

SCHEMA DI CONTRATTO-TIPO

CONTRATTO DI APPALTO PRIVATO PER OPERE RELATIVE A IMMOBILI CIVILI

Tra d'ora in avanti denominato "il committente"
residente in
C.F.
P. IVA.....

- da una parte

e

..... d'ora in avanti denominato "l'appaltatore" con
sede in
P. IVA

- dall'altra parte

PREMESSO CHE

- (i) il committente è proprietario dell'immobile sito in, censito a
.....
- (ii) lo stesso intende affidare all'appaltatore l'esecuzione di opere di ristrutturazione,
consistenti in
.....
presso il cantiere sito in

oppure

di manutenzione ordinaria e straordinaria, consistenti in
.....
presso il cantiere sito in.....

oppure

di manutenzione ordinaria, consistenti in presso il cantiere sito in

così come definite nella Legge Regione Piemonte n. 56/1977 art. 13 lett.a) e successive modificazioni e integrazioni e come oltre precisato all'art. 2 e nell'Allegato A;

(iii) l'appaltatore dichiara di disporre di organizzazione propria di mezzi e di personale idonea all'esecuzione delle opere e di osservare tutte le disposizioni in materia edilizia, urbanistica e di sicurezza sul lavoro a cui è tenuto; dichiara ai sensi di quanto previsto dal d.lgs 494/96, art. 3 c. 8, e successive modifiche e integrazioni:

- di essere iscritto alla Cassa Edile della provincia di (solo per edili)
- di essere in possesso dei requisiti richiesti dalla Legge 46/90, in relazione alle opere da eseguire (solo per impiantisti);
- di essere iscritto alla Camera di commercio di, numero Registro Imprese, come da certificato allegato;
- che ai propri dipendenti applica il CCNL di settore.

Allega, inoltre, una dichiarazione relativa all'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS e all'INAIL.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE

quanto segue

1. PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto.

Tutte le comunicazioni scritte previste nelle disposizioni che seguono devono pervenire all'indirizzo delle parti indicato sopra.

2. OGGETTO DEL CONTRATTO

L'appaltatore si obbliga ad eseguire a regola d'arte, cioè in conformità con la legislazione vigente e con le regole della tecnica, le opere descritte nell'Allegato A, fornito dal committente.⁽¹⁾

⁽¹⁾L' Allegato A può essere più o meno complesso secondo le esigenze del committente e può quindi consistere in una mera elencazione delle opere da eseguire, in un capitolato più dettagliato o in un progetto urbanistico-esecutivo, con eventuale piano di sicurezza. Qualora la legislazione vigente lo richieda oppure il committente lo ritenga comunque opportuno, il progetto deve essere redatto da un professionista abilitato.

3. ONERI A CARICO DEL COMMITTENTE

Salvo diverso accordo scritto, il committente si fa carico della disponibilità di acqua, corrente elettrica, idonei spazi di cantiere, ivi compreso l'eventuale uso di parti comuni /condominiali.

L'appaltatore potrà utilizzare:

immobili e/o loro porzioni

impianti.....

attrezzature.....

macchine.....

(altro, specificare).....

di proprietà e/o disponibilità del committente, secondo le seguenti modalità convenute

.....

.....

L'appaltatore utilizza tali beni nella misura strettamente necessaria all'esecuzione dell'opera e conformemente alla legislazione vigente.

4. VARIAZIONI PROPOSTE DALL'APPALTATORE E CONCORDATE

L'appaltatore non può apportare variazioni a quanto previsto nell'Allegato A né alle modalità di esecuzione dell'opera, salvo preventiva autorizzazione scritta del committente o del suo rappresentante e, per quanto di competenza, del coordinatore della sicurezza in fase esecutiva.

Se il prezzo dell'intera opera è stato determinato globalmente l'appaltatore non ha diritto a compenso per i maggiori lavori eseguiti, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

5. VARIAZIONI ORDINATE DAL COMMITTENTE

Il committente ha il diritto di apportare variazioni a quanto previsto nell'Allegato A ed alle modalità di esecuzione dell'opera attraverso una specifica variante scritta da comunicare con congruo anticipo all'appaltatore e, per quanto di competenza, al coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, purché il loro ammontare non superi un sesto del prezzo complessivo convenuto e comunque purché le stesse non determinino notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel presente contratto.

Fermo restando quanto sopra precisato, si suggerisce una puntuale individuazione delle opere da eseguire, al fine di una precisa determinazione dell'oggetto del contratto.

L'appaltatore ha diritto al compenso per i maggiori lavori preventivamente concordati con il committente per iscritto, anche se il prezzo dell'opera era stato determinato globalmente. I patti così definiti, che devono comprendere le modalità ed i tempi di esecuzione ed i termini dei pagamenti, vengono intesi come parti integranti del presente contratto a far data dalla loro stipula.

6. VARIAZIONI NECESSARIE

Qualora successivamente alla stipula del presente contratto e/o durante l'esecuzione dell'opera, in seguito ad eventi sopravvenuti imprevedibili e non imputabili ad alcuna delle parti, sia necessario apportare variazioni a quanto previsto nel presente contratto e nelle sue eventuali modificazioni e/o integrazioni, le parti concordano le variazioni da introdurre ed il correlativo adeguamento del prezzo. Nel caso di mancato accordo, entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, le parti demanderanno la composizione della vertenza ad un esperto nominato dalla Camera di commercio di.....

Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, un'equa indennità.

Se le variazioni sono di notevole entità, il committente può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo, da determinarsi tenendo conto dello stadio di avanzamento dei lavori e del valore dell'appalto. In caso di disaccordo la somma verrà determinata da un esperto nominato dalla Camera di commercio di sulla base del prezzario delle opere edili.

7. DIREZIONE TECNICA DEL CANTIERE

L'appaltatore si obbliga a svolgere ogni attività necessaria di direzione di cantiere personalmente e/o incaricando persona di propria fiducia, sin d'ora individuata nel sig.

oppure

il cui nominativo sarà comunicato al committente prima dell'inizio dei lavori anche in caso di subappalto parziale, ove previsto.

L'incarico a persona di fiducia dell'appaltatore non esonera quest'ultimo da responsabilità nei confronti del committente.

8. CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Il controllo sui lavori è esercitato dal committente personalmente e/o incaricando un responsabile dei lavori, sin d'ora individuato nel sig.⁽²⁾.

Qualora nel corso dell'opera si accerti che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto, il committente può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine il committente avrà facoltà di dichiarare espressamente per iscritto che il contratto è risolto, salvo il diritto al risarcimento del danno.

La prosecuzione del rapporto contrattuale non pregiudica il diritto del committente al risarcimento del danno.

9. DIREZIONE TECNICA DEI LAVORI

E' facoltà del committente nominare un direttore dei lavori, se non già previsto in forza della normativa vigente.

Il nominativo del direttore dei lavori deve essere comunicato all'appaltatore in tempo utile rispetto all'inizio dei lavori.

Il direttore dei lavori, se nominato o se previsto dalla normativa vigente, è il solo referente tecnico per l'appaltatore.

10. PRESTITO D'USO E INTERVENTO DI TERZI ⁽³⁾

Per diverse e contestuali opere affidate ad altri appaltatori il committente chiede la disponibilità di utilizzo delle seguenti attrezzature e/o opere provvisoriale:

.....
.....

alle seguenti condizioni:

.....
.....

Accettando le condizioni di cui sopra, l'appaltatore consente l'intervento in cantiere di altre ditte o lavoratori autonomi incaricati/e dal committente, sempre nel rispetto delle norme di sicurezza e richiedendo al committente, ove necessario, le modifiche al Piano di Sicurezza e Coordinamento e le relative comunicazioni alle parti.

Ogni spesa od onere conseguente all'applicazione del presente articolo è a carico del committente.

⁽²⁾ La responsabilità è definita ai sensi della legge 494/96 art. 3.

⁽³⁾ Il presente articolo è facoltativo; in caso di mancato accordo potrà essere omissis.

11. MATERIALI

I materiali necessari all'esecuzione dell'opera sono forniti dall'appaltatore ad eccezione di quelli individuati nell'Allegato A.

L'appaltatore non risponde dei vizi dei materiali forniti dal committente stesso. Tuttavia, in caso di vizi dei materiali forniti dal committente che possono compromettere la regolare esecuzione dell'opera, riconoscibili con la diligenza qualificata del buon appaltatore, questi è tenuto a denunciarli prontamente, di norma per iscritto, e a rifiutarne l'utilizzo.

12. PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI. CONDIZIONE SOSPENSIVA

Il committente dichiara che sono già stati emanati tutti i provvedimenti amministrativi previsti dalla legislazione vigente, che si allegano in copia al presente contratto ed esonera l'appaltatore da ogni responsabilità in merito.

oppure

Il committente dichiara di avere già richiesto tutti i provvedimenti amministrativi previsti dalla legislazione vigente e/o effettuato le comunicazioni obbligatorie e si obbliga a fornirne copia all'appaltatore.

Il contratto è sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio dei provvedimenti amministrativi nonché alla decorrenza dei termini previsti per legge.

L'appaltatore si obbliga, in ogni caso, a non iniziare i lavori prima che siano decorsi i termini previsti dalla legislazione vigente.

13. MANCATO RILASCIO DEI PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI⁽⁴⁾

In caso di mancato rilascio dei provvedimenti amministrativi entro il, il contratto è definitivamente inefficace.

14. SUBAPPALTO

L'appaltatore non può dare in subappalto né in tutto né in parte l'esecuzione delle opere.

oppure

L'appaltatore ha diritto di subappaltare opere o parti delle stesse.

oppure

L'appaltatore ha diritto di subappaltare le seguenti opere o parti delle stesse:

.....
.....

⁽⁴⁾ Clausola da non inserire ove le autorizzazioni siano già state rilasciate (cfr. art. 12, prima opzione).

.....
L'appaltatore si obbliga a comunicare al committente le opere subappaltate e i nominativi dei subappaltatori prima dell'inizio dei lavori subappaltati, nonché a fornire la documentazione prevista dal d.lgs 494/96, art. 3 c. 8, per le imprese subappaltanti.

15. TERMINI DI CONSEGNA E CLAUSOLA PENALE

Le opere dovranno essere ultimate entro giorni lavorativi dall'inizio dei lavori ⁽⁵⁾.

Dal computo dei giorni utili saranno esclusi quelli in cui le avversità atmosferiche avranno impedito la regolare esecuzione dei lavori, nonché i periodi di sospensione determinata da causa di forza maggiore.

L'appaltatore è tenuto a corrispondere al committente, a titolo di penale, la somma di Euro per ogni giorno/settimana di ritardo imputabile all'appaltatore e sino ad un importo massimo del per cento del corrispettivo pattuito, al netto dell'IVA, che il committente dedurrà dal saldo dovuto previa comunicazione scritta all'impresa⁽⁶⁾.

Il committente ha diritto al risarcimento del danno ulteriore, ai sensi dell'art. 1382, c.1, c.c.

16. PREZZO E TERMINI DI PAGAMENTO ⁽⁷⁾

Il prezzo è determinato a corpo e non a misura in

Euro....., *oltre all'IVA* ⁽⁸⁾

Il prezzo verrà corrisposto come segue:

Euroalla sottoscrizione del presente contratto

Euro a inizio lavori

Euro alla data del

Euro entro dall'avvenuta accettazione dell'opera

oppure

a stato di avanzamento lavori come di seguito concordato

.....
.....
.....

⁽⁵⁾ Le parti dovranno specificare se per "giorni lavorativi si intendono 5 o 6 giorni settimanali.

⁽⁶⁾ La clausola penale può non essere inserita. In tal caso gli ultimi due commi andranno esclusi

⁽⁷⁾ Le parti possono ovviamente prevedere altre modalità.

⁽⁸⁾ Il committente dovrà documentare l'eventuale diritto all'applicazione di aliquote IVA ridotte

17. REVISIONE DEL PREZZO

Salvo diverso accordo scritto delle parti, la revisione del prezzo è disciplinata dall'art. 1664 c.c..

Ai fini della determinazione degli aumenti o delle diminuzioni ivi indicate si fa riferimento al prezzo approvato dalla CCIAA di.....

18. RECESSO UNILATERALE DAL CONTRATTO

Il committente può recedere dal contratto anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera, dandone comunicazione scritta all'appaltatore con almeno giorni di anticipo, purché lo tenga indenne delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno. ⁽⁹⁾

19. DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

L'appaltatore è tenuto a rilasciare o a far rilasciare dai propri subappaltatori le dichiarazioni di conformità delle opere e/o degli impianti eseguiti ed a trasmetterle con le modalità previste dalla Legge.

Tale documentazione dovrà pervenire al committente prima della verifica dell'opera.

20. VERIFICA E ACCETTAZIONE DELL'OPERA

La verifica dell'opera sarà eseguita dal committente o da un suo rappresentante, in presenza dell'appaltatore, nonché del direttore di cantiere e del direttore dei lavori, ove nominati, su espresso invito dell'appaltatore inoltrato tramite raccomandata A/R.

Il committente o il suo rappresentante rilascia all'appaltatore

dichiarazione scritta di accettazione dell'opera senza riserve

oppure

dichiarazione scritta di accettazione con riserve per eventuali vizi o difetti riscontrati

oppure

dichiarazione scritta di non accettazione, corredata dai motivi.

Se, nonostante l'invito a verificare l'opera, il committente non procede alla verifica senza giusti motivi entro 30 giorni dal ricevimento dell'invito ovvero non ne comunica l'esito per iscritto entro 30 giorni dall'effettuazione della verifica, l'opera si considera accettata.

⁽⁹⁾ Le parti si accordano per definire il termine di rilascio del cantiere

21. RINVIO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni normative vigenti. ⁽¹⁰⁾

22. RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE ⁽¹¹⁾ ⁽¹²⁾

In tutti i casi di controversia derivante dal presente contratto le parti si impegnano ad esperire previamente il tentativo di conciliazione presso la Camera di commercio di.....

IL COMMITTENTE

.....

L'APPALTATORE

.....

22. APPROVAZIONE SPECIFICA

Si approvano specificamente ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341, 1342 c.c. le seguenti clausole: 5 (Variazioni ordinate dal committente); 6 (Variazioni necessarie); 10 (Prestito d'uso e intervento di terzi); 11 (Materiali); 13 (Mancato rilascio dei provvedimenti amministrativi); 15 (Termini di consegna e clausola penale)

IL COMMITTENTE

.....

L'APPALTATORE

.....

⁽¹⁰⁾ Per quanto concerne la disciplina civilistica si segnalano in particolare le norme contenute negli articoli 1667, Difformità e vizi dell'opera; 1668, Contenuto della garanzia per difetti dell'opera; 1669, Rovina e difetti di cose immobili; 1672, Impossibilità di esecuzione dell'opera; 1673, Perimento o deterioramento della cosa, del codice civile.

⁽¹¹⁾ Le parti possono prevedere, qualora la procedura di conciliazione abbia esito negativo, oppure come unica via di risoluzione della controversia, la clausola arbitrale, che può essere redatta utilizzando il testo suggerito dalla Camera Arbitrale del Piemonte. In tal caso è necessario che il Regolamento della Camera Arbitrale del Piemonte sia allegato al contratto.

Quando la controparte è un consumatore ai sensi della L. 52/96 è necessario che la clausola arbitrale sia negoziata tra le parti e non predisposta unilateralmente, in quanto si tratta di clausola vessatoria (art. 1469 bis, c.3 n.18).

⁽¹²⁾ Per quanto riguarda il foro competente si ricorda che in base al disposto dell'art. 1469 bis, c. 3 n. 19, l'eventuale indicazione di una località diversa da quella di residenza o domicilio del consumatore costituisce clausola vessatoria e dovrà, pertanto, formare oggetto di specifica negoziazione tra le parti.