

schema tipo di

CONTRATTO DI PRESTAZIONE D'OPERA INTELLETTUALE

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

TRA

il Sig. _____, nato il _____ a _____ con sede legale/residente in _____, Via _____, n. _____, Tel. _____, C.F. e P.IVA _____, nella persona del suo Legale Rappresentante, Sig. _____, nato a _____, C.F. _____, residente a _____, in Via _____, n. _____,

E

Il Geom. _____, nato il _____ a _____ con Studio in _____, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di _____ al n. _____ dal _____, C.F. _____; Partita I.V.A. _____;

PREMESSO CHE:

- 1) Il Sig. _____:
 - a) è locatario/utilizzatore/proprietario/promissario acquirente dell'immobile sito nel Comune di _____, (prov. _____), Via _____, n. _____, identificato catastalmente al NCEU/NCT Fg. _____ n. _____ sub _____ Comune di _____ prov _____;
 - b) ha necessità di _____¹
- 2) il Geom. _____, dichiarandosi abilitato allo svolgimento dell'incarico oggetto del presente contratto, ha informato il Sig. _____ sugli *oneri ipotizzabili*, per tramite anche di un *preventivo di massima*², illustrandovi il grado di complessità dell'incarico medesimo³, oltreché le prestazioni professionali che lo stesso comporta;
- 3) i contraenti sopra specificati si sono ritrovati per definire e stipulare, con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, l'accordo negoziale a prestazioni corrispettive relative allo svolgimento di attività professionali proprie del Geometra, dando luogo ad un rapporto giuridico patrimoniale su reciproca base fiduciaria

¹ Riportarvi una *descrizione sommaria* (per macro categorie) dell'incarico

² che deve predisporre "obbligatoriamente, in forma scritta o digitale", ai sensi dell'articolo 9, comma 4 – 2° e 3° periodo - del d.l. 24 gennaio 2012, n. 1 (ovvero in base alla nuova formulazione della norma contenuta nella legge di conversione n. 27/2012), **come modificato dall'art. 1, comma 150, legge n. 124 del 2017**. Pertanto, la (definitiva) previsione del preventivo **di massima** (in forma scritta) tra gli obblighi (informativi) precontrattuali del professionista esclude *in nuce* che lo stesso (quantunque sottoscritto dal committente) possa sostituirsi ad un (vero!) accordo contrattuale espresso sul compenso tra le parti. Infatti, secondo (anche la nuova versione di) tale disposizione normativa resta comunque fermo che la "*misura del compenso [...] va[da] pattuita [con il cliente, al momento del conferimento dell'incarico] indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi*" (cfr. punto 5 della presente bozza di contratto).

³ posto che - con le recenti modifiche al succitato art. 9, comma 4 (per mezzo sempre dell'art. 1, comma 150, della legge n. 124/2017) - il legislatore ha altresì sancito che "*il professionista deve rendere noto obbligatoriamente, in forma scritta o digitale, al cliente il grado di complessità dell'incarico [...]*". Per quanto invece riguarda l'altra novità di rilievo prevista dalla legge n. 124 (all'art. 1, comma 152), riguardante l'obbligo di "*indicare e comunicare i titoli posseduti e le eventuali specializzazioni*" (che quindi non è più solo una facoltà per il professionista al fine di fornire pubblicità informativa circa la propria attività, come sancita dal d.P.R. n. 137/2012), deve rilevarsi che la disposizione non specifica le forme in cui è necessario rispettare detto incombenza. E' perciò possibile affermare che la completa e corretta indicazione dei propri titoli e specializzazioni su ogni mezzo utilizzato per scopi pubblicitari o professionali, come pure su carta intestata, biglietti da visita etc., siano tutti atti sufficienti a integrare tale obbligo.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. DEFINIZIONI

I termini e le definizioni di cui al presente contratto devono essere interpretati secondo le seguenti indicazioni:

- Per *Committente* - che *conferisce l'incarico* di cui al presente contratto - deve intendersi il Sig. _____,
- Per *Tecnico Incaricato* - ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito con il presente contratto - deve intendersi il Geom. _____,

Il *Committente* ed il *Tecnico Incaricato* d'ora in avanti, per brevità, sono congiuntamente denominati *Parti*.

2. OGGETTO DEL CONTRATTO - DESCRIZIONE ANALITICA DELLE PRESTAZIONI PROFESSIONALI

Il presente contratto ha per oggetto l'incarico fiduciario per l'espletamento delle prestazioni professionali di seguito elencate:

1. _____;
2. _____;
3. _____;
4. _____;

In particolare, il *Tecnico Incaricato* si impegna a svolgere l'incarico sulla base dei documenti e delle informazioni ricevuti dal *Committente*⁴ e ad espletare le proprie prestazioni con diligenza, competenza e professionalità.

Il *Committente* riconosce le competenze professionali del *Tecnico Incaricato* e si dichiara informato e consapevole del grado di complessità dell'incarico, avendo ricevuto tutte le informazioni utili circa gli oneri (ipotizzabili) e le modalità di espletamento delle prestazioni che lo stesso comporta.

3. TERMINI PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO PROFESSIONALE

Le *Parti* convengono che l'incarico dovrà essere portato a termine entro il _____

OPPURE

che l'incarico dovrà essere svolto entro i termini riferiti alle singole prestazioni, come di seguito specificati:

- a) _____;

⁴ Per l'ipotesi che l'incarico professionale riguardi un immobile oggetto di contratto preliminare di vendita, si potrebbe operare anche il seguente inserimento: "il *Committente promissario acquirente* dichiara al *Tecnico Incaricato*:

- (i) l'effettiva sussistenza del contratto preliminare concluso con il promittente venditore Sig. _____, sottoscritto in data ____ e trascritto in data _____ presso la Conservatoria competente;
- (ii) la sussistenza di accordi con la parte promittente venditrice che rendono possibile lo svolgimento dell'incarico e quindi, a titolo esemplificativo, l'accesso al fondo e(o) all'immobile (previo eventuale preavviso alla parte promittente venditrice); oppure la disponibilità di parte promittente venditrice alla sottoscrizione e (o) reperibilità di documentazione di natura amministrativa (permessi di edificazione, certificazioni catastali ecc...), qualora la stessa fosse necessaria o utile all'espletamento dell'incarico;
- (iii) di esonerarlo da qualsiasi responsabilità nei confronti della parte promittente venditrice in ordine allo svolgimento dell'incarico affidatogli;
- (iv) di esonerarlo da qualsiasi responsabilità per inadempimenti (anche solo parziali) dovuti a mancati accordi tra il *Committente* e la parte promittente venditrice e(o) a cause imputabili esclusivamente a questi ultimi".

b) _____;

Nei suddetti termini non sono computati i tempi necessari per l'ottenimento dei pareri autorizzativi di Enti e(o) Organismi interessati.

Eventuali varianti ordinate dal committente comporteranno una modifica dei tempi contrattuali, la cui entità verrà determinata di comune accordo tra le *Parti*.

OPPURE

che l'incarico sarà svolto/l'opera verrà consegnata nei tempi e nei modi ritenuti più opportuni dal *Tecnico Incaricato* al fine di garantire il migliore e più qualificato risultato delle prestazioni professionali

4. CARATTERE FIDUCIARIO DEL CONTRATTO

L'incarico oggetto del presente contratto riveste carattere fiduciario.

Il *Committente* dichiara di non aver conferito incarico alcuno ad altro/i professionista/i per le prestazioni dedotte nel presente contratto. In caso contrario, il *Tecnico Incaricato* darà corso alle proprie prestazioni solo dopo aver ricevuto comunicazione formale circa il recesso dell/i professionista/i precedentemente incaricato/i.

Il *Committente* autorizza il *Tecnico Incaricato* ad avvalersi, sotto la sua responsabilità, di ausiliari e collaboratori interni dello Studio per l'espletamento delle prestazioni di cui al precedente punto 2, le cui spese sono comprese nel compenso pattuito e spettante al *Tecnico Incaricato* ai sensi del successivo punto 5.

Qualora, ai fini della realizzazione dell'opera e(o) completamento dell'incarico, risulti necessario - a norma di legge o per ragioni pratiche - l'intervento di altro tecnico o figura professionale, spetta al *Committente* conferire - con separato contratto d'opera intellettuale - l'ulteriore ed autonomo incarico professionale, informandone previamente il *Tecnico Incaricato* ⁵.

Il *Tecnico Incaricato* rispetta il segreto professionale, non divulgando fatti o informazioni di cui è venuto a conoscenza in relazione all'espletamento dell'incarico; non facendone uso per interessi propri o altrui e vigilando sul mantenimento dello stesso segreto professionale da parte di collaboratori, dipendenti e tirocinanti del proprio studio.

5. COMPENSO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

A norma e per gli effetti del dell'articolo 9, comma 4, del d.l. 24 gennaio 2012 n. 1, il compenso⁶ spettante al *Tecnico Incaricato* è riconosciuto in base a quanto convenuto tra le *Parti* come segue:

1.Prestazione di €

2.Prestazione di..... €

3.Prestazione di €

4.Prestazione di..... €

Totale €.....

Il compenso così pattuito è ritenuto dalle *Parti* congruo, proporzionato alla complessità dell'incarico e soddisfacente per entrambe.

⁵ Con riferimento specifico all'assistente di cantiere, la cui individuazione può rendersi necessaria sin dal momento del conferimento dell'incarico, sarebbe invece utile il seguente inserimento: "*Il Committente dichiara sin d'ora di avvalersi/ non avvalersi di un proprio assistente di cantiere, nella persona del Sig. _____*" **OPPURE** "*in assenza di specifica pattuizione in ordine alla designazione dell'assistente di cantiere, le relative mansioni vengono espletate dal Tecnico Incaricato*".

⁶ E' auspicabile specificare se il corrispettivo è comprensivo o meno delle spese ed eventualmente indicare che il rimborso sarà fattivo nelle ipotesi in cui sia presente debita documentazione. In ogni caso, atteso il (sopravvenuto) carattere onnicomprensivo del compenso (a norma dell'art.9, comma 4, d.l. n. 1/12 e sancito anche dalla giurisprudenza più recente in materia, ancorché con riferimento espresso alla liquidazione giudiziale) dette spese possono riguardare solo i costi estranei allo svolgimento "ordinario" dell'incarico (es. viaggio, vitto e alloggio), in quanto tali non agevolmente preventivabili.

Eventuali varianti ordinate dal committente comporteranno una modifica del compenso pattuito, la cui entità verrà determinata di comune accordo tra le *Parti*.

Ogni ulteriore prestazione professionale, non descritta nel presente contratto, che non sia stata preventivamente concordata e che dovesse comportare onorari ulteriori, non potrà essere svolta dal *Tecnico incaricato* senza che questi ne pattuisca il compenso con il *Committente* mediante altra scrittura di conferimento d'incarico professionale.

Per il caso in cui l'adempimento del presente contratto rendesse necessario lo svolgimento di operazioni (aggiuntive)⁷ di tipo straordinario (riunioni, sopralluoghi ecc.), non prevedibili al momento del conferimento dell'incarico, il *Tecnico incaricato* si impegna ad informarne tempestivamente il *Committente*, unitamente ad un preventivo di spesa presunto (da aggiornarsi all'occorrenza).

Il compenso pattuito tra le *Parti* è da corrispondere quanto a € a titolo di acconto⁸ alla firma del presente contratto, quanto a €al momento della consegna dell'opera/completamento della prestazione professionale.

Il compenso è soggetto al contributo Cassa Geometri (legge 20/10/1982 n. 773 art. 11), oltre I.V.A. e imposte *ex lege*.

I pagamenti dovranno essere effettuati a mezzo di bonifico bancario e(o) assegno. Le coordinate bancarie verranno indicate in calce alle fatture emesse dal *Tecnico Incaricato*, recanti altresì la data di scadenza del pagamento. In mancanza, il termine di scadenza è da ritenersi fissato in _____ giorni dalla data di emissione del documento fiscale.

Il *Committente* si impegna a comunicare tempestivamente (a mezzo fax, lettera raccomandata o PEC) eventuali variazioni di dati personali e(o) societari rilevanti ai fini fiscali.

6. OBBLIGHI DEL TECNICO INCARICATO

Il *Tecnico Incaricato* si impegna a prestare la propria opera con la diligenza richiesta dalla natura dell'attività esercitata, nel rispetto della legge e delle norme deontologiche della professione di Geometra.

Il *Tecnico Incaricato* ai sensi dell'art. 2235 del c.c., custodisce la documentazione fornitagli dal *Committente* per il tempo strettamente necessario all'espletamento dell'incarico, salvo diversi accordi con il *Committente*.

7. OBBLIGHI DEL COMMITTENTE

Il *Committente* ha l'obbligo di far pervenire tempestivamente presso il *Tecnico Incaricato* tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

Il *Committente* si impegna a collaborare con il *Tecnico Incaricato* ai fini dell'adempimento del presente contratto consentendogli ogni attività di accesso e controllo alla proprietà, ai documenti e ai dati necessari per l'espletamento dell'incarico.

Il *Committente* ha l'obbligo di informare tempestivamente e per iscritto il *Tecnico Incaricato* di ogni fatto o atto la cui conoscenza possa ritenersi utile ed attinente all'incarico conferito.

⁷ Distinte – si badi! - da ulteriori ed autonome *prestazioni professionali* (vere e proprie).

⁸ L'indivisibilità dell'incarico professionale (concetto, anch'esso, di recente elaborazione giurisprudenziale) non esclude aprioristicamente la possibilità che il compenso venga corrisposto secondo SAL. Per tale eventualità si suggerisce il seguente inserimento: "*Il pagamento del compenso avverrà in corso dello svolgimento dell'incarico per stati di avanzamento (secondo lo schema allegato al presente contratto), corrispondenti alle prestazioni individuate in precedenza, ed in particolare il Committente corrisponderà:*

Prestazione 1	€
Prestazione 2	€
Prestazione 3	€
Prestazione 4	€
Totale	€.....".

8. INTERESSI DI MORA

Nel caso in cui i pagamenti del compenso non siano effettuati nei termini di cui al precedente punto 5, saranno da corrispondere gli interessi di mora determinati ai sensi di legge.

9. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Qualora il ritardo dei pagamenti del compenso si sia protratto per oltre _____ giorni rispetto al termine pattuito, il *Tecnico incaricato*, ai sensi dell'art. 1456 c.c., ha facoltà di risolvere il contratto comunicando al *Committente* con lettera raccomandata a/r o PEC la propria volontà di avvalersi della presente clausola.

In tale caso, il *Tecnico incaricato* si impegna ad adempiere agli atti, derivanti dal presente incarico, che avranno scadenza nel corso dei 15 giorni successivi all'avvenuta comunicazione al *Committente*.

10. RECESSO

Il *Tecnico incaricato* può recedere dal contratto per giusta causa. In tale circostanza egli ha diritto al rimborso delle spese sostenute ed al compenso per l'attività professionale svolta. Il mancato adempimento degli obblighi di cui al precedente punto 7 costituisce giusta causa di recesso. Il diritto di recedere dal contratto deve essere esercitato dal *Tecnico incaricato* in modo da non recare pregiudizio al *Committente*, dandogliene comunicazione per iscritto, a mezzo raccomandata a/r, con un preavviso di _____ giorni.

Il *Committente* può recedere dal contratto in qualsiasi momento, revocando il mandato conferito, senza alcun obbligo di motivazione. In tal caso il *Committente* sarà comunque tenuto al pagamento del compenso dovuto per le prestazioni professionali già espletate, maggiorato del 25% (dell'intero importo dell'onorario pattuito) a titolo di ristoro onnicomprensivo per la complessità dell'incarico.

11. POLIZZA ASSICURATIVA

Si dà atto che il *Tecnico incaricato* attualmente è assicurato per la responsabilità civile contro i rischi professionali, con apposita polizza n. _____ contratta con la Compagnia di Assicurazioni _____, per un massimale di € _____

12. CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE E ARBITRATO

Le *Parti* convengono che ogni controversia che dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, e degli atti che ne costituiscono emanazione, compresa ogni ragione di danni, sarà sottoposta alla Procedura di Conciliazione da parte dell'Organismo di Conciliazione _____ con sede in _____, Codice Fiscale _____ iscritto presso il Ministero della Giustizia al n. _____ del Registro degli Organismi di Conciliazione, in base al relativo Regolamento di Conciliazione, qui richiamato integralmente.

Le *Parti* si impegnano a ricorrere alla Procedura di Conciliazione dell'Organismo preposto prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale.

Nel caso di insuccesso del tentativo di conciliazione, è facoltà delle *Parti* richiedere allo stesso Organismo di Conciliazione la risoluzione della controversia con un arbitrato *rituale/irrituale* procedendo a nominare un arbitro in conformità al citato Regolamento. L'arbitro deciderà secondo diritto/equità.

13. ELEZIONE DI DOMICILIO

Per gli effetti del presente contratto, le *Parti* eleggono domicilio nei luoghi in precedenza indicati.

14. RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si fa esplicito rimando alle norme del Codice Civile che disciplinano il lavoro autonomo (art. 2229 e seguenti), alle altre norme vigenti in materia nonché all'ordinamento professionale dei Geometri, agli obblighi deontologici ed agli usi locali.

15. ALLEGATI

Vengono allegati al presente contratto, costituendone parte integrante, i seguenti documenti e/o atti debitamente numerati e sottoscritti da entrambe le *Parti*:

1. _____;
2. _____
3. _____
4. **Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo 679/2016 e consenso al trattamento dei dati personali**

Letto, confermato e sottoscritto

Luogo _____ Data _____

Il *Committente* _____ Il *Tecnico incaricato* _____

ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del c.c. si accettano espressamente i punti:

5. *compenso e modalità di pagamento*;
7. *obblighi del committente*;
8. *interessi di mora*;
9. *clausola risolutiva espressa*;
10. *recesso*;
12. *clausola di conciliazione e arbitrato*

Il *Committente* _____