



**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

## **MODULISTICA**

Schema di contratto per  
l'affidamento ad un  
*“general contractor”*  
dell'organizzazione ed  
esecuzione di  
servizi, opere e interventi  
di edilizia privata

14 Giugno 2022



## **NOTE PER L'UTILIZZO DELLO SCHEMA CONTRATTUALE**

*L'ANCE ha predisposto il presente schema contrattuale per offrire uno strumento che consenta all'impresa di costruzioni (in veste di general contractor) di assumere il coordinamento delle diverse fasi connesse alla realizzazione dell'opera (dalla valutazione di fattibilità alla progettazione, alla realizzazione degli interventi, anche in parziale subappalto).*

*L'attività di "servizi" (propria anche del contratto di appalto) potrà essere svolta sia da professionisti, che hanno un rapporto di dipendenza con l'impresa, sia da collaboratori esterni appositamente incaricati.*

*Lo schema contrattuale:*

- consente di affidare ad un unico soggetto referente (in questo caso l'impresa di costruzioni in veste di general contractor) dotato di struttura imprenditoriale e di competenze nel settore, la gestione e il coordinamento delle fasi antecedenti la realizzazione delle opere e degli interventi nonché, in caso di esito positivo delle valutazioni di pre-fattibilità, la realizzazione e il compimento dei lavori;*
- è adattabile alle diverse esigenze perché presenta sia clausole da completare/adattare in base alle specifiche necessità, sia clausole "solo eventuali", ossia clausole che possono essere anche eliminate dal testo del contratto se la relativa previsione non si adatta al caso concreto;*
- contiene una specifica clausola per la rinegoziazione delle condizioni contrattuali da utilizzare al verificarsi di situazioni imprevedibili che siano tali da alterare in maniera significativa il sinallagma contrattuale;*
- include una apposita clausola per la revisione del corrispettivo la cui utilizzabilità va comunque valutata con particolare attenzione;*
- prevede che il Committente possa affidare all'impresa di costruzioni, che si configura come referente unico, anche lo svolgimento di alcune attività che risultano propedeutiche e, in ogni caso, collegate all'esecuzione dei lavori; resta in ogni caso rimesso alla libera determinazione delle parti se utilizzare, per maggiore comodità, due distinti schemi contrattuali da sottoscrivere con tempistiche diverse: prima il mandato per l'affidamento*

*dell'attività più propriamente di "servizi", e successivamente, in caso di esito positivo delle verifiche di fattibilità dell'intervento, l'appalto integrato (progettazione ed esecuzione) o il solo appalto di esecuzione dei lavori;*

- *utilizza l'istituto del mandato senza rappresentanza, in conformità alle indicazioni fornite dall'Agenzia dell'Entrate. In particolare, con riferimento alla Risposta AdE n. 254 del 14 aprile 2021, nello schema contrattuale tra Committente e General Contractor (impresa di costruzioni), viene stabilito che quest'ultimo incaricherà i professionisti e si occuperà anche della fase solutoria, ossia del pagamento della fattura direttamente al professionista, senza ricarico, e del successivo ribaltamento (in sede di fatturazione complessiva) al Committente del costo della prestazione professionale, consentendo così l'applicazione dello sconto in fattura sulla generalità delle spese sostenute.*

*Pertanto, in virtù del mandato senza rappresentanza conferito dal Committente al General Contractor (impresa di costruzioni):*

- *il Committente individua i professionisti. In tal caso, al fine di garantire l'indipendenza e la terzietà dei professionisti incaricati, lo schema contrattuale indica la necessità, per il General Contractor (impresa di costruzioni), di acquisire preventivamente ed espressamente dal Committente il consenso sui nominativi dei professionisti;*
- *il General Contractor (impresa di costruzioni) incarica i professionisti in nome proprio e per conto del Committente;*
- *i professionisti emettono fattura per le prestazioni rese al General Contractor (impresa di costruzioni), a fronte delle quali quest'ultimo provvede direttamente al pagamento;*
- *il General Contractor (impresa di costruzioni) riaddebita tali costi al Committente (in maniera puntuale ed indicando il professionista che ha reso la prestazione), con applicazione dell'IVA, praticando lo sconto in fattura, qualora richiesto dallo stesso Committente.*

*Come previsto dalla risposta AdE n. 480 del 15 luglio 2021 è anche possibile che sia il Committente (beneficiario delle agevolazioni fiscali) a provvedere direttamente e "in prima persona" ad incaricare tutte o alcune figure professionali, che dovranno, pertanto, emettere fattura intestata al Committente stesso. Utilizzando la formula giuridica della delegazione di pagamento a terzi, il Committente può, tuttavia, delegare un terzo (in tal caso il General Contractor, impresa di costruzioni, in forza di un mandato con rappresentanza) a effettuare*

*il pagamento ai professionisti. L'importo sarà, poi, riaddebitato al Committente dal terzo delegato (General Contractor, impresa di costruzioni) usufruendo dello sconto in fattura. Laddove ci si volesse avvalere di tale possibilità ciò andrà specificato all'interno del contratto. Pertanto, in virtù del mandato con rappresentanza conferito dal Committente al General Contractor (impresa di costruzioni):*

- *il Committente incarica direttamente i professionisti;*
- *i professionisti fatturano le prestazioni rese direttamente al Committente;*
- *il Committente conferisce al General Contractor (impresa di costruzioni) una delegazione di pagamento dei professionisti;*
- *il General Contractor (impresa di costruzioni) paga i professionisti in nome e per conto del Committente, ribaltando i costi a quest'ultimo senza applicazione dell'IVA e praticando lo sconto in fattura.*

#### **OBBLIGO QUALIFICAZIONE SOA**

*L'art. 10-bis D.L. n. 21/2022 prevede che per i lavori di importo superiore a 516.000 euro che usufruiscono degli incentivi fiscali ai sensi degli articoli 119 e 121 co. 2 del D.L. n. 34/2020 le imprese affidatarie che sottoscrivono i relativi contratti di appalto/subappalto debbano essere in possesso dell'attestazione SOA secondo modalità e tempistiche indicate dalla norma stessa. E' pertanto opportuno, già nei contratti che verranno sottoscritti a decorrere dal 21 maggio 2022, i cui lavori saranno avviati/proseguiranno successivamente al 31 dicembre 2022, l'inserimento di una apposita clausola contrattuale con la quale l'impresa, laddove non già in possesso della attestazione necessaria, si impegni ad ottenerla secondo le scadenze indicate nell'articolo 10-bis al quale si fa rinvio.*

## **Disclaimer**

*Lo schema di contratto è stato elaborato da ANCE tenuto conto della disciplina vigente (civilistica, fiscale, lavoristica ecc.) alla data del **14 giugno 2022** ed è destinato ai fini di un esclusivo utilizzo da parte delle imprese associate che potranno liberamente avvalersene apportando, con il supporto dei propri legali di riferimento, 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.*

**Tra le seguenti parti:**

a) *inserire in modo completo le generalità del committente (nel caso di un condominio andrà inserito il nominativo dell'amministratore o del/dei proprietario/i delegato/i alla stipula del contratto)*

.....

(di seguito: “**COMMITTENTE**”)

b) ....., nato a <...> il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ (C.F. |\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|) residente in <...> nella qualità di legale rappresentante(*ovvero soggetto espressamente dotato dei poteri di sottoscrizione dei contratti*) dell'impresa di costruzioni “ \_\_\_\_\_ ”

con sede legale in <...> via <...> n. ...,

P. IVA |\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|

Iscrizione al Registro delle Imprese di <...> presso la Camera di Commercio di <...>

Iscrizione INAIL con posizione n° <...>

Iscrizione all' INPS con posizione n° <...>

Iscrizione alla Cassa Edile di <...> con posizione n° <...>

Applicazione del contratto collettivo nazionale e territoriale dell'edilizia

Inserire eventuali certificazioni/ attestazioni di cui è in possesso l'impresa<sup>1</sup>

(di seguito: “**IMPRESA**”/APPALTATORE)

---

1 Es. Qualificazione SOA, Certificazioni EN ISO <...>

## PREMESSO<sup>2</sup>

- CHE il Committente intende valutare la fattibilità (tecnico/economica/urbanistica) di far eseguire lavori di efficientamento energetico e/o adeguamento/miglioramento del rischio sismico dell'edificio al fine di poter usufruire degli incentivi fiscali previsti dalla normativa vigente<sup>3</sup>;
  - (*nel caso del condominio*) CHE il Committente ha deliberato nel corso dell'assemblea straordinaria del     /    /     di eseguire/valutare la fattibilità (tecnico/economica/urbanistica) di far eseguire i lavori di efficientamento energetico e/o adeguamento/miglioramento del rischio sismico dell'edificio in quanto è consapevole di poter usufruire degli incentivi fiscali previsti dalla vigente normativa;
  - CHE i lavori oggetto del presente contratto possono consentire l'esercizio delle opzioni per la cessione del corrispondente credito d'imposta o per lo sconto in fattura;
  - CHE il Committente<sup>4</sup> <...> ha intenzione di conferire all' Impresa un mandato senza rappresentanza al fine di compiere uno o più atti giuridici tra cui la gestione e il coordinamento delle figure professionali, con cui verranno stipulati uno o più contratti di prestazione d'opera (*allegare le lettere tipo di incarico*), per lo svolgimento delle attività necessarie alla completa realizzazione degli interventi nonché ogni altro adempimento necessario per l'ottenimento del beneficio fiscale tra cui anche l'accesso agli atti e documenti amministrativi presso gli uffici tecnici comunali;
- (in alternativa)*

---

<sup>2</sup> Utilizzare solo le voci che interessano.

<sup>3</sup> Riferimenti normativi: articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd. Superbonus 110%); articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni nella legge 3 agosto 2013, n. 90 e s.m.i. (cd. Eco-Simabonus ordinario); all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917 (cd. Bonus edilizia); art. 1 commi 219-224 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - (cd. Bonus Facciate).

<sup>4</sup> Utilizzare questa voce nell'ipotesi del mandato senza rappresentanza nell'ipotesi in cui l'Impresa provveda direttamente ad incaricare i professionisti in nome proprio e per conto del Committente.

- CHE il Committente<sup>5</sup> <...> ha intenzione di conferire all' Impresa un mandato con rappresentanza al fine di effettuare il pagamento delle spese direttamente ai professionisti dallo stesso incaricati con appositi e separati contratti d'opera professionali, a seguito di regolare presentazione di fattura intestata al Committente medesimo. In tal caso, l'impresa provvederà ad includere tali importi all'interno delle proprie fatture ed utilizzare il meccanismo dello sconto in fattura, anche su queste prestazioni.
- CHE l'Impresa <...> si è dichiarata disponibile ad eseguire direttamente i lavori che saranno in seguito<sup>6</sup> approvati/deliberati dal Committente/Condominio, anche attraverso l'affidamento di alcune lavorazioni in regime di subappalto, assicurando, in ogni caso, il coordinamento fino alle fasi della verifica finale/collaudato;

**si conviene e stipula quanto segue**

---

ART. 1  
PREMESSA

---

1. Le Premesse e gli Allegati, anche se non materialmente allegati al presente Contratto, sono noti alle Parti che li riconoscono quale parte integrante e sostanziale del Contratto stesso e di esso costituiscono il presupposto.

---

ART. 2  
OGGETTO E GARANZIE

---

1. Il Committente affida all'Impresa che accetta l'effettuazione<sup>7</sup>:
  - a) della valutazione preliminare di fattibilità dell'intervento edilizio (*proposta delle alternative, indicazione delle caratteristiche generali d'intervento, valutazioni economiche e tecniche, valutazione della classe sismica, APE dell'edificio pre-post intervento ecc.*);
  - b) dell'elaborazione della documentazione necessaria per la presentazione della pratica edilizia e per la richiesta di qualsivoglia parere, nulla-osta, autorizzazione (comunque denominati) necessari per la realizzazione dell'opera;

---

<sup>5</sup> Utilizzare questa voce nell'ipotesi in cui il Committente nomini separatamente e in prima persona i professionisti che in tal caso risponderanno direttamente nei confronti dello stesso. In questo caso i professionisti emetteranno la fattura nei confronti del committente medesimo.

<sup>6</sup> Ossia dopo che è stata effettuata la valutazione di fattibilità tecnica, economica ed urbanistico-edilizia e sono stati richiesti o acquisiti i titoli abilitativi edilizi e amministrativi necessari.

<sup>7</sup> Specificare eventualmente quali tra le attività indicate saranno svolte da professionisti incaricati dal Committente.



- c) della progettazione esecutiva edile ed impiantistica;
  - d) dell'assistenza nella Preparazione della documentazione necessaria all'ottenimento dei bonus fiscali;
  - e) degli adempimenti necessari per l'apertura e la chiusura del cantiere;
  - f) dell'esecuzione delle opere, lavorazioni, scelta dei materiali<sup>8</sup> secondo le previsioni del capitolato;
2. Le parti si danno reciprocamente atto che l'affidamento dei lavori in appalto è risolutivamente condizionato all'esito delle verifiche, con esito positivo, del possesso di tutti i requisiti economico-finanziari, tecnici ed urbanistico-edilizi per usufruire degli incentivi fiscali nonché di quelli richiesti dalle vigenti disposizioni normative generali e di settore per l'esecuzione dei lavori<sup>9</sup>.
  3. Fermo restando quanto stabilito al precedente comma 2 il presente contratto dovrà essere integrato<sup>10</sup> ogni qual volta i contenuti non determinabili dall'inizio necessitino ai fini della validità dello stesso di essere determinati e specificati.
  4. I lavori oggetto del presente Contratto verranno realizzati in conformità e nel rispetto alla documentazione fornita dal Committente e dai Professionisti incaricati. Tali documenti, qualora non ancora disponibili al momento della sottoscrizione del presente Contratto, verranno consegnati nel rispetto delle tempistiche indicate negli incarichi professionali<sup>11</sup>.
  5. *(Eventuale)* Le Parti si danno reciprocamente atto dell'importanza della documentazione tecnica che sarà predisposta dai terzi incaricati e l'Impresa si impegna pertanto ad attenersi a quanto in essa prescritto; le Parti convengono altresì che sulla correttezza degli stessi l'Impresa non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile.

---

<sup>8</sup> Specificare eventualmente se la verifica sui materiali viene fatta in accordo con la direzione lavori ciò anche al fine di delimitare il regime delle responsabilità.

<sup>9</sup> Laddove le verifiche di fattibilità conducessero ad esiti che non consentono di accedere ai benefici fiscali non si potrà dar corso all'esecuzione dei lavori e il contratto si intenderà sciolto. In tal caso le parti devono regolare preventivamente il corrispettivo spettante all'impresa.

<sup>10</sup> Ogni integrazione del contratto dovrà essere sottoscritta dalle parti.

<sup>11</sup> Si può inserire una clausola che preveda che prima dell'inizio dei lavori il Committente attraverso la Direzione lavori approvi espressamente il progetto.

6. Il Committente dichiara, in quanto (*proprietario o altro titolo idoneo*<sup>12</sup>), di avere la piena disponibilità (giuridica o di fatto) del seguente (*unità immobiliare/fabbricato*) sito in <...> distinto all’Agenzia del Territorio di <...> Foglio <...> particella <...> sub <...>
7. Il Committente dichiara di essere in possesso di tutti i requisiti di legge per l’accesso alle detrazioni fiscali<sup>13</sup>.
8. Eventuali revoche/mancata concessione, anche parziale, dell’agevolazione fiscale per carenza dei requisiti, resteranno imputabili esclusivamente al Committente stesso che si farà carico di tutte le conseguenze da ciò derivanti, anche in virtù di quanto previsto dall’art.121, co.5, del D.L 19 maggio 2020, n.34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n.77.
9. L’Impresa dichiara:
  - a. di disporre delle competenze necessarie nel campo della messa in sicurezza sismica e dell’efficientamento energetico degli edifici,
  - b. di applicare integralmente il Contratto collettivo nazionale del settore edile sottoscritto da Ance, Associazioni delle Cooperative e Feneal/UIL, Filca/CISL e Fillea/CGIL (codice CNEL: F012) e la relativa contrattazione integrativa territoriale <sup>14</sup>;
  - c. di essere in regola con i versamenti contributivi previdenziali e assistenziali, attestati mediante il DOL – Durc on line;
  - d. per lavori di importo superiore a 516.000 euro, ai sensi dell’art. 10-bis del decreto-legge n. 21/2022, di essere in possesso della qualificazione ai sensi dell’art. 84 del codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture di cui al decreto legislativo

---

<sup>12</sup> Indicare titolo di possesso e detenzione idoneo, al momento dell’ avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. In particolare, per possesso o detenzione legittima dell’immobile, che assicura l’accesso ai benefici fiscali, è stato chiarito esplicitamente che deve intendersi il possesso o la detenzione “in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato”, corredato dal consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

<sup>13</sup> Resta fermo che per gli interventi di cui all’articolo 119 comma 11 del DL n. 34/2020 il contribuente deve richiedere il visto di conformità.

<sup>14</sup> Ai sensi dell’art. 1, comma 43-bis, della Legge n. 234/2021 (introdotto dall’art. 28 quater del DL n. 4/2022 e successivamente modificato dall’art. 23 bis del DL n. 21/2022) in vigore dal 27 maggio 2022, il riconoscimento dei benefici connessi ai diversi bonus edilizi, è previsto solo se nell’atto di affidamento dei lavori, il cui importo complessivo è superiore a 70.000 euro, è indicato che i lavori edili di cui all’allegato X al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, di cui all’art. 51 del D.Lgs n. 81/2015. Il contratto collettivo applicato, indicato nell’atto di affidamento dei lavori, dovrà essere riportato nelle fatture emesse in relazione all’esecuzione dei lavori (*Cfr. circolare Agenzia Entrate n. 19/E del 27 maggio 2022 - paragrafo 8*).

18 aprile 2016, n. 50 *in alternativa* di aver sottoscritto un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione con uno degli organismi previsti dell'art. 84 del codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

10. L'Impresa dichiara di avere sottoscritto o si impegna a sottoscrivere:

- Polizza CAR/EAR n. <...> massima <...> Compagnia <...> della durata di (*indicare*
- eventuali estensioni di copertura es. danni al preesistente, danni a terzi, danni da errore di progettazione*)

---

ART. 3  
COLLABORATORI DELLE PARTI<sup>15</sup>

---

1. Il Committente dichiara di voler affidare la Direzione dei Lavori a <...>
2. Il Committente dichiara altresì di voler affidare le funzioni di<sup>16</sup>:  
<...>
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 contratto<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> In sede di adeguamento del presente schema contrattuale occorre coordinare il presente articolo con il successivo. Inoltre, qualora alcune delle figure professionali indicate nel presente articolo non fossero state ancora incaricate al momento della sottoscrizione del presente contratto sarà opportuna una sua integrazione anche semplicemente con un Allegato in cui sono riportati i nominativi e relativi riferimenti e ruoli.

<sup>16</sup> Dovranno essere inserite tutte le figure professionali che possono ricorrere nella realizzazione dell'appalto; a mero titolo esemplificativo si ricordano:

- il Progettista
- il Direttore Lavori per le strutture;
- il Direttore Lavori per gli impianti;
- il Collaudatore ai sensi del D.P.R. 380/2001;

e le altre figure la cui nomina è posta in capo al committente, ai sensi del D. Lgs. 81/08:

- 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).

<sup>17</sup> 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.

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 tramite lettera raccomandata A.R. o in altra formula di pari pubblicità.
6. L'Appaltatore affida la responsabilità<sup>18</sup> del cantiere a <...>
7. Al Responsabile del Cantiere, che dovrà essere sempre presente durante l'esecuzione delle opere competono:
  - 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

#### PRESTAZIONI PROFESSIONALI E MANDATO SENZA RAPPRESENTANZA

---

1. Il Committente conferisce mandato senza rappresentanza all'Impresa al fine di  
*(a titolo esemplificativo)* <...>
  - a) *Coordinare lo svolgimento delle seguenti attività:*
    - *valutazione preliminare di fattibilità dell'intervento edilizio (proposta delle alternative, indicazione delle caratteristiche generali d'intervento, valutazioni economiche e tecniche);*
    - *predisposizione dell'Attestato di prestazione energetica dell'edificio pre e post - intervento;*
    - *elaborazione della documentazione necessaria per la presentazione della pratica edilizia e per la richiesta di qualsivoglia parere, nulla-osta, autorizzazione (comunque denominati) necessari per la realizzazione dell'opera;*
    - *progettazione esecutiva edile ed impiantistica;*
    - *asseverazione tecnica delle opere e degli impianti, necessaria all'ottenimento del bonus fiscale;*
    - *apposizione del visto di conformità delle opere, ai fini dell'ottenimento del bonus fiscale;*
    - *ecc.*
  - b) *Corrispondere ai professionisti il corrispettivo dovuto*

2. Per lo svolgimento delle attività di cui al comma 1, l'Impresa sottoscriverà appositi incarichi professionali (*da allegare al contratto*) con i Professionisti, in nome proprio e per conto del Committente, di guisa che sia sempre garantita l'indipendenza e la terzietà che i diversi Professionisti incaricati<sup>19</sup> dovranno mantenere nello svolgimento delle proprie funzioni nonché il rapporto di fiducia che sussiste tra di essi e il Committente. L'Impresa dovrà, inoltre, provvedere a fatturare nei confronti del Committente le prestazioni rese dai Professionisti, ai quali corrisponderà quanto dovuto secondo i patti e le condizioni inserite negli incarichi professionali.
3. Ai fini di cui al comma 2
- Ipotesi 1* il Committente dichiara di avere preso visione dei nominativi dei professionisti con i quali l'impresa stipulerà il relativo contratto d'opera professionale.
- Ipotesi 2* l'Impresa anche su segnalazione del Committente incaricherà le seguenti figure professionali:.....
- l'Arch./Ing. /Geom. \_\_\_\_\_ per la realizzazione del progetto<sup>20</sup>;
  - l'Arch. ./Ing. /Geom \_\_\_\_\_, per il ruolo di Direttore dei Lavori<sup>21</sup>;
  - l'Arch. ./Ing. /Geom \_\_\_\_\_, per il ruolo di collaudo tecnico amministrativo (asseveratore)
4. L'Impresa, in qualità di mandatario è altresì autorizzata a compiere ogni altro atto necessario all'espletamento dell'incarico, anche se qui non espressamente menzionato, il tutto con promessa di rato e valido operato.
5. Per l'espletamento del mandato conferito al mandatario nulla è dovuto<sup>22</sup>.

*(in alternativa)*

---

#### ART. 4

#### PRESTAZIONI PROFESSIONALI E MANDATO CON RAPPRESENTANZA

---

1. il Committente sottoscriverà appositi incarichi professionali (*da allegare al contratto*) con i Professionisti;

---

<sup>19</sup> Si ricorda che quando sussiste l'obbligo di nomina del Coordinatore per la Sicurezza questo deve essere incaricato direttamente dal Committente. Sarebbe altresì opportuno che anche il Direttore dei Lavori fosse nominato direttamente dal Committente.

<sup>20</sup> Indicare il nominativo del o dei progettisti incaricati per le specifiche parti di competenza (impiantistica, strutturale ecc.)

<sup>21</sup> Se più di uno inserire tutti i nominativi e specificare le competenze.

<sup>22</sup> Qualora sia richiesto un compenso per l'espletamento dell'attività di coordinamento, specificare l'importo a tale scopo pattuito. Tale compenso non è tuttavia agevolabile.

2. il Committente conferirà mandato con rappresentanza all'Impresa al fine di corrispondere il corrispettivo dovuto ai professionisti da lui stesso incaricati;
3. l'Impresa dovrà provvedere al pagamento, in nome e per conto del Committente, delle prestazioni rese dai professionisti nei confronti di quest'ultimo, secondo i patti e le condizioni inserite negli incarichi professionali.
4. l'Impresa ribalterà al Committente le spese sostenute ai sensi del precedente comma 3, in maniera puntuale, indicando il professionista e la relativa prestazione resa.
5. Per l'espletamento del mandato conferito al mandatario nulla è dovuto<sup>23</sup>.

---

ART. 5  
SUBAPPALTO<sup>24</sup>

---

1. Il Committente autorizza sin d'ora l'affidamento in regime di subappalto di ...<sup>25</sup>:
  - a. <..>
2. L'Appaltatore si impegna a garantire che tutti i soggetti affidatari ai sensi del presente articolo saranno in possesso dei requisiti d'idoneità tecnico professionali per l'esercizio delle attività necessarie per la esecuzione dei lavori a norma del contratto.
3. L'appaltatore si impegna a garantire che le imprese affidatarie dei lavori edili applichino la contrattazione collettiva nazionale e territoriale dell'edilizia (individuata da uno dei seguenti codici CNEL: F012, F015, F018). A tal fine, sarà posta specifica indicazione nei contratti di affidamento e nelle relative fatture.
4. L'Appaltatore resta responsabile verso il Committente della regolarità di quanto oggetto di subappalto. 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 subappaltate.

---

<sup>23</sup> Qualora sia richiesto un compenso per l'espletamento dell'attività di coordinamento, specificare l'importo a tale scopo pattuito. Tale compenso non è tuttavia agevolabile.

<sup>24</sup> In caso di subappalto, qualora il contratto sia di importo superiore a 200.000 euro annui ed in presenza delle ulteriori condizioni richieste dall'art.17-bis del D.Lgs. 241/1997, operano, a carico dell'Appaltatore (o dei Subappaltatori, in caso di subappalti a cascata), gli obblighi relativi al controllo sul corretto versamento delle ritenute fiscali a cui sono tenuti i 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, o appurato l'omesso o insufficiente versamento delle ritenute, l'Appaltatore sospende il pagamento dei corrispettivi maturati, dandone comunicazione entro 90 giorni all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio

<sup>25</sup> L'appaltatore può comunque specificare le lavorazioni edili o altre lavorazioni che verranno affidate in subappalto riservandosi di indicare successivamente i nominativi delle imprese subappaltatrici.

---

ART. 6  
OBBLIGHI E ONERI DEL COMMITTENTE

---

1. Salvo diversa ed espressa pattuizione, oltre agli obblighi previsti in altre disposizioni del presente contratto il Committente è tenuto a:
- a) assicurare la necessaria collaborazione per l'adempimento degli obblighi assunti dall'Appaltatore ai sensi del presente Contratto;
  - b) mettere a disposizione dell'Appaltatore entro la data di inizio lavori, e per tutta la durata dei lavori medesimi, idonea area di cantiere libera da cose e/o persone nonché, laddove disponibili e senza ulteriori oneri per il condominio, i seguenti locali.....;
  - c) non effettuare ulteriori lavorazioni o attività che possano comportare interferenze, ritardi o maggiori oneri in capo all'Appaltatore;
  - d) garantire la fornitura di energia e acqua per le attività di cantiere;
  - e) adempiere agli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D.lgs. 81/2008 e s.m.i., tra cui l'invio della notifica preliminare nei casi di cui all'articolo 99 del medesimo decreto, la redazione del piano di sicurezza e coordinamento, ove previsto, comprensivo della stima dei costi della sicurezza, la verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'Appaltatore e degli eventuali subappaltatori ai sensi dell' Allegato XVII<sup>26</sup>;
  - f) riconoscere i maggiori costi a carico delle imprese dovuti all'apprestamento delle specifiche misure di sicurezza adottate a seguito di eventuali situazioni sanitarie emergenziali (es. Covid-19).

---

<sup>26</sup>Documenti 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..

---

ART. 7

OBBLIGHI E ONERI DELL'APPALTATORE

---

1. In relazione alla realizzazione delle opere di cui al presente contratto sono a carico dell'Appaltatore, oltre a quanto previsto in altre parti del presente contratto, i seguenti adempimenti e oneri<sup>27</sup>:
- a) allestire il cantiere e i luoghi interessati dalla realizzazione delle opere tra cui anche il cartello di cantiere che per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 dovrà riportare anche la seguente dicitura: "*Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici*";
  - b) fornire assistenza al Committente, Direttore Lavori, Collaudatore nell'esecuzione di ogni prova di carico che dovrà essere eseguita su qualsiasi parte della struttura;
  - c) adottare le cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone addette all'esecuzione delle opere e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati;
  - d) mantenere e rendere sicuro il transito ed effettuare le segnalazioni di legge, sia diurne che notturne, con riferimento alle strade, ancorché private in qualsiasi modo interessate dall'esecuzione delle Opere;
  - e) assicurare la pulizia quotidiana del cantiere e delle relative vie di transito, compreso lo sgombero dei materiali di rifiuto;
  - f) provvedere, sotto la propria completa responsabilità, al ricevimento, allo scarico e al trasporto nei luoghi di deposito dei materiali, nonché provvedere alla buona conservazione e alla perfetta custodia degli stessi;
  - g) provvedere a propria cura e spese all'eventuale illuminazione notturna del cantiere, all'apposizione di allarmi di sicurezza sui ponteggi e a ogni altro accorgimento volto ad escludere o limitare ogni rischio e pericolo per la sicurezza;
  - h) provvedere, alla fine delle lavorazioni, allo sgombero dei materiali, dei mezzi d'opera e degli impianti di sua proprietà, provvedendo altresì alla minuziosa pulizia di tutti i luoghi interessati;
  - i) rispettare gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.<sup>28</sup>;

---

<sup>27</sup> L'elenco degli obblighi posti a carico dell'Appaltatore è indicativo.

<sup>28</sup> In caso di subappalto: tramettere 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; vigilare sulla sicurezza



- j) corrispondere alle imprese subappaltatrici, senza alcun ribasso, i relativi costi di sicurezza;
- k) far esporre la tessera di riconoscimento a tutto il personale impiegato in cantiere;
- l) provvedere al deposito, alla raccolta, al trasporto e al conferimento dei rifiuti derivanti dalla attività di cantiere presso gli impianti autorizzati al recupero o smaltimento degli stessi, nel rispetto degli obblighi previsti dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- m) adempiere agli obblighi documentali relativi alla produzione dei rifiuti derivanti dall'attività di cantiere, fornendo copie dei formulari di identificazione degli stessi di cui all'art. 193 del D. Lgs. 152/2006;

n) .....

2. 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 DOL – Durc on line. 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/i.<sup>29</sup>.
3. 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, ivi comprese le disposizioni in materia di attestazione della congruità della manodopera, ai sensi del D.M. n. 143/2021<sup>30</sup>.
4. L'Appaltatore si obbliga a consegnare copia delle ricevute dei pagamenti effettuati a favore del/dei subappaltatori e fornitori entro 10 giorni dall'avvenuto pagamento.

---

#### ART. 8

##### DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

*Individuare la modalità di pagamento in funzione della tipologia di intervento e delle opzioni disponibili*

---

1. L'importo complessivo dell'appalto (salvo quanto già versato dal Committente antecedentemente alla firma del Contratto) comprensivo dei lavori, materiali e prestazioni rese

---

dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento; coordinare gli interventi di cui agli articoli 95 e 96 del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.; verificare tempestivamente e comunque non oltre 15 giorni dall'avvenuta ricezione, la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese subappaltatrici rispetto al proprio; trasmettere i suddetti POS al coordinatore per l'esecuzione.

<sup>29</sup> Per la verifica dell'idoneità tecnico professionale si fa riferimento alle modalità di cui all'ALLEGATO XVII del D. Lgs 81/08.

<sup>30</sup> La disposizione si applica alle opere il cui valore risulti complessivamente di importo pari o superiore ad euro settantamila.

dai professionisti incaricati ai sensi dell'articolo 4 ammonta a euro31 [...] ([...]/00) IVA (inclusa [•]%) di cui euro [...] ([...]/00) costituiscono costi per la sicurezza<sup>32</sup>.

*Scorporare gli importi in funzione della tipologia di Opere (Superbonus 110%, Opere diversamente agevolabili, Opere non agevolabili)*

2. Le parti convengono, fin da ora, che qualora successivamente alla stipula del presente contratto, i costi dei singoli materiali e dei prodotti necessari per la realizzazione dell'intervento subiscano variazioni in aumento o in diminuzione superiori al 5% (o diversa percentuale) tali da determinare un aumento o una diminuzione dei prezzi unitari utilizzati, si procede alla revisione del corrispettivo previa dimostrazione, da parte dell'appaltatore, rispetto a quanto documentato al momento dell'offerta e/o nel computo metrico estimativo, della effettiva variazione con adeguata documentazione.<sup>33</sup>

*Ipotesi 1 (per opere agevolabili per le quali non si chiede lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta e/o per opere non agevolabili)*

La quota di euro [...] ([...]/00) IVA inclusa sarà corrisposta a mezzo bonifico bancario<sup>34</sup> sul seguente conto corrente dell'Appaltatore [IBAN \_\_\_\_\_], con le seguenti modalità:

- a. Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa entro il <...> ovvero entro <...> giorni dal raggiungimento del 1° SAL come definito nell'allegato cronoprogramma
- b. Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa entro il <...> ovvero entro <...> giorni dal raggiungimento del 2° SAL come definito nell'allegato cronoprogramma

---

<sup>31</sup> Si suggerisce di indicare separatamente i costi per i lavori e i costi per la progettazione specificando anche le modalità e i tempi di pagamento distinguendo tra esecutori e professionisti.

<sup>32</sup> I costi della 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).

<sup>33</sup> La prova della variazione dei prezzi può essere fornita, ad esempio, mediante dichiarazione di fornitori o con altri idonei mezzi di prova ovvero facendo riferimento agli aggiornamenti dei Prezzari nel frattempo intervenuti. Considerato che il tecnico incaricato deve asseverare la congruità delle spese sostenute, facendo riferimento non solo ai prezzari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome o ai listini delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura competenti sul territorio ove è localizzato l'edificio o ai prezzari pubblicati dalla casa editrice DEI ma anche ai valori massimi di spesa agevolabile stabiliti per ogni tipologia di intervento, la richiesta di revisione del corrispettivo, conseguente a incrementi di costo che non trovano copertura nei suddetti valori, dovrà essere accollata, in tutto o in parte al committente. A tal fine è opportuno indicare nella clausola in che misura una eventuale maggiorazione dei costi dovesse essere sostenuta da parte del committente e in che misura possa rientrare nell'alea di rischio dell'appaltatore.

<sup>34</sup> Nel bonifico dovranno essere indicati il numero della fattura emessa dall'Appaltatore; la causale del versamento, con indicazione degli estremi normativi di riferimento; il codice fiscale del beneficiario della detrazione; il numero di partita IVA del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico.

- c. Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa a saldo, a seguito della formalizzazione del verbale di collaudo e fine lavori e comunque entro e non oltre il <...>

*Ipotesi 2 (opere per le quali i pagamenti avvengono tramite cessione del credito d'imposta)*

Premesso che le Parti sono consapevoli che, per quanto concerne le Opere Superbonus 110% il pagamento delle stesse deve essere suddiviso in tre SAL e che, ai fini del conseguimento delle agevolazioni, le Opere devono essere terminate entro il .././.... e che entro tale data devono essere effettuati tutti i pagamenti inerenti il corrispettivo previsto la quota di Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa, sarà corrisposta mediante la Cessione del Credito d'Imposta<sup>35</sup>, ai sensi dell'articolo 121 D.L. 34/2020, convertito con modificazioni nella legge 77/2020, con le seguenti modalità:

- a. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 1° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [•]
- b. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 2° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [•]
- c. Saldo a seguito della formalizzazione del verbale di collaudo e fine lavori e comunque entro e non oltre il <...>

A tal fine il Condominio/Committente si impegna a rispettare tutti gli adempimenti posti a suo carico ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

*Ipotesi 3 (opere per le quali i pagamenti avvengono tramite sconto in fattura)*

Premesso che le Parti sono consapevoli che, per quanto concerne le Opere Superbonus 110% il pagamento delle stesse deve essere suddiviso in tre SAL e che, ai fini del conseguimento delle agevolazioni, le Opere devono essere terminate entro il .././.... e che entro tale data devono essere effettuati tutti i pagamenti inerenti il corrispettivo previsto il Committente aderisce alla modalità dello sconto in fattura nella misura del 100% del valore delle Opere agevolate in applicazione

---

<sup>35</sup> Cfr. art.119, co.8-bis, del DL n. 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020, come modificato dall'art.1, co.3, lett.b) del DL 59/2021. Il quadro dei termini per il Superbonus è il seguente: **31/12/2023** se si tratta di condomini "civilistici" o con unico proprietario fino a 4 unità; **30/6/2022** se si tratta di edifici unifamiliari **estendibile al 31/12/2022** se al 30/6/2022 sia stato realizzato almeno il 30% dei lavori.

dell'articolo 121 D.L. n. 34/2020, convertito con modificazioni nella legge 77/2020, pari ad Euro [●]

I.V.A. inclusa con le seguenti modalità:

- a. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 1° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [●]
- b. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 2° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [●]
- c. Saldo a seguito della formalizzazione del verbale di collaudo e fine lavori e comunque entro e non oltre il <...>

A tal fine il Condominio/Committente si impegna a rispettare tutti gli adempimenti posti a suo carico ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

#### *Ipotesi 4 (Opere Diversamente Agevolabili)*

Per il Corrispettivo Opere Diversamente Agevolabili, esso verrà contabilizzato e rendicontato dalla D.L. Qualora richiesto dal committente, l'Appaltatore procederà con lo sconto in fattura e la successiva cessione del credito ad istituto di credito/Ente prescelto.

Il Corrispettivo Opere Diversamente Agevolabili non coperto da detrazione resterà a carico del Committente e verrà corrisposto secondo quanto previsto sub *Ipotesi 1*.

Tutti i pagamenti sono effettuati sulla base e condizionatamente all'emissione di regolari fatture che dovranno essere inviate/consegnate al Committente o alla D.L.

3. (*Eventuale*) Nell'ipotesi sub 1, 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 <...> dal collaudo finale.
4. (*Eventuale*) Resta fermo che le modalità di pagamento del corrispettivo sono subordinate all'esito favorevole, ancorchè successivo alla stipulazione del presente contratto, dell'operazione di cessione del credito al soggetto cessionario prescelto dall'Appaltatore. In caso di mancata o parziale accettazione dell'operazione di cessione le parti sono fin da ora d'accordo a ridefinire le modalità di pagamento convenute.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> La clausola è finalizzata a far sì che il committente sia informato, al momento della sottoscrizione del contratto, del rischio che possibili imprevisti, non ascrivibili a colpa dell'impresa appaltatrice, possano pregiudicare il pagamento tramite sconto in fattura/cessione del credito. Sarebbe opportuno peraltro che, in caso di lavori affidati da un

---

ART. 9  
VARIAZIONI

---

1. Nel caso in cui si manifestino difficoltà oggettive di esecuzione derivanti da cause non previste dalle parti e alle stesse non imputabili tra cui anche la difficoltà all'approvvigionamento dei materiali e la necessità di rispettare sopravvenute prescrizioni di sicurezza imposte con provvedimenti dell'autorità connesse alle situazioni sanitarie emergenziali (es. Covid-19), 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 anche ai fini del riconoscimento dei benefici fiscali. L'Appaltatore si riserva di contestare motivatamente la loro approvazione ed esecuzione in relazione sia alla conformità dell'opera rispetto ai requisiti tecnici dell'opera necessari per l'ottenimento del Superbonus 110% sia con riferimento ai termini di ultimazione<sup>37</sup>.
3. Nel caso di varianti proposte dal Committente, l'Appaltatore è esonerato da responsabilità se prova che l'eventuale perdita dei benefici fiscali deriva da circostanze estranee alla sua sfera di controllo.
4. Ove i lavori aggiuntivi dovessero riguardare categorie di lavorazioni non previste ovvero si debbano impiegare materiali per i quali non risulti un prezzo unitario già definito nel computo metrico di cui al Contratto, si applicherà il prezziario della Regione o il prezziario DEI.
5. L'accordo scritto tra le Parti, concernente le variazioni ai Lavori, determina il diritto dell'Appaltatore al pagamento del compenso per i differenti e/o maggiori lavori eseguiti, secondo quanto concordato tra le Parti medesime.
6. Il corrispettivo per i maggiori lavori derivanti dalle variazioni di cui al presente articolo *potrà/non potrà* essere corrisposto con ricorso alla cessione del credito d'imposta/sconto in fattura/bonifico bancario.

---

ART. 10  
RESPONSABILITA', FORZA MAGGIORE, RINEGOZIAZIONE

---

condominio, di tale specifica clausola venga data specifica informativa in sede di assemblea. All'uopo è possibile allegare al contratto copia/estratto del contratto di cessione.

<sup>37</sup> E' comunque consigliabile, laddove vengano deliberate lavorazioni aggiuntive, sottoscrivere un nuovo e diverso contratto di appalto anche al fine di non generare possibili fattori di criticità.

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. Nessuna responsabilità per inadempimento contrattuale sarà addebitabile all'appaltatore nel caso in cui la cessione del credito/sconto in fattura non dovesse andare a buon fine per motivi conseguenti a successive modifiche normative o per fatti e atti imputabili a terzi di cui l'impresa non poteva essere a conoscenza al momento della sottoscrizione del presente contratto.

---

ART. 11  
DURATA DEI LAVORI

---

1. I lavori avranno inizio il <...> e dovranno terminare entro il <...>. I lavori dovranno in ogni caso essere conclusi entro il termine necessario previsto dalla normativa vigente per poter usufruire delle agevolazioni fiscali. Il rispetto dei termini contrattuali costituisce interesse imprescindibile per entrambe le Parti.
2. L'inizio dei lavori è sospensivamente condizionato all'invio da parte del Committente, per tramite del professionista, del titolo abilitativo edilizio necessario per la realizzazione degli interventi come meglio descritti nella documentazione tecnica Allegata. L'avanzamento dei lavori seguirà le tempistiche pattuite tra le Parti nel Cronoprogramma Allegato e sarà distinto<sup>38</sup> per i lavori Superbonus 110% che dovranno essere sottoposti alle asseverazioni e le altre opere.
3. La consegna del cantiere, l'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno documentati con specifici verbali controfirmati dalle Parti.
4. 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/settimanale/in percentuale* pari <...><sup>39</sup> senza pregiudizio dei maggiori danni derivanti dal mancato adempimento. Il pagamento delle penali sarà effettuato dall'Appaltatore

---

<sup>38</sup> Secondo i modi e i tempi previsti dal decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34.

<sup>39</sup> 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.

a prima e semplice richiesta della Committente, che potrà trattenere dalle somme comunque dovute all'Appaltatore, quelle ad essa spettanti a titolo di penale.

5. .Qualsiasi variazione aggiuntiva ai lavori del presente contratto, che potrebbe richiedere un prolungamento dei tempi di esecuzione, dovrà essere preventivamente valutata dalla direzione lavori in contraddittorio con l'impresa anche con riferimento alla necessità di rispettare i termini previsti dalla normativa vigente per poter usufruire delle detrazioni fiscali.
6. In ogni ipotesi di mancata ultimazione delle opere Superbonus 110% entro il ...././..... per ragioni non imputabili in via esclusiva all'Appaltatore nulla potrà essere a questi opposto ed il Committente fin d'ora rinuncia a qualunque azione nei suoi confronti essendo il costo del rischio già temperato nei patti contenuti nel presente Contratto. Il Committente in tale ipotesi si impegna a corrispondere il corrispettivo pattuito direttamente senza beneficiare dello sconto in fattura.
7. Nel caso in cui, per uno dei motivi indicati ai commi precedenti risultasse non possibile rispettare il termine di cui al comma 1, è facoltà del Committente procedere al pagamento integrale dell'importo dell'appalto entro il ...././.....<sup>40</sup>.

---

ART. 12  
SOSPENSIONE DEI LAVORI

---

1. Se i lavori devono essere sospesi per cause di forza maggiore, condizioni atmosferiche, provvedimenti dell'autorità pubblica (nazionale, regionale, comunale) anche in ragione di situazioni sanitarie emergenziali (es. Covid-19) o comunque per motivi non imputabili all'Appaltatore o al Committente, l'Appaltatore ha diritto ad un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori corrispondente ai giorni di sospensione o comunque in misura equa al fine di consentire comunque la conclusione entro il termine necessario previsto dalla normativa per poter usufruire delle agevolazioni fiscali. Nel caso in cui il termine suppletivo dovesse scadere oltre quello previsto dalla normativa vigente per poter usufruire delle agevolazioni fiscali, l'Appaltatore rivedrà l'organizzazione e il cronoprogramma dei lavori con l'obiettivo di rispettare il termine di cui alla normativa sulle agevolazioni fiscali. A carico del Committente rimane l'obbligo di corrispondere all'Appaltatore i maggiori costi dovuti alla riorganizzazione dei lavori, con le tempistiche afferenti il SAL di riferimento secondo quanto indicato all'art. 8, ivi

---

<sup>40</sup> Si ricorda che il pagamento integrale dell'importo dell'appalto (entro i termini di vigenza dell'agevolazione ma non in corrispondenza dell'esecuzione dei lavori) consente il riconoscimento del beneficio di tale parte di spesa esclusivamente sotto forma di detrazione operata in dichiarazione dei redditi (in base al "principio di cassa" che determina il diritto alla detrazione per le persone fisiche), non anche sotto forma di cessione del credito o sconto praticato in fattura.

compresi i costi della sicurezza derivanti dall'applicazione delle misure anti Covid di cui ai protocolli anti contagio di settore.

2. Fatta eccezione per altre cause di sospensioni dei lavori dovute a circostanze speciali e non prevedibili al momento della stipulazione del contratto<sup>41</sup> il Committente non può chiedere la sospensione dei lavori se non nei seguenti casi: \_\_\_\_\_

---

#### ART. 13

#### COLLAUDO E ACCETTAZIONE DEI LAVORI

---

1. Le operazioni di verifica e collaudo sono svolte sia in occasione di ogni SAL che al termine dei lavori. Qualora l'esito della verifica finale risulti positivo, il verbale conterrà anche l'accettazione dei lavori senza riserve con contestuale consegna del bene.
2. Qualora dall'esito delle verifiche risulti necessario porre in essere lavorazioni e/o adempimenti per rispettare le prescrizioni contrattuali e progettuali, il Committente tramite la Direzione lavori indicherà la natura di tali interventi e stabilirà il termine entro il quale gli stessi dovranno essere eseguiti, nonché le modalità per la loro successiva verifica.
3. Entro <...> giorni dalla sottoscrizione del Verbale di Verifica finale dei Lavori (o dal Collaudo laddove previsto) verranno predisposti e/o raccolti gli elaborati finali (collaudi, certificati di conformità impianti, ecc.)

---

#### ART. 14

#### CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

---

1. Le parti convengono che, qualora dalla valutazione preliminare di fattibilità dell'intervento edilizio emerga l'inidoneità delle opere commissionate ad usufruire dell'agevolazione Superbonus 110%, il contratto si intenderà risolto. In tal caso il Committente dovrà rifondere all'Appaltatore tutte le spese sostenute fino a quel momento che dovranno essere comprovate<sup>42</sup>. Ciò vale anche nell'ipotesi in cui il Committente decida di affidare l'esecuzione dei lavori ad altra impresa.
2. Le parti convengono che nel caso in cui non si potesse procedere alla cessione del credito/sconto in fattura e le parti non raggiungessero un accordo per ridefinire le modalità di pagamento il

---

<sup>41</sup> Specificare quali eventi possono essere considerati speciali: es. nei casi previsti dall'articolo 1664 co.2; per la presenza di eventi inerenti all'oggetto dei lavori verificatisi in corso d'opera e non prevedibili nella fase progettuale; situazioni oggettive che determinano la necessità di procedere ad una variante in corso d'opera.

<sup>42</sup> In Alternativa le Parti possono concordare che a titolo di cauzione provvisoria il Committente versa fin da subito ossia prima delle verifiche di fattibilità una somma a garanzia degli accordi contrattuali.



contratto si intenderà risolto. In tal caso il Committente dovrà rifondere all'Appaltatore tutte le spese sostenute fino a quel momento.

---

ART. 15  
CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

---

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. 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 .
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 della parti. I costi saranno a carico di.....
4. In ogni caso il Foro competente per eventuali ricorsi è il foro di .....

---

ART. 16  
TUTELA E RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI<sup>43</sup>

---

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 (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.

---

<sup>43</sup> 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.

2. 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 <...> 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. 17  
DISPOSIZIONI FINALI

---

1. Per quanto non esplicitamente disposto nel presente contratto si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e alle altre disposizioni di legge vigenti in materia.
2. Le parti riconoscono e dichiarano che il presente contratto è stato attentamente analizzato e valutato in ogni sua singola parte e, pertanto, con la firma di seguito apposta, si conferma ed approva appieno tutto il contenuto.

Firma del Committente

Firma dell'Appaltatore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Firma del Direttore Lavori (per presa visione) \_\_\_\_\_

Allegati: devono essere allegati o comunque conosciuti e resi noti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti documenti:

Allegato [•] – Studio di fattibilità

Allegato [•] – Delibera assemblea di condominio/Eventuali autorizzazioni per interventi su parti private

Allegato [•] – Approvazione al subappalto

Allegato [•] – Titoli abilitativi edilizi e altre autorizzazioni, nulla osta, permessi comunque denominati necessari per la realizzazione delle opere

Allegato [•] – Contratti di affidamento prestazione d’opera professionale

Allegato [•] – Piano di sicurezza e coordinamento/DUVRI in presenza di una sola impresa esecutrice dei lavori

Allegato [•] – Individuazione e descrizione delle Opere, inclusive del computo metrico e degli elaborati tecnici esecutivi, architettonici, strutturali e impiantistici. Le schede tecniche dei prodotti che si andranno ad utilizzare.

Allegato [•] – Cronoprogramma

Allegato [•] – eventuale documentazione inerente impegni e obblighi relativi alla Cessione del Credito d’Imposta ovvero allo Sconto in Fattura

Allegato [•] – Polizze assicurative/fideiussorie

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

**Il Committente**

**L’Appaltatore**

\_\_\_\_\_

Firma del Direttore Lavori (per presa visione) \_\_\_\_\_