

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DI UN CONTRATTO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI CON COMMITTENTI PRIVATI

- Art. 1 – Parti Contraenti
- Art. 2 – Oggetto dell’incarico
- Art. 3 – Prestazioni professionali richieste
- Art. 4 – Procedure amministrative
- Art. 5 – Esclusioni
- Art. 6 – Fasi delle prestazioni richieste
- Art. 7 – Maggiori costi
- Art. 8 – Determinazioni degli onorari
- Art. 9 – Pagamenti
- Art. 10 – Diritti d’autore
- Art. 11 – Divergenze
- Art. 12 – Accettazione dell’incarico

Art 1 - PARTI CONTRAENTI

1.01 Committente – persona fisica (esempio esplicativo)

Sig. _____ residente a _____
via _____ n. _____ tel. _____ fax. _____ in qualità di proprietario committente
che agisce per conto Dati richiesti dalla normativa fiscale.
Nato a _____ il _____ 19 ____
Codice fiscale _____
Partita IVA _____

1.02 Committente – persona giuridica (esempio esplicativo)

Ditta (Soc., Impresa, ecc.) _____ sede in _____
via _____ n. _____ tel. _____ fax. _____ Dati richiesti dalla normativa fiscale.
Codice fiscale Partita IVA _____

1.03 Architetto incaricato (esempio esplicativo)

Dott. Arch. _____
con studio in _____ via _____ n. _____
residente a _____ via _____ n. _____
Iscritto all'albo degli architetti della provincia di _____
matr. n. _____
Dati richiesti dalla normativa fiscale.
Nato a _____ il _____ 19 ____
Codice fiscale _____
Partita IVA _____

1.03.1 Architetto libero professionista in proprio

1.03.2 Architetto rappresentante gruppo professionale

Art. 2 - OGGETTO DELL'INCARICO

Descrivere sommariamente l'oggetto dell'incarico e definire la tipologia secondo le seguenti definizioni:

- 2.01 Manutenzione straordinaria, adeguamento funzionale ed impiantistico, risanamento conservativo riguardante una o più unità immobiliari – (se appartamenti, non tutto lo stabile)
- 2.02 Manutenzione straordinaria, adeguamento funzionale ed impiantistico, risanamento conservativo riguardante un intero edificio
- 2.03 Recupero di sottotetti
- 2.04 Ristrutturazione.
- 2.05 Nuova costruzione
- 2.06 Ampliamento di nuova costruzione
- 2.07 Arredamento
- 2.08 Restauro

Art. 3 - PRESTAZIONI PROFESSIONALI RICHIESTE

Specificare le prestazioni professionali richieste:

(esempio esplicativo)

3.01 - Studio di fattibilità

3.02 - OPERE ARCHITETTONICHE

- Progetto di massima o preliminare e preventivo sommario
- Progetto definitivo (da presentare in Comune per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni)
- Progetto esecutivo e preventivo particolareggiato
- Particolari costruttivi e decorativi
- Capitolati e contratti
- Direzione lavori
- Assistenza al collaudo
- Liquidazione

3.03 - OPERE STRUTTURALI

- Progetto di massima o preliminare e preventivo sommario
- Progetto definitivo strutturale
- Progetto esecutivo e preventivo particolareggiato
- Particolari costruttivi
- Capitolati e contratti
- Direzione lavori opere strutturali
- Assistenza al collaudo opere strutturali
- Liquidazione

3.04 - IMPIANTI TECNOLOGICI

- Progetto di massima o preliminare e preventivo sommario
- Progetto definitivo degli impianti
- Progetto esecutivo e preventivo particolareggiato degli impianti
- Particolari costruttivi
- Capitolati e contratti
- Direzione lavori degli impianti
- Assistenza al collaudo degli impianti
- Liquidazione

Negli stessi articoli dovranno essere contemplate le modalità di valutazione del compenso per l'eventuale elaborazione di più soluzioni alternative preliminari.

3.05 - MISURA E CONTABILITA'

- Opere architettoniche
- Opere strutturali
- Impianti tecnologici
-

3.06 - COLLAUDI

- Opere architettoniche
- Opere strutturali
- Impianti tecnologici
-

3.07 - ARREDO

- Progetto di massima o preliminare e preventivo sommario
- Progetto definitivo
- Progetto esecutivo e preventivo particolareggiato
- Particolari costruttivi e decorativi
- Capitolati e contratti

- Direzione lavori degli impianti
- Assistenza al collaudo degli impianti
- Liquidazione

EVENTUALI ALTRE PRESTAZIONI

- 3.08 - Rilievi
- 3.09 - Indagini geognostiche
- 3.10 - Indagini statiche
- 3.11 - Calcolo oneri di urbanizzazione e contributo al costo di costruzione
- 3.12 - Relazione D.Lgs. 192 del 18.08.05 (contenimento consumi energetici)
- 3.13 - Pratiche di classificazione energetica degli immobili (D.Lgs. 192 del 18.08.05)
- 3.14 - Pratiche VVF – legge 818/84 - C.P.I.
- 3.15 - Pratiche per vincoli ambientali/monumentali
- 3.16 - Relazioni paesistico/ambientali
- 3.17 - D.Lgs. 494/96 (Sicurezza)
- 3.18 - Valutazione impatto ambientale (V.I.A..)
- 3.19 - Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)
- 3.20 - Valutazione di incidenza ambientale (V.INC.A.)
- 3.21 - Coordinamento
- 3.22 - Modifiche - varianti – perizie suppletive
- 3.23 - Direzione artistica (se non già compresa nella D.L.)
- 3.24 - Revisione prezzi
- 3.25 - Assistenza tecnica e giornaliera dei lavori
- 3.26 - Sorveglianza e controllo dei lavori per mancanza di personale tecnico nei cantieri o per lavori in economia
- 3.27 - Variante di fine lavori
- 3.28 - Abitabilità/licenza d'uso
- 3.29 - Pratiche catastali
- 3.30 - Perizie estimative
- 3.31 - Rilievi specialistici

Art.4 - PROCEDURE AMMINISTRATIVE

A maggior chiarimento delle prestazioni professionali richieste indicare il tipo di procedura amministrativa che si intende intraprendere:

- 4.01 - Studio di fattibilità
- 4.02 - Parere preventivo della C.E.
- 4.03 - D.I.A. Per opere soggette ad autorizzazione
- 4.04 - Domanda di Permesso di costruire
- 4.05 - SUPER D.I.A. Per opere soggette a permesso di costruire
- 4.06 – C.I.L.A.

Art. 5 – RIPARTIZIONE COMPETENZE ED ESCLUSIONI

(attenzione a LAUREATO+DIPLOMATO)

Indicare le competenze ed i ruoli di EVENTUALI collaboratori laureati/o diplomati

Elencare tutte le prestazioni che si ritengono escluse dall'incarico (come ad esempio quelle da demandarsi ad altro professionista)

Art. 6 – FASI DELLE PRESTAZIONI PROFESSIONALI RICHIESTE

Indicare le diverse fasi delle prestazioni e la tempistica con cui si intende concludere l'incarico anche in relazione ad eventuali attività svolte da terzi che condizionano i tempi di esecuzione dell'attività del professionista.

Indicare le procedure di consegna e di acquisizione dei progetti da parte del committente:

(esempi) consegna degli elaborati, acquisizione degli stessi, restituzione delle osservazioni, accettazione delle fasi progettuali, ecc..

Indicare la modalità con cui verranno forniti gli elaborati:

(esempi) in numero di 3 copie, oltre le quali verranno rimborsate al professionista incaricato le spese sostenute, ovvero su supporto informatico.

Specificare che non saranno computati nei periodi precedentemente esposti i tempi necessari per l'ottenimento dei pareri preventivi degli Enti preposti (VV.F., A.S.L., etc.) qualora richiesti ed i tempi prevedibili di ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

Art. 7 - MAGGIORI COSTI

7.01 - Urgenze: **indicare** se, per specifiche prestazioni ed in quale misura, incidono sul contratto le richieste di interventi particolarmente urgenti;

7.02 - Qualità della prestazione: **indicare** se specifiche prestazioni richiedono uno sviluppo di elaborati tecnici superiore al normale e in quale misura incidono sul contratto;

7.03 - Modifiche e varianti: qualora le modifiche e/o varianti vengano determinate da nuove e diverse esigenze da parte della Committenza, in qualsiasi fase progettuale, il Professionista prima di procedere alla loro elaborazione dovrà comunicare per raccomandata gli importi che gli dovranno essere riconosciuti per le relative competenze.

Art. 8 - DETERMINAZIONE DEGLI ONORARI

8.01 - **indicare, in dettaglio, natura ed importo dei compensi dovuti al professionista.**

Indicare se i compensi sono stabiliti a forfait e in questo caso specificare le quote spettanti alle singole prestazioni; OPPURE, se i compensi sono stabiliti a percentuale sul costo presunto (da aggiornare in base al consuntivo lordo) delle opere. in questo caso dichiarare che "IL CRITERIO DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DELLE COMPETENZE E' QUELLO CONTENUTO NELLA LEGGE 143 del 2/3/49 ed in Assenza di indicazioni atte alla compilazione della parcella si concorderanno e saranno sottoscritti dalle parti i valori delle prestazioni ivi non contemplate.

INDICARE ANCHE EVENTUALI PRESTAZIONI A VACAZIONE E IL COSTO ORARIO (€60,00/ora), CHE DEVE COMUNQUE ESSERE DIMOSTRATO CON UN ELENCO PRECISO

8.02 - **indicare** se le spese sono contro documenti (più di lista) e/o calcolate in percentuale sull'importo di cui al punto precedente, e/o valutate a forfait.

Art. 9 - PAGAMENTI

Indicare le scadenze secondo le quali dovranno essere effettuati i pagamenti dei compensi e dei rimborsi spese. Ad esempio:

€ alla firma del presente contratto

€ a

€ a

€ a

Il saldo residuo deve essere corrisposto entro 60 gg. dalla data di presentazione della nota finale.

Art. 10 - DIRITTI D'AUTORE

Inserire la clausola a tutela del diritto d'autore che pensiamo di proporvi secondo la seguente formulazione :

La proprietà ed i diritti d'autore sono riservati all'Architetto, anche dopo il saldo degli onorari da parte del committente, a norma di Legge (artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del Codice Civile), della legge sul diritto d'autore (633/41 e successive modifiche) e della Tariffa Professionale (art. 11 L. 143/49).

L'Architetto ha diritto di pubblicare tipi e fotografie dell'opera di cui è autore e, in ogni caso, sarà cura del professionista garantire al committente l'assoluta riservatezza dei dati relativi alla proprietà e alla ubicazione dell'intervento che non dovranno essere in alcun modo resi noti fatta salva esplicita autorizzazione della Committenza.

D'altra parte il committente che intendesse rendere pubblica l'opera progettata dall'architetto è tenuto a citare il nome del progettista salvo diversa disposizione dello stesso.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Inserire la clausola compromissoria che pensiamo di proporvi secondo la seguente formulazione:

***Attenzione** la scelta di rimettere le controversie ad un giudizio arbitrale, anziché al Tribunale va valutata attentamente o meglio EVITATA!!!! anche in ragione dei costi connessi che lo rendono poco conveniente per controversie di valore contenuto (per esempio inferiore a 100.000,00€). Tenere anche presente che se l'oggetto della controversia è relativo al pagamento di prestazioni professionali, la presenza della clausola arbitrale impedisce il ricorso al Tribunale per ottenere decreto ingiuntivo (rendendo con ciò superflua la convalida della parcella da parte dell'Ordine degli Architetti).*

***Credo** dovrà essere inserita la seguente clausola:*

11.02 - Qualsiasi controversia relativa all'esecuzione, interpretazione o comunque derivante dal presente disciplinare di incarico sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di MANTOVA.

Redatto e sottoscritto in doppio originale il _____ a _____

Il Committente Il Professionista

Allegati:

- Schema di parcella

-