

Schema contrattuale

**Contratto di appalto
lavori edili privati**

Giugno 2025

Disclaimer

Lo schema di contratto è stato elaborato a cura della Direzione Edilizia e Territorio, della Direzione Relazioni Industriali e Affari Sociali, della Direzione Politiche Fiscali, dell'Ufficio Transizione Ecologica, dell'Ufficio Tecnologie e Qualità delle Costruzioni di ANCE, tenuto conto della disciplina vigente (civilistica, fiscale, di sicurezza sul lavoro ecc.) ed è destinato ai fini di un esclusivo utilizzo da parte delle imprese associate che potranno liberamente avvalersene apportando, ogni più opportuna modifica e integrazione.

In nessun caso ANCE potrà essere ritenuta responsabile di un utilizzo improprio né, in generale, di ogni controversia che dovesse derivarne dall'uso.

Gli utilizzatori si impegnano a loro volta a non diffondere in modo inadeguato i contenuti del documento e a proteggerlo nelle forme idonee in caso di pubblicazione su internet.

DISPOSIZIONI GENERALI

Tra le seguenti parti¹:

a)

(di seguito: "COMMITTENTE")

b)

(di seguito: "APPALTATORE")

si conviene e stipula quanto segue

¹ Inserire in modo completo le generalità dei contraenti (residenza, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita Iva, denominazione sociale, sede legale, n. iscrizione al Registro delle Imprese, generalità del legale rappresentante ecc.)

ART. 1
OGGETTO E GARANZIE

1. Il Committente incarica l'Appaltatore di eseguire tutte le opere necessarie per la realizzazione e il completamento dei lavori di: <.....>, nel rispetto del progetto allegato, delle normative vigenti e degli accordi stabiliti tra le parti.²
2. Il Committente dichiara:
 - a. di avere la piena disponibilità giuridica e/o di fatto dell'immobile/area sito/a in, identificato/a presso l'Agenzia del Territorio come segue: Foglio....., Particella....., Sub.....;
 - b. di agire in qualità di *proprietario o altro titolo idoneo*³ (specificare il titolo);
 - c. di aver richiesto e/o ottenuto⁴ tutte le necessarie autorizzazioni, pareri, nulla osta e titoli abilitativi, per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente contratto⁵;
 - d. che per l'esecuzione dei lavori individuati al comma 1 non sono richiesti provvedimenti amministrativi previsti dalla legislazione vigente e che esonera l'appaltatore da ogni responsabilità in merito.
 - e. ...
3. L'Appaltatore entro il <.....> (o comunque prima dell'inizio dei lavori) dovrà avere la disponibilità⁶ dell'area/immobile oggetto dell'intervento edilizio di cui al presente contratto libera da ogni impedimento, ostacolo, onere e quant'altro possa impedire o pregiudicare la regolare esecuzione dei lavori⁷.
4. Il Committente dichiara che il progetto, allegato al presente contratto, è stato redatto in conformità alle normative vigenti in materia urbanistica, edilizia e tecnica, e che eventuali aggiornamenti o modifiche saranno formalizzati e comunicati per iscritto

² Specificare il contenuto dell'affidamento e il riferimento a normative e accordi per rendere la clausola più chiara e completa.

³ Usufruttuario, superficiario, locatario con facoltà di effettuare opere edilizie, amministratore di condominio (in tal caso allegare copia delibera assembleare di approvazione dei lavori), ente ecclesiastico, Onlus, associazione sportiva, promissario acquirente ecc.

⁴ Per consolidata giurisprudenza il contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza titolo abilitativo è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c., avendo un oggetto illecito per violazione delle norme imperative in materia urbanistica, con la conseguenza che tale nullità, una volta verificatasi, impedisce sin dall'origine al contratto di produrre gli effetti suoi propri e ne impedisce la convalida ai sensi dell'art. 1423 c.c., onde l'appaltatore non può pretendere, in forza del contratto nullo, il corrispettivo dovuto. L'impresa esecutrice, o meglio le imprese esecutrici coinvolte nell'intervento edilizio, sono responsabili assieme al committente e direttore lavori nella realizzazione in conformità alla disciplina urbanistico edilizia, agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi; inoltre sono responsabili anche all'esecuzione dell'opera conforme al permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite in esso (art. 29 c.1 DPR 380/01).

⁵ Andrebbe altresì specificato che, se al momento della sottoscrizione del presente contratto, il Committente non ha ancora ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie per eseguire i lavori, egli sarà tenuto a procurarle e a consegnarle all'Appaltatore entro una certa data.

⁶ Quando la tipologia o l'importanza dei lavori o dell'opera lo richieda è possibile stabilire che la disponibilità dell'area/immobile sia effettuata in più fasi, con successivi verbali di consegna parziali, prevedendo specifici e diversificati termini utili per l'esecuzione dei lavori separatamente consegnati.

⁷ E' possibile prevedere che il mancato adempimento di tali obblighi comporti la risoluzione del contratto.

all'Appaltatore⁸.

L'Appaltatore, nel corso dell'esecuzione dei lavori, si impegna a segnalare tempestivamente e per iscritto al Committente e/o al Direttore dei Lavori qualsiasi problema, difformità o criticità riscontrata nell'attuazione del progetto, fornendo eventuali osservazioni e proposte risolutive.⁹

5. L'Appaltatore garantisce che tutte le opere descritte nei documenti allegati al presente contratto saranno compiutamente eseguite a regola d'arte¹⁰, conformemente alle previsioni progettuali, con l'impiego di materiali con caratteristiche prestazionali corrispondenti alle specifiche di progetto.

6. L'Appaltatore dichiara¹¹:

a) di applicare integralmente il Contratto collettivo nazionale e territoriale dell'edilizia;

b) di avere sottoscritto Polizza RCT/RCO (Responsabilità Civile verso Terzi e Operai) n. col massimale di euro.....Compagnia.....scadenza.....

c) di avere sottoscritto (*facoltativo*):

- Polizza CAR (Contractors' All Risks) n. col massimale di euro.....Compagnia.....scadenza.....

⁸ Si include la possibilità di aggiornamenti o modifiche al progetto successivi alla sottoscrizione del contratto. E' consigliabile per l'Appaltatore verificare preventivamente la fattibilità del progetto prima dell'inizio dei lavori e segnalare fin da subito per iscritto eventuali osservazioni, difformità o richieste di chiarimento. Nell'ipotesi in cui alla sottoscrizione del contratto il progetto non sia ancora quello definitivo si suggerisce di inserire una clausola di questo tipo: *"Si precisa che il presente contratto di appalto viene sottoscritto antecedentemente al rilascio del relativo titolo edilizio. Conseguentemente, le parti concordano che, successivamente al rilascio del titolo edilizio, sarà necessario verificare che il progetto approvato non abbia subito modifiche sostanziali rispetto a quello allegato al presente contratto. Qualora vengano riscontrate modifiche rispetto al progetto originario, sarà facoltà delle parti valutare le modifiche e aggiornare il contratto in conformità con le nuove condizioni progettuali.*

⁹ Ciò in quanto in tema di contratto di appalto esiste un vincolo di responsabilità reciproca fra l'appaltatore ed il progettista e direttore dei lavori, i cui rispettivi inadempimenti possono concorrere al verificarsi di un danno per il committente.

¹⁰ Con ciò si deve intendere che l'opera, nella sua esecuzione, dovrà corrispondere alle funzionalità e all'utilizzabilità concordate tra le Parti nel contratto. In particolare, l'opera dovrà soddisfare i requisiti tecnici e funzionali esplicitamente previsti nei documenti progettuali e contrattuali, garantendo l'idoneità all'uso specifico pattuito. Tale clausola può essere ulteriormente personalizzata in base alla natura specifica dell'appalto e alle condizioni contrattuali definite tra le Parti. La giurisprudenza ha, ad esempio, affermato che *"L'obbligo dell'appaltatore di eseguire a regola d'arte l'opera commissionatagli comporta non solo l'osservanza dei criteri generali della tecnica per quel dato tipo di lavoro, ma anche l'adozione di quei pregi di estetica e di forma che siano stati presi in considerazione dal contratto, o che comunque siano desumibili dagli scopi cui l'opera è destinata"* (Corte appello Genova sez. I, 28/09/2020).

¹¹ Le Parti possono accordarsi che l'Appaltatore, pur non essendo obbligato per legge, potrà prestare specifiche garanzie e sottoscrivere polizze assicurative a tutela dell'esecuzione del contratto. L'eventuale prestazione di tali garanzie e polizze sarà valutata in buona fede dalle Parti, tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'opera, dei rischi connessi e degli oneri economici derivanti.

- Contratto di assicurazione suppletivo stipulato con..... per l'ulteriore somma di euro..... a garanzia di RC per eventuali furti e atti vandalici commessi in dipendenza delle attrezzature di cantiere (es. ponteggi);
- d) (*facoltativo*) di impegnarsi a consegnare successivamente all'ultimazione dei lavori polizza assicurativa decennale a garanzia di <.....>
- e) (*facoltativo*) di consegnare, prima dell'inizio dei lavori, Fideiussione n..... rilasciata da..... a garanzia degli obblighi assunti in dipendenza del presente contratto per un ammontare pari al% dell'importo complessivo dell'appalto (ossia pari ad euro.....).
- f) di essere in possesso delle seguenti certificazioni (es. ISO 9001, ISO 14001 ecc)¹²:

ART. 2
SUBAPPALTO

1. Il Committente autorizza sin d'ora il subappalto delle seguenti opere e lavori¹³:
<.....>
.....>.
2. Ulteriori subappalti di lavori dovranno essere specificatamente autorizzati per iscritto dal Committente¹⁴.
3. L'appaltatore resta in ogni caso l'unico responsabile nei confronti del Committente per l'esecuzione delle opere oggetto di subappalto, sollevando il Committente da qualsiasi eventuale pretesa delle imprese subappaltatrici o da richieste di risarcimento danni eventualmente avanzate da terzi in conseguenza anche delle opere subappaltate.
4. In nessun caso il subappalto potrà essere opposto al Committente come motivo di giustificazione, causa e/o esimente di responsabilità per inadempienze, ritardi o non perfette realizzazioni delle opere subappaltate¹⁵.

¹² Tale clausola è da intendersi come facoltativa e non vincolante ai fini dell'efficacia e della validità del contratto. L'appaltatore potrà quindi decidere di fornire o meno le certificazioni, senza che l'assenza delle stesse pregiudichi la sottoscrizione o l'esecuzione del contratto, salvo diversa indicazione o obbligo concordato tra le parti.

¹³ Si precisa che, nell'ambito dei lavori privati, non esistono limiti normativi predeterminati relativi al subappalto. Tuttavia, il committente, nell'esercizio della propria autonomia contrattuale, può stabilire una percentuale massima di lavori subappaltabili, che sarà vincolante per l'appaltatore. Tale limitazione deve essere chiaramente definita nel contratto d'appalto, al fine di evitare incertezze o contestazioni durante l'esecuzione dei lavori. Si raccomanda pertanto alle parti di concordare con trasparenza eventuali condizioni relative al subappalto e di formalizzarle per iscritto.

¹⁴ L'Appaltatore è tenuto a comunicare al Committente le opere subappaltate e i nominativi dei subappaltatori prima dell'inizio dei lavori subappaltati.

¹⁵ In conformità all'art. 1670 del Codice Civile, l'appaltatore ha diritto di regresso nei confronti del subappaltatore per quanto egli abbia dovuto corrispondere al committente in conseguenza di vizi o difformità derivanti dall'opera eseguita dal subappaltatore. Tale diritto si estende nei limiti in cui i difetti o le difformità siano direttamente imputabili al subappaltatore, restando esclusa ogni forma di regresso per eventuali responsabilità non riconducibili a quest'ultimo.

5. Le parti dichiarano che per i seguenti componenti intendono ricorrere al contratto di fornitura e posa in opera.....¹⁶

ART. 3
COLLABORATORI DELLE PARTI

1. Il Committente dichiara di avere affidato la Direzione dei Lavori a , con domicilio in (tel., fax, e-mail/Pec), iscritto nell'Albo dei/degli di , col n.
2. Il Committente dichiara altresì di avere incaricato a svolgere le funzioni di¹⁷:
.....;
.....
3. Il Committente riconosce e accetta l'operato del Direttore dei Lavori, quale suo rappresentante per tutto quanto attiene l'esecuzione dei lavori oggetto dell'appalto e per quant'altro previsto nel presente contratto¹⁸.
4. Il Committente riconosce altresì, nei limiti delle rispettive competenze, l'operato delle altre figure indicate al comma 2 del presente articolo.
5. Le eventuali modificazioni agli incarichi evidenziati ai commi 1 e 2, che dovessero intervenire dopo la stipula del presente contratto, avranno efficacia nei confronti dell'Appaltatore solo se comunicate tempestivamente a quest'ultimo in forma scritta tracciabile.
6. L'Appaltatore affida la responsabilità¹⁹ del cantiere a
7. Al Responsabile del Cantiere, che dovrà essere presente con la necessaria assiduità durante l'esecuzione delle opere competono:

¹⁶ Questo modello di accordo viene usato per commissionare la fornitura di beni finiti (es. posa in opera di infissi, impianti, pavimentazioni) e la realizzazione delle opere necessarie per il loro utilizzo (posa, installazione, montaggio).

¹⁷ Dovranno essere inserite tutte le figure professionali che possono ricorrere nella realizzazione dell'appalto; a mero titolo esemplificativo si ricordano:

- il responsabile dei lavori ai sensi del D. Lgs. 81/08, qualora incaricato dal Committente;
- il coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (obbligatorio ai sensi del D. Lgs. 81/08 qualora sia prevista la presenza in cantiere, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici);
- il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori (obbligatorio ai sensi del D. Lgs. 81/08 qualora sia prevista la presenza in cantiere, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici);
- il Direttore Lavori per le strutture;
- il Direttore Lavori per gli impianti;
- il Collaudatore ai sensi del D.P.R. 380/2001.

¹⁸ E' possibile prevedere che il Committente possa individuare in modo specifico i compiti del Direttore dei Lavori, delimitando compiutamente i poteri dello stesso anche in relazione alle diverse fasi dei lavori e al suo potere di rappresentanza del Committente.

¹⁹ L'Appaltatore resta responsabile nei confronti del Committente dell'operato del Responsabile del Cantiere.

- a. l'organizzazione e il controllo del cantiere;
- b. la cura dell'osservanza delle disposizioni stabilite dalle leggi e norme in materia di prevenzione e tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori e dal Piano operativo di sicurezza.

ART. 4
OBBLIGHI E ONERI DEL COMMITTENTE²⁰

1. Sono a carico del Committente, salvo diversa ed espressa pattuizione, oltre agli obblighi previsti in altre disposizioni del presente contratto:
 - a) fornire all'appaltatore tutta la documentazione tecnica e amministrativa necessaria per l'esecuzione dell'opera, inclusi progetti, permessi, autorizzazioni e titoli abilitativi edilizi, in conformità alle normative vigenti²¹. Resta fermo che l'Appaltatore dovrà avere cura di indicare tempestivamente al Committente la necessità di ottenere ulteriori/particolari autorizzazioni al fine di poter iniziare e/o proseguire i lavori;
 - b) mettere a disposizione dell'appaltatore il sito ove devono essere eseguiti i lavori, garantendone la piena accessibilità e l'assenza di impedimenti che possano ostacolare il regolare svolgimento delle attività²²;
 - c) provvedere, a propria cura e spese e prima della data di inizio dei lavori, a far rimuovere, ovvero a dotare di adeguata protezione, le cose, proprie o di terzi, poste nei luoghi interessati dai lavori, che possano intralciare l'esecuzione dei lavori stessi o che possano esserne danneggiate²³.

²⁰ Il rapporto tra committente e appaltatore è regolato dall'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003 in materia di responsabilità solidale retributiva e contributiva.

²¹ Le parti possono prevedere che il contratto sia sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio dei provvedimenti amministrativi nonché alla decorrenza dei termini previsti per legge.

²² Secondo la giurisprudenza (Tribunale Foggia sez. I, 15/10/2024, n.2386, Tribunale Roma sez. VIII, 07/03/2024, n.4235, Tribunale Lamezia Terme sez. I, 28/08/2023, n.668) *la consegna dell'immobile all'appaltatore da parte del committente non determina il trasferimento della responsabilità di custodia, né di quella relativa ai danni verso terzi. In caso contrario, si consentirebbe un ingiustificato esonero di responsabilità nei confronti di soggetti estranei al contratto di appalto. Per tale motivo, il committente resta sempre responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., per i danni arrecati a terzi durante l'esecuzione delle opere previste dal contratto. Tale responsabilità può essere esclusa solo in presenza di un caso fortuito.* Peraltro anche la presenza del direttore dei lavori incaricato dal condominio committente, lungi dal sollevare il committente dalla responsabilità, va considerata una manifestazione dell'esercizio della custodia. Le parti possono, di comune accordo, prevedere nel presente contratto clausole di manleva a favore del committente.

²³ Ad esempio, se ci arredi esterni nel cortile, è compito del committente predisporre barriere protettive adeguate o spostarle temporaneamente. Se il committente non adempie a questo onere, potrebbe incorrere in ritardi nei lavori e danni alle cose non rimosse o adeguatamente protette, di cui non potrà essere ritenuto responsabile l'appaltatore. È possibile stabilire contrattualmente che l'onere di rimuovere o proteggere le cose che possano intralciare l'esecuzione dei lavori o rischiare di essere danneggiate sia affidato all'appaltatore. Questo deve essere espressamente previsto nel contratto d'appalto, con eventuali clausole specifiche riguardanti modalità ed eventuali costi a carico dell'appaltatore.

- d) l'Imposta sul Valore Aggiunto sui corrispettivi d'appalto, con l'aliquota di legge stabilita a seconda della tipologia di intervento;
- e) gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D.lgs. 81/2008 e s.m.i., tra cui la verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'Appaltatore e degli eventuali subappaltatori ai sensi dell' Allegato XVII²⁴ e la verifica del possesso della patente a crediti o dell'attestazione di qualificazione SOA, in classifica pari o superiore alla III, nei confronti dell'Appaltatore e degli eventuali subappaltatori, compresi i lavoratori autonomi;
- f) *[lettera da inserire solo in presenza di contratti di importo superiore a 200.000 euro annui, e delle ulteriori condizioni richieste dall'art.17-bis del D.Lgs. 241/1997]*²⁵ gli obblighi relativi al controllo sul corretto versamento delle ritenute fiscali a cui sono tenuti l'Appaltatore e gli eventuali Subappaltatori per i propri lavoratori dipendenti impiegati nell'Appalto/Subappalto, mediante la verifica di congruità delle deleghe di pagamento e delle informazioni relative ai lavoratori impiegati. In caso di mancata trasmissione di tale documentazione a cura dell'Appaltatore/Subappaltatore, o appurato l'omesso o insufficiente versamento delle ritenute, il committente sospende il pagamento dei corrispettivi maturati, dandone comunicazione entro 90 giorni all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio²⁶. La sospensione del pagamento dei corrispettivi opera sino a concorrenza del 20% del valore complessivo dell'opera, ovvero per un importo pari alle ritenute non versate risultanti dalla documentazione trasmessa dall'Appaltatore/Subappaltatore.

2. Qualora il Committente si impegni a fornire i materiali necessari per l'esecuzione delle opere oggetto del presente contratto, si obbliga a rispettare i seguenti adempimenti:

²⁴Documenti da esibire ai fini della verifica dell'idoneità tecnico professionale: Iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto, documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) del d. lgs. 81/08 e s.m.i., documento unico di regolarità contributiva di cui al Decreto Ministeriale 30 gennaio 2015, dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del d. lgs. 81/08 e s.m.i..

Nel caso di cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. 81/08 e s.m.i., la verifica dell'idoneità tecnico professionale si considera soddisfatta mediante presentazione da parte dell'impresa del certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall' Allegato XVII del D. lgs. 81/08 e s.m.i..

²⁵ Deve trattarsi, altresì di contratti caratterizzati da prevalente utilizzo di manodopera presso le sedi di attività del committente con l'utilizzo di beni strumentali di proprietà del committente. Resta fermo che l'applicazione della disciplina sulle ritenute fiscali, e quindi anche dei controlli a cura del Committente, può essere evitata se l'Appaltatore è in possesso dell'attestazione di regolarità fiscale – cd. Durf rilasciato dall'Agenzia delle Entrate. Il Committente, inoltre, non è obbligato ai citati controlli in merito al corretto versamento delle ritenute da parte dell'appaltatore/subappaltatore, se è un condominio o un soggetto non esercente attività d'impresa o commerciale (CM 1/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate).

²⁶ In caso di inadempimento circa i suddetti obblighi di verifica, al Committente sono irrogate sanzioni pari al 20% dell'importo delle ritenute non trattenute dal datore di lavoro o al 30% (25%, dal 1° gennaio 2026) dell'importo delle ritenute non versate (cfr. gli artt. 13 e 14 del D.Lgs. 471/1997).

- a) garantire che i materiali forniti siano conformi alle specifiche tecniche indicate nel progetto, alle normative vigenti e alle disposizioni contrattuali. Eventuali ritardi, difetti o non conformità dei materiali saranno di esclusiva responsabilità del Committente, salvo diversi accordi espressi;
- b) consegnare i materiali nei tempi e nei luoghi concordati, in modo da garantire la continuità e la regolare esecuzione delle opere. Eventuali ritardi nella consegna che comportino l'interruzione o il rallentamento dei lavori saranno considerati causa di proroga dei termini contrattuali.

ART. 5
OBBLIGHI E ONERI DELL'APPALTATORE²⁷

1. In relazione alla realizzazione delle opere di cui al presente contratto sono a carico dell'Appaltatore i seguenti adempimenti e oneri²⁸:
- a) astenersi dall'accendere fuochi, seppellire o depositare i materiali di scarto e di risulta del cantiere; provvedere, esclusivamente in relazione ai propri lavori o a quelli affidati ai propri subappaltatori, all'accurata pulizia delle zone d'intervento, inclusi l'asporto, il trasporto e il conferimento di ogni materiale di risulta di cantiere presso gli impianti autorizzati al trattamento o smaltimento dei rifiuti assumendosi ogni onere e obbligo di legge; rispettare gli obblighi in materia ambientale derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.; sono inclusi nel corrispettivo d'appalto tutti gli oneri economici incluse le spese di trasporto, smaltimento dei rifiuti nonché dei materiali di risulta di cui il Committente dichiara di cedere espressamente la proprietà all'Appaltatore;
 - b) consentire l'accesso all'area di cantiere al committente e al direttore dei lavori in qualsiasi momento, favorendo l'ingresso e l'esercizio delle loro funzioni;
 - c) provvedere alla sorveglianza del cantiere²⁹, alla pulizia, allo sgombero -- a lavori ultimati -- delle attrezzature, dei materiali residuati e di quanto altro non utilizzato nelle opere dell'appaltatore;

²⁷ Il rapporto tra committente e appaltatore è regolato dall'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003 in materia di responsabilità solidale retributiva e contributiva.

²⁸ L'elenco degli obblighi attribuiti all'Appaltatore è da considerarsi puramente indicativo e non esaustivo. Rimane inteso che l'Appaltatore è comunque tenuto a rispettare tutte le disposizioni contrattuali, normative e regolamentari applicabili, nonché a svolgere ogni attività necessaria e/o accessoria al corretto adempimento delle prestazioni oggetto dell'appalto, anche se non espressamente prevista nell'elenco riportato. Qualsiasi onere o responsabilità aggiuntiva, dovranno essere definiti in accordo tra le Parti valutando se ciò comporta il diritto a maggiori compensi.

²⁹ Si può ulteriormente specificare se l'Appaltatore è responsabile anche della guardiania e della sorveglianza sia diurna che notturna, feriale e festiva, del cantiere, dei materiali e delle opere realizzate, anche durante la sospensione dei lavori.

- d) predisporre le opere provvisorie comunemente occorrenti per la costruzione quali ponteggi, steccati, baracche per il deposito di materiali;
- e) provvedere agli allacciamenti per il cantiere alla rete idrica e alla rete di energia elettrica sopportando i relativi costi;
- f) rispettare gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- g) corrispondere alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso i relativi oneri di sicurezza³⁰;
- h) far esporre la tessera di riconoscimento a tutto il personale impiegato in cantiere;
- i) provvedere ad ogni onere e assistenza per i collaudi e le prove sia in corso d'opera che conclusivi;
- j) consegnare al Committente/Direttore dei lavori, anche ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tutte le certificazioni tecniche e di conformità riguardanti i materiali, i componenti usati e gli impianti installati nella costruzione;
- k) predisporre il Fascicolo del Fabbricato unitamente al programma di manutenzione sia degli impianti che delle altre componenti³¹;
- l) provvedere alla manutenzione e conservazione delle opere fino a consegna delle medesime.
- m)

2. L'Appaltatore si obbliga a garantire e manlevare il Committente da qualunque pretesa, azione, domanda, od altro che possa derivare da terzi in dipendenza dell'appalto, o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per trascuratezza o per colpa nell'adempimento dei medesimi o in conseguenza diretta o indiretta dell'esecuzione dei lavori oggetto del presente contratto salvo che non si tratti di danni derivanti da forza maggiore.
3. L'Appaltatore dichiara di aver consegnato al Committente, preliminarmente alla sottoscrizione del presente contratto, tutta la documentazione necessaria per la verifica della propria idoneità tecnico professionale ai sensi del D. Lgs. 81/2008, tra cui il Durc e

³⁰ Inoltre, in caso di subappalto, l'appaltatore: trasmette, prima dell'inizio dei lavori, il piano di sicurezza e coordinamento, che è parte integrante del presente contratto di appalto alle imprese subappaltatrici e ai lavoratori autonomi; vigila sulla sicurezza dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento; coordina gli interventi di cui agli articoli 95 e 96 del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.; verifica tempestivamente e comunque non oltre 15 giorni dall'avvenuta ricezione, la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese subappaltatrici rispetto al proprio; trasmette i suddetti POS al coordinatore per l'esecuzione.

³¹ Il presente adempimento è da considerarsi facoltativo. La predisposizione del Fascicolo del Fabbricato, unitamente al programma di manutenzione degli impianti e delle altre componenti, non è obbligatoria ma può risultare utile per monitorare lo stato conservativo dell'edificio e pianificare interventi manutentivi adeguati.

per la verifica del possesso della patente a crediti o dell'attestazione di qualificazione SOA, in classifica pari o superiore alla III.

4. Nel caso di opere la cui esecuzione sia affidata in subappalto l'Appaltatore si impegna ad effettuare la verifica dell'idoneità tecnico professionale ai sensi del D. Lgs. 81/2008 del/dei subappaltatore/i³², nonché la verifica del possesso della patente a crediti o dell'attestazione di qualificazione SOA, in classifica pari o superiore alla III.
5. L'Appaltatore si impegna a rispettare e a far rispettare le norme in materia fiscale, retributiva, contributiva, previdenziale e assicurativa contenute nelle disposizioni di legge e nel contratto collettivo nazionale e territoriale di riferimento.

[i successivi commi 6 e 7 possono essere inseriti solo in caso di contratti di importo superiore a 200.000 euro annui, e delle ulteriori condizioni richieste dall'art.17-bis del D.Lgs. 241/1997³³, in materia di certificazione del versamento delle ritenute fiscali. L'applicazione della disciplina può essere comunque evitata in presenza della certificazione di regolarità fiscale - cd. Durf rilasciata dall'Agenzia delle Entrate³⁴.]

6. L'Appaltatore si impegna a consegnare la certificazione di regolarità fiscale - cd. Durf rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, o, in alternativa a:

- a) effettuare, nei confronti del Committente, un distinto versamento delle ritenute operate sui redditi dei lavoratori direttamente impiegati nella prestazione, senza possibilità di compensazione con propri crediti fiscali;

³² L'Appaltatore dichiara inoltre di aver consegnato al Committente una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili nonché una dichiarazione relativa all'applicazione del contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nel caso di cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI del D. lgs 81/08 e smi, tale requisito si considera soddisfatto mediante presentazione da parte dell'impresa del documento unico di regolarità contributiva e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato.

³³ Deve trattarsi, altresì, di contratti caratterizzati da prevalente utilizzo di manodopera presso le sedi di attività del committente con l'utilizzo di beni strumentali di proprietà del committente (cfr. la C.M.1/E/2020 e le R.M. 108 e 109/E/2019 dell'Agenzia delle Entrate). In presenza di subappalto, gli obblighi di trasmissione al Committente della documentazione di cui al presente art.5, co.6, devono essere osservati anche dal Subappaltatore con riferimento ai propri dipendenti (*possibilità di articolo aggiuntivo*).

³⁴ Per ottenere il DURF, l'impresa deve possedere i seguenti requisiti nell'ultimo giorno del mese precedente a quello di scadenza del pagamento delle ritenute:

- a) esercizio dell'attività da almeno tre anni;
- b) regolarità degli obblighi dichiarativi;
- c) esecuzione, nel corso dei periodi d'imposta cui si riferiscono le dichiarazioni dei redditi presentate nell'ultimo triennio, di complessivi versamenti registrati nel conto fiscale per un importo non inferiore al 10% dell'ammontare dei ricavi o compensi risultanti dalle dichiarazioni medesime;
- d) inesistenza di iscrizioni a ruolo, o accertamenti esecutivi o avvisi di addebito affidati agli agenti della riscossione, relativi alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive, alle ritenute e ai contributi previdenziali per importi superiori ad euro 50.000,00, per i quali i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti o non siano in essere provvedimenti di sospensione (le predette disposizioni non si applicano per le somme oggetto di piani di rateazione per i quali non sia intervenuta decadenza) – cfr. art.17-bis, co.5, D.Lgs. 241/1997 ed il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 54730/2020, che ha approvato il modello di certificazione (cd. Durf) da rilasciare all'Appaltatore/Subappaltatore, a partire dal terzo giorno lavorativo di ogni mese, presso un qualunque ufficio territoriale della Direzione provinciale competente in base al domicilio fiscale dell'impresa.

b) trasmettere al Committente, nei 5 giorni lavorativi successivi al versamento:

1. copia delle deleghe di pagamento;
2. l'elenco nominativo di tutti i lavoratori, identificati mediante codice fiscale, coinvolti nell'opera o nel servizio nel mese precedente, con:
 - 2.1. il dettaglio delle ore di lavoro prestate da ciascun lavoratore nell'esecuzione dell'opera o servizio
 - 2.2. l'ammontare della retribuzione corrisposta al dipendente in relazione alla prestazione;
 - 2.3. il dettaglio delle ritenute eseguite nel mese precedente nei confronti dello stesso lavoratore con separata indicazione di quelle relative alla prestazione effettuata dal committente.

7. L'Appaltatore è consapevole che l'inosservanza di tali adempimenti comporta la sospensione, da parte del Committente, del pagamento dei corrispettivi contrattuali maturati, sino a concorrenza del 20% del valore complessivo dell'opera o del servizio, ovvero per un importo pari all'ammontare delle ritenute non versate rispetto ai dati evidenziati nella comunicazione trasmessa al Committente³⁵.

ART. 6 (eventuale)
INTERVENTO DI TERZI³⁶

1. Nell'ipotesi in cui operino in cantiere soggetti diversi dall'Appaltatore, questi ultimi dovranno preventivamente coordinare la propria attività con l'Appaltatore per non creare ostacolo o situazioni di pericolo o danno all'attività dell'Appaltatore stesso. In ogni caso, tali soggetti non potranno utilizzare attrezzature e servizi di cantiere dell'Appaltatore se non previa espressa autorizzazione, e previa determinazione delle modalità di utilizzo, da parte dell'Appaltatore.
2. L'Appaltatore è esonerato, salvo diversa previsione, dall'onere di custodia del materiale e degli attrezzi di proprietà dei terzi, depositati nell'area di cantiere, anche se utili o necessari al compimento delle opere e delle finiture scorporate.

³⁵ Nell'ipotesi di mancato o incompleto versamento delle ritenute, l'impresa Appaltatrice o Subappaltatrice è soggetta ad una sanzione amministrativa pari al 30% dell'imposta non versato. Diversamente, in caso di mancata effettuazione delle ritenute alla fonte, la sanzione amministrativa è pari al 20% dell'importo non trattenuto (cfr. gli artt. 13 e 14 del D.Lgs. 471/1997).

³⁶ Il cantiere è luogo di interferenze nel quale molti soggetti operano o comunque hanno accesso, anche soggetti terzi rispetto alla "realizzazione dell'opera" in senso stretto. Il presente articolo è facoltativo e contiene alcune clausole che ben possono essere variate dalle parti in base alle proprie e specifiche esigenze. Di norma tutti i soggetti terzi, prevedibili, andrebbero gestiti.

3. Le installazioni di cantiere (ivi compresi i ponteggi) possono essere utilizzate da terzi, che non possono modificarle senza il consenso scritto dell'appaltatore e nel rispetto delle normative in materia di sicurezza.
4. Per diverse e contestuali opere affidate ad altri appaltatori il Committente (e/o Direttore dei lavori) chiede all'Appaltatore la disponibilità di utilizzo delle seguenti attrezzature e/o opere provvisoriale: <.....> alle seguenti condizioni: <.....>.

Accettando le condizioni di cui sopra, l'Appaltatore, sempre nel rispetto delle norme di sicurezza, consente l'intervento in cantiere di altre ditte o lavoratori autonomi incaricate/i dal Committente che si impegna ad apportare le eventuali e necessarie modifiche al Piano di Sicurezza e Coordinamento e le relative comunicazioni alle parti³⁷.

ART. 7
GESTIONE DEI RIFIUTI E SOTTOPRODOTTI

1. Le parti convengono che l'Appaltatore è il produttore, ai sensi dell'art. 183, comma 1 lett. f) del D.Lgs. 152/2006, dei rifiuti e dei sottoprodotti, ivi comprese le terre e rocce da scavo, derivanti dall'esecuzione del presente contratto, di cui è responsabile e si assume ogni onere ed adempimento previsto dalla legge per la loro produzione e gestione, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - a) l'allestimento, ove necessario, del deposito temporaneo in cantiere, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 185 bis del D.Lgs. 152/2006;
 - b) la corretta classificazione e attribuzione del codice EER di identificazione dei rifiuti;
 - c) il conferimento dei rifiuti ad impianti di recupero e/o smaltimento autorizzati alla gestione dei rifiuti medesimi, ai sensi degli art. 208, 214 e 216 del D.Lgs. 152/2006;
 - d) l'affidamento del trasporto dei rifiuti a soggetti autorizzati al trasporto degli stessi e regolarmente iscritti all'Albo gestori ambientali;
 - e) la verifica dei titoli autorizzatori dei soggetti incaricati del trasporto dei rifiuti e degli impianti di conferimento;

³⁷ E' opportuno che prima dell'ingresso in cantiere di soggetti terzi rispetto all'Appaltatore il Committente ne dia il giusto preavviso comunicandone altresì i nominativi.

- f) l'iscrizione al registro elettronico dei rifiuti, nei casi previsti dall'art. 188 bis del D.Lgs. 152/2006;
 - g) la corretta tenuta del registro cronologico di carico e scarico, nei casi e nei tempi previsti dall'art. 190 del D.Lgs.152/2006;
 - h) la corretta e completa compilazione del formulario di identificazione dei rifiuti, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 152/2006;
 - i) ogni ulteriore adempimento previsto dalla normativa vigente o richiesto dagli Enti competenti.
2. L'appaltatore si impegna a consegnare al Committente copia della 2 copia dei formulari di identificazione dei rifiuti, di cui all'art. 193 del D.lgs. 152/2006, relativi all'attività di trasporto dei rifiuti medesimi presso gli impianti di conferimento.
 3. Nel caso di gestione delle terre e rocce da scavo come sottoprodotti, l'Appaltatore si impegna a consegnare al Committente copia delle dichiarazioni previste dal DPR 13 giugno 2017, n. 120.
 4. I costi relativi alla gestione dei rifiuti e sottoprodotti di cui al presente articolo sono *compresi/esclusi* dal corrispettivo dell'appalto.
 - 5.

ART. 8
DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO³⁸

1. Il corrispettivo dell'appalto è determinato *a corpo/a misura* come meglio specificato nella documentazione tecnico-amministrativa allegata al presente contratto³⁹.
2. L'importo complessivo (*forfettario o presunto*) dell'appalto ammonta a €.....(euro.....) IVA esclusa di cui €.....⁴⁰ costituiscono oneri per la sicurezza⁴¹.

³⁸ L'indicazione del prezzo dell'appalto e della sua composizione rappresenta un elemento essenziale del contratto. Il prezzo deve essere chiaramente definito, specificando con precisione le prestazioni, i materiali, i servizi e ogni altro onere incluso, al fine di garantire trasparenza tra le parti e prevenire contestazioni future.

³⁹ Nel caso di un appalto a corpo, il corrispettivo complessivo viene stabilito in maniera forfettaria sulla base di un progetto dettagliato e si riferisce all'intera opera così come descritta negli elaborati contrattuali, senza possibilità di variazione, salvo modifiche concordate tra le parti. Nell'appalto a misura, il corrispettivo viene determinato in base alle quantità effettivamente eseguite di ciascuna lavorazione, secondo i prezzi unitari indicati nel computo metrico. Le misurazioni possono aggiornate durante e al termine delle opere. Questo tipo di contratto prevede una maggiore flessibilità, ma richiede un costante controllo e rendicontazione delle quantità da parte della Direzione Lavori. Questa distinzione consente di scegliere il metodo di appalto più adatto in base alla natura e complessità delle opere da eseguire, garantendo trasparenza e chiarezza nelle relazioni contrattuali.

⁴⁰ In presenza di contratti di importo superiore a 200.000 euro occorre verificare gli ulteriori presupposti di applicabilità dell'art.17-bis del D.Lgs. 241/1997 in merito alla nuova disciplina in materia di certificazione del versamento delle ritenute fiscali (in tal caso, occorre inserire anche la lettera e al co.1 dell'art.4, nonché, alternativamente, i co.4 e 5 all'art.6, oppure l'art.6-bis).

⁴¹ Gli oneri per la sicurezza devono essere specificatamente indicati anche nel caso di redazione del DUVRI da parte del datore di lavoro committente a pena di nullità del presente contratto (art. 26, co.5, D.Lgs. 81/2008).

ART. 9
REVISIONE PREZZI⁴²

1. Qualora, successivamente alla determinazione del corrispettivo e nel corso dell'esecuzione del contratto, i prezzi dei materiali e dei prodotti necessari per la realizzazione dell'intervento subiscano variazioni imprevedibili con uno scostamento complessivo superiore al 5% (o diversa percentuale) rispetto ai prezzi unitari utilizzati, l'Appaltatore ha diritto all'adeguamento compensativo dei corrispettivi. L'adeguamento è applicabile anche per variazioni dei prezzi che incidano in modo significativo sulle lavorazioni già eseguite o da eseguire.
2. L'Appaltatore fornisce al Committente e al Direttore dei Lavori adeguata documentazione comprovante la variazione dei costi, utilizzando dichiarazioni di fornitori, listini ufficiali, fatture o qualsiasi altro idoneo mezzo di prova. Tale documentazione può includere variazioni rispetto ai costi indicati nell'offerta iniziale, nel computo metrico estimativo o in eventuali aggiornamenti contrattuali.
3. Il Committente è tenuto a riconoscere l'adeguamento compensativo entro 15 giorni (o diverso termine) dalla presentazione dell'istanza da parte dell'Appaltatore. Decorso tale termine senza risposta, l'adeguamento si intende accettato e l'importo dovuto verrà contabilizzato automaticamente nei successivi stati di avanzamento lavori (SAL).
4. Qualora le variazioni di prezzo compromettano in modo significativo l'equilibrio economico del contratto, l'Appaltatore potrà richiedere una rinegoziazione delle condizioni contrattuali complessive o, in alternativa, la sospensione temporanea delle lavorazioni fino alla definizione di un accordo sulle compensazioni.
5. Le variazioni in diminuzione dei prezzi dei materiali verranno applicate previo accordo tra le parti, considerando le spese già sostenute dall'Appaltatore⁴³.

ART. 10
MODALITA' E TERMINI DI PAGAMENTO

1. Il pagamento del corrispettivo avverrà nelle seguenti modalità (*ipotesi esemplificative*)⁴⁴:

⁴² La clausola di revisione prezzi è facoltativa e può essere inserita nel contratto a discrezione delle parti. Tuttavia, la sua adozione è consigliata poiché consente di mantenere un equilibrio economico del contratto. L'Appaltatore è protetto da aumenti imprevisi dei costi che potrebbero compromettere la sostenibilità economica delle lavorazioni, mentre il Committente beneficia di una corretta esecuzione delle opere senza interruzioni o controversie. Prevedendo un meccanismo per gestire le variazioni dei prezzi, si riducono i rischi di sospensioni o ritardi nell'esecuzione delle opere.

⁴³ La clausola stabilisce che eventuali riduzioni nei prezzi dei materiali saranno applicabili esclusivamente se espressamente concordate tra le parti. Inoltre, tali riduzioni dovranno tenere conto delle spese già sostenute dall'Appaltatore fino al momento della variazione concordata. In assenza di un accordo specifico tra le parti, le variazioni in diminuzione non saranno automaticamente applicate.

⁴⁴ Eventualmente si può specificare che: "Resta espressamente inteso che il pagamento di rate in acconto non equivale in alcun modo a presunzione di accettazione dei lavori eseguiti".

- ACCONTO: un acconto pari al...% (ovvero ad euro.....). del corrispettivo sarà versato entro <.> giorni dalla sottoscrizione del presente contratto (oppure: dall'effettivo inizio dei lavori). Tale importo sarà detratto dall'importo dovuto con l'emissione dell'ultimo Stato di Avanzamento Lavori (SAL).
 - Stati di Avanzamento Lavori (SAL). Il pagamento dei lavori eseguiti avverrà sulla base di Stati di Avanzamento Lavori (SAL), emessi secondo una delle seguenti modalità (*da specificare*):
 - a. a scadenze temporali;
 - b. al raggiungimento di milestones
 - c. A importi prefissati
 - L'ultimo SAL sarà emesso al completamento di tutte le opere previste nel presente contratto. I SAL verranno emessi in contraddittorio tra l' Appaltatore e il Direttore dei Lavori, entro 15 giorni dalla loro scadenza
2. L'Appaltatore emetterà fatture, come autorizzate dal Direttore dei Lavori, con pagamento stabilito entro 60 giorni dalla data della fattura.
 3. I pagamenti delle fatture verranno effettuati dal Committente⁴⁵ mediante Bonifico bancario.
 4. (*facoltativa*) Sull'importo indicato in ogni stato di avanzamento lavori il Committente effettuerà una trattenuta del <.....> a garanzia della buona esecuzione. Tali somme saranno liquidate entro <.....> dalla verifica finale⁴⁶.
 5. Qualora il pagamento, anche parziale, dei lavori eseguiti non sia effettuato entro i termini stabiliti spettano all'Appaltatore, a decorrere da<.....> gli interessi di mora, concordati tra le Parti, nella misura pari al tasso del <.....>%. Qualora il ritardo nel pagamento superi i <.....> giorni, è data facoltà all'Appaltatore di sospendere i lavori, previa diffida da comunicare al Committente a mezzo lettera raccomandata A.R.

⁴⁵ E' possibile prevedere che i pagamenti siano subordinati alla preventiva esibizione da parte dell'appaltatore del Durc (tenendo conto della nuova procedura di Durc on-line) e dell'attestazione dei versamenti, già scaduti, relativi alle ritenute fiscali sui redditi dei lavoratori impiegati.

⁴⁶ Qualora sia inserita tale clausola potrà essere accordata facoltà dell'appaltatore di sostituire tale garanzia con fideiussione bancaria o assicurativa di pari importo il cui costo graverà sull'appaltatore. La fideiussione sarà svincolata decorsimesi dalla data della nota con cui l'appaltatore comunicherà al committente l'ultimazione dei lavori.

ART. 11
DURATA DEI LAVORI⁴⁷

1. I lavori avranno inizio il <.....> e saranno ultimati⁴⁸ entro il <.....>⁴⁹ (*in alternativa: i lavori avranno inizio ile dureranno.... giorni lavorativi oppure Il termine per l'esecuzione e l'ultimazione dei lavori è fissato in <.....> giorni naturali e consecutivi⁵⁰, decorrenti dal verbale di consegna dei lavori.*)⁵¹
2. La consegna del cantiere, l'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno documentati con specifici verbali controfirmati dall'Appaltatore e dal Committente (o Direttore dei Lavori).
3. Per ogni giorno di ritardo sul termine di ultimazione dei lavori di cui al primo comma, l'Appaltatore, sempreché il ritardo sia a lui imputabile, è tenuto a corrispondere una penale giornaliera pari a € (euro)⁵².
4. Resta ferma la facoltà per il Committente, nel caso di ritardi superiori a <....> (es. 1/3 della durata contrattuale), imputabili all'Appaltatore, di richiedere la risoluzione del contratto a mezzo lettera raccomandata A.R. e il risarcimento dei danni effettivamente subiti a causa dell'inadempimento.
5. In caso di ritardi, negligenze o esecuzione difettosa delle opere, imputabili all'Appaltatore, il Committente avrà facoltà di sospendere i pagamenti ancora dovuti fino alla regolarizzazione delle prestazioni o alla risoluzione del contratto.
6. Se il termine di cui al primo comma non viene rispettato per fatto riconducibile al Committente, l'Appaltatore ha diritto ad un termine suppletivo pari al ritardo, ovvero pari al diverso termine concordato tra le parti, salvo ulteriori richieste di risarcimento dei danni⁵³. In tal caso sarà ridefinito un nuovo termine sia per la ripresa dei lavori che per

⁴⁷ Le ipotesi previste ai commi 3 e ss. possono essere utilizzate singolarmente o in combinazione, a seconda delle necessità specifiche del contratto.

⁴⁸ Il Contratto può anche prevedere un ulteriore periodo di tempo per effettuare, se previste, prove e verifiche di funzionamento delle opere, al termine del quale si dovrà provvedere a verbalizzare in contraddittorio l'ultimazione dei lavori.

⁴⁹ Di regola il termine entro cui completare l'esecuzione dei lavori, ovvero una loro fase, è un termine di adempimento non necessariamente dotato del carattere dell'essenzialità. Possono essere previste delle penali per il ritardo con la funzione di tutelare il committente riconoscendogli una forma preventiva di risarcimento danno. Anche i termini contrattuali che devono essere rispettati dal committente possono essere qualificati come essenziali. Per evitare contestazioni e "provare" in modo oggettivo che un termine sia essenziale è buona prassi specificarlo chiaramente nel contratto con la dicitura "termine essenziale" sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Sarebbe opportuno anche specificare che il rispetto del termine è correlato a esigenze specifiche e non procrastinabili della Parte committente, dichiarate e accettate dalla Parte esecutrice prima della sottoscrizione del contratto.

⁵⁰ Nell'ambito degli appalti, l'espressione "*giorni naturali e consecutivi*" significa che i giorni vengono contati senza interruzioni, includendo tutti i giorni del calendario, quindi sia i giorni feriali che quelli festivi.

⁵¹ Fatte salve cause di forza maggiore, quali particolari avversità atmosferiche, difficoltà di approvvigionamento di materiali, sospensioni lavori imposti dalla pubblica autorità, variazioni di progetto concordate od ordinate dal Committente, e simili.

⁵² Il ritardo non sarà da considerarsi imputabile all'Appaltatore, e pertanto nessuna penale sarà da questi dovuta, nel caso in cui sia stato determinato da circostanze imprevedibili o da forza maggiore.

⁵³ Le parti possono inserire una ulteriore clausola che preveda che debba essere in ogni caso corrisposto un importo pari a €..... a titolo di rimborso forfettario delle spese sostenute (spese di cantiere, nolo attrezzature ecc.).

l'ultimazione. Il corrispettivo dell'appalto rimane invariato qualora il nuovo termine per l'inizio dei lavori non sia superiore a <.....> giorni rispetto a quello originario.

ART. 12
SOSPENSIONE DEI LAVORI⁵⁴

1. Qualora l'Appaltatore si trovi nell'impossibilità di eseguire le proprie prestazioni a causa di:
 - a. eventi di forza maggiore, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo: l'irreperibilità oggettiva di materiali, attrezzature e manodopera necessari per l'esecuzione dell'opera; l'aumento del costo dei beni superiori al ..% rispetto a quanto dedotto in progetto; avverse condizioni meteorologiche tali da impedire il normale svolgimento dei lavori interruzioni nella catena di approvvigionamento o provvedimenti normativi restrittivi; ritrovamenti archeologici, situazioni emergenziali;
 - b. ritardi, omissioni o inadempienze del Committente, inclusa la mancata consegna di documenti, materiali, autorizzazioni o indicazioni necessarie;

il termine per l'ultimazione dell'opera sarà automaticamente sospeso per l'intera durata dell'evento impeditivo fermo restando il diritto alla corresponsione del compenso proporzionato al quantum delle opere eseguite,

2. Se la durata della sospensione o delle sospensioni, se più d'una, superi complessivamente il <.....> % del tempo contrattuale o complessivamente i <.....> mesi, entrambe le parti potranno chiedere lo scioglimento del contratto. L'Appaltatore in tal caso avrà diritto alla corresponsione del compenso proporzionato al quantum delle opere eseguite, escluso ogni risarcimento del danno.
3. Qualora la sospensione dei lavori per cause non imputabili all'Appaltatore si protragga oltre i <.....> giorni consecutivi, l'Appaltatore ha diritto al pagamento del compenso per i lavori eseguiti sino alla data di inizio della sospensione stessa, ancorché a quel momento non sia stato raggiunto l'ammontare minimo per la liquidazione dello stato di avanzamento lavori.

⁵⁴ Le clausole riportate nel presente articolo rappresentano una serie di ipotesi che possono essere inserite nel contratto in modo integrale o parziale, in base alle specifiche esigenze delle parti. La scelta di adottare tutte o solo alcune delle clausole non compromette la coerenza o la validità complessiva dell'articolo.

ART. 13
RINEGOZIAZIONE⁵⁵

1. Qualora nel corso dei lavori si dovesse verificare un evento o circostanza oggettiva che impedisca ad una parte di adempiere ad una più obbligazioni contrattuali si procede alla rinegoziazione. La parte che invochi la presente Clausola è esonerata da qualsiasi responsabilità per danni o inadempimento, a partire dal momento in cui l'evento inibisce l'adempimento degli obblighi contrattuali, a condizione che lo stesso sia stato notificato senza ritardo e a condizione che dimostri che l'evento non avrebbe potuto ragionevolmente essere previsto al momento della conclusione del contratto e che gli effetti dell'impedimento non avrebbero potuto ragionevolmente essere evitati o superati dalla Parte Interessata.
2. Qualora si verifichi un mutamento normativo⁵⁶, le Parti concordano che:
 - a. ciascuna Parte avrà diritto ad inviare una comunicazione all'altra Parte, indicando:
(a) l'evento (o gli eventi), i fatti e/o le circostanze che hanno dato origine al Mutamento Normativo; e (b) le eventuali modifiche da apportare al Contratto in conseguenza del mutamento normativo, al fine di riflettere il più possibile le intenzioni delle Parti e l'equilibrio economico tra le prestazioni in capo alle Parti alla data di sottoscrizione del presente Contratto;
 - b. a seguito della comunicazione di cui al punto precedente, le Parti si impegnano a rinegoziare e concordare in buona fede e con spirito costruttivo le modifiche da apportare al Contratto;
 - c. gli eventuali maggiori costi e le maggiori spese in capo alle Parti a seguito di un Mutamento Normativo saranno suddivisi equamente tra le stesse;

⁵⁵ Pur non essendo codificata nel diritto civile italiano, la clausola di rinegoziazione trova fondamento nei principi generali di buona fede e correttezza contrattuale (artt. 1175 e 1375 c.c.) e si ispira ai concetti di impossibilità sopravvenuta (art. 1256 c.c.) e di eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.). Tuttavia, a differenza di queste ultime, non si limita a prevedere la risoluzione del contratto, ma promuove una revisione dei termini contrattuali per mantenere in vita il rapporto tra le parti. Ecco una possibile frase:

L'inserimento di tale clausola di rinegoziazione è facoltativo e deve essere valutato tenendo conto sia della durata sia dell'entità economica dei lavori previsti dal contratto.

⁵⁶ Occorre specificare nel contratto cosa le Parti vorranno intendere per Mutamento Normativo. Ad esempio vi potrebbe rientrare qualsiasi nuova legge che entri in vigore dopo la data di sottoscrizione del Contratto (incluso qualsiasi cambiamento nell'interpretazione o nell'applicazione da parte delle autorità competenti della legge applicabile e/o qualsiasi cambiamento di qualsiasi requisito normativo ai sensi della legge applicabile), esclusivamente in relazione all'oggetto del contratto e alla sua esecuzione. Al riguardo deve trattarsi di un novità normativa o interpretativa che influisce direttamente e significativamente sull'adempimento degli obblighi in capo alle Parti comportando costi e/o rischi aggiuntivi in capo alle stesse o possa rendere il Contratto ovvero l'adempimento delle obbligazioni in capo alle Parti più oneroso o non legittimo ecc.

ART. 14
VARIANTI

1. Nel caso in cui si manifestino difficoltà di esecuzione derivanti da cause non previste dalle parti anche dipendenti dalla necessità di rispettare sopravvenute prescrizioni imposte con provvedimenti dell'autorità, l'Appaltatore è tenuto a darne pronta comunicazione scritta al Committente.
 2. Eventuali variazioni rispetto al progetto iniziale dei Lavori, sia di iniziativa dell'Appaltatore sia del Committente, dovranno essere concordate per iscritto tra le Parti e preventivamente autorizzate dal Direttore dei Lavori che dovrà attestare che le stesse non influiranno sulla corretta esecuzione delle opere. L'Appaltatore si riserva di contestare motivatamente la loro approvazione ed esecuzione e avrà diritto a sospendere i lavori fino a una revisione in contraddittorio degli accordi contrattuali.
 3. L'Appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il Committente non le ha autorizzate per iscritto.
 4. Sono inoltre ammesse le varianti che il committente intenderà realizzare assumendosene il relativo costo, anche ove comportanti incrementi di superficie o volumetria purché consentite dagli strumenti urbanistici e dalla legislazione vigente, previo accordo scritto tra le parti contraenti. In tale ipotesi, le varianti saranno gestite tramite distinta documentazione di contabilità di cantiere e con fatturazioni separate.
 5. Il pagamento dei lavori eseguiti a titolo di variazioni avverrà con le seguenti modalità e termini⁵⁷
-

ART. 15
ACCERTAMENTI IN CORSO D'OPERA

1. In corso d'opera potranno essere effettuati sopralluoghi ed eseguiti collaudi parziali (con relativo verbale sottoscritto dall'Appaltatore e dal Direttore dei Lavori) su richiesta di una delle parti.
2. Qualora nel corso dei lavori si accerti che la loro esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite nel contratto, il Committente/Direttore dei Lavori mediante

⁵⁷ Nel caso in cui si renda necessario aggiungere ulteriori lavori a seguito di una variante, è consigliabile formalizzare tali modifiche tramite un'integrazione o un addendum al contratto d'appalto. L'addendum dovrebbe specificare: il tipo di variazioni, i tempi di esecuzione aggiuntivi (se necessari); i costi previsti per tali variazioni e le modalità di pagamento. Questo accorgimento consente di evitare ambiguità o contestazioni future riguardo alla corretta esecuzione e remunerazione dei lavori aggiuntivi.

comunicazione scritta può fissare un congruo termine entro il quale l'Appaltatore si deve conformare a tali condizioni⁵⁸.

ART. 16
VERIFICA FINALE⁵⁹

1. Le operazioni di verifica finale di cui all'art. 1665 c.c. dovranno essere completate entro <.....> giorni dalla data del verbale di ultimazione dei lavori.
2. Entro <.....> giorni dal termine delle operazioni di verifica verrà sottoscritto tra le parti il relativo verbale. Qualora l'esito della verifica finale risulti positivo, il verbale conterrà anche l'accettazione dei lavori senza riserve con contestuale consegna del bene.
3. Qualora dall'esito della verifica risulti necessario porre in essere lavorazioni e/o adempimenti per rispettare le prescrizioni contrattuali e progettuali, il verbale di cui al precedente comma 2 indicherà la natura di tali interventi e stabilirà il termine entro il quale gli stessi dovranno essere eseguiti, nonché le modalità per la loro verifica.
4. Nell'ipotesi di accettazione dei lavori eseguiti con riserve per eventuali vizi o difetti riscontrati oppure di dichiarazione scritta di non accettazione, corredata dai motivi, il verbale di cui al comma 2 dovrà indicare gli interventi necessari per porre rimedio agli eventuali vizi e/o difetti riscontrati, entro un congruo termine.
5. Qualora il Direttore dei Lavori e/o il Committente, senza giustificati motivi, tralasci di procedere alle predette verifiche, ovvero non le porti a termine entro i termini stabiliti, l'opera si considererà accettata.
6. Ove l'Appaltatore non provveda agli interventi convenuti ai precedenti commi 3 e 4 entro i termini concordati, è in facoltà del Direttore dei Lavori e/o del Committente assegnare un ulteriore termine a mezzo di raccomandata A.R., decorso il quale potrà far eseguire direttamente detti interventi, addebitandone i costi all'Appaltatore.

⁵⁸ Allo svolgimento di questa verifica consegue un principio importante: se il Committente nota delle irregolarità ma non le comunica tempestivamente all'Appaltatore, non può successivamente contestarle in fase di verifica finale. Inoltre, se il suo silenzio o mancata segnalazione contribuisce a consolidare un metodo di lavoro errato o dannoso per il buon completamento dei lavori, non può rivalersi su tali difetti a posteriori. In altre parole, è una tutela per l'Appaltatore contro eventuali contestazioni tardive su difetti o errori già rilevabili durante l'esecuzione dei lavori.

⁵⁹ La verifica finale dell'opera costituisce un passaggio fondamentale nell'ambito del contratto di appalto. Essa ha lo scopo di accertare la corretta esecuzione delle prestazioni previste, la conformità ai requisiti contrattuali e alle normative vigenti, nonché l'assenza di vizi o difformità. È responsabilità del committente, eventualmente assistito da tecnici di fiducia, procedere alla verifica finale al momento della consegna dell'opera. Tale verifica consente di certificare l'idoneità dell'opera al suo utilizzo previsto e rappresenta un elemento chiave per procedere alla liquidazione finale del corrispettivo.

ART. 17
RISOLUZIONE DEL CONTRATTO⁶⁰

1. Costituiscono motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1456⁶¹ c.c. previa dichiarazione di volersene avvalere⁶²:
 - a. mancato adempimento di obblighi essenziali <.....> ⁶³previsti dal contratto se tale inadempimento persista per più <.....> giorni consecutivi dalla ricezione di una comunicazione scritta di diffida ad adempiere inviata dalla Parte non inadempiente;
 - b. violazione di norme di sicurezza o regolamenti applicabili;
 - c. esecuzione difforme dal progetto o dalle specifiche concordate;
 - d. cessione non autorizzata del contratto;
 - e. inadempimento degli obblighi di pagamento;
 - f. mancato rilascio dei provvedimenti amministrativi necessari;
 - g. ..
2. A seguito della risoluzione del contratto il Committente dovrà corrispondere all'appaltatore soltanto il corrispettivo maturato per le opere sino a quel momento eseguite.
3. A seguito della risoluzione del contratto l'Appaltatore sarà tenuto a completare eventuali attività essenziali e urgenti necessarie per la messa in sicurezza dell'opera già realizzata.
4. A seguito della risoluzione del contratto fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3 del presente articolo cessano tutti i diritti e gli obblighi reciproci delle Parti derivanti dal presente contratto.
5. In caso di risoluzione per inadempimento grave, la Parte non inadempiente potrà richiedere il risarcimento dei danni subiti, previa dimostrazione dell'entità degli stessi⁶⁴.

⁶⁰ Committente e appaltatore possono inserire liberamente clausole contrattuali per disciplinare in quali casi possa verificarsi la risoluzione del contratto nonché le successive conseguenze in ordine alla regolazione dei rapporti pendenti. In linea generale, i presupposti per la risoluzione del contratto di appalto possono ricondursi a tre categorie: grave inadempimento di una delle parti rispetto agli obblighi contrattuali; impossibilità sopravvenuta della prestazione per cause non imputabili alle parti; altre ipotesi previste dalla legge (es. art. 1662, 1668, 1674 del codice civile.)

E' possibile anche la risoluzione per mutuo consenso che si verifica quando committente e appaltatore decidono insieme di porre fine al rapporto contrattuale, attraverso un contratto di risoluzione. Ciò può avvenire anche se nulla era stato previsto nel contratto.

Nell'ambito di un contratto di appalto al committente è consentito, per espressa previsione legislativa, di recedere in qualsiasi momento, senza necessità di preavviso e senza che tale scelta sia necessariamente collegata ad un inadempimento della controparte ma anche per la sola sfiducia verso l'appaltatore (Corte appello Milano sez. IV, 03/04/2020, n. 857; Trib. Oristano, 1/8/2019, n. 453; Cass. Civ. n. 21595/2014; Cass. Civ n. 14781/2012, Cass. Civ. n.9645/2011).

⁶¹ Se nel contratto è indicato che certe situazioni costituiscono motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c., significa che, se una delle parti commette quella violazione specifica, l'altra parte può dichiarare risolto il contratto immediatamente.

⁶² Le ipotesi riportate hanno carattere meramente esemplificativo.

⁶³ I motivi devono essere specificati con chiarezza.

⁶⁴ Le Parti potranno concordare in forma scritta **modalità diverse per la regolazione delle conseguenze della risoluzione**, incluse ma non limitate a: restituzioni, pagamenti, risarcimenti o mantenimento di obbligazioni specifiche.

6. (eventuale) Nel caso di interventi sulle singole unità immobiliari di un edificio condominiale, la risoluzione del Contratto relativamente ad un singolo condòmino non comporta la risoluzione dell'intero Contratto.

ART. 18
GARANZIE⁶⁵

1. L'Appaltatore garantisce, per un periodo di <.....> anni, decorrenti dalla data di ultimazione e verifica finale delle opere, l'assenza di difetti inerenti alle lavorazioni eseguite. Durante tale periodo, l'Appaltatore si impegna a intervenire, a proprie spese e con la massima tempestività, per la rimozione e riparazione di eventuali difetti o vizi che si manifestassero e fossero riconducibili a errata esecuzione delle opere.

Gli interventi comprendono, ma non si limitano a:

- Riparazioni necessarie per eliminare i difetti rilevati;
 - Sostituzione dei materiali, componenti o semilavorati difettosi;
 - Ripristino delle parti d'opera interessate dal difetto.
2. Resta inteso che l'Appaltatore non sarà responsabile per danni o difetti derivanti da uso improprio, manomissioni, eventi imprevedibili e non imputabili all'opera (es. eventi naturali straordinari), o mancanza di manutenzione da parte del Committente.

ART. 19
RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE.⁶⁶

1. **Ipotesi A** Qualsiasi controversia di carattere tecnico che dovesse insorgere tra le Parti, in relazione:
- a. alla non conformità dei lavori rispetto a quanto indicato nella progettazione;
 - b. al mancato accordo tra le Parti in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'emissione dei SAL e/o alla congruità di eventuali termini assegnati;
 - c. a qualsiasi altra ipotesi espressamente prevista in Contratto (da definire);

⁶⁵ Questa clausola facoltativa può essere **modificata o personalizzata dalle parti** in base alla natura delle opere e agli accordi contrattuali, mantenendo sempre l'equilibrio tra tutela del Committente e oneri per l'Appaltatore. Se il progetto ha un valore economico ridotto o una durata limitata, potrebbe non essere conveniente per l'Appaltatore assumere un impegno di garanzia pluriennale.

⁶⁶ Negli ultimi decenni il ricorso ai metodi alternativi per la risoluzione delle controversie in ambito civile e commerciale ha vissuto un forte incremento in quanto hanno il vantaggio di risolvere il conflitto insorto tra le parti in modo più celere rispetto alla giustizia ordinaria e con maggiori garanzie di riservatezza. Infatti, è prassi consolidata, l'inserimento nei contratti di una clausola compromissoria con la quale i contraenti si accordano per deferire la soluzione delle controversie che sorgeranno dal contratto alla decisione di un arbitro oppure di un collegio arbitrale, sottraendole alla giustizia ordinaria.

sarà decisa da un Esperto nominato congiuntamente dalle Parti. La determinazione dell'Esperto sarà definitiva e vincolante tra le Parti. L'Esperto, che dovrà essere iscritto nell'Albo, dovrà pronunciarsi entro xx giorni successivi alla nomina. Le spese di procedimento saranno a carico della Parte soccombente ovvero nel caso in cui non vi sia una parte soccombente saranno equamente suddivise tra le Parti.

2. **Ipotesi B** Qualunque contestazione o vertenza, tra le parti, sull'interpretazione, l'esecuzione, la revisione o la risoluzione del presente contratto dovranno essere preventivamente risolte in via bonaria. A tale scopo la Direzione dei Lavori inviterà le parti a formalizzare le reciproche istanze e relative motivazioni e a formulare una "proposta di accordo bonario" che, qualora sia accettato da entrambe le parti, vincolerà le parti stesse .
3. In caso di mancato accordo e ove si proceda al ricorso in giudizio, i termini e le dichiarazioni contenute nella "proposta di accordo bonario" non saranno vincolanti per le parti né potranno essere opposte avanti ai giudici.
4. In caso di mancato raggiungimento dell'accordo si dovrà fare ricorso all'arbitrato. Il Collegio arbitrale avrà sede in <.....> sarà composto da tre membri: uno di nomina del Committente e uno dell'Appaltatore mentre il terzo arbitro, con funzioni di Presidente, verrà nominato di comune accordo dalle parti . Se una delle parti non provvederà alla nomina, nei xx giorni dalla richiesta della controparte, all'indicazione provvederà l'altra parte. Ogni decisione è fin d'ora accettata dalle parti. I costi saranno a carico di.....
5. **Ipotesi C** Per tutte le controversie che insorgano fra le parti, in relazione alla interpretazione, esecuzione, risoluzione, validità ed esistenza del presente contratto d'appalto o comunque a questo connesse sarà competente esclusivamente il Foro di <.....>

ART. 20
TUTELA E RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI⁶⁷

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che il trattamento dei dati personali dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia, ivi incluso il Regolamento (UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali

⁶⁷ Art. 13: informativa; Art. 15: diritto di accesso dell'interessato; Art. 16: diritto di rettifica; Art. 17: diritto alla cancellazione («diritto all'oblio»); Art. 18: diritto di limitazione di trattamento; Art. 20: diritto alla portabilità dei dati; Art. 21: diritto di opposizione; Art. 22: Processo decisionale automatizzato relativo alle persone fisiche, compresa la profilazione

(GDPR) e sarà effettuato esclusivamente per le finalità previste nel presente Contratto. Con la sottoscrizione del Contratto ciascuna Parte presta il consenso al trattamento dei dati personali e a trasmetterli esclusivamente ai soggetti ai quali la comunicazione è consentita per legge ovvero ai soggetti per i quali la comunicazione è necessaria ai fini dell'esecuzione degli obblighi di cui al Contratto.

I Dati Personali oggetto di trattamento, per le finalità di cui sopra, saranno conservati nel rispetto dei principi di proporzionalità e necessità e, comunque, fino a XX giorni dalla data di scadenza del Contratto ovvero dalla data di risoluzione o cessazione dello stesso, per qualsivoglia causa, fatto in ogni caso salvo quanto debba essere conservato ai sensi di legge. Decorso tale termine, ciascuna Parte avrà l'obbligo di cancellare tutti i dati acquisiti nell'esecuzione del rapporto contrattuale.

ART. 21
RINVIO

1. Per quanto non esplicitamente disposto nel presente contratto si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e alle altre disposizioni di legge.

Firma del Committente

Firma dell'Appaltatore

Firma del Direttore Lavori (per presa visione)

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile si approvano le seguenti clausole⁶⁸;

Firma del Committente

Firma dell'Appaltatore

Luogo,.....data.....

⁶⁸ La giurisprudenza della Cassazione ha più volte affermato il principio che l'adempimento della specifica approvazione per iscritto delle clausole vessatorie può dirsi assolto soltanto quando le stesse siano oggetto di una approvazione separata, specifica ed autonoma, distinta dalla sottoscrizione delle altre condizioni dell'accordo; il requisito in parola assolve, infatti, al fine di richiamare l'attenzione del contraente debole (*appaltatore*) verso il significato di quella determinata e specifica clausola a lui sfavorevole, sicché' esso può reputarsi assolto soltanto quando la sottoscrizione avviene con modalità idonee a garantire tale attenzione (Cass. n. 21816 del 2009; Cass. n. 5733 del 2008; Cass. n. 2077 del 2005). **Si suggerisce** a tal fine che con riferimento alle clausole di cui all'art. 1341 co. 2 il predisponente adotti modalità di specifica sottoscrizione idonee a richiamarne l'attenzione della controparte sul contenuto particolarmente oneroso della clausola sottoscritta.