il rilascio del titolo abilitativo

tempistica: giorni _____ dall'accettazione da parte del Committente delle prestazioni di cui alla Fase 1.
FASE 3

- progetto esecutivo architettonico
- computo metrico estimativo
- redazione di particolari costruttivi
- prefigurazione architettonica d'insieme (render)
- eventuali richieste parere preventivo per CPI (VVF), Soprintendenza Beni Architettonici-Ambientali, ecc.

tempistica: giorni _____ dal ricevimento della comunicazione del parere favorevole dell'U.T.C. al rilascio del permesso di costruire.

Ai fini dei termini per l'espletamento dell'incarico non vengono considerati tempi amministrativi per l'emissione di pareri e/o nulla/osta.

Il Professionista si impegna a rispettare i termini assegnati nelle singole fasi delle prestazioni.

Diverse programmazioni o suddivisione delle fasi, eventuali proroghe o differimenti temporali, dovute ad esigenze del progetto o richieste del Committente, verranno preventivamente concordate tra le parti.

I termini per l'espletamento dell'incarico subiranno automaticamente le dilatazioni corrispondenti alle proroghe o differimenti di cui al capoverso precedente.

Le variazioni rispetto al programma temporale di cui al presente articolo che il Professionista dovesse riscontrare come effettive o prevedere come possibili, dovranno essere tempestivamente comunicate in forma scritta a cura di quest'ultimo al Committente.

Art. 10 - determinazione del compenso

Per le attività espletate in forza del presente incarico, il compenso da corrispondere al Professionista, consensualmente convenuto, calcolato in base ai criteri di calcolo (allegato b), parte integrante del presente Contratto, ammonta ad € _____ (diconsi _____ euro), oltre all'IVA ed al contributo Inarcassa nella misura di legge al momento dell'emissione delle fatture.

Esso comprende e compensa, oltre all'onorario, ogni onere e spesa per l'espletamento dell'incarico nei tempi previsti, ivi inclusi spostamenti, sopralluoghi, collaboratori, personale, materiale d'ufficio, copie ed ogni altro onere.

Eventuali modifiche, varianti, aggiunte che fossero richieste dal Committente e/o che si rendessero necessarie, purché non conseguenti ad errori del Professionista, saranno compensate a parte secondo le modalità di cui al precedente art. 7.

Il compenso si intende fisso ed invariabile a tutti gli effetti, fatte salve le eventuali variazioni derivanti dalla diversa quantificazione a consuntivo dell'opera, come definito al precedente art. 5.

Art. 11 – fatturazione e pagamenti

(esempio progettazione architettonica)

Il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 10 avverrà secondo le seguenti modalità e termini:

- primo acconto (fondo spese) pari al ____% dell'onorario alla firma del presente contratto;
- secondo acconto, pari al ____% dell'onorario, al termine della fase 1;
- terzo acconto, pari al ____% dell'onorario, al termine della fase 2;
- il saldo, pari al ____% dell'onorario, al termine della fase 3.

Alle scadenze sopra indicate verrà emesso dal Professionista l'avviso di fattura per l'importo corrispondente. Le fatture saranno emesse al momento del pagamento che dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data del relativo avviso.

Le fatture dovranno essere intestate a _____ con l'indicazione delle coordinate bancarie del conto sul quale effettuare il bonifico bancario.

Qualora il pagamento non sia effettuato entro i termini di cui al presente articolo, decorrono, alla data di scadenza di detti termini, a favore del Professionista ed a carico del Committente, gli interessi di cui all'art. 5 del D. Lgs. 9 ottobre 2002 n° 231.

Art. 12 – penali, recesso, sospensione e risoluzione

Il mancato rispetto, per cause imputabili al Professionista, delle scadenze corrispondenti ai tempi previsti al precedente art. 10, comporterà una penale, a carico del medesimo, pari allo 0,5÷1‰ (zero virgola cinque ÷ uno per mille) del compenso stabilito per le singole fasi, per ogni giorno di ritardo, con un massimo del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, che sarà trattenuta sul saldo finale delle competenze spettanti al Professionista.

Qualora il ritardo per cause imputabili al Professionista, si protraesse oltre giorni _____ il Committente, previa messa in mora mediante nota scritta, avrà facoltà di risolvere il Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del

Codice Civile, corrispondendo al Professionista i compensi maturati per le prestazioni effettivamente svolte, al netto della penale maturata.

Nel caso in cui l'incarico professionale dovesse essere revocato per cause non imputabili al Professionista verrà corrisposto a titolo di piena e definitiva tacitazione di ogni prestazione, spesa e onere accessorio, oltre al compenso in proporzione all'incarico eseguito, una maggiorazione pari al ___% degli onorari maturati (o pari al ___% di quelli previsti ma non eseguiti). ⁽³⁾

⁽³⁾ possibile integrazione: "Il Professionista, a fronte di tale maggiorazione, fornirà al Committente i files formato dwg della documentazione elaborata fino al momento della revoca dell'incarico, ferma restando la proprietà intellettuale della medesima ai sensi del successivo art. 13."

Art. 13 - diritti d'autore e proprietà degli elaborati originali

La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto e di quanto altro rappresenta oggetto del presente contratto sono riservati al Professionista, malgrado l'avvenuto pagamento del relativo compenso da parte del Committente, a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile, della legge 633/41 "protezione dei diritti d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e successive modifiche ed integrazioni.

Il Professionista ha diritto di pubblicare tipi e fotografie dell'opera di cui è autore; 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 che intendesse rendere pubblica l'opera progettata dall'architetto è tenuto a citare il nome del Professionista, salvo diversa disposizione dello stesso.

Art. 14 – disposizioni relative alla privacy

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), il Professionista informa il Committente che il trattamento dei dati che Lo riguardano sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della Sua riservatezza e dei suoi diritti.

Il Professionista dichiara inoltre di essere stato informato dei soggetti, delle modalità e finalità di trattamento dei propri dati da parte del Committente e di essere a conoscenza dei diritti di cui all'art. 7 del medesimo D.Lgs.

Con la sottoscrizione del presente contratto, il Professionista esprime il consenso affinché il Committente raccolga, conservi, utilizzi i dati di cui verrà in possesso ai fini contabili e fiscali connessi con l'adempimento del presente contratto.

Autorizza altresì il Committente a trasmettere tali dati a terzi qualificati, per adempimenti di legge e contrattuali.

Il Professionista si riserva di demandare, in funzione di supporto alla normale attività di elaborazione lo svolgimento di particolari e/o specifiche operazioni a soggetti esterni che acquisiranno e/o elaboreranno dati esclusivamente per le finalità connesse alla costituzione, gestione ed esecuzione dei lavori di cui all'incarico conferito.

Art. 15 – segretezza - riservatezza

Il Professionista si impegna ad osservare, e a fare osservare ai suoi dipendenti e collaboratori, il massimo segreto su tutti i dati forniti dal Committente.

Il Professionista, in particolare, dovrà mantenere la segretezza relativamente a disegni, specifiche e qualunque altro documento consegnatogli per l'esecuzione dei Servizi; tutta la documentazione fornita sarà conservata con riservatezza ed al termine dei Servizi sarà restituita al Committente.

Tutta la documentazione e le informazioni tecniche e commerciali fornite dal Committente dovranno essere considerate di carattere strettamente riservato.

Esse non potranno quindi essere utilizzate per scopi diversi da quelli per i quali sono state fornite, salvo diversa esplicita autorizzazione scritta da parte del Committente a terzi per l'esecuzione del presente Contratto.

Art. 16 – controversie e foro competente

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

In alternativa:

Ogni controversia che dovesse insorgere sull'interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione del presente Contratto, o comunque ad esso relativa, nel caso di sua mancata definizione amichevole, sarà devoluta, in via esclusiva all'organizzazione di mediazione istituzionale di

Art. 17 - disposizioni finali

Per quanto non esplicitamente riportato nel presente Contratto si fa riferimento a quanto previsto dal codice civile artt. 2222 e successivi, ai parametri professionali vigenti e dalle altre disposizioni di legge che risultino applicabili.

Si dà atto che il presente Contratto, redatto in duplice copia, sarà oggetto di registrazione esclusivamente in caso d'uso.

letto, confermato e sottoscritto.

....., li

Il Committente dichiara sotto la propria responsabilità che l'incarico oggetto del presente Contratto non è stato in precedenza affidato a soggetti o organismi professionali, ovvero che eventuali precedenti sono stati regolarmente risolti.

Dichiara inoltre che le prestazioni di cui al presente incarico sono state oggetto di compiuta ed esauriente illustrazione da parte del Professionista che, ai sensi dell' art. 9 della L. 27/2012 ha fornito ogni informazione utile circa gli oneri ipotizzabili dal momento di conferimento fino alla conclusione dell'incarico, nonché tutte le spiegazioni richieste per la piena comprensione di quanto riportato e dichiara quindi di accettarne il contenuto.

Dichiara infine di aver ricevuto prima della firma, copia integrale del presente documento, composto di n° ____ facciate, di averlo ben esaminato e compreso e di averne discusso con il Professionista ogni clausola e condizione.

Il Professionista accettando l'incarico dichiara, sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità per l'espletamento del proprio mandato professionale.

Il Committente

Il Professionista

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è frutto di negoziazione e che non ci sono quindi clausole da sottoscrivere a parte.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile tuttavia, al fine di eliminare qualsivoglia dubbio interpretativo, si approvano espressamente i seguenti articoli di contratto:

ALLEGATO A : Elenco delle prestazioni oggetto del presente incarico

ALLEGATO B : Criteri di calcolo degli onorari e spese

N.B. Il presente fac-simile esemplificativo è redatto a mero scopo indicativo e di supporto e non costituisce opinione ed indirizzo del Consiglio Nazionale e della Conferenza Nazionale degli Ordini degli Architetti, P. P. e C.

PRESTAZIONE 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 DM 14/01/2008 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 ex 494/94 D.Lgs.81/08		
17	Presentazione fine lavori e pratica Abitabilità			40	Coordinamento Sicurezza ex 494/94 D.Lgs.81/08 in fase di Progettazione		
18	Scelta Arredamento di commercializzazione corrente, complementi e corpi illuminanti			41	Coordinamento Sicurezza ex 494/94 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						

ESEMPIO

Incarico Semplificato per servizi di architettura

L'anno duemila....., il giorno Del mese di

Tra :

- il sig.residente a

...

via N.in qualità di

.....

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a II.

cod. Fisc.

part. Iva

E

- l'architetto (pianificatore territoriale, paesaggista, conservatore dei beni architettonici ed ambientali; architetti iunior; pianificatore iunior;) residente in

via. N.con studio professionale in

via. N. ...

iscritto all'albo degli architetti p.p.c della provincia di al n°

- in proprio;

- in rappresentanza della associazione o del gruppo (*) professionale formato da

.....

(*cancellare la dizione non pertinente)

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a II.

cod. Fisc.

part. Iva

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - natura e oggetto dell'incarico

Con il presente Contratto, il Committente affida al Professionista, che accetta, l'incarico fiduciario per :

Indicare l'oggetto dell'incarico

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

ubicato nel Comune di prov. dati catastali

.....

Art. 2 - prestazioni richieste al Professionista

L'incarico professionale prevede le prestazioni elencate nell' allegato a), parte integrante del presente Contratto.

Sono escluse dal presente incarico le seguenti prestazioni:

-
-
-
-
- le prestazioni non espressamente indicate nel presente Contratto.

Art. 3 – Costo presunto dell'opera

Il costo presunto dell'opera ai fini della determinazione della misura del compenso, viene stimato ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della legge 27/2012 in relazione all'importanza dell'opera in (es. m^3 _____ x €/ m^3 _____) = € _____

L'importo a consuntivo dell'onorario sarà calcolato, in conformità ai criteri di cui all'allegato b del presente contratto, con riferimento alle prestazioni effettivamente svolte e documentabili, sul consuntivo lordo dell'opera e cioè sulla somma di tutti gli importi liquidati alle varie imprese o ditte per lavori e forniture, computati al lordo di eventuali ribassi rispetto al prezzario di riferimento (Camera di Commercio, Prezzario Regionale, ecc.).

Art. 4 – modalità di espletamento dell'incarico

Il Professionista è tenuto a eseguire e produrre quanto necessario all'espletamento dell'incarico con competenza, perizia e diligenza.

Il Professionista svolgerà l'incarico in piena autonomia tecnica ed organizzativa, senza alcun vincolo di subordinazione, avvalendosi, ove lo ritenga opportuno, del contributo di collaboratori di sua fiducia che personalmente dirigerà e di cui assume la piena responsabilità.

Eventuali copie aggiuntive degli elaborati, richieste dal Committente, oltre alla prima copia, con esclusione di schizzi e disegni preparatori, saranno imputate al costo.

Art. 5 – modifiche e integrazioni

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle, le integrazioni ai Servizi affidati con il presente contratto che il Committente, anche successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3, dovesse richiedere al Professionista, avendole autonomamente individuate come necessarie/opportune per:

- aggiornare il prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi, integrandolo e/o modificandolo, per adeguarlo alle eventuali ulteriori diverse determinazioni assunte dal Committente;
- introduzione delle necessarie modifiche qualora intervengano modifiche normative e/o atti amministrativi in corso di esecuzione delle prestazioni e/o successivi alla presentazione degli elaborati, che comportino modifiche alle scelte progettuali;
- più in generale, massimizzare l'efficacia dei Servizi affidati agli effetti del conseguimento dell'obiettivo.

Le attività aggiuntive a cura del Professionista necessarie per le modifiche e/o integrazioni suddette saranno compensate sulla base di nuovo e specifico accordo tra Committente e Professionista, da definire

preliminarmente all'avvio delle singole attività di modifica o di integrazione.

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle senza che questo dia luogo a compensi aggiuntivi le attività di messa a punto del prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi che il Committente dovesse richiedere per l'adeguamento del prodotto medesimo alle osservazioni/prescrizioni dell'Amministrazione, emerse nella fase di interlocuzione con quest'ultima, anche successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3 e comunque fino al conseguimento dell'Obiettivo.

Art. 6 – polizza assicurativa ⁽¹⁾

Il Professionista ai sensi dell'art. 9 d.l. 1/2012 convertito in legge il 22/03/2012 informa il Committente che a sua tutela è in vigore una polizza assicurativa n. _____ della compagnia _____ per danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, con un massimale di €

⁽¹⁾ Ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.R. 137/2012 l'obbligo di assicurazione acquista efficacia a partire dal 15 agosto 2013.

Art. 7 - termini per l'espletamento dell'incarico (es. Progettazione Architettonica)

Le attività di cui al presente incarico dovranno essere svolte secondo il seguente programma:

- Consegna del progetto per il deposito formale dell'istanza di rilascio del permesso di costruire all'Amministrazione Comunale di, completo di tutti gli elaborati grafici e documentali:
 - giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.
- Consegna del progetto esecutivo per l'appalto delle opere e della documentazione integrativa per il rilascio del permesso di costruire:
 - giorni dalla comunicazione del parere favorevole dell'Amministrazione comunale al rilascio del permesso di costruire

Art. 8 - determinazione del compenso

Per le attività espletate in forza del presente incarico, il compenso da corrispondere al Professionista, consensualmente convenuto, calcolato in base ai criteri di calcolo (allegato b), parte integrante del presente Contratto, ammonta ad € _____ (diconsi _____ euro), oltre all'IVA ed al contributo Inarcassa nella misura di legge al momento dell'emissione delle fatture.

Esso comprende e compensa, oltre all'onorario, ogni onere e spesa per l'espletamento dell'incarico nei tempi previsti, ivi inclusi spostamenti, sopralluoghi, collaboratori, personale, materiale d'ufficio, copie ed ogni altro onere.

Eventuali modifiche, varianti, aggiunte che fossero richieste dal Committente e/o che si rendessero necessarie, purché non conseguenti ad errori del Professionista, saranno compensate a parte secondo le modalità di cui al precedente art. 7.

Il compenso si intende fisso ed invariabile a tutti gli effetti, fatte salve le eventuali variazioni derivanti dalla diversa quantificazione a consuntivo dell'opera, come definito al precedente art. 5.

Art. 9 – fatturazione e pagamenti (esempio progettazione architettonica)

Il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 8 avverrà secondo le seguenti modalità e termini:

- quanto a € (euro) alla firma del presente Contratto;
- quanto a €(euro) alla consegna della ricevuta, rilasciata dal Comune di....., dall'avvenuta protocollazione della richiesta del Permesso di Costruire;
- il saldo, pari a € (euro) al ritiro del Permesso di Costruire e, comunque, entromesi dal completamento delle prestazioni oggetto del presente Contratto.

Alle scadenze sopra indicate verrà emesso dal Professionista l'avviso di fattura per l'importo corrispondente. Le fatture saranno emesse al momento del pagamento che dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data del relativo avviso.

Le fatture dovranno essere intestate a _____ con l'indicazione delle coordinate bancarie del conto sul quale effettuare il bonifico bancario.

Qualora il pagamento non sia effettuato entro i termini di cui al presente articolo, decorrono, alla data di scadenza di detti termini, a favore del Professionista ed a carico del Committente, gli interessi di cui all'art. 5 del D. Lgs. 9 ottobre 2002 n° 231.

Art. 10 – penali, recesso, sospensione e risoluzione

Il mancato rispetto, per cause imputabili al Professionista, delle scadenze corrispondenti ai tempi previsti al precedente art. 10, comporterà una penale, a carico del medesimo, pari allo 0,5÷1‰ (zero virgola cinque ÷ uno per mille) del compenso stabilito per le singole fasi, per ogni giorno di ritardo, con un massimo del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, che sarà trattenuta sul saldo finale delle competenze spettanti al Professionista.

Qualora il ritardo per cause imputabili al Professionista, si protraesse oltre giorni _____ il Committente, previa messa in mora mediante nota scritta, avrà facoltà di risolvere il Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, corrispondendo al Professionista i compensi maturati per le prestazioni effettivamente svolte, al netto della penale maturata.

Nel caso in cui l'incarico professionale dovesse essere revocato per cause non imputabili al Professionista verrà corrisposto a titolo di piena e definitiva tacitazione di ogni prestazione, spesa e onere accessorio, oltre al compenso in proporzione all'incarico eseguito, una maggiorazione pari al ___% degli onorari maturati (o pari al ___% di quelli previsti ma non eseguiti). ⁽²⁾

⁽²⁾ possibile integrazione: "Il Professionista, a fronte di tale maggiorazione, fornirà al Committente i files formato dwg della documentazione elaborata fino al momento della revoca dell'incarico, ferma restando la proprietà intellettuale della medesima ai sensi del successivo art. 13."

Art. 11 – disposizioni relative alla privacy

Il Committente ed il Professionista si impegnano ad effettuare il trattamento delle informazioni che li riguardano in conformità al D. Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Art. 12 – controversie e foro competente

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

In alternativa:

Ogni controversia che dovesse insorgere sull'interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione del presente Contratto, o comunque ad esso relativa, nel caso di sua mancata definizione amichevole, sarà devoluta, in via esclusiva all'organizzazione di mediazione istituzionale di

Art. 13 - disposizioni finali

Per quanto non esplicitamente riportato nel presente Contratto si fa riferimento a quanto previsto dal codice civile artt. 2222 e successivi, ai parametri professionali vigenti e dalle altre disposizioni di legge che risultino applicabili.

Si dà atto che il presente Contratto, redatto in duplice copia, sarà oggetto di registrazione esclusivamente in caso d'uso.

letto, confermato e sottoscritto.

....., li

Il Committente dichiara sotto la propria responsabilità che l'incarico oggetto del presente Contratto non è stato in precedenza affidato a soggetti o organismi professionali, ovvero che eventuali precedenti sono stati regolarmente risolti.

Dichiara inoltre che le prestazioni di cui al presente incarico sono state oggetto di compiuta ed esauriente illustrazione da parte del Professionista che, ai sensi dell' art. 9 della L. 27/2012 ha fornito ogni informazione utile circa gli oneri ipotizzabili dal momento di conferimento fino alla conclusione dell'incarico, nonché tutte le spiegazioni richieste per la piena comprensione di quanto riportato e dichiara quindi di accettarne il contenuto.

Dichiara infine di aver ricevuto prima della firma, copia integrale del presente documento, composto di n° ___ facciate, di averlo ben esaminato e compreso e di averne discusso con il Professionista ogni clausola e condizione.

Il Professionista accettando l'incarico dichiara, sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità per l'espletamento del proprio mandato professionale.

Il Committente

Il Professionista

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è frutto di negoziazione e che non ci sono quindi clausole da sottoscrivere a parte.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile tuttavia, al fine di eliminare qualsivoglia dubbio interpretativo, si approvano espressamente i seguenti articoli di contratto:

ALLEGATO A : Elenco delle prestazioni oggetto del presente incarico

ALLEGATO B : Criteri di calcolo degli onorari e spese

N.B. Il presente fac-simile esemplificativo è redatto a mero scopo indicativo e di supporto e non costituisce opinione ed indirizzo del Consiglio Nazionale e della Conferenza Nazionale degli Ordini degli Architetti, P. P. e C.

ESEMPIO

Contratto professionale per servizi di architettura
relativo a progettazione di Piani Urbanistici Attuativi
(Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano per l'edilizia economica e popolare, Piano per
insediamenti produttivi, Piano di Recupero, Programma Integrato)

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____

Tra:

- il sig. _____ residente a _____ in via
_____ n° _____ in qualità di _____

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a _____ il _____ cod.

Fisc.

part. Iva

E

- l'architetto _____, residente in _____
via _____ n. _____ con studio professionale in _____

.via. N.

iscritto all'albo degli architetti p.p.c della provincia di al n°.

- in proprio;

- in rappresentanza della associazione o del gruppo (*) professionale formato da

.....

.....

(*cancellare la dizione non pertinente)

(dati richiesti dalla normativa fiscale)

nato a Il

cod. Fisc.

part. Iva

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - definizioni

- 1.6 Committente: sta ad indicare _____ che ha affidato all'arch. _____ le prestazioni oggetto del presente Contratto;
- 1.7 Professionista: sta ad indicare l'arch. _____
- 1.8 Contratto: sta ad indicare il presente accordo
- 1.9 Servizi: sta ad indicare lo sviluppo ed il prodotto delle prestazioni professionali affidate al Professionista con il presente Contratto
- 1.10 Documenti contrattuali: gli allegati al presente Contratto, come di seguito specificati.

Art. 2 - natura e oggetto dell'incarico

Con il presente Contratto, il committente affida al Professionista, che accetta, l'incarico fiduciario per la progettazione del Piano Urbanistico Attuativo ubicato nel Comune di _____ prov. _____ dati catastali _____ di cui il committente dichiara d'avere (o non avere) piena e completa disponibilità in merito alle prestazioni professionali oggetto di affidamento in quanto come da documentazione allegata, ne è _____ (proprietario, affittuario, acquirente, ecc.).

Art. 3 - prestazioni richieste al Professionista

Con il presente contratto il Committente affida al Professionista, che a questo si impegna, la progettazione urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo " _____ " Le prestazioni affidate saranno sviluppate ai sensi dell'art. ____ della L.R. n° _____ e comprendono: (in funzione degli specifici contenuti il P.U.A. è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati)

- a) estratto del P.R.G. vigente, nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) documentazione comprovante la proprietà/disponibilità dell'area;
- c) rilievo plano-altimetrico strumentale dell'area;
- d) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- e) i vincoli gravanti sull'area;
- f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) la documentazione fotografica dell'area;
- h) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- i) l'individuazione delle aree da cedere o da vincolare ad uso pubblico;
- j) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- k) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- l) le norme tecniche di attuazione;
- m) il prontuario per la mitigazione ambientale;
- n) lo schema di convenzione/atto unilaterale d'obbligo;
- o) il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- p) la prefigurazione urbanistica dell'intervento (render);
- q) la procedura di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), nel caso di strumenti attuativi di piani urbanistici non sottoposti a valutazione ambientale strategica (art. 5 comma 1, lettera g, Legge 106/2011).

Sono escluse dal presente incarico le seguenti prestazioni

- la verifica della compatibilità geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- le prestazioni non espressamente indicate nel presente contratto.

Art. 4 – documentazione di base

Il Committente si impegna a fornire al Professionista la seguente documentazione per l'espletamento dell'incarico, della quale garantisce la perfetta corrispondenza allo stato di fatto e verità:

- estratto catastale;
- titoli comprovanti la proprietà dell'area;
- vincoli di natura civilistica registrati e non registrati;
- apposizione di vincolo specifico;
- elaborati di qualsiasi tipo riguardanti l'immobile (progetti, rilievi, prove geologiche, calcoli statici, ecc.);
- precedenti pratiche edilizie urbanistiche/edilizie;
- provvedimenti della pubblica amministrazione;

- pratiche di sanatoria o di condono;

- _____
- _____

L'eventuale ricerca dei suddetti documenti da parte del Professionista avverrà previa specifica richiesta del Committente con addebito del costo delle relative prestazioni.

Art. 5 - modalità di espletamento dell'incarico

Il Professionista è tenuto a eseguire e produrre quanto necessario all'espletamento dell'incarico con competenza, perizia e diligenza.

In particolare effettuerà:

- tutti i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza dell'ambito di intervento e del contesto di riferimento;
- tutte le verifiche e i riscontri richiesti dalla normativa vigente.

Il Professionista svolgerà l'incarico in piena autonomia tecnica ed organizzativa, senza alcun vincolo di subordinazione, avvalendosi, ove lo ritenga opportuno, del contributo di collaboratori di sua fiducia che personalmente dirigerà e di cui assume la piena responsabilità.

Eventuali copie aggiuntive degli elaborati, richieste dal Committente, oltre alla prima copia, con esclusione di schizzi e disegni preparatori, saranno imputate al costo.

Art. 6 – modifiche e integrazioni

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle senza che questo dia luogo a compensi aggiuntivi, le attività di messa a punto del prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi che il Committente dovesse richiedere per l'adeguamento del prodotto medesimo alle osservazioni/prescrizioni dell'Amministrazione, emerse nella fase di interlocuzione con quest'ultima, fino alla presentazione del progetto definitivo del P.U.A..

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle, le integrazioni ai Servizi affidati richiesti dal Committente, successivamente alla presentazione del progetto definitivo del P.U.A. avendole autonomamente individuate come necessarie/opportune per:

- aggiornare il progetto del P.U.A., integrandolo e/o modificandolo, per adeguarlo alle eventuali/ulteriori diverse determinazioni assunte dal Committente e/o per adeguarlo alle modifiche d'ufficio in sede di approvazione;
- più in generale, massimizzare l'efficacia dei Servizi affidati agli effetti del conseguimento dell'Obiettivo.

Le attività aggiuntive a cura del Professionista necessarie per le modifiche e/o integrazioni suddette saranno compensate sulla base di nuovo e specifico accordo tra Committente e Professionista, da definire preliminarmente all'avvio delle singole attività di modifica o di integrazione.

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle, le integrazioni ai Servizi affidati con il presente contratto che il Committente, anche successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3, dovesse richiedere al Professionista, avendole autonomamente individuate come necessarie/opportune per:

- aggiornare il prodotto risultante dall'esecuzione dei Servizi, integrandolo e/o modificandolo, per adeguarlo alle eventuali ulteriori diverse determinazioni assunte dal Committente;
- introduzione delle necessarie modifiche qualora intervengano modifiche normative e/o atti amministrativi in corso di esecuzione delle prestazioni e/o successivi alla presentazione degli elaborati, che comportino modifiche alle scelte progettuali;
- più in generale, massimizzare l'efficacia dei Servizi affidati agli effetti del conseguimento dell'obiettivo.

Le attività aggiuntive a cura del Professionista necessarie per le modifiche e/o integrazioni suddette saranno compensate sulla base di specifico accordo tra Committente e Professionista, da definire preliminarmente all'avvio delle singole attività di modifica o di integrazione.

Rientrano nell'oggetto dell'affidamento e il Professionista si impegna ad eseguirle senza che questo dia luogo a compensi aggiuntivi le attività di messa a punto del prodotto risultante dall'assunzione dei Servizi che il Committente dovesse richiedere per l'adeguamento del prodotto medesimo alle osservazioni/prescrizioni dell'Amministrazione, emerse nella fase di interlocuzione con quest'ultima, anche successivamente alla conclusione delle attività elencate al precedente art. 3 e comunque fino al conseguimento dell'Obiettivo.

Art. 7 – polizza assicurativa ⁽¹⁾

Il Professionista ai sensi dell'art. 9 d.l. 1/2012 convertito in legge il 22/03/2012 informa il Committente che a sua tutela è in vigore una polizza assicurativa n. _____ della compagnia _____ per danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, con un massimale di €

⁽¹⁾ L'obbligo di assicurazione acquista efficacia a partire dal 15 agosto 2013.

Art. 8 - termini per l'espletamento dell'incarico

Il termine per il completo espletamento dell'incarico è fissato in n° ____ giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto e, in ogni caso, avrà durata fino all'approvazione definitiva del P.U.A..

Il Professionista dovrà conformarsi nell'espletamento dell'incarico oggetto del presente Contratto alla tempistica di seguito indicata in relazione alla seguente programmazione delle fasi di elaborazione del P.U.A.:

FASE 1

1.1 inquadramento dell'assetto territoriale con definizione dell'ambito di intervento

1.2 rilievo plano-altimetrico strumentale dell'ambito di intervento, esteso a m 50 oltre il perimetro del P.U.A.

1.3 verifica della superficie e dei dati generali sulla scorta del rilievo reale

1.4 segnalazione di eventuali criticità

1.5 elaborazione della prima bozza progettuale

tempistica: giorni _____ naturali e consecutivi dalla sottoscrizione del presente Contratto

FASE 2

Affinamento della bozza progettuale sulla scorta delle eventuali modifiche richieste dal Committente e/o dal Comune

tempistica: giorni _____ naturali e consecutivi dalla data delle singole richieste di modifica

FASE 3

Elaborazione della bozza dello schema di convenzione/atto d'obbligo e della relazione preliminare illustrativa del P.U.A. e del rispetto dei parametri del P.R.G.

tempistica: giorni _____ naturali e consecutivi dalla ultimazione della fase 2

FASE 4

Elaborazione del progetto definitivo del P.U.A., completo di tutti gli elaborati di cui all'art. 3

tempistica: giorni _____ dalla ultimazione della fase 3

Il Professionista si impegna a rispettare i termini assegnati nelle singole fasi delle prestazioni.

Ai fini dei termini per l'espletamento dell'incarico non vengono considerati tempi amministrativi per l'emissione di pareri e/o nulla/osta.

Diverse programmazioni o suddivisione delle fasi, eventuali proroghe o differimenti temporali, dovute ad esigenze del progetto o richieste del Committente, verranno preventivamente concordate tra le parti.

I termini per l'espletamento dell'incarico subiranno automaticamente le dilatazioni corrispondenti alle proroghe o differimenti di cui al capoverso precedente.

Le variazioni rispetto al programma temporale di cui al presente articolo che il Professionista dovesse riscontrare come effettive o prevedere come possibili, dovranno essere tempestivamente comunicate in forma scritta a cura di quest'ultimo al Committente.

Art. 9- determinazione del compenso

Per le attività espletate in forza del presente incarico, il compenso da corrispondere al Professionista, consensualmente convenuto, calcolato in base ai criteri di calcolo (allegato a), parte integrante del presente Contratto, ammonta ad € _____ (diconsi euro _____), oltre all'IVA ed al contributo Inarcassa nella misura di legge al momento dell'emissione delle fatture.

Esso comprende e compensa, oltre all'onorario, ogni onere e spesa per l'espletamento dell'incarico nei tempi previsti, ivi inclusi spostamenti, sopralluoghi, collaboratori, personale, materiale d'ufficio, copie ed ogni altro onere.

Eventuali modifiche, varianti, aggiunte che fossero richieste dal Committente e/o che si rendessero necessarie, purché non conseguenti ad errori del Professionista, saranno compensate a parte secondo le modalità di cui al precedente art. 6.

Il compenso si intende fisso ed invariabile a tutti gli effetti, fatte salve le eventuali variazioni derivanti dalla esatta definizione in fase progettuale della superficie territoriale e della potenzialità edificatoria del P.U.A.

Art. 10 – fatturazione e pagamenti (esempio)

Il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 10 avverrà secondo le seguenti modalità e termini:

- primo acconto (fondo spese) pari al ____% dell'onorario alla firma del presente Contratto;
- secondo acconto, pari al ____% dell'onorario, al termine della fase 1;
- terzo acconto, pari al ____% dell'onorario, al termine della fase 4;
- il saldo, pari al ____% dell'onorario, all'approvazione del P.U.A. da parte della Giunta Comunale e comunque entro ____ giorni dalla ultimazione della fase 4.

Alle scadenze sopra indicate verrà emesso dal Professionista l'avviso di fattura per l'importo corrispondente. Le fatture saranno emesse al momento del pagamento che dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data del relativo avviso.

Le fatture dovranno essere intestate a _____ con l'indicazione delle coordinate bancarie del conto sul quale effettuare il bonifico bancario.

Qualora il pagamento non sia effettuato entro i termini di cui al presente articolo, decorrono, alla data di scadenza di detti termini, a favore del Professionista ed a carico del Committente, gli interessi di cui all'art. 5 del D. Lgs. 9 ottobre 2002 n° 231.

Art. 11 – penali, recesso, sospensione e risoluzione

Il mancato rispetto, per cause imputabili al Professionista, delle scadenze corrispondenti ai tempi previsti al precedente art. 10, comporterà una penale, a carico del medesimo, pari allo 0,5÷1‰ (zero virgola cinque ÷ uno per mille) del compenso stabilito per le singole fasi, per ogni giorno di ritardo, con un massimo del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, che sarà trattenuta sul saldo finale delle competenze spettanti al Professionista.

Qualora il ritardo per cause imputabili al Professionista, si protraesse oltre giorni _____ il Committente, previa messa in mora mediante nota scritta, avrà facoltà di risolvere il Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, corrispondendo al Professionista i compensi maturati per le prestazioni effettivamente svolte, al netto della penale maturata.

Nel caso in cui l'incarico professionale dovesse essere revocato per cause non imputabili al Professionista verrà corrisposto a titolo di piena e definitiva tacitazione di ogni prestazione, spesa e onere accessorio, oltre al compenso in proporzione all'incarico eseguito, una maggiorazione pari al ___% degli onorari maturati (o pari al ___% di quelli previsti ma non eseguiti).

Art. 12 - diritti d'autore e proprietà degli elaborati originali

La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore nel progetto sono riservati al Professionista, anche dopo il saldo degli onorari da parte del Committente, a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del codice civile, della legge sul diritto d'autore, ai sensi della legge 633/41 e della legge 306/77 e successive modifiche ed integrazioni di legge.

Il Professionista ha diritto di pubblicare tipi e fotografie dell'opera di cui è autore; 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 che intendesse rendere pubblica l'opera progettata dall'architetto è tenuto a citare il nome del Professionista, salvo diversa disposizione dello stesso.

La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto e di quanto altro rappresenta oggetto del presente contratto sono riservati al Professionista, malgrado l'avvenuto pagamento del relativo compenso da parte del Committente, a norma degli artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile, della legge 633/41 "protezione dei diritti d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e successive modifiche ed integrazioni.

Il Professionista ha diritto di pubblicare tipi e fotografie dell'opera di cui è autore; 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 che intendesse rendere pubblica l'opera progettata dall'architetto è tenuto a citare il nome del Professionista, salvo diversa disposizione dello stesso.

Art. 13 – disposizioni relative alla privacy

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), il Professionista informa il Committente che il trattamento dei dati che Lo riguardano sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della Sua riservatezza e dei suoi diritti.

Il Professionista dichiara inoltre di essere stato informato dei soggetti, delle modalità e finalità di trattamento dei propri dati da parte del Committente e di essere a conoscenza dei diritti di cui all'art. 7 del medesimo D.Lgs.

Con la sottoscrizione del presente contratto, il Professionista esprime il consenso affinché il Committente raccolga, conservi, utilizzi i dati di cui verrà in possesso ai fini contabili e fiscali connessi con l'adempimento del presente contratto.

Autorizza altresì il Committente a trasmettere tali dati a terzi qualificati, per adempimenti di legge e contrattuali.

Il Professionista si riserva di demandare, in funzione di supporto alla normale attività di elaborazione lo svolgimento di particolari e/o specifiche operazioni a soggetti esterni che acquisiranno e/o elaboreranno dati esclusivamente per le finalità connesse alla costituzione, gestione ed esecuzione dei lavori di cui all'incarico conferito.

Art. 14 – segretezza - riservatezza

Il Professionista si impegna ad osservare, e a fare osservare ai suoi dipendenti e collaboratori, il massimo segreto su tutti i dati forniti dal Committente.

Il Professionista, in particolare, dovrà mantenere la segretezza relativamente a disegni, specifiche e qualunque altro documento consegnatogli per l'esecuzione dei Servizi; tutta la documentazione fornita sarà conservata con riservatezza ed al termine dei Servizi sarà restituita al Committente.

Tutta la documentazione e le informazioni tecniche e commerciali fornite dal Committente dovranno essere considerate di carattere strettamente riservato.

Esse non potranno quindi essere utilizzate per scopi diversi da quelli per i quali sono state fornite, salvo diversa esplicita autorizzazione scritta da parte del Committente a terzi per l'esecuzione del presente Contratto.

Art. 15 – controversie e foro competente

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

In alternativa:

Ogni controversia che dovesse insorgere sull'interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione del presente Contratto, o comunque ad esso relativa, nel caso di sua mancata definizione amichevole, sarà devoluta, in via esclusiva all'organizzazione di mediazione istituzionale di

Art. 16 - disposizioni finali

Per quanto non esplicitamente riportato nel presente Contratto si fa riferimento a quanto previsto dal codice civile artt. 2222 e successivi, ai parametri professionali vigenti e dalle altre disposizioni di legge che risultino applicabili.

Si dà atto che il presente Contratto, redatto in duplice copia, sarà oggetto di registrazione esclusivamente in caso d'uso.

letto, confermato e sottoscritto.

....., li

Il Committente dichiara sotto la propria responsabilità che l'incarico oggetto del presente Contratto non è stato in precedenza affidato a soggetti o organismi professionali, ovvero che eventuali precedenti sono stati regolarmente risolti.

Dichiara inoltre che le prestazioni di cui al presente incarico sono state oggetto di compiuta ed esauriente illustrazione da parte del Professionista che, ai sensi dell' art. 9 della L. 27/2012 ha fornito ogni informazione utile circa gli oneri ipotizzabili dal momento di conferimento fino alla conclusione dell'incarico, nonché tutte le spiegazioni richieste per la piena comprensione di quanto riportato e dichiara quindi di accettarne il contenuto.

Dichiara infine di aver ricevuto prima della firma, copia integrale del presente documento, composto di n° ____ facciate, di averlo ben esaminato e compreso e di averne discusso con il Professionista ogni clausola e condizione.

Il Professionista accettando l'incarico dichiara, sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità per l'espletamento del proprio mandato professionale.

Il Committente

Il Professionista

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è frutto di negoziazione e che non ci sono quindi clausole da sottoscrivere a parte.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile tuttavia, al fine di eliminare qualsivoglia dubbio interpretativo, si approvano espressamente i seguenti articoli di contratto:

ALLEGATO A : Elenco delle prestazioni oggetto del presente incarico

ALLEGATO B : Criteri di calcolo degli onorari e spese

N.B. Il presente fac-simile esemplificativo è redatto a mero scopo indicativo e di supporto e non costituisce opinione ed indirizzo del Consiglio Nazionale e della Conferenza Nazionale degli Ordini degli Architetti, P. P. e C.
