

CONTRATTO-TIPO DI APPALTO
PER LAVORI PRIVATI

2015

ANCE

Il presente schema di contratto è stato predisposto dal gruppo di lavoro coordinato dall'Avv. Silvia Menichetti e dall'Avv. Francesca Zaccagnini (Legislazione Mercato Privato) a cui hanno partecipato:

- *Avv. Bianca Baron (Relazioni Industriali)*
- *Ing. Marco D'Egidio (Tecnologie, Qualità e Sicurezza delle Costruzioni)*
- *Avv. Chiara Di Marcelli (Fiscalità Edilizia)*
- *Ing. Francesca Ferrocchi (Sicurezza delle costruzioni)*

Ultimo agg.to: ottobre 2015

Capitolo I
DISPOSIZIONI GENERALI

Tra le seguenti parti¹:

a)

(di seguito: "COMMITTENTE")

b)

(di seguito: "APPALTATORE")

si conviene e stipula quanto segue

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

ART. 1
OGGETTO E GARANZIE

1. Il Committente affida all'Appaltatore l'esecuzione dei lavori di <.....> come meglio descritti nella documentazione tecnico-amministrativa² allegata al presente contratto e di cui costituisce parte integrante e sostanziale.
2. Il Committente dichiara, in quanto (*proprietario o altro titolo idoneo*³), di avere la piena disponibilità (giuridica o di fatto) del seguente (*area/immobile*) sito indistinto.....all'Agenzia del Territorio di.....Foglio.....particella.....sub.....di..... avere (*chiesto/ottenuto*⁴) tutte le autorizzazioni, istanze, pareri nulla osta, titoli abilitativi comunque denominati necessari, secondo le vigenti disposizioni di legge, per eseguire i lavori di cui al presente contratto⁵.
3. L'Appaltatore entro il <.....> (*o comunque prima dell'inizio dei lavori*) dovrà avere la disponibilità dell'area/immobile oggetto dell'intervento edilizio di cui al presente contratto libera da ogni impedimento, ostacolo, onere e quant'altro possa impedire o pregiudicare la regolare esecuzione dei lavori⁶.
4. Il Committente dichiara che il progetto è stato redatto in conformità alla normativa urbanistico-edilizia e tecnica. L'Appaltatore, anche nel corso dell'esecuzione dei lavori, comunicherà per iscritto al Committente (e/o al Direttore lavori) qualsiasi problema o

² La documentazione tecnica può consistere in una mera elencazione delle opere da eseguire, in un capitolato più dettagliato o in un progetto urbanistico-esecutivo. Qualora la legislazione vigente lo richieda oppure il committente lo ritenga comunque opportuno, il progetto deve essere redatto da un professionista abilitato. Nell'ambito della documentazione tecnica rientrano, ove ne sia previsto l'obbligo dal D. Lgs. 81/2008, anche il piano di sicurezza e coordinamento o il documento unico di valutazione dei rischi da interferenza, essendo tali documenti parte integrante del contratto di appalto.

La documentazione amministrativa è formata a titolo esemplificativo: dalle copie dei titoli abilitativi, permessi, autorizzazioni, nulla osta pareri (ecc.) rilasciati dalle competenti autorità necessari per eseguire i lavori appaltati; (in caso di lavori condominiali: delibera di approvazione dei lavori e di assegnazione dell'appalto).

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

⁴ Per costante giurisprudenza (tra le tante Corti di Cassazione, Sez. III, sentenza 20 novembre 2012, n. 20301) il contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza titolo abilitativo è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c., avendo un oggetto illecito per violazione delle norme imperative in materia urbanistica, con la conseguenza che tale nullità, una volta verificatasi, impedisce sin dall'origine al contratto di produrre gli effetti suoi propri e ne impedisce la convalida ai sensi dell'art. 1423 c.c., onde l'appaltatore non può pretendere, in forza del contratto nullo, il corrispettivo dovuto.

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

⁶ E' possibile prevedere che il mancato adempimento di tali obblighi comporti la risoluzione del contratto.

criticità derivanti dall'attuazione degli elaborati progettuali allegati al presente contratto⁷.

5. L'Appaltatore dichiara e garantisce di essere a conoscenza dello stato attuale dell'area/immobile oggetto del presente contratto, di aver esaminato la documentazione tecnico-amministrativa allegata, di avere tutte le capacità tecnico-organizzative ed economico-finanziarie necessarie per eseguire i lavori nel rispetto della vigente normativa.
6. L'Appaltatore garantisce che tutte le opere descritte nei documenti allegati al presente contratto saranno compiutamente eseguite a regola d'arte⁸, conformemente alle previsioni progettuali, con l'impiego di materiali con caratteristiche prestazionali corrispondenti alle specifiche di progetto.⁹
7. L'Appaltatore dichiara:
 - a) di avere le seguenti posizioni previdenziali e assicurative¹⁰:
 - INPS.....
 - INAIL.....
 - CASSA EDILE.....
 - b) di applicare integralmente il Contratto collettivo nazionale e territoriale dell'edilizia;
 - c) di avere sottoscritto (facoltativo):
 - Contratto di assicurazione per la RC "all risk" - C.A.R. polizza n. col
massimale di euro.....Compagnia.....scadenza.....

⁷ Ciò in quanto in tema di contratto di appalto esiste un vincolo di responsabilità solidale fra l'appaltatore ed il progettista e direttore dei lavori, i cui rispettivi inadempimenti possono concorrere al verificarsi di un danno per il committente.

⁸ "nel contratto di appalto l'appaltatore è tenuto a realizzare l'opera a regola d'arte, osservando la diligenza qualificata ai sensi dell'art. 1176 c.c., comma 2" (Cass. civ. Sez. III, n. 23915 del 22/10/2013). Conseguente che il contenuto dell'obbligazione consiste nelle tecniche proprie dell'attività "specializzata" e il grado di diligenza dell'esecutore, nel presupposto (imprescindibile) che egli sia un esperto nel suo campo. L'esecutore, quindi, è tenuto a conoscere, al fine di realizzare l'opera a regola d'arte, il complesso di norme e di regole proprie dell'attività esercitata, sia quelle che presiedono la realizzazione che quelle proprie delle modalità di esecuzione dei lavori.

⁹ Nell'ipotesi che sia richiesto all'Appaltatore di eseguire lavorazioni su o con materiali forniti direttamente dal Committente, le parti possono prevedere che "l'Appaltatore è tenuto a garantire l'esecuzione a regola d'arte dei lavori eseguiti valutando preventivamente la qualità dei materiali forniti in contraddittorio con il Direttore dei Lavori/Committente comunicando per iscritto eventuali contestazioni". Si può ulteriormente specificare che "l'appaltatore non risponde dei vizi dei materiali forniti dal Committente stesso".

Sempre per quanto riguarda la fornitura dei materiali le parti possono prevedere che "Qualora taluni materiali o impianti di determinate marche previsti nella descrizione delle opere allegata al presente contratto non siano reperibili sul mercato per cessazione della produzione o difficoltà di consegna, l'impresa appaltatrice è autorizzata alla sostituzione per equivalente, previa comunicazione scritta al Committente e da questi sottoscritta per accettazione. Ove il Committente non effettui alcuna comunicazione entro 7 giorni dalla data in cui l'Impresa ha provveduto alla proposta di sostituzione per equivalente, la proposta si intenderà accettata".

¹⁰ Devono essere comunicate alla sottoscrizione del contratto e comunque prima dell'inizio dei lavori.

- *(facoltativo)* Contratto di assicurazione suppletivo stipulato con..... per l'ulteriore somma di euro..... a garanzia di RC per eventuali furti e atti vandalici commessi in dipendenza delle attrezzature di cantiere *(es. ponteggi)*.
- d) *(facoltativo)* di consegnare, prima dell'inizio dei lavori, Fideiussione n..... rilasciata da..... a garanzia degli obblighi assunti in dipendenza del presente contratto per un ammontare pari al% dell'importo complessivo dell'appalto (ossia pari ad euro.....).
- e) *(facoltativo)* di impegnarsi a consegnare successivamente all'ultimazione dei lavori polizza assicurativa decennale a garanzia di <.....>¹¹

ART. 2
SUBAPPALTO

1. Il Committente autorizza sin d'ora il subappalto delle seguenti opere e lavori: <.....>.
2. Ulteriori subappalti di lavori dovranno essere specificatamente autorizzati per iscritto dal Committente¹².
3. 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.
4. Le parti dichiarano che per i seguenti componenti intendono ricorrere al contratto di fornitura e posa in opera.....
5. *(eventuale)* Gli impianti di <.....> saranno realizzati da una ditta terza, impiantista, con la quale il Committente ha stipulato apposito contratto di appalto o di fornitura. In tal caso l'impresa appaltatrice fornirà soltanto l'assistenza muraria (con liquidazione separata dal resto dell'appalto). L'impresa appaltatrice non presta alcuna garanzia per i detti impianti, essendo la garanzia dovuta da.....

¹¹ Specificare la natura e l'entità dei danni coperti dalla polizza.

¹² L'Appaltatore è tenuto a comunicare al Committente le opere subappaltate e i nominativi dei subappaltatori prima dell'inizio dei lavori subappaltati.

ART. 3
COLLABORATORI DELLE PARTI¹³

1. Il Committente dichiara di avere affidato la Direzione dei Lavori a , con domicilio in (tel., fax , e-mail/Pec), iscritto nell'Albo dei/degli di , col n.
2. Il Committente dichiara altresì di avere incaricato a svolgere le funzioni di¹⁴:
.....;
..... .
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 contratto¹⁵.
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 responsabilità¹⁶ del cantiere a
7. Al Responsabile del Cantiere, che dovrà essere sempre presente durante l'esecuzione delle opere competono:

¹³ E' facoltà del Committente nominare un direttore dei lavori, se non già obbligato in forza della normativa vigente. Se non indicato al momento della sottoscrizione del contratto andrà specificato che il nominativo del direttore dei lavori sarà comunicato all'Appaltatore in tempo utile rispetto all'inizio dei lavori.

¹⁴ Dovranno essere inserite tutte le figure professionali che possono ricorrere nella realizzazione dell'appalto; a mero titolo esemplificativo si ricordano:

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

¹⁵ 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.

¹⁶ L'Appaltatore resta responsabile nei confronti del Committente dell'operato del Responsabile del Cantiere.

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

Capitolo II

OBBLIGHI E ONERI DELLE PARTI

ART. 4

OBBLIGHI E ONERI DEL COMMITTENTE¹⁷

1. Sono a carico del Committente, salvo diversa ed espressa pattuizione, oltre agli obblighi previsti in altre disposizioni del presente contratto:
 - a) l'integrazione, ove necessario, degli allegati progettuali, al fine di consentire all'Appaltatore l'esecuzione dei lavori di cui al presente contratto;
 - b) l'Imposta sul Valore Aggiunto sui corrispettivi d'appalto, con l'aliquota di legge stabilita a seconda della tipologia di intervento;
 - c) tutti gli adempimenti di carattere tecnico, amministrativo e i relativi oneri/costi ai fini dell'ottenimento di permessi e autorizzazioni¹⁸, necessari per la realizzazione dei lavori. Resta fermo che l'Appaltatore dovrà avere cura di indicare tempestivamente al Committente la necessità di ottenere ulteriori/particolari autorizzazioni al fine di poter iniziare e/o proseguire i lavori¹⁹.

¹⁷ Il rapporto tra committente e appaltatore è regolato dall'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003 in materia di responsabilità solidale retributiva e contributiva.

¹⁸ Le parti possono prevedere che il contratto sia sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio dei provvedimenti amministrativi nonché alla decorrenza dei termini previsti per legge.

¹⁹ In alternativa è possibile prevedere che sia l'Appaltatore a farsi carico di richiedere le autorizzazioni necessarie per dare inizio ai lavori. In tal caso i relativi oneri economici saranno rimborsati dal Committente all'atto del pagamento del primo Sal.

- d) gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D.lgs. 81/2008 e s.m.i., tra cui la verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'Appaltatore e degli eventuali subappaltatori ai sensi dell' Allegato XVII²⁰.

ART. 5 (eventuale)
INTERVENTO DI TERZI²¹

1. Nell'ipotesi che operino in cantiere soggetti diversi dall'Appaltatore, questi ultimi dovranno preventivamente coordinare la propria attività con l'Appaltatore per non creare ostacolo o situazioni di pericolo o danno all'attività dell'Appaltatore stesso. In ogni caso, tali soggetti non potranno utilizzare attrezzature e servizi di cantiere dell'Appaltatore se non previa espressa autorizzazione, e previa determinazione delle modalità di utilizzo, da parte dell'Appaltatore.
2. L'Appaltatore è esonerato, salvo diversa previsione, dall'onere di custodia del materiale e degli attrezzi di proprietà dei terzi, depositati nell'area di cantiere, anche se utili o necessari al compimento delle opere e delle finiture scorporate.
3. Le installazioni di cantiere (ivi compresi i ponteggi) possono essere utilizzati da terzi, che non possono modificarle senza il consenso scritto dell'appaltatore e nel rispetto delle normative in materia di sicurezza.
4. Per diverse e contestuali opere affidate ad altri appaltatori il Committente (e/o Direttore dei lavori) chiede all'Appaltatore la disponibilità di utilizzo delle seguenti attrezzature e/o opere provvisoriale: <.....> alle seguenti condizioni: <.....>.

²⁰Documenti 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.

²¹Il cantiere è luogo di interferenze nel quale molti soggetti operano o comunque hanno accesso, anche soggetti terzi rispetto alla "realizzazione dell'opera" in senso stretto. Il presente articolo è facoltativo e contiene alcune clausole che ben possono essere variate dalle parti in base alle proprie e specifiche esigenze. Di norma tutti i soggetti terzi, prevedibili, andrebbero gestiti.

5. Accettando le condizioni di cui sopra, l'Appaltatore, sempre nel rispetto delle norme di sicurezza, consente l'intervento in cantiere di altre ditte o lavoratori autonomi incaricate/i dal Committente che si impegna ad apportare le eventuali e necessarie modifiche al Piano di Sicurezza e Coordinamento e le relative comunicazioni alle parti²².

ART. 6
OBBLIGHI E ONERI DELL'APPALTATORE²³

1. In relazione alla realizzazione delle opere di cui al presente contratto sono a carico dell'Appaltatore i seguenti adempimenti e oneri²⁴:
- a) astenersi dall'accendere fuochi, seppellire o depositare i materiali di scarto e di risulta del cantiere; provvedere, esclusivamente in relazione ai propri lavori o a quelli affidati ai propri subappaltatori, all'accurata pulizia delle zone d'intervento, inclusi l'asporto, il trasporto e il conferimento di ogni materiale di risulta di cantiere presso gli impianti autorizzati al trattamento o smaltimento dei rifiuti assumendosi ogni onere e obbligo di legge; rispettare gli obblighi in materia ambientale derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.; sono inclusi nel corrispettivo d'appalto tutti gli oneri economici incluse le spese di trasporto, smaltimento dei rifiuti nonché dei materiali di risulta di cui il Committente dichiara di cedere espressamente la proprietà all'Appaltatore;
 - b) provvedere alla sorveglianza del cantiere, alla pulizia, allo sgombero -- a lavori ultimati -- delle attrezzature, dei materiali residuati e di quanto altro non utilizzato nelle opere dell'appaltatore;
 - c) predisporre le opere provvisorie comunemente occorrenti per la costruzione quali ponteggi, steccati, baracche per il deposito di materiali;
 - d) provvedere agli allacciamenti per il cantiere alla rete idrica e alla rete di energia elettrica sopportando i relativi costi;

²² E' opportuno che prima dell'ingresso in cantiere di soggetti terzi rispetto all'Appaltatore il Committente ne dia il giusto preavviso comunicandone altresì i nominativi.

²³ Il rapporto tra committente e appaltatore è regolato dall'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003 in materia di responsabilità solidale retributiva e contributiva.

²⁴ L'elenco degli obblighi posti a carico dell'Appaltatore è puramente indicativo.

- e) rispettare gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- f) corrispondere alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso i relativi oneri di sicurezza²⁵;
- g) far esporre la tessera di riconoscimento a tutto il personale impiegato in cantiere;
- h) provvedere ad ogni onere e assistenza per i collaudi e le prove sia in corso d'opera che conclusivi;
- i) consegnare al Committente/Direttore dei lavori, anche ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tutte le certificazioni tecniche e di conformità riguardanti i materiali, i componenti usati e gli impianti installati nella costruzione;
- j) provvedere alla manutenzione e conservazione delle opere fino a consegna delle medesime.
- k)

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 Durc. 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.²⁶.
3. L'Appaltatore si impegna a rispettare e a far rispettare le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale e assicurativa contenute nelle disposizioni di legge e nel contratto collettivo nazionale e territoriale di riferimento.

²⁵ Inoltre, in caso di subappalto, l'appaltatore: trasmette, prima dell'inizio dei lavori, il piano di sicurezza e coordinamento, che è parte integrante del presente contratto di appalto alle imprese subappaltatrici e ai lavoratori autonomi; vigila sulla sicurezza dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento; coordina gli interventi di cui agli articoli 95 e 96 del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.; verifica tempestivamente e comunque non oltre 15 giorni dall'avvenuta ricezione, la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese subappaltatrici rispetto al proprio; trasmette i suddetti POS al coordinatore per l'esecuzione.

²⁶ L'Appaltatore dichiara inoltre di aver consegnato al Committente una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili nonché una dichiarazione relativa all'applicazione del contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nel caso di cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI del D. lgs 81/08 e smi, tale requisito si considera soddisfatto mediante presentazione da parte dell'impresa del documento unico di regolarità contributiva e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato.

ART. 7 (eventuale)
GESTIONE TERRE E ROCCE DA SCAVO

1. *Ipotesi A*: Il committente affida all'Appaltatore la gestione delle terre e rocce da scavo derivanti dall'esecuzione del presente contratto.

Ipotesi B: L'Appaltatore si impegna a gestire le terre e rocce da scavo derivanti dall'esecuzione del presente contratto secondo le indicazioni contenute negli allegati elaborati progettuali predisposti dal Committente, il quale fornirà, altresì, tutti gli elementi necessari alla conoscenza della natura del terreno ai fini del suo utilizzo e indicherà il quantitativo di massima che potrà essere utilizzato all'interno del cantiere.

2. La gestione dei materiali e i relativi costi sono *compresi/esclusi* dal corrispettivo dell'appalto.

Capitolo III

CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

ART. 8
DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

1. Il corrispettivo dell'appalto è determinato *a corpo/a misura* come meglio specificato nella documentazione tecnico-amministrativa allegata al presente contratto.
2. L'importo complessivo (*forfettario o presunto*) dell'appalto ammonta a €.....(euro.....) IVA esclusa di cui €..... costituiscono oneri per la sicurezza²⁷. Sono escluse le seguenti spese <.....>

ART. 9
ADEGUAMENTO DEI PREZZI

1. I prezzi unitari e/o a corpo, concordati tra l'Appaltatore e il Committente, contenuti nell'offerta, sono da considerarsi fissi e invariabili fatta salva la disposizione dell'art. 1664 del codice civile.

²⁷ Gli oneri per la sicurezza devono essere specificatamente indicati anche nel caso di redazione del DUVRI da parte del datore di lavoro committente a pena di nullità del presente contratto (art. 26, co.5, D.Lgs. 81/2008).

2. Nel caso in cui la durata contrattuale dei lavori sia superiore a 300 giorni (*solari o lavorativi*), l'importo dei lavori da eseguire a partire dal secondo anno sarà rivalutato in base alla variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione del fabbricato residenziale, (se la variazione supera ..% su base annua) *ovvero secondo le seguenti modalità <.....>*
3. Nel caso in cui si manifestino difficoltà di esecuzione derivanti da cause non previste dalle parti, l'Appaltatore è tenuto a darne pronta comunicazione scritta al Committente.

ART. 10
MODALITA' E TERMINI DI PAGAMENTO

1. Il pagamento del corrispettivo avverrà nelle seguenti modalità (*ipotesi esemplificative e alternative*)²⁸:
 - A. mediante acconto pari a...% (ovvero ad euro.....). alla sottoscrizione del presente contratto (o inizio lavori), SAL ciascuno pari a euro..... e infine euro..... dopo la verifica finale
 - B. ratei prefissati: mediante n. ___ rate mensili, al netto delle eventuali ritenute, di singolo importo pari a euro.....da corrispondersi entro il
 - C. pagamento in unica soluzione;
 - D. altro....
2. I pagamenti²⁹ verranno effettuati dal Committente³⁰ mediante Bonifico bancario.³¹
3. (*facoltativa*) Sull'importo indicato in ogni stato di avanzamento lavori il Committente effettuerà una trattenuta del <.....> a garanzia della buona esecuzione. Tali somme saranno liquidate entro <.....> dalla verifica finale³².
4. Qualora il pagamento, anche parziale, dei lavori eseguiti non sia effettuato entro i termini stabiliti spettano all'Appaltatore, a decorrere da<.....> gli interessi di mora, concordati tra le Parti, nella misura pari al tasso del <.....>%. Qualora il ritardo

²⁸ 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".

²⁹ Per contratti con un corrispettivo superiore a 1.000 euro è necessario utilizzare una forma che ne garantisca la tracciabilità.

³⁰ E' possibile prevedere che i pagamenti siano subordinati alla preventiva esibizione da parte dell'appaltatore del Durc (tenendo conto della nuova procedura di Durc on-line) e dell'attestazione dei versamenti, già scaduti, relativi alle ritenute fiscali sui redditi dei lavoratori impiegati.

³¹ Indicare codice IBAN

³² Qualora sia inserita tale clausola potrà essere accordata facoltà dell'appaltatore di sostituire tale garanzia con fideiussione bancaria o assicurativa di pari importo il cui costo graverà sull'appaltatore. La fideiussione sarà svincolata decorsimesi dalla data della nota con cui l'appaltatore comunicherà al committente l'ultimazione dei lavori.

nel pagamento superi i <.....> giorni, è data facoltà all'Appaltatore di sospendere i lavori, previa diffida da comunicare al Committente a mezzo lettera raccomandata A.R.

Capitolo IV

TERMINI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 11

DURATA DEI LAVORI

1. I lavori avranno inizio il <.....> e saranno ultimati entro il <.....> (*in alternativa: i lavori avranno inizio ile dureranno.... giorni lavorativi*).³³
2. La consegna del cantiere, l'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno documentati con specifici verbali controfirmati dall'Appaltatore e dal Committente (o Direttore dei Lavori).
3. (*facoltativo*) Per ogni giorno di ritardo sul termine di ultimazione dei lavori di cui al primo comma, l'Appaltatore, sempreché il ritardo sia a lui imputabile, è tenuto a corrispondere una penale giornaliera pari a € (euro)³⁴.
4. (*facoltativo*) Resta ferma la facoltà per il Committente, nel caso di ritardi superiori a <....> (*es. 1/3 della durata contrattuale*), imputabili all'Appaltatore, di richiedere la risoluzione del contratto a mezzo lettera raccomandata A.R. e il risarcimento dei danni effettivamente subiti a causa dell'inadempimento.
5. Se il termine di cui al primo comma non viene rispettato per fatto riconducibile al Committente, l'Appaltatore ha diritto ad un termine suppletivo pari al ritardo, ovvero pari al diverso termine concordato tra le parti, salvo ulteriori richieste di risarcimento dei danni³⁵. In tal caso sarà ridefinito un nuovo termine sia per la ripresa dei lavori che per l'ultimazione. Il corrispettivo dell'appalto rimane invariato qualora il nuovo termine per l'inizio dei lavori non sia superiore a <.....> giorni rispetto a quello originario.
6. Qualsiasi variazione aggiuntiva ai lavori del presente contratto comporterà sempre la concessione di un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori stessi, da convenirsi

³³ Fatte salve cause di forza maggiore, quali particolari avversità atmosferiche, difficoltà di approvvigionamento di materiali, sospensioni lavori imposti dalla pubblica autorità, variazioni di progetto concordate od ordinate dal Committente, e simili.

³⁴ 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.

³⁵ Le parti possono inserire una ulteriore clausola che preveda che debba essere in ogni caso corrisposto un importo pari a €..... a titolo di rimborso forfettario delle spese sostenute (spese di cantiere, nolo attrezzature ecc.).

tra le parti o proporzionalmente all'entità dei lavori aggiunti e al termine inizialmente stabilito per l'esecuzione dei lavori commissionati.

ART. 12
SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Se i lavori devono essere sospesi per cause di forza maggiore o comunque 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.
2. Se la durata della sospensione o delle sospensioni, se più d'una, superi complessivamente il <.....> % del tempo contrattuale o complessivamente i <.....> mesi, entrambe le parti potranno chiedere lo scioglimento del contratto. L'Appaltatore in tal caso avrà diritto alla corresponsione del compenso proporzionato al quantum delle opere eseguite, escluso ogni risarcimento del danno.
3. Nel caso in cui i lavori debbano essere sospesi per cause dipendenti dal Committente, l'Appaltatore, oltre alla corrispondente proroga dei termini di ultimazione, trascorso il <.....>% del tempo contrattuale o complessivamente <.....> mesi avrà diritto al risarcimento dei danni subiti a seguito della sospensione.
4. Qualora la sospensione dei lavori per cause non imputabili all'Appaltatore si protragga oltre i 30 giorni consecutivi, l'Appaltatore ha diritto al pagamento del compenso per i lavori eseguiti sino alla data di inizio della sospensione stessa, ancorché a quel momento non sia stato raggiunto l'ammontare minimo per la liquidazione dello stato di avanzamento lavori.

Capitolo V

ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 13
RIMOZIONE E PROTEZIONE DI COSE DEL COMMITTENTE O DI TERZI

1. Il Committente deve provvedere, a propria cura e spese e prima della data di inizio dei lavori, a far rimuovere, ovvero a dotare di adeguata protezione, le cose, proprie o di terzi, poste nei luoghi interessati dai lavori, che possano intralciare l'esecuzione dei lavori stessi o che possano esserne danneggiate.
2. Nel caso in cui il Committente non provveda a quanto previsto nel comma precedente, l'Appaltatore con apposita comunicazione scritta fissa un termine non inferiore a

<.....> giorni, decorso inutilmente il quale può provvedere direttamente agli adempimenti di cui sopra addebitando le relative spese al Committente.

3. In ogni caso l'Appaltatore non risponde dei danni causati a cose del Committente o di terzi dall'inadempimento del Committente stesso agli obblighi di cui al primo comma.

ART. 14 VARIAZIONI

1. Il Committente (ovvero il Direttore dei Lavori se previsto) ha il diritto di apportare variazioni ai lavori in progetto. Le variazioni degli importi dei vari lavori in aumento o in diminuzione devono essere ordinate esclusivamente per iscritto e con congruo anticipo all'Appaltatore e, ove necessario, dovranno essere integrate da un accordo sui nuovi prezzi.
2. L'Appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il Committente non le ha autorizzate per iscritto.
3. Il pagamento dei lavori eseguiti a titolo di variazioni avverrà con le seguenti modalità e termini³⁶:
.....
4. Le parti concorderanno per iscritto se, per l'esecuzione delle variazioni, è necessario un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori.

Capitolo VI

VERIFICA DEI LAVORI

ART. 15 ACCERTAMENTI IN CORSO D'OPERA

1. In corso d'opera potranno essere effettuati sopralluoghi ed eseguiti collaudi parziali (con relativo verbale sottoscritto dall'Appaltatore e dal Direttore dei Lavori) su giustificata richiesta di una delle parti che se ne accollerà le spese.
2. Qualora nel corso dei lavori si accerti che la loro esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite nel contratto, il Committente/Direttore dei Lavori mediante comunicazione scritta può fissare un congruo termine entro il quale l'Appaltatore si deve conformare a tali condizioni.

³⁶ In mancanza della fissazione di un nuovo termine le penale per il ritardo eventualmente stabilita nel contratto perde efficacia. In caso di ritardata consegna dell'opera spetterà al Committente provare la colpa dell'Appaltatore.

ART. 16
VERIFICA FINALE

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

Capitolo VII

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 17
RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Nel caso di grave inadempimento dell'Appaltatore ovvero nelle altre ipotesi espressamente previste nel presente contratto o da disposizioni di legge, il Committente potrà chiedere la risoluzione del contratto, dandone comunicazione all'Appaltatore con lettera raccomandata A.R. con specificazione dei motivi.
2. Nelle ipotesi di cui al comma 1, all'Appaltatore spetterà unicamente il pagamento dei lavori già eseguiti e dei materiali a pie' d'opera presenti, senza alcun onere aggiuntivo,

fermo restando l'obbligo dell'Appaltatore di risarcire al Committente tutti i danni conseguenti alla risoluzione contrattuale.

ART. 18 (eventuale)
RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

E' possibile inserire una clausola conciliativa o arbitrale.³⁷

ART. 19
PRIVACY

1. Ai sensi e per gli effetti del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.lg. n. 196/2003, e s.m.i.) il Committente procederà al trattamento dei dati personali nel rispetto dei principi e dei diritti fissati dal su indicato Codice e per finalità strettamente connesse all'esecuzione del presente contratto. Relativamente al trattamento dei dati, gli interessati avranno facoltà di esercitare tutti i diritti riconosciuti dalla su citata normativa.

ART. 20
RINVIO

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

Firma del Committente

Firma dell'Appaltatore

Firma del Direttore Lavori (per presa visione)

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile si approvano le seguenti clausole³⁸;

³⁷ Negli ultimi decenni il ricorso ai metodi alternativi per la risoluzione delle controversie in ambito civile e commerciale ha vissuto un forte incremento in quanto hanno il vantaggio di risolvere il conflitto insorto tra le parti in modo più celere rispetto alla giustizia ordinaria e con maggiori garanzie di riservatezza. Infatti, è prassi consolidata, l'inserimento nei contratti di una clausola compromissoria con la quale i contraenti si accordano per deferire la soluzione delle controversie che sorgeranno dal contratto alla decisione di un arbitro oppure di un collegio arbitrale, sottraendole alla giustizia ordinaria.

Firma del Committente

Firma dell'Appaltatore

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

³⁸ La giurisprudenza della Cassazione ha più volte affermato il principio che l'adempimento della specifica approvazione per iscritto delle clausole vessatorie può dirsi assolto soltanto quando le stesse siano oggetto di una approvazione separata, specifica ed autonoma, distinta dalla sottoscrizione delle altre condizioni dell'accordo; il requisito in parola assolve, infatti, al fine di richiamare l'attenzione del contraente debole (*appaltatore*) verso il significato di quella determinata e specifica clausola a lui sfavorevole, sicché' esso può reputarsi assolto soltanto quando la sottoscrizione avviene con modalità idonee a garantire tale attenzione (Cass. n. 21816 del 2009; Cass. n. 5733 del 2008; Cass. n. 2077 del 2005). Più specificatamente, con riferimento all'ipotesi in cui la distinta sottoscrizione richiami più condizioni generali di contratto, la Corte (Cass. n. 2970 del 2012) ha affermato che "l'adempimento in parola può ritenersi realizzato soltanto nel caso in cui tutte le clausole richiamate siano vessatorie, mentre il richiamo in blocco di tutte le condizioni generali di contratto o di gran parte di esse, comprese quelle prive di carattere vessatorio, e la sottoscrizione indiscriminata di esse, sia pure sotto l'elencazione delle stesse secondo il numero d'ordine, non determina la validità ed efficacia, ai sensi dell'articolo 1341 c.c., comma 2, di quelle onerose, non potendosi ritenere che in tal caso resti garantita l'attenzione del contraente debole verso la clausola a lui sfavorevole compresa fra le altre richiamate" (Cass. n. 16417 del 2009; Cass. n. 4452 del 2006; Cass. n. 13890 del 2005).

Si suggerisce a tal fine che con riferimento alle clausole di cui all'art. 1341 co. 2 il predisponente adotti modalità di specifica sottoscrizione idonee a richiamarne l'attenzione della controparte sul contenuto particolarmente oneroso della clausola sottoscritta.