

## *Schema contrattuale*

**Subappalto lavori  
edili privati**

**Giugno 2025**

## **Disclaimer**

*Lo schema di contratto di subappalto è stato elaborato a cura della Direzione Edilizia e Territorio, della Direzione Relazioni Industriali e Affari Sociali e della Direzione Politiche Fiscali 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.*

# Contratto di Subappalto lavori edili

- Tra le seguenti parti<sup>1</sup>:

a) .....

(di seguito: "IMPRESA SUBAPPALTANTE")

b) .....

(di seguito: "IMPRESA SUBAPPALTATRICE")

## premesse

- CHE l'impresa subappaltante deve eseguire, in forza di contratto di appalto sottoscritto in data [...] con il committente [...] i seguenti lavori [...] <sup>2</sup>
- CHE l'impresa subappaltante è stata già autorizzata dal committente al subappalto delle seguenti lavorazioni<sup>3</sup> [...]
- CHE l'impresa subappaltatrice dispone di capacità organizzative, nonché di forza lavoro, di macchine e di attrezzature, in riferimento ai lavori da realizzare e dichiara di osservare tutte le disposizioni in materia edilizia, urbanistica e di sicurezza sul lavoro;
- CHE l'impresa subappaltatrice:
  - è iscritta alla Cassa Edile della provincia di \_\_\_\_\_ (solo per edili)
  - è in possesso dei requisiti del DM 37/08 (in caso di imprese abilitate all'esercizio delle attività ivi previste)
  - è iscritta all' INAIL con posizione n° <...>
  - è iscritta all'INPS con posizione n° <...>

<sup>1</sup> Inserire in modo completo le generalità dei contraenti (denominazione sociale, sede legale, partita Iva, n. iscrizione registro delle imprese, generalità del legale rappresentante ecc.).

<sup>2</sup> Specificare l'oggetto del contratto di appalto principale, indicando le lavorazioni, i materiali e i requisiti tecnici richiesti. Riportare preferibilmente anche gli estremi del titolo abilitativo edilizio.

<sup>3</sup> Allegare eventualmente l'autorizzazione al subappalto.

- applica il CCNL di \_\_\_\_\_
- è in possesso delle seguenti coperture assicurative<sup>4</sup> \_\_\_\_\_
- è in possesso delle seguenti certificazioni/ attestazioni<sup>5</sup> \_\_\_\_\_
- è in possesso della patente a crediti di cui all'articolo 27 del d.lgs. n. 81/2008 n.... **[inserire codice patente]** oppure è in possesso dell'attestazione di qualificazione Soa, in classifica pari o superiore alla III, di cui all'articolo 100, comma 4, del d.lgs. n. 36/2023.

*Formulazione alternativa, nel caso in cui si voglia richiedere l'autocertificazione della patente o della Soa, in classifica pari o superiore alla III:*

- CHE l'impresa subappaltatrice, consapevole della responsabilità penale e delle conseguenti sanzioni cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi, ai sensi degli artt. 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, autocertifica, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, il possesso della patente a crediti di cui all'articolo 27 del d.lgs. n. 81/2008 n.... **[inserire codice patente]** oppure il possesso dell'attestazione di qualificazione Soa, in classifica pari o superiore alla III, di cui all'articolo 100, comma 4, del d.lgs. n. 36/2023.

**si conviene e stipula quanto segue**

### **articolo 1 - oggetto**

1. L'impresa subappaltante affida all'Impresa subappaltatrice, che accetta, l'esecuzione dei lavori di [...] come meglio descritti nella documentazione tecnico-amministrativa allegata al presente contratto e di cui costituisce parte integrante e sostanziale e alle condizioni di cui al contratto di appalto principale richiamato tra le premesse<sup>6</sup>.

### **articolo 2 - condizioni generali**

1. Nell'espletamento di ogni prestazione dovuta ai sensi del presente Contratto, l'Impresa subappaltatrice è tenuta ad osservare tutte le norme, disposizioni, condizioni, prescrizioni e

---

<sup>4</sup> Le Parti possono accordarsi che il SubAppaltatore, 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. La prestazione delle garanzie rappresenta una misura volontaria finalizzata a rafforzare le tutele.

<sup>5</sup> Es. Qualificazione SOA, Certificazioni EN ISO <...> 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.

<sup>6</sup> Per gli aspetti di dettaglio è più opportuno rimandare alla documentazione tecnica, amministrativa e grafica allegata, direttamente derivata dagli atti del contratto affidato, indicante puntualmente l'ambito operativo del subappalto sia in termini prestazionali che economici.

quant'altro previsto o richiamato nel presente Contratto e nei documenti strettamente connessi, i quali tutti ne costituiscono parte integrante e sostanziale pur quando non siano materialmente allegati al presente Atto, in quanto l'Impresa subappaltatrice dichiara di averli conosciuti ed accettati.

2. Per l'esecuzione dei lavori l'Impresa subappaltatrice è tenuta a prestare, assumendone i relativi rischi, un'adeguata organizzazione d'impresa avente una capacità prestazionale comunque efficacemente dimensionata a far fronte, con esattezza e regolarità, alle prestazioni affidate, nel rispetto dei risultati e requisiti, anche in materia di qualità, richiesti dal presente Contratto e relativi allegati.
3. Resta di competenza dell'impresa subappaltante l'esercizio del potere organizzativo e direttivo nei confronti dell'impresa subappaltatrice.
4. L'Impresa subappaltatrice non può apportare variazioni al progetto senza il consenso scritto dell'impresa subappaltante e del committente. Tuttavia, qualora successivamente alla stipula del presente contratto e/o durante l'esecuzione dell'opera, in seguito ad eventi sopravvenuti imprevedibili e non imputabili ad alcuna delle parti, sia necessario apportare variazioni, le parti concordano le variazioni da introdurre ed il correlativo adeguamento del prezzo.
5. L'Impresa subappaltatrice non può cedere in subappalto le opere subappaltate, nemmeno parzialmente, salvo esplicito consenso dell'impresa subappaltatrice.
6. L'impresa subappaltante può verificare in ogni momento lo svolgimento dei lavori.
7. L'impresa subappaltante sarà responsabile in solido con l'impresa subappaltatrice nei confronti di terzi per eventuali danni causati durante l'esecuzione delle opere, salvo diritto di regresso nei confronti della subappaltatrice in caso di sua responsabilità esclusiva.

### **articolo 3 - oneri a carico della impresa subappaltante**

1. Sono a carico della impresa subappaltante gli oneri organizzativi generali del lavoro, la tenuta dei contatti con il committente, salvo quelli che non debba tenere direttamente l'Impresa subappaltatrice, la richiesta di eventuali permessi, autorizzazioni, nulla osta necessari per l'esecuzione dei lavori oggetto del contratto di appalto richiamato in premessa e la determinazione del cronoprogramma.
2. L'impresa subappaltante si fa carico della disponibilità di acqua, corrente elettrica, idonei spazi di cantiere, ivi compreso l'eventuale uso di parti comuni /condominiali.

3. L'Impresa subappaltatrice potrà utilizzare:

- impianti \_\_\_\_\_
- attrezzature \_\_\_\_\_
- macchine \_\_\_\_\_
- (altro, specificare)
  - o \_\_\_\_\_
  - o \_\_\_\_\_
  - o \_\_\_\_\_

di proprietà e/o disponibilità della subappaltante, secondo le seguenti modalità \_\_\_\_\_ . L'impresa subappaltatrice utilizza tali beni nella misura strettamente necessaria all'esecuzione dell'opera e conformemente alla legislazione vigente.

4. L'impresa subappaltante fornirà all'impresa subappaltatrice tutte le informazioni sui rischi specifici dell'area in cui essa deve operare e delle misure di prevenzione e di emergenza adottate sia dall'impresa appaltatrice che dalla committente.
5. L'impresa subappaltante trasmetterà il piano, prima dell'inizio dei lavori, all'impresa subappaltatrice.
6. I materiali necessari all'esecuzione dell'opera sono forniti dalla subappaltante ad eccezione di quelli individuati nel seguente elenco .....
7. L'Impresa subappaltatrice non risponde dei vizi dei materiali forniti dalla subappaltante. Tuttavia, in caso di vizi dei materiali forniti dal subappaltante che possono compromettere la regolare esecuzione dell'opera, riconoscibili con la diligenza qualificata questa è tenuta a segnalarli prontamente, di norma per iscritto, e a rifiutarne l'utilizzo.
8. *(eventuale-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)*<sup>7</sup> Sono a carico della impresa subappaltante gli obblighi relativi al controllo sul corretto versamento delle ritenute fiscali a cui è tenuto il subappaltatore per i propri lavoratori dipendenti impiegati nel subappalto, mediante la verifica di congruità delle deleghe di pagamento e delle informazioni relative ai lavoratori impiegati. I controlli non devono essere effettuati qualora il subappaltatore presenti l'attestazione di regolarità fiscale – DURF, rilasciato dall'Agenzia

---

<sup>7</sup> 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/subappaltante.

delle Entrate<sup>8</sup>. In caso di mancata trasmissione di tale documentazione, ovvero del DURF, a cura del subappaltatore, o appurato l'omesso o insufficiente versamento delle ritenute, l'impresa subappaltante sospende il pagamento dei corrispettivi maturati, dandone comunicazione entro 90 giorni all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio<sup>9</sup>. 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'impresa subappaltatrice.

#### **articolo 4 - Oneri a carico della impresa subappaltatrice**

1. L'impresa subappaltatrice dovrà rispettare tutti gli oneri di legge e di contratto previsti in tema di sicurezza e, in particolare, dovrà produrre la necessaria documentazione per la verifica dell'idoneità tecnico professionale prevista dall'allegato XVII del D.Lgs. 81/2008.
2. L'impresa subappaltatrice produce la documentazione attestante il possesso della patente a crediti oppure la documentazione attestante il possesso della attestazione di qualificazione Soa, in classifica pari o superiore alla III. L'impresa subappaltatrice si impegna a comunicare tempestivamente all'impresa appaltatrice qualsiasi variazione relativa alla patente a crediti, che incida sulla possibilità di operare in cantiere (revoca; sospensione in via cautelare; punteggio inferiore a 15 crediti), nonché l'eventuale emanazione di provvedimenti di decurtazione dei crediti, oppure qualsiasi variazione relativa al possesso della attestazione di qualificazione Soa, in classifica pari o superiore alla III.

#### **Formulazione alternativa, nel caso in cui si voglia richiedere l'autocertificazione della patente o della Soa, in classifica pari o superiore alla III:**

L'impresa subappaltatrice si impegna a comunicare tempestivamente all'impresa subappaltante qualsiasi variazione relativa alla patente a crediti, che incida sulla possibilità di operare in cantiere (revoca; sospensione in via cautelare; punteggio inferiore a 15 crediti), nonché l'eventuale emanazione di provvedimenti di decurtazione dei crediti, oppure qualsiasi variazione relativa al possesso della attestazione di qualificazione Soa, in classifica pari o superiore alla III.

3. Ogni qual volta si presenti una problematica di esecuzione del contratto o qualsiasi dubbio

---

<sup>8</sup> Cfr. il successivo art.4, co.7, del presente schema contrattuale.

<sup>9</sup> In caso di inadempimento circa i suddetti obblighi di verifica, sono irrogate sanzioni pari al 20% dell'importo delle ritenute non trattenute dal datore di lavoro o al 30% dell'importo delle ritenute non versate.

sulle modalità esecutive, l'impresa subappaltatrice dovrà informare prontamente l'impresa subappaltante.

4. Sono altresì a esclusivo carico dell'impresa subappaltatrice:
  - a) la corresponsione ai propri dipendenti addetti alla esecuzione di ogni onere retributivo, diretto, indiretto e/o previdenziale, ivi comprese le assicurazioni previste per legge, per contratto collettivo o aziendale o per tipologia di contratto da eseguire;
  - b) la responsabilità della esecuzione, ivi compresa la custodia dei materiali;
  - c) la responsabilità per i danni causati ai propri dipendenti o a persone terze, ivi compresi i dipendenti della stazione appaltante, per colpa o responsabilità propria;
  - d) la responsabilità per i danni causati alle cose di terzi o della committente;
  - e) le responsabilità derivanti dalla mancata osservanza delle normative di sicurezza;
  - f) l'onere di adottare tutte le misure necessarie (abbattimento polveri, attenuazione rumori, evacuazione gas nocivi, etc.) a garantire l'igiene sul lavoro ed a ridurre i disturbi anche nei riguardi degli insediamenti abitativi e delle installazioni circostanti.
  - g) la pulizia quotidiana degli ambienti di lavoro o comunque adibiti ad uso del personale, alla pulizia ed al ripristino delle aree di cantiere;
  - h) la sottoscrizione di polizze assicurative per responsabilità civile e rischi legati all'esecuzione dei lavori.
5. L'impresa subappaltatrice garantisce la qualità dei lavori e delle forniture, mettendo in condizione l'impresa subappaltante di effettuare ogni controllo sul corretto andamento dei lavori.
6. Tutte le spese derivanti all'impresa subappaltatrice per l'osservanza degli obblighi sopra indicati, nonché degli oneri in genere, nessuno escluso, che comunque possano far capo all'impresa subappaltatrice per l'organizzazione, in condizioni di autonomia, di tutti i mezzi necessari, tecnici e amministrativi, per dare compiuti a regola d'arte i lavori oggetto del presente contratto, debbono intendersi compresi nel corrispettivo pattuito ai sensi dell'articolo 6 del presente contratto.
7. *(eventuale, nell'ipotesi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art.3, co.8, del presente schema di contratto)* L'impresa subappaltatrice deve presentare all'impresa subappaltante l'attestazione del corretto versamento delle ritenute applicate sui redditi dei lavoratori

impiegati nel subappalto, ai sensi dell'art.17-*bis* del D.Lgs. 241/1997, o in alternativa, la certificazione di regolarità fiscale, cd. DURF, rilasciata dall'Agenzia delle entrate<sup>10</sup>.

### **articolo 5 – Gestione rifiuti e sottoprodotti<sup>11</sup>**

#### **Ipotesi A:**

1. Le parti convengono che l'impresa subappaltatrice 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;
  - f) l'iscrizione al registro elettronico dei rifiuti, nei casi previsti dall'art. 188 bis del D.Lgs. 152/2006;

---

<sup>10</sup> 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).

<sup>11</sup> Ai fini della scelta tra le due ipotesi previste per la gestione dei rifiuti e dei sottoprodotti, è necessario verificare quanto eventualmente previsto nel contratto di appalto principale.

- 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. La subappaltatrice si impegna a consegnare all'impresa subappaltante 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, la subappaltatrice si impegna a consegnare all'impresa subappaltante 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.

*Ipotesi B:*

1. Le parti convengono che l'impresa subappaltante 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'individuazione delle aree per 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;

- 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;
2. La subappaltatrice si impegna a gestire i rifiuti e i sottoprodotti di cui al comma 1, nel rispetto della normativa, secondo le indicazioni fornite dal subappaltante e contenute negli allegati elaborati progettuali.
3. I costi relativi alla gestione dei rifiuti e sottoprodotti di cui al presente articolo sono *compresi/esclusi* dal corrispettivo dell'appalto.

#### **articolo 6 – corrispettivo e modalità di pagamento**<sup>12</sup>

1. Il prezzo complessivo è pattuito in Euro [.....] , di cui €..... costituiscono costi <sup>13</sup>per la sicurezza.
2. Il pagamento del corrispettivo avverrà nelle seguenti modalità *(ipotesi esemplificative)*<sup>14</sup>:
- 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 scadenze temporali;
    - al raggiungimento di milestones;
    - a importi prefissati;

---

<sup>12</sup> Le clausole previste nel presente articolo possono essere applicate in modo combinato o alternativo, in base agli accordi specifici raggiunti tra le parti.

<sup>13</sup> I costi della sicurezza di cui al punto 4 dell'allegato XV del D. Lgs. n. 81/08 verranno corrisposti senza alcun ribasso.

<sup>14</sup> 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".

L'ultimo SAL sarà emesso al completamento di tutte le opere previste nel presente contratto. I SAL verranno emessi in contraddittorio tra le parti entro 15 giorni dalla loro scadenza.

L'impresa subappaltatrice emetterà fatture, come autorizzate dall'impresa subappaltante, con pagamento stabilito entro 60 giorni dalla data della fattura

I pagamenti delle fatture verranno effettuati dall'impresa subappaltante mediante Bonifico bancario.

3. Qualora il ritardo nel pagamento superi i <...> giorni, è data facoltà all'impresa subappaltatrice di sospendere i lavori, previa diffida da comunicare all'impresa subappaltante e per conoscenza al Committente e al Direttore lavori, ove nominato, a mezzo lettera raccomandata A.R./PEC o altra modalità tracciabile.
4. A garanzia della buona esecuzione dell'opera e dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto, sull'importo di ogni S.A.L. corrisposto verrà effettuata una trattenuta del --%, che sarà restituita alla subappaltatrice dopo 90 giorni dall'esito positivo della verifica finale.
5. Per l'eventuale esecuzione di ulteriori lavorazioni si procederà a concordare nuovi prezzi che diventeranno parte integrante del presente contratto. Il pagamento dei lavori eseguiti a titolo di Variazioni avverrà con le medesime modalità e termini previsti al comma 2, sommandosi ad essi<sup>15</sup>.

#### **Articolo 7 – revisione prezzi<sup>16</sup>**

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'impresa subappaltatrice può chiedere l'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.

---

<sup>15</sup> Questa clausola stabilisce come devono essere gestite eventuali lavorazioni aggiuntive o modifiche al progetto iniziale non previste nel contratto originario. È una previsione importante perché chiarisce sia la procedura per l'accordo economico che le modalità di pagamento.

<sup>16</sup> L'articolo relativo alla revisione dei prezzi è stato introdotto per garantire una corretta gestione delle variazioni economiche imprevedute che possono influire sull'esecuzione del contratto. Tuttavia, è necessario utilizzare questa clausola con estrema prudenza per evitare potenziali controversie.

2. L'impresa subappaltatrice fornisce alla subappaltante 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.
3. L'impresa subappaltante procede, in contraddittorio con la subappaltatrice, alla valutazione della richiesta di adeguamento compensativo entro 15 giorni (o diverso termine) dalla presentazione dell'istanza completa di tutta la documentazione richiesta. Se l'adeguamento viene accettato verrà contabilizzato nei successivi stati di avanzamento lavori (SAL).

#### **articolo 8 – termini, modalità di esecuzione** <sup>17</sup>

1. I lavori affidati con il presente contratto devono essere eseguiti nel termine di [.....]. Salvo accordo scritto tra le parti, non saranno concesse proroghe. L'impresa subappaltatrice è consapevole delle penali previste nel contratto di appalto principale a carico dell'impresa subappaltante e riconosce che eventuali ritardi nell'esecuzione delle proprie prestazioni, a lei imputabili, che causino pregiudizio all'impresa subappaltante, comporteranno l'obbligo di risarcire i danni, inclusa la copertura di eventuali penali.
2. Resta ferma la facoltà per l'impresa subappaltante, nel caso di ritardi superiori a <...> (es. 1/3 della durata contrattuale), imputabili alla subappaltatrice, di richiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni effettivamente subiti a causa dell'inadempimento.
3. Nel caso in cui il ritardo nell'esecuzione sia imputabile a comportamenti o omissioni del committente o dell'impresa subappaltante, l'impresa subappaltatrice avrà diritto a un termine suppletivo proporzionato alla durata del ritardo e al risarcimento degli eventuali maggiori costi documentati e sostenuti.
4. In relazione a particolari difficoltà di esecuzione incontrate dalla subappaltatrice, la subappaltante, su richiesta scritta, potrà concedere proroghe al termine di ultimazione dei lavori corrispondente ai giorni di sospensione o comunque in misura equa.
5. Se i lavori devono essere sospesi per cause di forza maggiore, condizioni atmosferiche, provvedimenti dell'autorità pubblica (nazionale, regionale, comunale), per difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali, nell'assunzione delle maestranze e comunque per motivi non imputabili alle parti, l'Impresa subappaltatrice ha diritto ad un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori corrispondente ai giorni di sospensione o comunque in misura equa.

---

<sup>17</sup> Le clausole previste nel presente contratto possono essere applicate in modo combinato o alternativo, in base agli accordi specifici raggiunti tra le parti. In particolare: le clausole relative ai termini, alle proroghe, alle penali e alle cause di forza maggiore possono essere integrate tra loro per assicurare una gestione equilibrata del rapporto contrattuale.

Eventuali costi aggiuntivi sostenuti dall'impresa subappaltatrice in tali casi saranno oggetto di valutazione e accordo tra le parti.

6. Qualora la sospensione dei lavori per cause non imputabili all'Impresa subappaltatrice si protragga per oltre -- giorni consecutivi, l'Impresa subappaltatrice 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.

#### **articolo 9 – 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, la subappaltatrice è tenuta a darne pronta comunicazione scritta al Committente.
2. Eventuali modifiche, ampliamenti, riduzioni o variazioni del progetto inizialmente concordato possono essere apportate esclusivamente previa autorizzazione scritta dell'Impresa Subappaltante e, se richiesto, del Committente. Nessuna Variante potrà essere eseguita su iniziativa unilaterale dell'Impresa Subappaltatrice.
3. Qualora l'Impresa Subappaltante intenda apportare Varianti ai lavori oggetto del presente contratto, essa dovrà comunicarlo per iscritto all'Impresa Subappaltatrice, specificando:
  - a. La natura e l'entità delle modifiche richieste;
  - b. La motivazione tecnica o operativa della Variante;
  - c. Le tempistiche previste per l'esecuzione della Variante;
  - d. Le eventuali implicazioni economiche e contrattuali.
4. Qualora l'Impresa Subappaltatrice ritenga necessario proporre Varianti per ragioni tecniche, di sicurezza, o per altre circostanze, essa dovrà sottoporre per iscritto all'Impresa Subappaltante una richiesta dettagliata, specificando:
  - a. La motivazione della Variante proposta;
  - b. Gli eventuali costi aggiuntivi o risparmi stimati;
  - c. L'impatto sulle tempistiche di esecuzione.
5. Le Varianti autorizzate verranno considerate parte integrante del presente contratto e soggette alle stesse condizioni generali, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

6. Qualora l'esecuzione delle Varianti comporti un prolungamento dei tempi di lavorazione rispetto al cronoprogramma originario, le parti concorderanno una proroga adeguata e ne formalizzeranno i termini.

#### **articolo 10 – verifica finale**

1. Fatto salvo il diritto di procedere a verifiche in corso d'opera, l'impresa subappaltante effettuerà la verifica finale dei lavori eseguiti, entro \_\_\_ giorni dalla comunicazione della loro ultimazione, dandone regolare preavviso all'impresa subappaltatrice e subito dopo comunicherà alla stessa, in forma scritta, l'elenco degli eventuali vizi o difetti da eliminare entro un termine prefissato.
2. La mancata verifica finale nel termine di \_\_\_ giorni dalla loro ultimazione e/o la mancata comunicazione scritta da parte dell'impresa subappaltante in ordine a vizi ovvero difetti dell'opera, entro il termine di \_\_\_ giorni dalla visita, costituisce collaudo favorevole dei lavori eseguiti.
3. L'eventuale presa in consegna anticipata dell'opera da parte dell'impresa subappaltante rispetto al termine di ultimazione o a quello di collaudo non dà diritto all'impresa sub-appaltatrice di richiedere compensi di sorta.

#### **articolo 11 – responsabilità**

1. L'impresa subappaltatrice assume le responsabilità delle opere dalla stessa eseguite fino alla consegna.
2. L'impresa subappaltante, nei limiti in cui risponde al committente principale dei lavori, anche dell'operato dell'impresa subappaltatrice, ha azione di regresso nei suoi confronti per fatto ad essa imputabile.

#### **articolo 12 – responsabilità in materia di congruità della manodopera**

1. Con specifico riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 143/2021 recante verifica della congruità della manodopera impiegata nella realizzazione di lavori edili, si stabilisce che **(ipotesi a)** *“Nel caso di inadempimento da parte del subappaltatore nei confronti della Cassa Edile/Edilcassa da cui derivi il mancato rilascio, all'impresa affidataria, dell'attestazione di congruità, l'impresa affidataria stessa potrà trattenere l'importo del corrispettivo ancora dovuto al subappaltatore fino all'avvenuta regolarizzazione della propria posizione da parte del subappaltatore”;*

**(ipotesi b)** *“Nel caso di inadempimento da parte del subappaltatore nei confronti della Cassa Edile/Edilcassa da cui derivi il mancato rilascio, all’impresa affidataria, dell’attestazione di congruità, l’impresa affidataria stessa, in attesa della regolarizzazione da parte del subappaltatore, ha diritto a sospendere il pagamento del corrispettivo ancora dovuto.*

### **articolo 13 – cause di risoluzione del contratto**<sup>18</sup>

1. È in facoltà dell’impresa subappaltante di risolvere il contratto nei seguenti casi:
  - a) il Committente revochi l’autorizzazione al subappalto.
  - b) è stato risolto il contratto di appalto principale;
  - c) l’impresa subappaltatrice si rifiuti di fare eseguire i controlli previsti durante l’esecuzione contrattuale;
  - d) siano accertati, durante i controlli, comportamenti della Subappaltatrice, intesi a occultare errori o mancanze di lavorazione o in caso una recidiva di grave negligenza nello svolgimento delle attività che pregiudichi il buon esito degli obblighi contrattuali.
  - e) quando per negligenza dell’impresa subappaltatrice o per inadempimento agli obblighi ed alle condizioni stipulate, il programma dei lavori non sia tale da assicurare il compimento nel termine prefisso, ovvero sia compromessa la buona riuscita dell’opera;
  - f) quando l’impresa subappaltatrice non adempia agli obblighi concernenti la corresponsione delle retribuzioni, i versamenti agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici, nonché agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva, degli importi e dei contributi loro spettanti per legge o per contratto collettivo, sempre che la stessa, a seguito di contestazione scritta dall’impresa subappaltante, non provveda entro il termine improrogabile prefissatole, a sanare tali irregolarità;
  - g) ritardi reiterati o non giustificati nell’esecuzione dei lavori, che determinino una compromissione significativa del cronoprogramma o il rischio di penali a carico dell’impresa subappaltante;
  - h) l’impresa subappaltatrice interrompa i lavori affidati senza una giustificazione valida e documentata, compromettendo la regolare esecuzione delle opere.

---

<sup>18</sup> L’elenco delle cause di risoluzione riportato ha carattere meramente esemplificativo e non esaustivo.

Le parti possono prevedere ulteriori cause di risoluzione in conformità alle disposizioni normative vigenti e agli accordi specifici, purché esse siano chiaramente indicate e condivise. Resta inteso che qualsiasi violazione grave degli obblighi contrattuali o legali che comprometta l’equilibrio del rapporto potrà costituire motivo di risoluzione, anche se non espressamente previsto nel presente elenco.

2. Il presente contratto deve intendersi risolto automaticamente nei seguenti casi concernenti la patente a crediti dell'impresa subappaltatrice:
  - a) revoca della patente a crediti ai sensi del comma 4, art. 27, d.lgs. n. 81/2008;
  - b) discesa del punteggio della patente a crediti al di sotto della soglia di 15 crediti, salvo il completamento della attività oggetto del presente contratto ai sensi del comma 10, art. 27, d.lgs. n. 81/2008;
  - c) sospensione della patente a crediti in via cautelare ai sensi del comma 8, art. 27, d.lgs. n. 81/2008.
3. È in facoltà dell'impresa subappaltante di risolvere il contratto nei seguenti casi:
  - a. discesa del punteggio della patente a crediti al di sotto della soglia di 15 crediti, senza avvalersi della facoltà che consente il completamento della attività oggetto del presente contratto ai sensi del comma 10, art. 27, d.lgs. n. 81/2008;
  - b. discesa del punteggio della patente a crediti al di sotto della soglia di ... crediti [indicare punteggio vicino alla soglia minima di 15].
4. L'impresa subappaltatrice potrà chiedere la risoluzione del presente contratto nei seguenti casi:
  - a) mancato pagamento di [.....]<sup>19</sup> del corrispettivo spettante;
  - b) sospensione dei lavori per causa della subappaltante committente superiore a -- giorni;
  - c) mancata messa a disposizione del cantiere per un tempo superiore a -- giorni dalla data di consegna dei lavori;
  - d) l'impresa subappaltante apporti modifiche sostanziali al progetto, ai termini o alle condizioni contrattuali senza previo accordo scritto con l'impresa subappaltatrice;
  - e) l'impresa subappaltante richieda la realizzazione di opere o lavori in contrasto con la normativa edilizia, ambientale o di sicurezza sul lavoro, esponendo l'impresa subappaltatrice a responsabilità legali;
  - f) l'impresa subappaltante non fornisca i materiali, le attrezzature o gli strumenti necessari, come previsto dal contratto, nonostante ripetute richieste scritte;
  - g) ecc...
5. Nel caso di risoluzione spetterà all'impresa subappaltatrice il pagamento dei lavori regolarmente eseguiti.

---

<sup>19</sup> Es. un quarto ma è possibile modificare tale riferimento.

## articolo 14 - risoluzione delle controversie

### **Ipotesi A**

1. 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);

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.

### **Ipotesi B**

1. 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.
2. 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.
3. 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.....

### **Ipotesi C – Mediazione e Arbitrato**

1. Le Parti concordano che, prima di procedere ad un contenzioso giudiziale, ogni controversia che possa sorgere tra loro in merito alla validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto debba essere oggetto di un tentativo obbligatorio di mediazione presso un organismo accreditato.
2. Qualora la mediazione non produca un accordo soddisfacente entro 90 giorni dalla richiesta di avvio, ciascuna delle Parti potrà avviare una procedura di arbitrato.

3. L'arbitrato sarà condotto da un Collegio arbitrale composto da tre membri: uno nominato dall'Impresa Subappaltante, uno dall'Impresa Subappaltatrice e il terzo, con funzione di Presidente, nominato di comune accordo tra le Parti.
4. L'arbitrato avrà sede nella provincia della sede della società subappaltante e sarà condotto secondo il Regolamento della Camera Arbitrale della provincia della sede della impresa subappaltante.
5. La decisione del Collegio arbitrale sarà definitiva e vincolante per le Parti. Le spese di arbitrato saranno a carico della parte soccombente o suddivise tra le parti in proporzione alla rispettiva soccombenza.
6. In ogni caso il Foro competente per eventuali ricorsi della impresa subappaltante.

**Art. 15 - clausole finali**

1. L'efficacia del presente contratto è subordinata alla avvenuta autorizzazione del subappalto da parte del Committente principale.
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto e dai documenti e norme richiamati, si applicheranno le disposizioni del codice civile in materia di contratti e obbligazioni in generale e di appalto in particolare.

Luogo, data \_\_\_\_\_

**Subappaltante**

**Subappaltatrice**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Approvazione specifica**

L'impresa subappaltatrice dichiara di avere preso piena visione e conoscenza di tutte le clausole contenute nel presente contratto, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Luogo, data \_\_\_\_\_

**Subappaltante**

**Subappaltatrice**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D. Lgs n. 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni nonché ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa. Si impegna a comunicare ogni eventuale modifica ai dati trasmessi.

Luogo, data \_\_\_\_\_

**Subappaltante**

\_\_\_\_\_

**Subappaltatrice**

\_\_\_\_\_