

Contratto di incarico per prestazioni professionali

Milano, il _____

TRA

la/il sottoscritto _____, residente a _____ (prov. _____),
in (via, corso, etc.) _____, civico _____, CAP _____, nata/o a _____
(prov. _____), il _____, codice fiscale _____, in qualità di¹ _____
della (ragione sociale) _____, con sede legale a _____
(prov. _____), in (via, corso, etc.) _____, civico _____, CAP _____, codice fiscale
_____, partita IVA _____; su incarico di² _____,
residente/con sede a _____ (prov. _____), in (via, corso, etc.) _____, civ.
_____, CAP _____, codice fiscale _____; partita IVA _____;

in seguito il "Committente".

E

l'Architetto André Bonfanti, residente a Milano (MI), in via _____, codice fiscale _____, in
qualità di titolare dello Studio di Architettura André Bonfanti, con sede legale a Milano (MI), via _____,
codice fiscale _____, partita IVA _____, titolare di polizza R.C. Professionale n.
_____, stipulata con _____;

in seguito il "Professionista".

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1 - Oggetto dell'incarico

Con il presente Contratto, il Committente affida al Professionista, l'incarico fiduciario in seguito descritto.

(descrizione incarico e premesse) _____

2 - Indirizzo e titolarità dell'immobile

L'immobile, o l'area, oggetto del Contratto è ubicato nel comune di _____ (prov. _____), in
_____, civico _____, identificato al catasto fabbricati al foglio _____, particella/e
_____, subalterno/i _____, e/o al catasto terreni al foglio _____, particella/e
_____, di cui il Committente dichiara di essere³ _____.

Il Committente, qualora non proprietario dell'immobile o dell'area, dichiara di avere il titolo⁴ per fare compiere al Professionista le prestazioni sull'immobile in oggetto.

3 - Prestazioni richieste al Professionista

L'incarico professionale è definito nell'ambito delle prestazioni elencate nell'allegato A, che costituisce parte integrante del presente Contratto.

¹ Nel caso il Committente sia persona giuridica o ditta individuale, indicare la qualifica (rappresentante legale, titolare, procuratore, e simili).

² Nel caso il Committente sia incaricato da altri soggetti (notaio incaricato, amministratore di condominio, etc.).

³ Indicare se proprietario, usufruttuario, conduttore, futuro acquirente, notaio incaricato, agente immobiliare, o avente altro titolo (specificare quale titolo).

⁴ Delega, procura, autorizzazione, mandato, delibera condominiale, potere statutario, incarico professionale, e simili.

Le prestazioni comprese nell'incarico sono indicate nell'allegato A con la lettera "C" e saranno svolte direttamente dal Professionista ("P") oppure da altri tecnici collaboratori del Professionista (indicate con "A").

4 - Particolarità dell'incarico e complessità

Il Committente dichiara che ogni punto contrassegnato dell'allegato A, in merito al grado di complessità dell'opera e delle relative prestazioni necessarie, è stato oggetto di compiuta ed esauriente illustrazione da parte del Professionista (anche attraverso le descrizioni delle prestazioni e le note di chiarimento indicate nell'allegato A), il quale ha fornito ogni spiegazione e informazione richiesta per la piena comprensione di quanto ivi riportato e dichiara quindi di averne accettato il contenuto.

Il Committente riconosce che, in ragione della complessità dei problemi tecnici e normativi da valutare, l'incarico conferito si presenta di (ordinaria, media, speciale) difficoltà.

5 - Limiti di competenza o esclusioni

Sono escluse dal presente Contratto le prestazioni o attività indicate nell'allegato A con la lettera "E".

Sono escluse dal presente Contratto, ma necessarie e quindi a carico del Committente, le prestazioni o attività indicate nell'allegato A con la lettera "E" affiancata dalla lettera "T".

Sono comunque escluse dal presente incarico le prestazioni non espressamente indicate nel presente Contratto o nei suoi allegati.

6 - Documentazione di base

Il Committente s'impegna a fornire al Professionista, qualora non già consegnata in precedenza, la seguente documentazione per l'espletamento dell'incarico, della quale garantisce la perfetta corrispondenza allo stato di fatto e verità:

6.1 - Documentazione relativa all'immobile

- copia della visura catastale di tipo "storico", ovvero con indicazione delle modifiche passate fino allo stato catastale attuale;
- copia della scheda planimetrica catastale attuale dell'immobile;
- in caso di incarico relativo ad interventi edilizi da eseguire su immobili esistenti, qualora *eccedenti la manutenzione ordinaria*⁵:
 - copia dell'ultima pratica edilizia esistente, o eventuale pratica di condono⁶, relativa all'immobile oggetto di incarico (documenti della domanda, elaborati grafici, relazioni allegate, tabelle, pratiche e/o relazioni strutturali, termotecniche, energetiche, acustiche, etc.), necessaria per la legittimazione dello stato di fatto. Qualora non siano mai state fatte pratiche edilizie sull'immobile dalla sua costruzione ad oggi, l'ultima pratica edilizia da fornire coincide con gli atti di fabbrica (ovvero la pratica edilizia originaria con la quale è stato costruito l'immobile). Qualora il Committente non possieda tale pratica, o non sia a conoscenza della sua esistenza, o non ne abbia mai fatto richiesta agli uffici comunali, è necessario procedere con le visure presso gli uffici comunali, il cui rilascio da parte degli uffici del Comune di Milano può richiedere da qualche mese ad un anno circa. Questo documento è necessario perché definisce lo stato di fatto legittimamente autorizzato, e potrà essere omesso solo in casi specifici ad esclusivo giudizio del Professionista;
 - dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti, in particolare degli impianti: elettrico; caldaia ed evacuazione fumi; gas; idrico-sanitario ed acqua calda sanitaria; evacuazione odori (cappe, estrattori d'aria, etc.); condizionamento e climatizzazione. In mancanza di una o più di tali dichiarazioni, il Committente dovrà richiedere ad una ditta abilitata o ad un tecnico di fiducia, competente per le singole discipline impiantistiche, il rilascio di analoghe dichiarazioni di rispondenza (per gli impianti realizzati o modificati antecedentemente al 27 marzo 2008) o il rifacimento delle Dichiarazioni di conformità (per gli impianti realizzati o modificati successivamente al 27 marzo 2008). Per gli impianti che saranno oggetto di modifica durante gli interventi edilizi non è necessario fornire documentazione poiché a fine lavori saranno rilasciate nuove dichiarazioni di conformità;
 - copia dell'Estratto di Mappa catastale, rappresentante i mappali relativi all'immobile o all'area oggetto di intervento;
 - eventuali vincoli di natura civilistica registrati e non registrati;
 - eventuali convenzioni gravanti sull'immobile o sull'area oggetto di incarico;
 - in caso di immobile in condominio: copia integrale del regolamento di condominio;

⁵ Sono di "manutenzione ordinaria" gli interventi riguardanti le sole finiture (pavimenti; tinteggiature; intonaci interni o esterni – per questi ultimi limitatamente al 10% del totale di quelli condominiali; sostituzione telai porte; sostituzione serramenti con altri di identico disegno e partitura delle ante, stesso colore della parte verso l'esterno, anche di diverso materiale; sostituzione sanitari; e simili) e gli interventi di riparazione e rinnovamento degli impianti tecnologici (rifacimento linee impianto elettrico; sostituzione caldaia con altra con stesse caratteristiche; e simili). Non sono di "manutenzione ordinaria", e quindi sono "eccedenti la manutenzione ordinaria", gli interventi significativi sulle murature, o gli interventi che comportino modifiche alla morfologia dell'immobile, alla distribuzione interna ed esterna, al volume, alla sagoma, alla destinazione d'uso, ai prospetti e alle aperture esterne.

⁶ Tecnicamente, una "concessione edilizia in sanatoria".

- in caso di incarico relativo al cambio della destinazione d'uso, con o senza opere, di immobile avente (o che ha avuto in passato) destinazione produttiva, industriale o artigianale, indipendentemente dalla sua posizione e piano nell'edificio in cui è inserito (piani terra, interrati, piani superiori):
 - copia dell'Indagine Ambientale Preliminare (IAP) relativa alla valutazione dello stato di inquinamento dei suoli. Le procedure di modifica dell'uso dell'immobile, qualora questo abbia avuto destinazioni produttive-artigianali, sono subordinate agli esiti di tale indagine.

6.2 - Documentazione relativa al Committente

- in caso di Committente persona fisica:
 - copia carta d'identità di ogni soggetto Committente;
 - copia codice fiscale di ogni soggetto Committente;
- in caso di Committente ente condominiale:
 - per il soggetto ente condominiale:
 - denominazione esatta dell'ente condominiale come registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
 - indicazione o copia del codice fiscale dell'ente condominiale;
 - per il soggetto amministratore condominiale:
 - copia carta d'identità dell'amministratore condominiale;
 - copia codice fiscale dell'amministratore condominiale;
 - delibera di nomina dell'amministratore condominiale;
- in caso di Committente persona giuridica o ditta individuale:
 - copia carta d'identità del rappresentante avente poteri di firma;
 - copia codice fiscale del rappresentante avente poteri di firma;
 - copia visura Camera di Commercio;
- in caso di Committente persona giuridica che abbia affidato deleghe con poteri di firma a persona fisica: documento o procura attestante il conferimento dei poteri di firma;
- copia integrale dell'atto notarile di provenienza della proprietà⁷, anche nel caso in cui il Committente non sia proprietario;
- in caso di immobile pervenuto per successione: trascrizione dell'accettazione dell'eredità, o atto dimostrante l'accettazione espressa o tacita dell'eredità. In mancanza di tale documento potrebbe non essere possibile dimostrare il diritto reale di proprietà dell'immobile in alcune pratiche edilizie e amministrative o durante gli accertamenti presso gli uffici pubblici;
- in caso di incarico relativo ad interventi edilizi da realizzare sull'immobile in oggetto:
 - in caso di Committente non proprietario dell'immobile o dell'area⁸: originale della delega della proprietà (o dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori) sul Committente, alla realizzazione degli interventi oggetto del presente Contratto, corredata della carta di identità del delegante. Nel caso in cui il delegante sia una persona giuridica o una ditta individuale, allegare copia della visura Camera di Commercio. Nel caso in cui, inoltre, il delegante sia persona giuridica con nomina di procuratore, allegare la procura dimostrante il conferimento di firme;
 - in caso di presenza di comproprietari o contitolari (non condominiali): originale della dichiarazione di assenso dei comproprietari o dei contitolari (o dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori) sul proprietario o sul titolare firmatario delle pratiche relative agli interventi, alla realizzazione degli interventi oggetto del presente Contratto. La dichiarazione dovrà essere fornita anche qualora il Committente non sia proprietario e sia necessario allegare la delega di cui al punto precedente, in presenza di più proprietari;
 - in caso di Committente ente condominiale, copia della delibera di assemblea con approvazione degli interventi edilizi, da fornire successivamente alla definizione degli interventi edilizi di cui al presente Contratto;
- in caso di ente condominiale, copia della delibera di assemblea con approvazione del presente Contratto;
- contatto email da fornire ufficialmente agli enti pubblici;
- contatto telefonico da fornire ufficialmente agli enti pubblici.

La documentazione indicata come in "originale" dovrà essere consegnata a mano o inviata via posta al Professionista.

⁷ Atto di compravendita, atto di apporto, e simili.

⁸ In caso di Committente usufruttuario, conduttore, affittuario, futuro acquirente o simili.

La documentazione indicata come in "copia" potrà essere fornita in formato cartaceo oppure digitale via mail. In questo ultimo caso, sono ammessi solo documenti digitalizzati mediante scanner e non fotografati⁹. Fanno eccezione le fotografie di titoli edilizi precedenti qualora non siano state ancora rilasciate le copie conformi.

In ogni caso, l'eventuale ricerca dei documenti che spetta al Committente fornire, e che il medesimo non fornisca, sarà effettuata da parte del Professionista, previa specifica richiesta del Committente con addebito del costo delle relative prestazioni, preventivamente comunicate.

7 - Modalità di espletamento dell'incarico

Il Professionista svolgerà l'incarico con le modalità indicate negli allegati al Contratto, in piena autonomia tecnica ed organizzativa.

Il Professionista potrà avvalersi del contributo di collaboratori di sua fiducia che personalmente dirigerà e di cui assume la piena responsabilità, nei confronti del Committente.

Per dare compiuta esecuzione all'oggetto dell'incarico, qualora siano necessarie prestazioni che il Committente voglia affidare a tecnici di propria fiducia diversi dal Professionista, con costi a proprio carico, l'attività di coordinamento e gestione di tali tecnici non è, in linea generale, affidata al Professionista ma è svolta direttamente dal Committente o da suo tecnico di fiducia. Qualora il Committente richieda al Professionista di seguire il coordinamento e la gestione di tali tecnici di fiducia del Committente, il Professionista svolgerà tale attività, che sarà compensata negli onorari indicati in specifiche voci di coordinamento e gestione nell'allegato A.

8 - Modifiche e integrazioni

Qualora il Committente ritenesse di assumere eventuali ulteriori o diverse determinazioni rispetto a quanto oggetto del presente Contratto, ovvero qualora il Committente intenda richiedere varianti non previste, modifiche, integrazioni o nuove prestazioni durante l'incarico, il Committente potrà richiedere un nuovo specifico accordo scritto ad integrazione del presente Contratto, da definire preliminarmente all'avvio delle singole attività di modifica o di integrazione, indicando l'ammontare a vacazione (a ore) o a forfait.

Qualora il Committente non dovesse richiedere uno specifico accordo scritto integrativo preliminarmente alle nuove attività di modifica o integrazione, ma richieda al Professionista, anche verbalmente, di procedere direttamente a tali modifiche, integrazioni o nuove prestazioni, tali attività saranno quantificate a consuntivo in funzione del tempo impiegato dal Professionista e si pattuisce sin da ora che ogni vacazione (costo orario) verrà pagata applicando le "Tariffe Base" indicate nell'Allegato A (per le ore e le frazioni di ora), oltre alle esclusioni di cui al capitolo "10-Determinazione del compenso".

Laddove, invece, sorga la necessità di impiegare del tempo per attività non previste in Contratto, non dipendenti dalla volontà o da nuove necessità del Committente, il Professionista si impegna sino da ora a darne tempestiva comunicazione, quantificando, nel limite del possibile, il numero di ore da impiegare.

Ove intervengano esigenze normative e/o atti amministrativi, sia in corso di esecuzione della prestazione sia successivi alla presentazione o alla consegna degli elaborati, non dipendenti dal Professionista, che comportino modifiche a scelte progettuali o ad altri aspetti dell'incarico, il Professionista proporrà l'introduzione delle necessarie e opportune modifiche, che si impegna ad effettuare qualora il compenso per le prestazioni supplementari (in relazione alle modifiche apportate), sia concordato preliminarmente, per iscritto, tra le parti.

9 - Termini per gli adempimenti per l'espletamento dell'incarico

Tutti i documenti e gli elaborati prodotti per l'espletamento dell'incarico saranno consegnati dal Professionista al Committente, alle scadenze fissate dal Contratto, nelle seguenti forme:

- in formato elettronico¹⁰ in versione protetta non modificabile. Non saranno forniti i file sorgente¹¹, fatti salvi i specifici casi in cui il file sorgente è strettamente necessario ai soggetti di fiducia del Committente per l'adempimento delle prestazioni, previa valutazione da parte del Professionista. In tali casi, il Committente si impegna a: conservare diligentemente i file; non divulgare, a soggetti diversi dai soggetti di fiducia, i file ricevuti senza esplicita autorizzazione dell'autore; non apportare agli stessi alcuna modifica, salvo le ulteriori elaborazioni dei soggetti di fiducia; a limitarne l'uso esclusivamente per gli scopi inerenti l'espletamento dell'incarico;
- in forma cartacea nel numero di n. 1 copia per le eventuali pratiche amministrative che verranno sottoscritte dal Committente;
- in forma cartacea nel numero di n. 1 copia, in alternativa al formato elettronico, qualora richiesto dal Committente.

L'incarico, come descritto ai capitoli "1-Oggetto dell'incarico" e "3-Prestazioni richieste al Professionista", seguirà la programmazione indicata all'allegato B, salvo cause di forza maggiore.

⁹ I documenti fotografati non possono garantire la leggibilità da parte degli enti pubblici o di soggetti terzi coinvolti nell'incarico. Pertanto, qualora siano forniti documenti in formato digitale, è necessario che siano digitalizzati (a scanner) e forniti al Professionista ad una risoluzione di almeno 150 DPI (punti per pollice) per i documenti con scrittura e grafica di buona leggibilità, e di almeno 300 DPI per i documenti poco leggibili, o con testi e grafica di ridotte dimensioni (ad es. carte di identità, codici fiscali, vecchi documenti stampati con stampanti ad aghi, e simili).

¹⁰ File con estensione ".pdf" o con caratteristiche simili di condivisione.

¹¹ File sorgente di tipo ".dwg", ".doc", ".odt", ".xls" e simili.

La programmazione di cui all'allegato B, qualora comprenda attività o tempi di risposta dipendenti da soggetti esterni¹² al Professionista, si intende stimata poiché i tempi dei soggetti esterni incidono sui tempi e sulle scadenze del Professionista.

In particolare, l'avvio previsto delle attività è subordinato alla accettazione del presente Contratto, pertanto la data di inizio delle attività potrà eventualmente essere aggiornata a seguito della accettazione del Contratto.

La sopravvenienza di nuove normative nel periodo di espletamento dell'incarico, comporterà la revisione dei tempi di consegna.

A seguito di modifiche e integrazioni di cui ai capitoli precedenti, i termini per l'espletamento dell'incarico subiranno di conseguenza le dilatazioni corrispondenti alle proroghe o ai differimenti correlati al maggior impegno per le nuove attività.

Le variazioni rispetto al programma temporale, che il Professionista dovesse riscontrare come effettive o prevedere come possibili, saranno comunicate, in forma scritta, a cura di quest'ultimo al Committente, anche attraverso l'aggiornamento di un crono-programma condiviso o mediante l'invio al Committente dell'allegato B aggiornato.

10 - Determinazione del compenso

Per le attività espletate in forza del presente incarico, il compenso da corrispondere al Professionista, consensualmente convenuto, è individuato nell'allegato A, ed è calcolato in base ai criteri di calcolo indicati nello stesso allegato A, oltre agli importi indicati nelle esclusioni sotto indicate.

Eventuali modifiche, varianti e 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 capitolo "8-Modifiche e integrazioni".

In caso di richiesta, da parte del Committente, di scorporare una o più prestazioni, sia in fase di accettazione del Contratto sia dopo l'accettazione del Contratto, il Professionista avrà diritto a quantificare nuovamente quelle prestazioni rimanenti che siano dipendenti o collegate alle prestazioni scorporate, oppure qualora tale scorporo richieda un maggiore coordinamento e gestione con soggetti terzi, responsabili delle prestazioni scorporate.

Una parte dei compensi potrà eventualmente essere fatturata dal Committente direttamente a tecnici esterni che il Professionista indicherà al Committente. In tal caso, i rapporti economici, civili e fiscali, e le rispettive obbligazioni e responsabilità, si intendono esistenti direttamente tra il Committente e i tecnici esterni per le rispettive parti di competenza.

Qualora il Committente intenda utilizzare il criterio sancito dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248, che legittima la possibilità di legare l'onorario al raggiungimento dei risultati attesi e quindi di "pattuire compensi parametrati al raggiungimento degli obiettivi perseguiti", si chiarisce sin da ora che tale possibilità non è alternativa all'equo compenso per le prestazioni richieste e che ogni pattuizione legata al "raggiungimento degli obiettivi" rappresenterà una quota aggiuntiva al compenso già concordato, a titolo di "premio" da riconoscere per il buon esito del lavoro.

10.1 - Inclusioni del compenso

Il compenso è comprensivo di:

- imposte, e IVA ove applicabile;
- spese generali.

10.2 - Esclusioni del compenso

Dal compenso sono escluse le seguenti voci:

- contributo integrativo 4% per Cassa Professionale;
- spese correlate all'incarico di cui al capitolo "13-Rimborsi spese";
- tempo dedicato a sopralluoghi, incontri, riunioni, comunicazioni e telefonate, qualora ulteriore a quello previsto nelle prestazioni;
- tempo dedicato per operazioni di segretariato: verifica dello status delle pratiche edilizie e/o solleciti, non potendo il Professionista incidere sui tempi della Pubblica Amministrazione (richiesta di raggugli, di aggiornamenti, di solleciti e simili); solleciti di varia natura a soggetti terzi privati (consulenti esterni, imprese, fornitori, etc.) al di fuori degli incarichi di Direzione Lavori.

Il tempo dedicato per le attività di cui sopra sarà quantificato come da indicazioni al capitolo "8-Modifiche e integrazioni".

11 - Condizioni di pagamento e fatturazione

Il pagamento del corrispettivo di cui al capitolo "10-Determinazione del compenso" avverrà secondo le scadenze e le modalità indicate nell'Allegato C, che costituisce parte integrante del presente Contratto.

Alle scadenze sopra indicate sarà emessa dal Professionista una richiesta di pagamento per l'importo corrispondente.

¹² Amministrazioni Pubbliche in genere (Comune, Provincia, Regione, ASL, VVFF, ARPA, e simili), Committente, imprese edili, amministrazioni condominiali, fornitori, consulenti esterni, e simili.

Salvo indicazioni diverse in fattura, la scadenza per la liquidazione degli importi si intende entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla data della fattura.

In merito alla necessaria tracciabilità dei versamenti, il pagamento dei compensi professionali sarà effettuato a mezzo di bonifico elettronico, addebito diretto, bonifico bancario, carta di debito, o assegno non trasferibile. Gli estremi bancari sono indicati nelle fatture che il Professionista invierà al Committente.

L'inizio dell'incarico è subordinato al buon esito del pagamento dell'acconto, qualora previsto, o del saldo, qualora sia previsto il pagamento del 100% ad accettazione dell'incarico. Il proseguimento o il completamento dell'incarico è subordinato al buon esito del pagamento, da parte del Committente, dei saldi delle prestazioni già eseguite, per le quali il Professionista abbia emesso una *fattura* o una *nota pro-forma*. Qualora il Professionista emetta una *nota pro-forma* non fiscale, la relativa *fattura* sarà emessa a pagamento avvenuto.

Qualora le prestazioni abbiano ad oggetto la redazione di documentazione da consegnare al Committente oppure da protocollare presso la Pubblica Amministrazione, il Professionista emetterà una *nota pro-forma* o *fattura* a saldo di tali attività. La consegna al Committente o il protocollo presso la Pubblica Amministrazione potranno essere subordinati al buon esito del pagamento degli importi di tale *nota pro-forma* o *fattura*.

Il Professionista ha diritto ai pagamenti per le prestazioni svolte e il tempo dedicato, a prescindere da eventuali rapporti commerciali e contenziosi che il Committente possa avere con imprese, ditte, fornitori, altri consulenti e/o altri soggetti istituzionali o privati qualora questi, e non il Professionista, siano responsabili dell'interruzione delle attività o delle opere cui il presente incarico fa riferimento.

12 - Ritardi nei pagamenti e interessi di mora

Qualora i pagamenti non siano effettuati entro i termini di cui al presente Contratto, a decorrere dalla scadenza dei termini indicati al capitolo precedente, spettano a favore del Professionista ed a carico del Committente, gli interessi di mora di cui all'art. 5 del D. Lgs. 9 ottobre 2002 n. 231, ovvero sono raggugliati al saggio di riferimento della Banca Centrale Europea, pari all'8,00%.

Tale tasso di interesse è applicato dalle parti anche agli interessi legali di cui all'art. 1284 del Codice Civile.

13 - Rimborsi spese

I rimborsi spese saranno emessi nella prima fattura utile nel corso dell'incarico, oppure potranno essere richiesti con fattura dedicata, e potranno essere richiesti sia in acconto sia a saldo. A titolo esemplificativo e non esaustivo si elencano le spese per le quali il Professionista può chiedere il rimborso:

- spese e tasse di bollo, di registro, di diritti di uffici pubblici o privati, oneri per sanzioni, ed ogni altra imposta che, per legge, dovesse gravare a carico del Committente nelle misure legislativamente determinate;
- spese per visure e ispezioni presso uffici, visure e ispezioni digitali, rilascio di copie semplici, copie conformi e in bollo, e simili;
- spese vive per trasferte e spostamenti fuori dal Comune di Milano (carburante, biglietti per mezzi di trasporto pubblici o privati, pedaggi stradali o di confine, eventuali spese per vitto e alloggio per incarichi di più giorni fuori dal Comune di residenza del Professionista e del personale di aiuto);
- spese di scritturazione, di traduzione di relazione o di diciture in lingue estere su disegni;
- spese per le copie di documenti eccedenti le copie minime richieste dagli enti pubblici per concessioni e autorizzazioni, e per quelle eccedenti la prima copia nel caso di documentazione privata consegnata al Committente;
- prove di laboratorio sui materiali.

14 - Sospensione e risoluzione

Qualora il ritardo, per cause imputabili al Professionista, si protraesse oltre 60 giorni, il Committente, previa messa in mora mediante lettera raccomandata A/R o equivalente posta elettronica certificata P.E.C., 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, compresi i rimborsi spese, fino alla data di ricezione da parte del Professionista della lettera/P.E.C. di messa in mora.

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 25 % dei compensi maturati.

In caso interruzione o rinuncia alla prosecuzione nell'incarico, il Professionista, potrà a sua discrezione fornire copie digitali modificabili dei propri elaborati, esclusivamente a seguito di sottoscrizione di accordo e di liberatoria da parte del Committente, circa l'effettivo utilizzo del materiale consegnato, previa corresponsione da parte del Committente di un compenso integrativo per la fornitura dei file digitali, che il Professionista quantificherà forfettariamente al momento della interruzione dell'incarico, in funzione del tipo di elaborati digitali e del livello di approfondimento degli stessi.

A questo scopo verrà redatto un documento che accerti il lavoro fino a quel momento svolto con elencazione delle prestazioni e degli elaborati prodotti per i quali il Professionista si assume le relative responsabilità. Il Committente sottoscriverà tale documento e confermerà che qualsiasi modifica che verrà successivamente apportata da altri professionisti verrà espressamente certificata dallo stesso e dal nuovo incaricato, sollevando fin dal momento dell'interruzione di incarico il Professionista da ogni responsabilità.

15 - Diritto di Recesso

Il Committente ha facoltà di recedere indipendentemente da quello che è stato il comportamento del Professionista, salvo il diritto del Professionista di conseguire il rimborso delle spese sostenute ed il compenso per l'opera da lui svolta fino al momento del recesso.

Il Professionista può recedere dal contratto per giusta causa. In tal caso egli ha diritto al rimborso delle spese fatte e al compenso per l'opera svolta. Le parti concordano che si intendono come giusta causa le seguenti motivazioni:

- il Professionista ritiene di non poter assumere le responsabilità dell'opera, sotto il profilo statico, costruttivo, acustico, termico o estetico, derivante da modifiche imposte dal Committente;
- il Professionista riscontra una o più difformità nell'opera realizzata, rispetto alla normativa urbanistica, o a disposizioni di legge, o alle pratiche edilizie, qualora non a lui imputabili;
- il Professionista riscontra, durante l'incarico, che siano venute meno le condizioni per un rapporto fiduciario;
- il Professionista non è messo nelle condizioni di operare con dignità o all'interno degli obblighi di legge;
- al Professionista non sono liquidati gli onorari pattuiti entro le scadenze e i termini concordati.

Il Professionista che recede invierà al Committente una lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata P.E.C.

Le parti concordano che il recesso da parte del Professionista per giusta causa non dà diritto a qualsivoglia indennità, penale e/o risarcimento per danni a favore del Committente.

16 - Responsabilità e clausola di manleva

Il Professionista è responsabile per le prestazioni oggetto dell'incarico e per le conseguenze da esse derivanti, qualora egli abbia il pieno controllo e autonomia nelle decisioni e nelle azioni connesse a tali prestazioni.

Il Committente dichiara di manlevare a qualsiasi titolo il Professionista e i suoi aventi causa, da ogni obbligazione di corrispondere somme di denaro di alcun genere a titolo di risarcimento danni, indennizzi, rimborsi e simili, nei confronti di terzi e fino al limite di cui al capitolo "19-Assicurazione professionale", nei seguenti casi:

- responsabilità per danni causati dalle attività di cantiere qualora il Committente, o suo incaricato, segua in autonomia le attività di cantiere (ovvero il Professionista non è incaricato della Direzione Lavori), oppure qualora il Committente, o suo incaricato, pur avendo affidato al Professionista la Direzione Lavori, faccia eseguire modifiche di progetto in cantiere non autorizzate dal Professionista o interferisca con le attività di cantiere;
- qualunque pretesa, anche a titolo risarcitorio o di sanzione, dalle competenti Autorità giudiziarie e/o amministrative per la violazione da parte del Committente:
 - degli obblighi di fornire informazioni anagrafiche veritiere, corrette e aggiornate;
 - degli obblighi derivanti dalle pratiche edilizie che il Committente debba firmare in qualità di titolare;
 - dell'obbligo di nominare un Coordinatore per la Sicurezza nei casi previsti dalla legge;
- responsabilità, e conseguenti danni o rimborsi, conseguenti all'annullamento o al rigetto delle pratiche edilizie, o alla modifica della qualifica degli interventi proposti, da parte della Pubblica Amministrazione, qualora il Committente, informato dal Professionista del rischio di tali evenienze, richieda comunque al Professionista di procedere con la presentazione di tali pratiche;
- in caso di porzione di immobile che possieda parti comuni con altre proprietà (ad es. condominio), qualunque pretesa, anche a titolo risarcitorio o di indennizzo o di ripristino, da parte delle altre proprietà, qualora il Committente, edotto dal Professionista sui probabili rischi di contenzioso che alcune modifiche alla propria porzione di proprietà potrebbero generare, decida ugualmente di apportare tali modifiche alla porzione di proprietà, sia dal punto di vista edilizio sia dal punto di vista di modifiche di uso dei luoghi. Sono escluse da tale casistica, e quindi da manleva, le modifiche espressamente vietate da disposizioni di legge prescrittive che il Professionista non può comunque applicare; sono comprese in questa casistica, e quindi coperte da manleva, le modifiche che non sono espressamente vietate o che apportino variazioni alle parti comuni così come ammesse dall'art. 1102 C.C.

17 - Diritti d'Autore

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 art. 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 o 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. In parziale deroga a quanto sopra, il Committente autorizza fino ad ora il Professionista a pubblicare l'ubicazione dell'intervento a patto di rendere anonima la proprietà utilizzando codici o identificativi astratti non riconducibili alla proprietà.

Il Committente che intendesse rendere pubblica l'opera progettata dall'architetto è tenuto a citare il nome del Professionista, salvo diversa disposizione dello stesso.

18 - Disposizioni relative alla segretezza e 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 in originale sarà conservata con riservatezza ed al termine delle prestazioni 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 a terzi per l'esecuzione del presente Contratto, salvo diversa esplicita autorizzazione scritta da parte del Committente.

Le informazioni e i documenti di cui sopra saranno utilizzati solo nell'ambito delle prestazioni del presente Contratto e potranno essere divulgate solo tra i soggetti coinvolti a diverso titolo nell'incarico.

Il Committente si impegna a mantenere confidenziale e a non divulgare il presente Contratto e i suoi allegati, fatta eccezione per le richieste da parte di autorità giudiziarie, enti pubblici o organismi di mediazione.

19 - Assicurazione professionale

L'attività professionale è assicurata con polizza R.C. Professionale n. [REDACTED], stipulata con [REDACTED], agenzia [REDACTED]. I massimali *per ogni sinistro*, con *limite per persona* e con *limite per danni a cose* è pari a 1.035.000,00 euro ciascuno. Il Professionista dichiara di essere in regola con il pagamento dei premi per l'anno in corso.

20 - Controversie e foro competente

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

Qualora il Committente sia una persona fisica che agisca in qualità di consumatore, ovvero che agisca per scopi estranei ad attività imprenditoriali, commerciali, artigianali o professionali eventualmente svolte, il foro competente è quello della residenza del Committente.

In ogni caso, prima di instaurare il giudizio avanti all'autorità giudiziaria, le parti si impegnano a sottoporre preliminarmente ogni controversia che dovesse insorgere sull'interpretazione, validità, efficacia, esecuzione o risoluzione del presente Contratto, o comunque ad esso relativa, al tentativo di mediazione secondo le disposizioni del Regolamento di Mediazione di ADR Center, iscritto al N. 1 del Registro degli organismi deputati a gestire tentativi di conciliazione del Ministero della Giustizia, per lo svolgimento della procedura di mediazione per conciliazione prevista dal decreto legislativo n. 28/2010. Il regolamento, la modulistica e la tabella delle indennità in vigore al momento dell'attivazione della procedura sono consultabili all'indirizzo www.adrcenter.it.

In caso di sospensione o cancellazione del citato organismo dal Registro, il tentativo di conciliazione si svolgerà davanti all'organismo scelto congiuntamente dalle parti o, in caso di mancato accordo entro 30 giorni dalla richiesta della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale competente a conoscere la controversia.

Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento arbitrale o giudiziale.

21 - Termini di validità del Contratto

Decorsi 120 giorni solari continuativi dalla data indicata in testa al Contratto, o comunque dalla data di invio al Committente del presente Contratto con i relativi allegati, senza che esso sia stato sottoscritto da entrambe le parti oppure senza che esso sia pervenuto al Professionista completo di firme nel caso il Professionista abbia già apposto la propria firma in anticipo, la proposta di Contratto si intende scaduta e non più produttiva di effetti, comprese le condizioni e i compensi in esso indicati.

22 - Disposizioni finali

Per quanto non esplicitamente riportato nel presente contratto si fa riferimento a quanto previsto dal codice civile art. 2222 e successivi e art. 2229 e successivi, ai parametri professionali vigenti e dalle altre disposizioni di legge che risultino applicabili.

_____, il _____ (luogo e data)

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Committente dichiara sotto la propria responsabilità che l'incarico oggetto del presente contratto non è stato in precedenza affidato ad altri soggetti o organismi professionali, ovvero che eventuali precedenti rapporti con altri professionisti sono stati risolti.

Dichiara inoltre che le prestazioni di cui al presente contratto sono state oggetto di compiuta ed esauriente illustrazione del grado di complessità dell'opera da parte del Professionista, che ha fornito ogni spiegazione e informazione richiesta, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 2012, n. 27, 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. 10 facciate e comprensivo degli allegati sotto indicati, di averlo ben esaminato e compreso e di averne discusso con il Professionista ogni clausola e condizione e di essere a conoscenza dell'obbligo di stipula del contratto in forma scritta ai sensi dell'articolo 3, comma 2¹³, della Legge 22 maggio 2017, n. 81.

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 dichiara di avere ricevuto tutte le informazioni utili circa le condizioni di incarico e gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico e, in particolare, ai sensi del secondo comma dell'articolo 1341 del Codice Civile, sono espressamente approvati i capitoli "4-Particolarità dell'incarico e complessità", "8-Modifiche e integrazioni", "9-Termini per gli adempimenti per l'espletamento dell'incarico", "10-Determinazione del compenso", "11-Condizioni di pagamento e fatturazione", "12-Ritardi nei pagamenti e interessi di mora", "13-Rimborsi spese", "15-Diritto di Recesso", "16-Responsabilità e clausola di manleva", "17-Diritti d'Autore", "21-Termini di validità del Contratto", "22-Disposizioni finali", del presente Contratto.

_____, il _____ (luogo e data)

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMMITTENTE

IL PROFESSIONISTA

Allegati:

- Allegato A: elenco prestazioni di cui al presente Contratto;
- Allegato B: programmazione attività;
- Allegato C: pagamenti;
- Allegato D: informativa privacy.

¹³ "2. Si considera abusivo il rifiuto del committente di stipulare il contratto in forma scritta." (art. 3, comma 2, L. 81/2017)

Sommario

1 - Oggetto dell'incarico.....	1
2 - Indirizzo e titolarità dell'immobile.....	1
3 - Prestazioni richieste al Professionista.....	1
4 - Particolarità dell'incarico e complessità.....	2
5 - Limiti di competenza o esclusioni.....	2
6 - Documentazione di base.....	2
6.1 - Documentazione relativa all'immobile.....	2
6.2 - Documentazione relativa al Committente.....	3
7 - Modalità di espletamento dell'incarico.....	4
8 - Modifiche e integrazioni.....	4
9 - Termini per gli adempimenti per l'espletamento dell'incarico.....	4
10 - Determinazione del compenso.....	5
10.1 - Inclusioni del compenso.....	5
10.2 - Esclusioni del compenso.....	5
11 - Condizioni di pagamento e fatturazione.....	5
12 - Ritardi nei pagamenti e interessi di mora.....	6
13 - Rimborsi spese.....	6
14 - Sospensione e risoluzione.....	6
15 - Diritto di Recesso.....	7
16 - Responsabilità e clausola di manleva.....	7
17 - Diritti d'Autore.....	7
18 - Disposizioni relative alla segretezza e riservatezza.....	8
19 - Assicurazione professionale.....	8
20 - Controversie e foro competente.....	8
21 - Termini di validità del Contratto.....	8
22 - Disposizioni finali.....	8