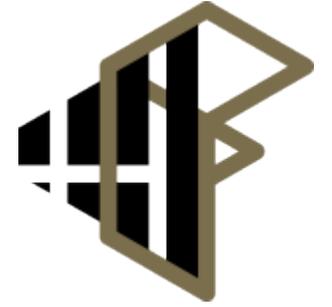


OAF



FAF

8 Maggio 2023

# Il Contratto Professionale

# Definizione di Contratto

**Art. 1321** del codice civile:

Accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale.

**Sinallagma** -rapporto corrispettivo tra prestazione e controprestazione in alcune forme di contratto. (dal greco - con – prendere o dare in cambio)

L'attività professionale dell'Architetto è prestazione d'opera (art. 2222 C.c.) intellettuale per la cui esecuzione è richiesta un'attività intellettuale che risulta nettamente prevalente rispetto a quella materiale.

## Contratto Professionale solo per gli iscritti vi è tutela

**Art. 2231 CC** - Quando l'esercizio di un'attività professionale è condizionato **all'iscrizione in un albo o elenco**, la prestazione eseguita da chi non è iscritto non gli dà azione per il pagamento della retribuzione [1418, 2033, 2034, 2042, 2126, 2399]. **La cancellazione dall'albo o elenco risolve il contratto in corso** [2399], salvo il diritto del prestatore d'opera al rimborso delle spese incontrate e a un compenso adeguato all'utilità del lavoro compiuto [1464, 1672, 2228, 2237].

# Codice deontologico

L'architetto ha responsabilità **verso i collaboratori**, anche economica (Art. 21 comma 1).

E' tenuto deontologicamente ad assicurarsi che, per gli incarichi con esso svolti, i propri collaboratori siano remunerati per la loro prestazione.

# Codice deontologico

## Art. 23 - (Incarico professionale)

1. L'incarico professionale si configura come contratto di prestazione d'opera intellettuale, ai sensi dell'Art. 2222 e seguenti del Codice Civile; qualunque sia la forma contrattuale che lo regola, è **ordinato sulla fiducia** e deve conformarsi al principio di **professionalità specifica**. Esso dovrà **essere redatto in forma scritta** e dovrà contenere quanto definito all'Art. 24.
2. Il Professionista non deve consapevolmente consigliare soluzioni inutilmente gravose, illecite, fraudolente o passibili di nullità.
3. Il Professionista ha l'obbligo di rifiutarsi di accettare l'incarico o di prestare la propria attività quando possa fondatamente desumere da elementi conosciuti che la sua attività concorra a operazioni illecite o illegittime.
4. Il Professionista ha l'obbligo di non assumere incarichi in condizioni di incompatibilità ai sensi delle leggi vigenti e del presente codice deontologico.

## Codice deontologico

### Art. 24 - (Contratti e Compensi)

1. È fatto obbligo da parte del Professionista la stipula del contratto completo di **preventivo del costo delle opere e degli oneri professionali** da sottoscrivere dalle parti.
2. Il Professionista determina per iscritto nel contratto **il compenso professionale**, secondo criteri da specificare nel contratto, nel rispetto dell'Art. 2233 Codice Civile, e di ogni altra norma necessaria per lo svolgimento delle predette prestazioni professionali.
3. Il Professionista ha l'obbligo di definire nel contratto, preventivamente ed esplicitamente con il Committente i **criteri di calcolo per il compenso** per la propria prestazione, rendendo noto al Committente il grado di **complessità dell'incarico**, fornendo **tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili** dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico; deve altresì indicare i **dati della polizza assicurativa** per eventuali danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale. In ogni caso la misura del compenso, previamente resa nota al committente in forma scritta, deve essere adeguata all'importanza dell'opera e va pattuita **indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese oneri e contributi**. Il Committente dovrà inoltre essere edotto dal Professionista dell'esistenza delle presenti norme deontologiche.

# Codice deontologico

Art. 24 - (Contratti e Compensi)

5. Il Professionista potrà **chiedere nel contratto la corresponsione di anticipi** parametrati **alle spese** sostenute ed a quelle prevedibili nonché di **acconti** sugli onorari commisurati alla **quantità e complessità della prestazione** professionale oggetto dell'incarico rispetto alla misura del compenso pattuito.

6. La richiesta di **compensi**, di cui ai comma 1° e 3° del presente articolo, palesemente **sottostimati** rispetto all'attività svolta, o l'assenza di compensi, viene considerata **pratica anticoncorrenziale** scorretta e distorsiva dei normali equilibri di mercato e costituisce **grave infrazione disciplinare**.

7. Il Professionista, in caso di mancato pagamento, non può chiedere un compenso maggiore di quello già concordato, **salvo che non ne abbia fatto espressa riserva**.

I metodi di pagamento più in uso

con indicazione del termine immediato

*-allora grazie per ora!*

promessa futura con compensazione

- *allora alla prossima!*

con quantificazione soddisfattiva

*- allora grazie mille*

con riconoscimento professionale gratificatorio

*- via grazie lei è proprio bravo/a*

riduttivo

*- eeeh... avrò letto du'carte e fatto du'disegnini a lapis...*

gratitudine rafforzata

*- grazie davvero!*

con gratificante effetto psicologico autoreferenziale

*- via grazie ora son più tranquillo/a*

benedicente e d'antico retaggio religioso

*- che Dio gliene renda merito*

satisfattorio anticipativo, affermativo

– *via grazie allora, siamo a posto così vero*

# Cambiamo punto di vista

Il contratto come opportunità

Chiarezza dei rapporti

Chiarezza dell'incarico

Responsabilità del committente

Chiarezza dei pagamenti e delle modalità e dilazioni

Indicazione della tutela assicurativa e formalità della richiesta di danno professionale.

Facilità del recupero giudiziale

Rapporti con clienti esteri

# Cambiamo punto di vista

## Il contratto come opportunità

Il contratto offre l'occasione di assicurare al committente un rapporto certo e un compenso definito, ma anche l'oggetto e le responsabilità relative solo all'incarico effettivamente accettato.

E' approccio al rapporto con il cliente serio e chiaro.

Definisce l'inizio del rapporto, ma spesso i problemi sorgono alla fine del Progetto, o anche in caso di recesso anticipato; è allora che si apprezza l'efficacia di un accordo chiaro e completo .

# Cambiamo punto di vista

## Chiarezza dei rapporti

Consente di precisare e formalizzare gli accordi presi al momento dell'accettazione dell'incarico che spesso vengono scordati alla fine dei lavori.

Soprattutto quando vi sono più professionisti che intersecano le loro opere nella realizzazione del progetto, il contratto definisce i limiti fra gli stessi professionisti e il cliente.

# Cambiamo punto di vista

## Chiarezza dell'incarico

Definisce con chiarezza l'oggetto e agevola sia l'identificazione del valore economico della prestazione professionale svolta che le responsabilità effettivamente riconducibili al Professionista.

Agevola nell'identificazione di eventuali inadempimenti delle parti.

# Cambiamo punto di vista

## Responsabilità del committente

Se è vero che il Professionista è responsabile per la propria opera **lo è anche il committente.**

Egli dovrà infatti consegnare tutta la **documentazione** richiesta dal Professionista, nei termini da esso richiesti, nonché provvedere alle **incombenze al solo proprietario riservate.**

In difetto di tale osservanza il Professionista non può essere ritenuto responsabile per perenzione dei termini o per errori derivanti dalla mancata consegna delle informazioni richieste.

Ciò può essere validamente formalizzato in un apposita clausola contrattuale.

# Cambiamo punto di vista

## Chiarezza dei pagamenti e delle modalità e dilazioni

Il contratto raccoglie tutti gli elementi della controprestazione del Committente:

- Il compenso pattuito
- I tempi del pagamento
- Le modalità del pagamento
- I costi a carico del professionista e quelli a carico della committenza
- I costi di eventuali collaboratori
- Le spese vive, marche e bolli
- Success fee

Cio consentirà la fondata ed efficace istanza di adempimento; al pagamento del compenso del professionista .

# Cambiamo punto di vista

## Indicazione della tutela assicurativa e formalità della richiesta di danno professionale.

Il professionista ha l'obbligo di denunciare immediatamente il sinistro appena ha contezza dell'errore o di un possibile obbligo risarcitorio a suo carico, a pena della mancata copertura del sinistro.

Nel contratto possiamo escludere - con espressa pattuizione - alcuni eventi, e soprattutto definire le modalità di contestazione di eventuali sinistri e le relative richieste risarcitorie, convenendo che in difetto venga meno il diritto ad agire o si riduca il diritto al risarcimento.

# Cambiamo punto di vista

## Facilità del recupero giudiziale

Una base contrattuale è documento che offre **certezza dell'esatta pattuizione** fra professionista e committente e che diventa documento indispensabile nell'eventuale - se pure inauspicato - contenzioso.

In particolare in merito alle **responsabilità e alle competenze** dovute costituisce prova scritta (se sottoscritta dalla controparte con valore confessorio) del diritto che si deve azionare offrendo una tutela forte.

# Cambiamo punto di vista

## Rapporti con clienti esteri

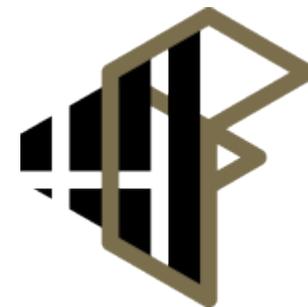
Se la chiarezza e completezza dell'indicazione delle obbligazioni che un committente va ad assumersi con l'incarico al professionista è gradita al cliente nazionale, è essenziale per il cliente estero.

Infatti in altri paesi la contrattualizzazione è ritenuta normale, segno di serietà ed affidibilità del professionista il quale offre la sua prestazione “senza sorprese”.

A maggiore ragione in un mercato che ancora fatica ad adeguarsi a questo uso virtuoso della contrattualizzazione, il suo uso può divenire il discrimine nella scelta del professionista.



OAF



FAF

8 Maggio 2023

Grazie dell'attenzione