

SCHEMA DI DISCIPLINARE DI INCARICO PER REDAZIONE DI UNO STUDIO SPECIALISTICO DELLA CONSISTENZA MATERIALE E DELLE CARATTERISTICHE E VALENZE STORICO/ARCHITETTONICHE DELLA CORTE STORICA UBICATA NEL COMUNE DI FERNO IN VIA ROMA 29 AI FINI DELLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI RECUPERO

L'anno 2022, il giorno 22 del mese di DICEMBRE ,
Con la presente scrittura privata, da farsi valere nelle migliori forme di Legge:

TRA

Comune di Ferno (c.f./p.i. 00237790126) legalmente rappresentato in questo atto dal geom. Marco Bonacina, nato a Gallarate (Varese) il 17/06/1963 (c.f. BNCMRC63H17D869N), domiciliato per le funzioni in Ferno (Varese) in via Aldo Moro n. 3 presso la sede comunale ,il quale interviene nel presente atto ,ai sensi degli art.107 e 109 comma 2 del D.Lgs.18 agosto 2000 n.267, non in proprio ma in qualità di Responsabile dei Servizi Edilizia Privata, Urbanistica, Paesaggistica, Lavori Pubblici, Manutenzione Patrimonio, Ecologia, Sicurezza D.L.gs. n. 81/2008 e del servizio C.E.D. del Comune di Ferno, tale nominato con Decreti del Sindaco di Ferno n. 16 in data 01/07/2022 e n. 40 in data 03/11/2022, agli atti del Comune di Ferno ed agisce in nome e per conto del medesimo Comune

E

il Dott. Arch. Alessandra Grazia, residente in Varese via Giuseppe Garibaldi 25/c, con studio professionale in Varese via Giuseppe Garibaldi 25/c, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Varese al n. 2306 di posizione, in proprio, nata a Varese il 26.09.1976, Codice Fiscale GRZLSN76P66L682V, partita I.V.A. 02241610027,

d'ora in avanti denominata **PROFESSIONISTA**, il quale, ai sensi della legge 124 del 04/08/2017, art. 1 comma 152, in vigore dal 29/08/2017, DICHIARA:

- di possedere titoli e specializzazioni idonee all'espletamento dell'incarico come sotto indicato e meglio specificato nell'allegato "A" parte integrale del presente contratto;
- di rispettare quanto previsto nell'art. 9 del Codice Deontologico degli architetti PPC, architetti iunior e pianificatori iunior italiani, nell'art. 7 del D.P.R. 137/2012 e nell'art. 1 del Regolamento per l'aggiornamento e sviluppo professionale continuo.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Natura e oggetto dell'incarico.

Con il presente contratto, il Committente affida al Professionista, che accetta, l'incarico per la **redazione di uno studio specialistico della consistenza materiale e delle caratteristiche e valenze storico/architettoniche della corte storica ubicata nel Comune di Ferno, Provincia di Varese in via Roma 29, ai fini della predisposizione autorizzazione ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 21 del progetto di recupero.**

dati catastali: particelle 78 sub dall'1 al 5 al Foglio 13 del N.C.E.U. e alla particella 87 del Foglio 13 al N.C.T,

di cui il Committente dichiara di avere piena e completa disponibilità in merito alle prestazioni professionali oggetto di affidamento, in quanto proprietario.

IL PROFESSIONISTA:

IL COMMITTENTE:

Art. 2 - Prestazioni richieste al Professionista.

L'incarico professionale prevede esclusivamente le prestazioni elencate al successivo art. 5 del presente contratto.

Il Committente dichiara di essere stato informato da parte del Professionista in modo compiuto ed esauriente in merito al grado di complessità dell'opera e alle relative prestazioni necessarie, il tutto in adempienza a quanto previsto dal vigente quadro normativo in materia.

Art. 3 - Modalità di espletamento dell'incarico.

Il Professionista svolgerà l'incarico in piena autonomia tecnica ed organizzativa.

Il professionista potrà avvalersi del contributo di collaboratori di sua fiducia che personalmente dirigerà e di cui assume la piena responsabilità, nei confronti del Committente.

Il Professionista consegnerà gli elaborati in numero 1 Copia cartacea; ogni copia in più sarà pagata in ragione di € 100,00.

Il professionista consegnerà i file in formato PDF non modificabile.

Il professionista potrà consegnare i file in formato editabile (.dwg, .doc, .xls, ecc.) solo dopo aver pattuito un congruo compenso che verrà stabilito nella sopravvenienza della necessità.

Art. 4 - Documentazione di base.

Il Committente s'impegna a fornire al Professionista la seguente documentazione in suo possesso utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

- *carta d'identità e codice fiscale;*
- *atto di proprietà;*
- *estratto catastale;*
- *convenzioni gravanti sugli immobili;*
- *vincoli di natura civilistica registrati e non registrati;*
- *apposizione di vincolo specifico;*
- *elaborati di qualsiasi tipo riguardanti l'immobile (progetti, rilievi, prove geologiche, calcoli statici, ecc.);*
- *precedenti pratiche edilizie;*
- *provvedimenti della pubblica amministrazione;*

L'eventuale ricerca dei suddetti documenti da parte del Professionista avverrà previa specifica richiesta al Committente con addebito del costo delle relative prestazioni, preventivamente comunicate.

Art. 5 - Termini per l'espletamento dell'incarico.

Sulla scorta di quanto pattuito con il Committente, in funzione delle esigenze di quest'ultimo e compatibilmente con i tempi di rilascio delle autorizzazioni/concessioni dovute per legge, il Professionista si impegna a redigere la seguente documentazione nei seguenti tempi:

- Ricognizione documentaria per la redazione di una ricostruzione storica;
- Studio dello stato di consistenza degli immobili da restaurare;
- Rilevo di dettaglio ai fini del riconoscimento degli elementi di pregio e delle criticità propedeutico alla redazione del progetto di recupero e rifunzionalizzazione con valutazioni dello stato di conservazione degli elementi e delle strutture con valenze

IL PROFESSIONISTA:

IL COMMITTENTE:

storiche

- Indicazioni sulle modalità operative di intervento per il recupero e rifunzionalizzazione degli immobili, e delle necessarie indagini diagnostiche necessarie

La documentazione verrà restituita sotto forma di relazioni corredate di opportune schedature degli elementi di pregio e delle finiture storiche, ove necessarie, ed elaborati grafici con la localizzazione degli elementi considerati. I costi sopra esplicitati considerano inoltre la necessità di coordinamento con gli operatori (committenza, progettisti ed organi di tutela) ai fini di fornire indicazioni complete ed esaustive per il corretto svolgimento delle fasi di progettazione sugli immobili.

La prestazione professionale verrà svolta in 80 giorni naturali consecutivi.

Ai fini dei termini per l'espletamento dell'incarico **non vengono considerati** tempi amministrativi per l'emissione di pareri e/o nulla/osta.

La sopravvenienza di nuove normative nel periodo di espletamento dell'incarico, comporterà la revisione dei tempi di consegna.

La richiesta di nuove prestazioni da parte del Committente, comporterà la revisione dei tempi di consegna.

Art. 7 - Determinazione del compenso

Per le attività espletate in forza del presente incarico, il compenso da corrispondere al Professionista, consensualmente convenuto, e calcolato in base ai criteri di seguito dettagliati sulla valutazione delle singole voci che compongono l'offerta, ammonta ad € 8.000,00 - (diconsi Euro ottomila) al netto dell' IVA e del contributo previdenziale nella misura di legge al momento dell'emissione delle fatture.

Esso comprende e compensa, oltre all'onorario, ogni onere e spesa per l'espletamento dell'incarico così dettagliato:

- Ricognizione documentaria per la redazione di una ricostruzione storica;

€ 1.000,00

- Studio dello stato di consistenza degli immobili da restaurare;

€ 1.750,00

- Rilevo di dettaglio ai fini del riconoscimento degli elementi di pregio e delle criticità propedeutico alla redazione del progetto di recupero e rifunzionalizzazione con valutazioni dello stato di conservazione degli elementi e delle strutture con valenze storiche

€ 3.750,00

- Indicazioni sulle modalità operative di intervento per il recupero e rifunzionalizzazione degli immobili, e delle necessarie indagini diagnostiche necessarie; coordinamento con gli altri ambiti progettuali architettonico, strutturale ed impiantistico

€ 1.500,00

Per un totale di incarico netto di € 8.000,00 oltre Inarcassa 4% e IVA 22%.

IL PROFESSIONISTA:

IL COMMITTENTE

Sono esclusi dall'onorario oneri, imposte, bolli e diritti di segreteria, derivati dalle pratiche amministrative che si renderanno necessarie.

Eventuali ulteriori modifiche, varianti, che fossero richieste dal Committente e/o che si rendessero necessarie saranno compensate a parte secondo le modalità di cui al successivo art. 9.

Art. 8 - Fatturazione e pagamenti

Il pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 8 avverrà secondo le seguenti modalità e termini:

- primo acconto pari al 20% dell'onorario / pari a € 1.600,00 alla firma del presente contratto, oltre ai contributi previdenziali e I.V.A. di Legge;
- un secondo acconto pari al 60% dell'onorario pari a 4.800,00 alla consegna degli elaborati;
- il saldo, pari al 20% / pari a € 1.600,00 dell'onorario, al termine della prestazione, oltre ai contributi previdenziali e I.V.A. di Legge, salvo conguaglio come meglio definito al successivo art. 9

Alle scadenze sopra indicate sarà emessa dal Professionista una richiesta di pagamento per l'importo corrispondente.

Qualora il pagamento non sia effettuato entro i termini di cui al presente articolo, decorrono, alla data di scadenza di detti termini, a favore del Professionista ed a carico del Committente, gli interessi di cui all'art. 5 del D.Lgs 9 ottobre 2002 n. 231.

I pagamenti potranno contenere Anticipo spese in nome e per conto del committente esenti IVA ex art. 15 DPR 633/72.

Art. 9 - Modifiche e integrazioni

Qualora il Committente ritenesse di assumere eventuali ulteriori o diverse determinazioni rispetto a quanto oggetto del presente contratto, le attività aggiuntive a cura del Professionista necessarie per le modifiche e/o integrazioni suddette saranno compensate sulla base di specifico accordo scritto tra Committente e Professionista, da definire preliminarmente all'avvio delle singole attività di modifica o di integrazione, indicando l'ammontare per le eventuali opere in variante.

Nel caso risultasse necessario o utile, nel corso dello svolgimento della prestazione, apportare varianti alla documentazione pattuita il Professionista si impegna a segnalare per iscritto al Committente con la massima tempestività le eventuali maggiori prestazioni. Queste saranno redatte dal professionista in accordo con il committente secondo i criteri stabiliti per il progetto generale e nel rispetto delle norme. L'entrata in vigore di nuove prescrizioni normative che riguardino l'oggetto del presente disciplinare nel periodo di espletamento dell'incarico, comporterà, a richiesta di una delle parti, la revisione del contratto stesso.

Non rientrano nell'elenco delle attività aggiuntive, gli adeguamenti al progetto richiesti dagli Enti nel corso dell'iter amministrativo delle pratiche. Tali attività verranno eseguite dal Professionista senza dar luogo a richieste di compensi aggiuntivi.

Per quanto riguarda attività non previste in contratto e che dovessero essere quantificate in funzione del tempo impiegato dal Professionista, si pattuisce che ogni vacanza verrà compensata in ragione di € 50,00/ora.

Art. 10 – Polizza assicurativa

IL PROFESSIONISTA:

IL COMMITTENTE:

Il Professionista, arch. **Alessandra Grazia**, ai sensi dell'art. 9 d.l. 1/2012 convertito in legge 27/2012 informa il Committente che a sua tutela è in vigore una polizza assicurativa n. A122C638741-LB della compagnia Lloyd's Insurance Company S.A. per danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, con ultrattività decennale così come previsto dall'art. 1 comma 26 della legge 124/2017

Art. 11 - Diritti d'autore.

La proprietà intellettuale ed i relativi diritti d'autore del progetto e di quanto altro rappresenta oggetto del presente contratto sono riservati al Professionista, malgrado l'avvenuto pagamento del relativo compenso da parte del Committente, a norma degli art. 2575, 2576, 2577, 2578, del Codice Civile, della Legge 633/41 "Protezione dei diritti d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio" e successive modifiche o integrazioni.

Il Professionista ha diritto di pubblicare tipi e fotografie dell'opera di cui è autore; il Committente, per sé, eredi ed aventi causa, rilascia fin da ora il proprio consenso alla pubblicazione, rinunciando ad ogni corrispettivo e/o indennità, fermo restando in ogni caso, il dovere del Professionista di garantire al Committente l'assoluta riservatezza dei dati relativi alla proprietà e alla ubicazione dell'intervento che non saranno in alcun modo resi noti, fatta salva esplicita autorizzazione del Committente.

Il Committente che intendesse rendere pubblica l'opera progettata dall'architetto è tenuto a citare il nome del Professionista, salvo diversa disposizione dello stesso.

Art. 12 - Disposizioni relative alla privacy - segretezza, riservatezza.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. (Codice in materia di protezione dei dati personali), il Professionista informa il Committente che il trattamento delle informazioni che Lo riguardano sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della Sua riservatezza e dei Suoi diritti, in conformità alle normative di legge.

I dati spontaneamente forniti dal Committente nell'ambito dell'attività del Professionista saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy.

Il Professionista si impegna ad osservare, e a fare osservare ai suoi dipendenti e collaboratori, il massimo segreto su tutti i dati forniti dal Committente.

Il Professionista, in particolare, dovrà mantenere la segretezza relativamente a disegni, specifiche e qualunque altro documento consegnatogli per l'esecuzione dei Servizi; tutta la documentazione fornita sarà conservata con riservatezza ed al termine dei Servizi sarà restituita al Committente.

Tutta la documentazione e le informazioni tecniche e commerciali fornite dal Committente dovranno essere considerate di carattere strettamente riservato.

Esse non potranno quindi essere utilizzate per scopi diversi da quelli per i quali sono state fornite, salvo diversa esplicita autorizzazione scritta da parte del Committente a terzi per l'esecuzione del presente contratto.

Art. 13 - Penali, recesso, sospensione e risoluzione.

Il mancato rispetto, per cause imputabili al Professionista, dei tempi previsti definito al precedente art. 5 comporterà una penale a carico del medesimo, così definita fra le parti, pari allo 0,5‰ (zero virgola cinque per mille) del compenso stabilito per le singole fasi, per ogni giorno di ritardo, con un massimo del 5,00% dell'importo contrattuale, che sarà trattenuta sul saldo finale delle competenze spettanti al Professionista.

Qualora il ritardo per cause imputabili al Professionista, si protraesse oltre 30 giorni il Committente, previa messa in mora mediante nota scritta, avrà facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, corrispondendo al Professionista i

compensi maturati per le prestazioni effettivamente svolte, al netto della penale maturata. Nel caso in cui l'incarico professionale dovesse essere revocato per cause non imputabili al Professionista verrà corrisposto a titolo di piena e definitiva tacitazione di ogni prestazione, spesa e onere accessorio, oltre al compenso in proporzione all'incarico eseguito, una maggiorazione pari al 10 % dei compensi fino a tale data maturati.

In caso interruzione o rinuncia alla prosecuzione nell'incarico, il Professionista, potrà fornire copie digitali modificabili dei propri elaborati, esclusivamente a seguito di sottoscrizione di accordo e di liberatoria da parte del Committente circa l'effettivo utilizzo del materiale consegnato e ferma restando la proprietà intellettuale del medesimo ai sensi del art. 11

Art. 14 - Controversie e foro competente

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in relazione alle interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro del Tribunale di Busto Arsizio.

Le parti tuttavia, prima di ricorrere alle vie giudiziarie, si obbligano ad esperire un tentativo di conciliazione innanzi ad un organismo di mediazione accreditato presso il ministero della Giustizia. Si ricorda la presenza all'Ordine degli Architetti PPC di Varese di uno sportello di mediazione riconosciuto.

Art. 15 - Disposizioni finali

Per quanto non esplicitamente riportato nel presente contratto si fa riferimento a quanto previsto dal codice civile art. 2222 e successivi e art. 2229 e successivi, ai parametri professionali vigenti e dalle altre disposizioni di legge che risultino applicabili.

Si dà atto che il presente contratto, è redatto in duplice copia, sarà oggetto di registrazione esclusivamente in caso d'uso.

Varese, li 22.12.2022

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMMITTENTE

IL PROFESSIONISTA

Arch. Alessandra Grazia
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Il Committente dichiara sotto la propria responsabilità che l'incarico oggetto del presente contratto non è stato in precedenza affidato a soggetti o organismi professionali, ovvero che eventuali precedenti sono stati regolarmente risolti. Dichiara inoltre che le prestazioni di cui al presente contratto sono state oggetto di compiuta ed esauriente illustrazione del grado di complessità dell'opera da parte del Professionista, che ha fornito ogni spiegazione e informazione richiesta, ai sensi dell'art. 9 della L. 27/2012, per la piena comprensione di quanto riportato e dichiara quindi di accettarne il contenuto. Dichiara infine di aver ricevuto prima della firma, copia integrale del presente documento, composto di n. 6 facciate, di averlo ben esaminato e compreso e di averne discusso con il Professionista ogni clausola e condizione.

Il Professionista accettando l'incarico dichiara, sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità per l'espletamento del proprio mandato

IL PROFESSIONISTA:

IL COMMITTENTE

professionale.

Ai sensi del secondo comma dell'articolo 1341 e 1342 del Codice Civile, sono espressamente approvati gli articoli 11, 12, 14 del presente contratto.

Varese, li 22.12.2022

IL COMMITTENTE

IL PROFESSIONISTA

Arch. Alessandra Grazia
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE