

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
 - c) dichiara che i servizi richiesti al professionista sono prodromici alla realizzazione degli interventi agevolati da Superbonus 110% di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, convertito in Legge 77/2020 come di seguito meglio descritti.
- 2) il **Geom.** _____, dichiarandosi abilitato allo svolgimento dell'incarico oggetto del presente contratto, ha informato il **Sig.** _____ sugli *oneri ipotizzabili*, anche attraverso il *preventivo di spesa allegato alla presente*², illustrandovi il grado di complessità dell'incarico medesimo³, oltreché le prestazioni professionali che lo stesso comporta;

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 incumbente. 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.

- 3) i contraenti sopra specificati intendono 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 contratto d'opera intellettuale su base fiduciaria

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. DEFINIZIONI

I termini e le definizioni di cui al presente contratto avranno il seguente significato:

- 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 Committente affida al Tecnico Incaricato, che accetta, alle condizioni di seguito specificate l'esecuzione delle prestazioni professionali di seguito elencate:

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

Il Committente dichiara, sotto la propria responsabilità, che la detrazione del 110% è relativa alle spese documentate sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi effettuati sulle:

- a) parti comuni di edifici condominiali;
- b) unità immobiliari indipendenti;
- c) singole unità immobiliari (fino ad un massimo di due).

Ovvero per altri interventi eseguiti congiuntamente (trainati) ad almeno un intervento trainante, e precisamente:

a) *installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici*

b) *installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici*

...[specificare]...

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.

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* attesta, esonerando il *Tecnico Incaricato* da qualsiasi responsabilità:

- (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;*

Nel caso di asseverazioni da parte del tecnico incaricato in merito alla conformità urbanistica degli immobili interessati ed in generale alla rappresentazione dello stato legittimo degli immobili stessi, si precisa che la conformità e la rappresentazione suddette saranno oggetto di ricognizione da parte del Tecnico incaricato che, tuttavia, non assume alcuna responsabilità circa l'effettiva situazione degli immobili stessi, oltre quanto fornito e dichiarato dal committente ed ai risultati della ricerca condotta.

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

Il presente contratto è valido ed efficace a far data dalla sua sottoscrizione ad opera delle Parti e verrà a scadenza il __/__/____

OPPURE

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

- a) _____;
- 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 del/i professionista/i precedentemente incaricato/i.

Il *Committente* autorizza il *Tecnico Incaricato* ad avvalersi, sotto la sua responsabilità, di ausiliari e collaboratori interni od esterni allo 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 – in forza 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.

-
- (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".

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*".

Il *Tecnico Incaricato* è tenuto al rispetto del segreto professionale. Non potrà divulgare fatti o informazioni di cui è venuto a conoscenza in relazione all'espletamento dell'incarico, o farne 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 €.....	

Le seguenti spese professionali sostenute per interventi non agevolati dal Superbonus, ma realizzati contestualmente ad essi sono valutate separatamente e quantificate in complessivi € _____ (diconsi Euro _____) oltre oneri di legge:

a) _____

b) _____

La determinazione del compenso tiene conto dei parametri di cui al DM 17 giugno 2016 (Decreto Parametri) previsto dal comma 8 dell'articolo 24 del D. Lgs 50/2016.

Ai fini del Superbonus il compenso professionale è pertanto calcolato in relazione ad ogni singolo intervento agevolato, come valutato da computo metrico.

Il compenso professionale sarà versato dal Committente secondo le seguenti modalità:

- € a titolo di acconto⁷ alla firma del presente contratto;
- €.....
- €al momento della consegna dell'opera/completamento della prestazione professionale.

In ogni caso, il compenso professionale dovrà essere totalmente corrisposto prima dell'asseverazione fiscale, a chiusura della pratica.

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 omnicomprensivo 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.

⁷ 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	€.....".

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

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 119 comma 13-bis del D.L. 34/2020 convertito in Legge 77/2020, le parti prendono atto che la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura con particolare riferimento al Prezzario DEI/Regione Piemonte, ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

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, sarà eventualmente svolta dal *Tecnico incaricato* previa pattuizione del compenso con il *Committente*, mediante altra scrittura di conferimento d'incarico professionale.

Il Committente prende atto che (come già rappresentato dal Geometra nel momento in cui gli ha reso noto il livello della complessità dell'incarico e gli ha fornito tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico stesso) attesa la natura della prestazione oggetto del mandato, costi e compensi potranno subire delle variazioni in aumento qualora dovessero rendersi necessarie attività ulteriori e/o adempimenti più complessi rispetto a quanto inizialmente previsto in modo indicativo e che del realizzarsi di tale eventualità gli verrà in ogni caso dato tempestivo avviso.⁸

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.

⁸ Distinte – si badi! - da ulteriori ed autonome *prestazioni professionali* (vere e proprie).

8. RITARDO PAGAMENTI E 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, senza necessità di formale messa in mora.

9. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Qualora il ritardo dei pagamenti del compenso si protragga per oltre _____ giorni rispetto al termine pattuito, il *Tecnico incaricato*, ai sensi dell'art. 1456 c.c., avrà 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*, al quale dovrà essere dato preavviso di giorni _____, attraverso comunicazione per iscritto, a mezzo raccomandata a/r o P.E.C.

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 sino a quel momento svolte, maggiorato del 25% (dell'intero importo dell'onorario pattuito) a titolo di caparra o multa penitenziale.

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 € 500.000,00.

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 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia con sede in Torino, Codice Fiscale 80091270019 iscritto presso il Ministero della Giustizia al n. 851 del Registro degli Organismi di Conciliazione, in base al relativo Regolamento di Conciliazione, qui richiamato integralmente.

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

Nel caso di insuccesso del tentativo di conciliazione, è facoltà congiunta delle *Parti* richiedere allo stesso Organismo di Conciliazione la risoluzione della controversia attraverso procedura arbitrale, dichiarando sin d'ora di aderire al regolamento arbitrale dell'Organismo predetto.

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. PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art 13 del regolamento europeo 679/2016 il *Committente* autorizza il *Tecnico incaricato* al trattamento dei propri dati personali per l'espletamento dell'incarico affidatogli.

In particolare il *Committente* attesta di essere stato informato circa:

- a) le finalità e le modalità del trattamento cui sono destinati i dati, comunque connesse e strumentali allo svolgimento della prestazione in oggetto;
- b) la natura obbligatoria o facoltativa del conferimento dei dati;
- c) le conseguenze di un eventuale rifiuto di rispondere;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati medesimi;
- e) i diritti di cui agli articoli dal 15 al 22 del GDPR;
- f) il nome e il domicilio, la residenza o la sede del responsabile del trattamento
- g) di aver ricevuto l'informativa di cui all'art. 13 del d.lgs. n. 196/2003 e del Regolamento Europeo 679/2016.

16. 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. _____

In caso di sottoscrizione olografa

Il presente Contratto è il risultato della negoziazione intercorsa tra le *Parti* ed è stato da queste congiuntamente redatto in n. 2 esemplari originali (n. 1 copia per il *Committente* e n. 1 copia per il *Tecnico incaricato*) che le *Parti* medesime, sottoscrivendo il presente documento, dichiarano di approvare in ogni sua parte e per intero.

Torino, ____/____/_____

Per il *Tecnico incaricato*

Per il *Committente*

Geom. _____

Sig.. _____

In caso di sottoscrizione digitale

Il presente Contratto è il risultato della negoziazione intercorsa tra le Parti ed è stato da queste congiuntamente redatto in n. 1 esemplare digitale che le Parti medesime, sottoscrivendo digitalmente il presente documento, dichiarano di approvare in ogni sua parte e per intero.

Per il Tecnico incaricato

Per il Committente

Geom.

Sig. _____

FIRMATO DIGITALMENTE*

FIRMATO DIGITALMENTE*

* La data di stipula coincide con la data di apposizione dell'ultima firma digitale.

* Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e del D.P.C.M. 22 febbraio 2013 e ss.mm.ii.

ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del c.c. le Parti 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 _____

Il Tecnico incaricato