

Il contratto tra professionista e committente



LICIA TAVORMINA
AVVOCATO CASSAZIONISTA

SENIOR PARTNER

PALERMO, 20 MAGGIO 2022

IL CONTRATTO TRA PROFESSIONISTA E COMMITTENTE



Lettera di incarico

Oppure

Contratto soggetto al codice del consumo
(d. lgs. 6 settembre 2005 n. 206)

INGEGNERE E COMMITTENTE



- **Professionista:** l'ingegnere o l'architetto rientrano, secondo la lettera c) art. 3 d. lgs. 206/2005 del codice del consumo nella «persona fisica che agisce nell'esercizio della propria attività professionale»
- **Committente:** consumatore o utente «persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale artigianale o professionale» il privato, il Condominio e gli stessi condomini

BILANCIAMENTO DI TUTELA



Consenso informato

- diritto ad una adeguata informazione (art. 2 lett. c);
- alla trasparenza, correttezza ed equità nei rapporti contrattuali (art. 2 lett. e)

Le clausole devono sempre essere redatte in modo chiaro e comprensibile e nel dubbio prevale l'interpretazione più favorevole al consumatore (art. 35)

Clausole vessatorie

- Presunzione di vessatorietà (salvo che trattativa individuale)
- Nullità di protezione (artt. 33 e 36 c. cons.)

UNICO CONTRATTO O PLURALITÀ DI CONTRATTI?



- Professionista (geometra, architetto, ingegnere) per la **progettazione per le opere architettoniche**;
- Professionista (geometra, architetto, ingegnere) **per la direzione lavori**;
- Professionista per la **progettazione e direzione lavori per le opere strutturali** (geometra, architetto, ingegnere) ;
- Ingegnere o Architetto per il **Collaudo Statico**;
- Professionista per la **classificazione energetica dell'edificio ante e post operam** (geometra, architetto, ingegnere) ;
- Professionista per la **progettazione impiantistica** (geometra, architetto, ingegnere) ;
- **Coordinatore per la in fase di esecuzione e il coordinatore della sicurezza** in fase di progettazione nel rispetto del Decreto Legislativo 81/2008 (geometra, architetto, ingegnere).

ELEMENTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO (ART. 1325 C.C.)



- Accordo (e quindi negoziazione effettiva)
- Causa (giustificazione- accesso al 110%)
- Oggetto (prestazione e corrispettivo);
- Forma se richiesta a pena di nullità (art. 1350 c.c.)

FORMA



- Il contratto non richiede la forma scritta ad substantiam a norma dell'art. 1350 c.c..
- Vincoli di forma contenuto, art. 9 d. l. 24 gennaio 2012 n. 1 modificato dall'art. 1 comma 50 l. 124/2017:
 - *«Il professionista deve rendere noto (obbligatoriamente, in forma scritta o digitale) al cliente **il grado di complessità dell'incarico**, fornendo **tutte le informazioni utili circa gli oneri** ipotizzabili dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico e deve altresì indicare i **dati della polizza assicurativa** per i danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale».*
 - *«In ogni caso la misura del compenso è **previamente resa nota al cliente obbligatoriamente**, in forma scritta o digitale, con un preventivo di massima, 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».*

OGGETTO DEL CONTRATTO



Studio di pre fattibilità:

Ecobonus: :

- della regolarità edilizia ed urbanistica;
- della diagnosi energetica dell'involucro edilizio;
- dell'individuazione di massima delle opere atte a garantire il miglioramento energetico dell'edificio previsto dal superbonus (salto delle due classi).

Sismabonus

- della analisi strutturale dell'edificio al fine di valutare carenze strutturali e vulnerabilità sismica;
- dell'individuazione di massima delle opere atte a garantire il miglioramento strutturale dell'edificio previsto dal superbonus.

PROSPETTAZIONE COSTI – BENEFICI

LO STUDIO DI PRE FATTIBILITA'



Da inserire o no nell'incarico generale?

A) Se inserito nel contratto complessivo

La responsabilità per eventuali errori o inesattezze che pregiudicano l'intero intervento è a carico del professionista

Si evitano contraddittorie dichiarazioni e limitazioni di responsabilità

B) Se accordo separato

La dichiarazione nel contratto della possibilità dell'intervento ai sensi dell'art. 119 del d.l. 34/2020 conv. L. 77/2020 e s.m.i. da parte del committente, fa gravare su quest'ultimo eventuali inesattezze

STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE



TITOLO EDILIZIO:

- Obbligo a carico committente e responsabilità
- Ricerche a carico del tecnico - esonero responsabilità da ritardo
- Rimozione di abusi che impediscono l'attestazione dello stato legittimo - costi e tempi sul committente

Livello di analiticità della relazione descrittiva esito dello studio prefattibilità



Verifica della legittimità degli edifici.

E' opportuna una elencazione puntuale di tutti gli abusi edilizi presenti (e tali eventualmente da inficiare il ricorso alle linee di finanziamento e/o agevolazioni fiscali ecc., per gli interventi trainanti e per gli interventi trainati)?

- abusi edilizi riscontrati sulle parti comuni e su quelle private
- se tali abusi possano compromettere il ricorso alle linee di finanziamento e/o agevolazioni fiscali ecc. (sia nel caso degli interventi trainanti che in quello degli interventi trainati);
- maniera analitica per singolo condomino (sempre nell'ottica del ricorso alle linee di finanziamento e/o agevolazioni fiscali ecc.) se ed in che modo gli eventuali abusi riscontrati possono essere sanati e/o se non possono esserlo sulla base della normativa vigente.

Verifica dell'esistenza dell'impianto termico.

Indicazione dei condomini che potrebbero fruire dell'agevolazione 110% nonché l'indicazione dell'eventuale presenza di superfici non riscaldate, nonché la specifica indicazione delle spese ammissibili e spese non ammissibili

Individuazione degli interventi utili e possibili fra quelli ammessi alla detrazione.

Prospettazione di massima delle opere atte a garantire il miglioramento strutturale ed energetico dell'edificio, con indicazione degli interventi che potranno essere ammessi ai benefici fiscali e i potenziali rischi.

OGGETTO DEL CONTRATTO



Prestazioni per efficientamento energetico dell'edificio:

- ECOBONUS

- verifica dell'esistente ai fini energetici - APE Convenzionale Iniziale;
- **fase di progettazione:** progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;
- **fase di direzione** dell'esecuzione dei lavori: direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione, misura e contabilità dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione;
- **asseverazione;**
- verifica finale ai fini energetici - APE Convenzionale Finale.

- SISMA BONUS

- **fase di progettazione:** progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;
- fase di **direzione** dell'esecuzione dei lavori: direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione, misura e contabilità dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione;
- **asseverazione;**
- collaudo statico delle strutture.

ASSEVERAZIONE



- **“predisposizione asseverazioni** riferite agli **stati d’avanzamento lavori** di cui all’art.8 Decreto Requisiti che attesti la congruenza dei costi massimi unitari e la rispondenza dell’intervento ai pertinenti requisiti richiesti dalla normativa Superbonus, redatta nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, secondo l’allegato di cui al Decreto Asseverazioni;
- **«predisposizione asseverazione finale** di cui all’art. 8 Decreto Requisiti che attesti la congruenza dei costi massimi unitari e la rispondenza dell’intervento ai pertinenti requisiti richiesti dalla normativa Superbonus, redatta nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, secondo l’allegato di cui al Decreto Asseverazioni»;
- **«predisposizione e firma degli allegati C e D del Decreto Requisiti** e relativo invio all’Enea; **invio all’Enea della documentazione** connessa al Superbonus; assistenza nella preparazione della **documentazione necessaria all’ottenimento dei bonus fiscali** di cui al Decreto Rilancio n.34/20 e successivi decreti attuativi, ivi compresa l’indicazione al committente degli ulteriori adempimenti a suo carico”

OBBLIGHI A CARICO DEL PROFESSIONISTA



- Diligenza professionale qualificata ex art. 1176, II comma, c.c. Rispetto e conoscenza delle prescrizioni di cui all'art. 119 del d.l. 34/2020
- Se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il prestatore d'opera non risponde dei danni, se non in caso di dolo o di colpa grave art. 2236 c.c
- Obbligazione personale anche se si avvale di collaboratori di propria fiducia- *culpa in eligendo* (Cassazione civile, 16/09/2014 n. 19485)
- Segreto professionale, custodia documentazione

OBBLIGAZIONI DEL COMMITTENTE: CORRISPETTIVO



- **Fisso ed invariabile, ex D.M. 17 giugno 2016,** Ministero della Giustizia da integrarsi con quanto disposto nelle Linee Guida della Rete delle Professioni Tecniche (RPT) per la determinazione dei corrispettivi per le prestazioni professionali connesse al Superbonus, aggiornamento marzo 2021 e loro ss.mm.ii.
- Sconto in fattura - più vantaggioso per il committente
- Non dovuti interessi commerciali ex d. lgs. 231/2002

COMPENSO STUDIO DI PRE-FATTIBILITA'



Se il committente, nonostante l'esito positivo dello Studio di Pre-fattibilità, decida di non proseguire con l'affidamento dell'appalto:

- Compenso per lo Studio di Pre-fattibilità, oltre Cassa (4%) e IVA (22%).

E alternativamente si può qualificare come:

- Ipotesi di recesso all'accordo da parte del committente - applicazione dell'art. 2237 c.c.
- Risoluzione per inadempimento

COSTI PRESTAZIONI ACCESSORIE



Eventuali indagini geognostiche e/o geotecniche, indagini sui materiali, prove di carico, o altre attività simili.

A) A carico del professionista,

B) Sul Committente

OBBLIGHI ULTERIORI SUL COMMITTENTE



- Fornire al professionista la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, della quale garantisce la perfetta corrispondenza allo stato di fatto e verità;
- Consentire al professionista ogni attività di accesso e controllo ai documenti e ai dati necessari per l'esecuzione dell'incarico;
- Comunicare al professionista qualsiasi circostanza o variazione che sopravvenendo possa risultare utile od inerente all'incarico in oggetto.

SOLVE ET REPETE



- Pagamento senza possibilità di sottrarsi pur in presenza di vistosi inadempimenti del professionista
- Clausola nulla ex art. 36 b) c. cons. anche se oggetto di trattativa individuale.

TERMINE DI ADEMPIMENTO O ESSENZIALE?



- Superbonus 110% termine essenziale

Decorso imputabile al professionista comporta responsabilità e risarcimento danni - pari all'intera entità del beneficio non fruito

Servizi professionali previsti	Tempi di espletamento (gg)
EDILIZIA (<i>Edifici e manufatti esistenti Progettazione e Direzione</i>)	
PRESTAZIONI PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICIO - PROGETTAZIONE	45
PRESTAZIONI PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICIO - DIREZIONE LAVORI	180
ASSEVERAZIONE	
IMPIANTI (<i>Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni Progettazione e Direzione</i>)	
PRESTAZIONI PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICIO - PROGETTAZIONE	45
PRESTAZIONI PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICIO - DIREZIONE LAVORI	180
ASSEVERAZIONE	
IMPIANTI (<i>Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni - Singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota Progettazione e Direzione</i>)	
PRESTAZIONI PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICIO - PROGETTAZIONE	45
PRESTAZIONI PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICIO - DIREZIONE LAVORI	180
ASSEVERAZIONE	

CLAUSOLE PER SUPERARE INERZIA



- **PENALE**

«Il mancato rispetto, per cause imputabili al professionista, delle scadenze corrispondenti ai tempi previsti comporterà una penale, a carico del medesimo, pari a 0,2 % del corrispettivo stabilito per le singole fasi oggetto di ritardo, per ogni giorno di ritardo, con un massimo del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, che sarà trattenuta sul saldo finale delle competenze spettanti al professionista».

- **RISOLUZIONE**

«Qualora il ritardo per cause imputabili al professionista, si protraesse oltre ___ - giorni il presente contratto dovrà intendersi risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, decorsi quindici giorni, dalla previa messa in mora mediante nota scritta da parte del Committente, fermo restando il pagamento in favore del professionista dei corrispettivi maturati per le prestazioni effettivamente svolte».

RITARDO INCOLPEVOLE



- Caso fortuito, causa di forza maggiore, motivi non imputabili al Professionista (difficoltà imposte dall'emergenza Covid), adeguatamente documentati
- Obbligo del committente di concedere proroga dei termini pattuiti, fino alla cessazione della causa impeditiva a condizione che tale proroga sia richiesta dal Professionista non appena si verifichi l'impedimento

INDICAZIONE POLIZZA ASSICURATIVA



Requisito di forma contenuto:

- Legge 109 del 1994 e del D.P.R 554 del 1999
- Art. 119, comma 14, dl 34/2020, come convertito
nella l. 77/2020

RECESSO COMMITTENTE



- 2227 c.c. per contratto **d'opera** «*il committente può recedere dal contratto, ancorchè sia iniziata l'esecuzione dell'opera, tenendo indenne il prestatore d'opera delle spese, del lavoro eseguito e del mancato guadagno*»
- 2237 c.c. per **professioni intellettuali** «*Il cliente può recedere dal contratto, rimborsando al prestatore d'opera le spese sostenute e pagando il compenso per l'opera svolta*»

INTEGRAZIONE LEGGE SPECIALE



Art. 10 L. 2.3.1949, n. 143, relativa alle tariffe degli **ingegneri e architetti** pone a loro favore un'indennità predeterminata nella misura del 25% in più sul compenso, salvo peraltro l'eventuale risarcimento del danno: la norma parla di sospensione dell'incarico ad opera del cliente, ma viene generalmente interpretata come disposizione speciale

RECESSO DEL PROFESSIONISTA



Il professionista può recedere dal contratto per giusta causa (art. 2237 c.c.).

Giusta causa di recesso (clausola generale):

- 1) mancato adempimento degli obblighi di cui al presente contratto
 - 2) disaccordo del Committente sulle disposizioni di pertinenza del Professionista relative all'oggetto del contratto
 - 3) qualora, a insindacabile giudizio del professionista si ritenga venuto meno il rapporto fiduciario con il Committente.
- Diritto del compenso per l'opera svolta ma obbligo di adempiere agli atti in scadenza

OBBLIGO DI STIPULARE IL CONTRATTO DI APPALTO



Violazione si può configurare:

A) recesso ex. Art 2237 c.c., con il diritto in favore del professionista, delle prestazioni sopra indicate;

B) inadempimento causa di risarcimento, con conseguente obbligo del committente di pagare al professionista l'intero compenso pattuito.

SOPRAVVVENIENZE E VARIANTI



- Sostanziali modifiche o integrazioni progettuali od esecutive (compatibili con le norme vigenti) **introdotte dal committente;**
- Modifiche sostanziali nell'impostazione progettuale e/o esecutiva **intervenute per normative e/o atti amministrativi imprevedibili;**
- Si verifichi un **notevole ritardo nell'esecuzione dei lavori non imputabile** al professionista;
- **Necessarie per il professionista,** per la corretta esecuzione della prestazione;

Obbligo di rinegoziazione

DIRITTO DI AUTORE



- Opera d'ingegno di carattere creativo (art. 1 l. 633/1941)
- I lavori originali, i disegni, i progetti restano di esclusiva proprietà del professionista
- Il professionista ha diritto di pubblicare tipi e fotografie dell'opera di cui è autore;
- il Committente che intende rendere pubblica l'opera progettata è tenuto a citare il nome del progettista

RESPONSABILITA' E RISOLUZIONE



- La **responsabilità del professionista** nel caso di mancato riconoscimento o revoca anche parziale delle agevolazioni **non può essere esclusa ex ante o limitata** perché clausola nulla e vessatoria.
- **Risoluzione per inadempimento:** ritardi pregiudizievoli per il buon esito dell'opera o violazioni clausole contrattuali di non scarsa importanza. Risoluzione comporta restituzione corrispettivo ricevuto e risarcimento danni.

DOPPIA SOTTOSCRIZIONE EX ART. 1341 c.c.



- SOLO SE CLAUSOLE PREDISPOSTE UNILATERALMENTE
- INEFFICACE SE RICHIAMATE INDISTINTAMENTE

RIFLESSI CIVILI DELLE CONDOTTE ILLECITE PENALMENTE RILEVANTI



- Nuovo comma 13-bis.1, dell'art. 119 *“Il tecnico abilitato che, nelle asseverazioni di cui al comma 13 e all'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), espone informazioni false o omette di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici del progetto di intervento o sulla effettiva realizzazione dello stesso ovvero attesta falsamente la congruità delle spese, è punito con la reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50.000 euro a 100.000 euro”.*
- Illecito penale fonte di risarcimento di danni non coperto da polizza assicurativa



GRAZIE PER L'ATTENZIONE