

Il contratto di incarico a tutela del professionista

Avv. Barbara Venier

Il conferimento dell'incarico
professionale: dal consenso verbale al
contratto scritto

Obiettivi dell'incontro:

- **Superare l'idea del contratto come “adempimento formale”** e comprenderne il valore concreto nella vostra pratica professionale.
- **Capire come strutturare un buon contratto di incarico**, che definisca in modo puntuale attività, compensi, responsabilità e tempi.
- **Analizzare insieme le clausole chiave** per l'attività dell'architetto: oggetto dell'incarico, compensi, responsabilità professionali, obblighi delle parti, recesso e risoluzione.

Perché formalizzare il conferimento d'incarico

Il contratto d'opera è regolato dal codice civile (artt. 2222 – 2238)

Art. 2230:

*«Il contratto che ha per oggetto una prestazione d'opera intellettuale è regolato dalle norme seguenti e, in quanto compatibili con queste e con la natura del rapporto, dalle disposizioni del capo precedente.
Sono salve le disposizioni delle leggi speciali».*

Il contratto d'opera professionale è il contratto con cui un professionista (architetto, avvocato, geometra, commercialista, consulente, ecc.) si obbliga a compiere un'opera o un servizio, prevalentemente con il proprio lavoro intellettuale, a favore di un cliente, senza vincolo di subordinazione.

Obbligo di diligenza qualificata (art. 1176, co. 2 + 2236 c.c.)

Il professionista deve rispettare una diligenza superiore rispetto al normale buon padre di famiglia:

→ diligenza tecnica, adeguata alla sua specializzazione.

Per prestazioni “di particolare difficoltà” (art. 2236 c.c.) il professionista risponde solo per dolo o colpa grave.

Compenso professionale (art. 2233 c.c.)

Tariffe o usi

→ quando previsti (ex tariffe professionali, ora rimane la regola degli "usi").

Accordo tra le parti

→ oggi è il criterio più importante, con obbligo di preventivo scritto (Legge 124/2017).

Determinazione giudiziale

→ se mancano accordo e tariffe, decide il giudice secondo equità.
Il compenso deve essere proporzionato all'importanza dell'opera

Recesso del cliente (art. 2237, comma 1 c.c.)

Il cliente può recedere in qualunque momento, ma:

- deve pagare le prestazioni già eseguite
- deve rimborsare le spese sostenute

Recesso del professionista (art. 2237, comma 2 c.c.)

Il professionista può recedere solo per giusta causa, prendendo ogni misura necessaria per evitare pregiudizi al cliente.

Il Codice Civile non richiede forma scritta

Le norme sulle professioni ordinistiche (art. 9, comma 4, D.L. 1/2012), sono state modificate dalla L. 124/2017

l'art. 9 comma 4 del D.L. n. 1/2012 convertito nella L. n. 27/2012, così modificato dalla L. n. 124/2017:

*“Il compenso per le prestazioni professionali è pattuito, nelle forme previste dall’ordinamento, al momento del conferimento dell’incarico professionale. **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 preventivamente 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”.*

La legge: obbligo di preventivo scritto

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.»***

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.*

4. Il Professionista è tenuto a comunicare al Committente per iscritto, ogni variazione del compenso dovuta a cause impreviste ed imprevedibili tali da modificare le originarie pattuizioni dell'incarico.

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.»

Il Codice deontologico degli architetti: obbligo del contratto scritto



Dal punto di vista deontologico, il contratto scritto firmato serve a garantire:

- **Trasparenza verso il cliente**
- **Tutela di entrambe le parti**
- **Correttezza e decoro della professione**
- **Gestione del rischio e responsabilità**

Cosa si intende per “forma scritta” e “firma”

Quando si parla di obbligo deontologico di **firmare un contratto di conferimento incarico**, si intende:

- un **documento scritto** (cartaceo o digitale) che:
 - descrive il rapporto professionale;
 - riporta il preventivo dettagliato;
 - richiama le condizioni dell'incarico;
- **sottoscritto da entrambe le parti**:
 - firma autografa su carta,
 - oppure firma digitale/PEC, o altra modalità che dimostri l'accordo espresso del cliente.

Conseguenze se manca il contratto scritto

Sul piano civilistico

Il contratto di prestazione d'opera professionale, in astratto, può anche essere concluso verbalmente (il codice civile non impone la forma scritta). Quindi il rapporto non è automaticamente nullo solo perché non c'è un documento firmato.

Sul piano deontologico

Per l'architetto iscritto all'Albo, la mancanza di un contratto scritto e firmato:

- costituisce **illecito disciplinare**;
- può comportare sanzioni, proprio perché viola le norme del Codice Deontologico e i principi di trasparenza e tutela del committente.

La legge (L. 124/2017) ci impone il preventivo in forma scritta o digitale, il Codice Deontologico ci chiede di trasformare questo preventivo in un contratto scritto e firmato, in un vero accordo contrattuale, chiaro e completo, che tuteli il cliente e il professionista e riduca incomprensioni e contenziosi.

Funzioni del contratto

- **Funzione di chiarezza:** definisce cosa vi viene chiesto di fare e cosa no.
- **Funzione di tutela:** vi protegge quando le cose non vanno come previsto, perché avete fissato regole e limiti.
- **Funzione di gestione:** diventa una sorta di “scheletro organizzativo” del lavoro, con fasi, tempi e corrispettivi.

Come costruire un contratto di incarico:

- Chi sono le parti
- Oggetto dell'incarico
- Durata, fasi e tempistiche
- Compensi e modalità di pagamento
- Responsabilità e limiti
- Obblighi del committente
- Recesso e risoluzione

Le parti:

- Chi è il vostro committente? Persona fisica? Società? Condominio?
- Il contratto è intestato alla persona che paga, o alla persona che abita/usa l'immobile?
- Nel caso di più comproprietari, chi firma?

Oggetto dell'incarico:

Un oggetto ben definito dovrebbe specificare, ad esempio:

- se l'incarico riguarda **solo la fase di progettazione preliminare**,
- se include **progetto definitivo, esecutivo, pratiche edilizie**,
- se è compresa la **direzione lavori**,
- se vi occupate anche di **pratiche catastali**, sicurezza, coordinamento, ecc.

“Il Professionista è incaricato esclusivamente delle prestazioni indicate nel presente contratto.

Ogni attività non espressamente prevista (quali, a titolo esemplificativo, verifiche strutturali, indagini geologiche, rilievi specialistici, coordinamento della sicurezza, direzione lavori) è esclusa dall’incarico, salvo affidamento con separato ordine scritto del Committente.

Il Professionista non assume responsabilità per attività, controlli o verifiche non ricompresi nell’incarico.”

Fasi e tempistiche:

- suddividere l'incarico in **fasi** (es. rilievo, concept, progetto definitivo, eventuali varianti, direzione lavori),
- indicare per ciascuna fase **tempi indicativi**, specificando che possono subire variazioni per cause non imputabili al professionista,
- chiarire che i tempi decorrono solo da quando **il cliente ha fornito tutti i documenti necessari** e ha adempiuto agli obblighi a suo carico (pagamenti, firme, ecc.).

Compensi e modalità di pagamento:

Cosa è utile prevedere:

- una **struttura chiara del compenso**: fisso per fasi, percentuale, misto, ecc.;
- la suddivisione in **acconti** legati a fasi precise (es. X% alla firma, Y% alla consegna del progetto definitivo, Z% all'inizio lavori, saldo a fine incarico o a fine lavori);
- la gestione delle **varianti richieste dal cliente**: ogni variazione significativa che comporti un'attività ulteriore deve essere remunerata con un compenso aggiuntivo;
- cosa succede in caso di **recesso anticipato del cliente**: compensi dovuti per l'attività già svolta, indennità, rimborsi spese.

Responsabilità professionale:

L'architetto è responsabile per:

- la correttezza tecnica e normativa del progetto nei limiti delle informazioni e dei documenti che riceve,
- il rispetto delle normative vigenti al momento in cui elabora il progetto,
- la corretta esecuzione delle attività di sua competenza, quando svolge direzione lavori.

Obblighi del committente:

Nel contratto è utile prevedere che il committente si impegni a:

- fornire **documentazione completa e veritiera** sull'immobile, eventualmente anche indicando delle tempistiche;
- mettere a disposizione l'accesso ai locali per rilievi e sopralluoghi;
- comunicare per tempo le proprie **decisioni** e conferme;
- corrispondere **i pagamenti** secondo le scadenze concordate;
- nominare, se del caso, altri professionisti (es. strutturista, impiantista) nei tempi necessari al corretto svolgimento dell'incarico.

Recesso e risoluzione:

Recesso – una delle parti decide di interrompere il rapporto, anche senza inadempimenti gravi.

Recesso del cliente (art. 2237, comma 1 c.c.) *«Il cliente può recedere dal contratto, rimborsando al prestatore d'opera le spese sostenute e pagando il compenso per l'opera svolta»*

Il cliente può recedere in qualunque momento, ma:

- deve pagare le prestazioni già eseguite
- deve rimborsare le spese sostenute

Recesso del professionista (art. 2237, comma 2 c.c.) *«Il prestatore d'opera può recedere dal contratto per giusta causa, dando al committente un preavviso tale da evitare pregiudizi.»*

- Il professionista può recedere solo per giusta causa, prendendo ogni misura necessaria per evitare pregiudizi al cliente.

Che cosa costituisce “GIUSTA CAUSA”?:

- Venire meno del rapporto di fiducia
- Mancata collaborazione del cliente
- Richieste illegittime o contrarie alla deontologia
- Modifica unilaterale dell’incarico
- Inadempimento del committente nei pagamenti
- Comportamenti aggressivi, offensivi o lesivi della dignità professionale
- Conflitto di interessi sopravvenuto

La giurisprudenza considera **giusta causa di recesso del professionista** tutti i fatti che rendono la prosecuzione dell'incarico:

- impossibile,
- non conforme a legge o deontologia,
- eccessivamente gravosa,
- incompatibile con la fiducia.

Il parametro chiave è la grave lesione del vincolo fiduciario.

Risoluzione

Risoluzione per inadempimento:

La prosecuzione del rapporto non è più possibile perché una delle parti è venuta meno agli obblighi essenziali.

Risoluzione per sopravvenuta impossibilità della prestazione:

Cause non imputabili alle parti che rendono impossibile la prestazione (es. vincoli urbanistici, nuove norme, eventi eccezionali).

Nel contratto è importante prevedere:

- la possibilità per il cliente di recedere, ma con l'obbligo di pagare quanto maturato fino a quel momento, e, se volete, una penale nei limiti di ragionevolezza; perché comunque voi avete fatto affidamento su quel contratto e magari avete rinunciato ad altri incarichi per poterlo seguire;
- la possibilità per voi di sospendere o sciogliere il rapporto in caso di mancato pagamento, mancata collaborazione o altre gravi inadempienze o quando viene meno la fiducia;
- le modalità formali di comunicazione (es. raccomandata, PEC) per evitare contestazioni sul “non sono stato avvisato”.

Altre clausole per evitare contenziosi:

- Clausola di esonero per informazioni fornite dal committente
- Gestione delle varianti richieste dal committente
- Clausola di esclusione di responsabilità per l'esecuzione materiale dell'opera
- Clausola sulla verifica dello stato dei luoghi
- Clausola che limita la responsabilità alla sola attività di progettazione
- Clausola sul rispetto dei termini
- Clausola sull'assicurazione professionale

CONCLUSIONI

- **Il contratto non è un mero aspetto burocratico**, ma un vero strumento di lavoro: fa chiarezza, tutela voi e tutela il cliente.
- Un buon incarico deve **definire con precisione l'oggetto**, le fasi del lavoro, le tempistiche e i compensi.
- È fondamentale disciplinare **responsabilità, obblighi del committente, recesso e risoluzione**: sono le zone calde dove nascono le liti.
- Scrivere bene il contratto **riduce in modo drastico il rischio di contenzioso**, e vi permette di gestire la vostra attività in modo più solido, strutturato e professionale.
- Il cliente, quando c'è un contratto è meno incline ad avanzare pretese infondate e pretestuose solo per avere uno sconto. Soprattutto se nel contratto sono specificati anche obblighi a suo carico.
- Il contratto non sostituisce il rapporto di fiducia, ma lo **rafforza**, perché mette per iscritto ciò che entrambi vi aspettate.»

RESPONSABILITA' DELL'ARCHITETTO PER RITARDI O DANNI COLLEGATI ALL'OPERATO DI ALTRI SOGGETTI

L'architetto (progettista e/o direttore dei lavori) può essere ritenuto responsabile per ritardi o danni anche quando questi siano collegati all'operato di altri soggetti, ma solo se vi sia un suo concorso colposo nell'evento dannoso

- La responsabilità dell'architetto si configura quando, con azioni od omissioni, abbia concorso in modo efficiente a produrre il danno o il ritardo, anche se la causa principale sia riconducibile ad altri soggetti.
- L'architetto non risponde per ritardi o danni causati esclusivamente da altri soggetti se dimostra di aver adempiuto diligentemente ai propri obblighi e che il proprio comportamento non ha inciso causalmente sull'evento.

- Se il ritardo è dovuto a cause imputabili esclusivamente all'appaltatore o ad altri soggetti, e l'architetto ha svolto correttamente il proprio ruolo, non può essere chiamato a rispondere.
- Se l'architetto omette di segnalare tempestivamente al committente o agli altri soggetti coinvolti le criticità che possono generare ritardi, può essere chiamato a rispondere in solido.

PROGETTO CHE VIOLA LE DISTANZE LEGALI

(Cass. civ., Sez. III, ord. 25 maggio 2023, n. 14527)

In questo caso la Corte di Cassazione ha affermato che se il progetto viola le distanze legali, l'architetto è responsabile.

L'errore progettuale (violazione delle norme sulle distanze) dà luogo a responsabilità del progettista verso il committente o verso i terzi danneggiati.

Il progettista deve rispettare la normativa urbanistica/edilizia (non solo i vincoli tecnici costruttivi).

- Effetti pratici:
 - il committente può rifiutare il pagamento del compenso;
 - può chiedere risoluzione del contratto e risarcimento danni.

La Cass. civ., sent. 21/03/2023 n. 8058 ribadisce che un progettista è responsabile se il progetto non è conforme alla normativa urbanistica, *anche* se le parti avevano concordato diversamente.

RESPONSABILITÀ E PRESCRIZIONE

(Corte di Cassazione 04.06.2024 n. 15566)

Art. 2956 n. 2 c.c.: *“Si prescrive in tre anni il diritto:
2) dei professionisti, per il compenso dell'opera prestata e per il rimborso delle spese correlative.*

La prescrizione presuntiva è fondata sulla presunzione che un determinato credito sia stato pagato o che si sia estinto per altra causa entro il termine dei 3 anni.

La ratio della disciplina risiede nel fatto che per certe attività il pagamento avviene contestualmente alla prestazione e senza dilazione e senza quietanza scritta.

La prescrizione presuntiva può operare qualora il credito di cui si tratta derivi da un contratto stipulato per iscritto?

Lo nega la giurisprudenza prevalente ritenendo l'oralità del rapporto un presupposto imprescindibile per l'applicazione di questa disciplina, dato che i rapporti risultanti da scritture non si possono ricomprendere fra quelli in cui è d'uso comune l'immediato pagamento.

DANNI CONSEGUENTI AL RECESSO SUBITO DAL PROFESSIONISTA

La Corte di Cassazione, con la sentenza del 29 ottobre 2024 n. 27938, è chiamata a pronunciarsi sulla fondatezza della **richiesta risarcitoria formulata da un architetto nei confronti di un proprio cliente per gli asseriti danni da perdita di chances ed all'immagine conseguenti al recesso subito**.

La Corte preliminarmente rileva che ai sensi dell'**art. 2237 c.c.** (recess relativo ai professionisti), *“il cliente può recedere dal contratto, rimborsando al prestatore d'opera le spese sostenute e pagando il compenso per l'opera svolta”*. Non v'è, dunque, alcun riferimento al diritto di pretendere anche il “mancato guadagno”.

Diversamente l'**art. 2227 c.c.**, nell'ambito del contratto d'opera “manuale”, stabilisce che *“il committente può recedere dal contratto, ancorché sia iniziata l'esecuzione dell'opera, tenendo indenne il prestatore d'opera delle spese, del lavoro eseguito e del mancato guadagno”*.

La Corte di Cassazione si pone dunque la questione circa **la possibilità (o meno) delle parti di derogare convenzionalmente a quanto previsto dall'art. 2237 c.c.**

Recentemente, la Corte di Cassazione ha ritenuto sussistere la possibilità di derogare alla disciplina della recedibilità ad nutum, con clausole che operano, talora a vantaggio di una parte, talora a vantaggio dell'altra.

Si legge in sentenza: *“deve reputarsi consentito, con specifico riferimento alla prestazione resa dall'architetto, un accordo negoziale con cui si preveda che, in caso di recesso ad nutum da parte del cliente, nei confronti del professionista intellettuale, a quest'ultimo spetti anche il “mancato guadagno”, come nell'ipotesi di cui all'art. 2227 c.c.*

Grazie per l'attenzione