

# Contratto-tipo di appalto di lavori privati

## Capitolo I - Disposizioni generali

### Stipulato tra

.....  
d'ora in poi Committente<sup>1</sup>

e

.....  
d'ora in poi Appaltatore<sup>2</sup>

### premessso

- che il Committente ha la giuridica disponibilità ai fini del presente contratto, essendone .....<sup>3</sup>, dell'immobile/dell'unità immobiliare ....., sito/a in ..... censito al ..... così di seguito descritto;
- che il Committente intende affidare all'Appaltatore lavori di .....
- che l'Appaltatore dichiara di possedere le capacità tecniche e organizzative per eseguirli a regola d'arte;

**Tutto ciò premesso, tra le parti in epigrafe si conviene e si stipula quanto segue.**

### Art. 1. Oggetto e garanzie

1. Le Premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. Il Committente affida all'Appaltatore, che accetta, l'esecuzione dei lavori descritti nella documentazione tecnico- amministrativa allegata a questo accordo, come qui di seguito precisati e/o circoscritti:  
.....<sup>4</sup>
3. Il Committente dichiara e garantisce di avere la piena disponibilità in linea sia di diritto sia di fatto del bene oggetto dell'intervento e pertanto di metterlo a disposizione dell'Appaltatore nei termini e modalità qui di seguito indicati.....<sup>5</sup>
4. L'Appaltatore dichiara di essere a conoscenza dello stato attuale del bene, di aver esaminato la documentazione tecnico-amministrativa allegata<sup>6</sup> al presente contratto, di avere tutte le capacità tecnico-organizzative ed economico-finanziarie necessarie per eseguire i lavori nel rispetto della vigente legislazione e della regolamentazione anche di natura tecnica riguardanti il settore
5. Restano escluse dall'appalto le seguenti opere o forniture che il Committente si riserva di affidare ad altre ditte, senza che l'Appaltatore possa sollevare eccezione o pretesa alcuna o richiedere particolari compensi:  
.....

---

<sup>1</sup> In questa prima parte dovranno essere inserite in modo completo le generalità dei contraenti comprensive di residenza, luogo e data di nascita, codice fiscale per le persone fisiche; denominazione sociale, sede legale, n. iscrizione al Registro delle imprese, capitale sociale versato, codice fiscale e partita IVA, generalità del legale rappresentante per le persone giuridiche.

<sup>2</sup> Va sottolineato che, nell'ipotesi in cui il Committente sia un consumatore, la dichiarazione di residenza e domicilio verrà utilizzata per individuare la competenza dell'Autorità giudiziaria in caso di controversia ai sensi e per gli effetti dell'art. 33, comma 2, lett. u) del d.lgs. 206/2005 (cod. cons.).

<sup>3</sup> Va specificato se si tratta di proprietà o altro titolo idoneo. 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.

<sup>4</sup> Devono essere indicati in questa sede tutti i riferimenti del titolo abilitativo.

<sup>5</sup> La disposizione assume particolare rilevanza. Deve esserci un'effettiva verifica dello stato e della disponibilità delle aree. Spesso si verificano situazioni in cui è materialmente impossibile o assai disagevole e oneroso l'accesso al cantiere

<sup>6</sup> Cfr. anche quanto disposto dal successivo art. 5, comma 2, nell'ipotesi in cui non siano ancora stati rilasciati i titoli autorizzativi

## Art. 2. Documenti contrattuali e tecnici disciplinanti l'appalto

1. L'appalto è disciplinato, oltre che dai patti contrattuali, dalla documentazione tecnico-amministrativa qui di seguito indicata, che è stata esaminata e accettata dalle Parti e che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto<sup>7</sup>:

- l'offerta dell'Appaltatore.
- il computo metrico estimativo dei lavori;
- gli elaborati grafici progettuali e illustrativi;
- la relazione geologica, la relazione geotecnica, gli esiti delle indagini eventualmente eseguite;
- gli elaborati tecnici esecutivi, strutturali e impiantistici (salvo integrazioni che il Committente si impegna a fornire entro la data di consegna dei lavori);
- il programma dei lavori;
- la documentazione attestante l'avvenuta caratterizzazione analitica delle rocce e terre da scavo interessate dai lavori fatta eseguire dal Committente;
- copia delle denunce di inizio attività e/o permessi di costruire e ogni altra autorizzazione necessaria per l'esecuzione dei lavori<sup>8</sup>;
- il Piano di sicurezza e coordinamento comprensivo della stima dei costi per la sicurezza e il fascicolo tecnico contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dei lavoratori durante l'esecuzione dei lavori;
- la dichiarazione del Committente in relazione all'aliquota IVA da applicare per i lavori oggetto dell'appalto;
- il Capitolato speciale d'appalto;
- il Piano operativo di sicurezza;
- .....

## Art. 3. Forma dell'appalto

1. L'appalto si intende affidato e accettato a .....<sup>9</sup>
2. Nel caso di determinazione del prezzo "a corpo" sono compresi nel costo globale le forniture di materiali, le lavorazioni, i trasporti, i noleggi e quant'altro necessario per eseguire compiutamente i lavori. Non assumono pertanto rilevanza le quantità delle singole lavorazioni indicate nel progetto.
3. Nel caso di determinazione del prezzo "a misura" a ogni categoria di lavori verranno applicati i costi indicati nell'offerta dell'Appaltatore, secondo le modalità di misurazione previste nel successivo art. 24 del presente contratto.
4. In ogni caso, sia per appalti a corpo sia per appalti a misura, i prezzi impiegati sono al netto degli oneri per la sicurezza, che sono evidenziati separatamente, nella misura indicata al successivo art. 8, nella documentazione tecnico-amministrativa allegata.

## Art. 4. Cessione e subappalto

1. È vietata, a pena di risoluzione del contratto, la cessione anche parziale, sotto qualsiasi forma, del contratto d'appalto, salva l'approvazione scritta del Committente, il quale, in quest'ultimo caso, potrà comunque dichiarare di non liberare il Cedente da responsabilità.
2. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1656 c.c., il Committente autorizza sin d'ora il subappalto delle seguenti opere e lavori.....<sup>10</sup>.
3. Ulteriori subappalti di lavori, sia a opera dell'Appaltatore sia a opera di un SubAppaltatore, dovranno essere specificamente autorizzati per iscritto dal Committente. In mancanza dell'autorizzazione scritta del Committente, il subappalto sarà considerato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., inadempimento grave in danno del Committente, il quale potrà agire per la risoluzione del contratto e per il risarcimento del danno.
4. L'Appaltatore è tenuto a inserire nel contratto di subappalto una clausola con la quale viene esplicitamente

<sup>7</sup> L'elenco indica la documentazione maggiormente utilizzata nella prassi, che potrà essere integrata o circoscritta a seconda dei casi (potranno essere selezionate le caselle che interessano). Qualora la legislazione vigente lo richieda oppure il committente lo ritenga comunque opportuno, il progetto deve essere redatto da un professionista abilitato.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Va specificato se l'affidamento sia a corpo o a misura.

<sup>10</sup> L'Appaltatore è tenuto a comunicare al Committente le opere subappaltate e i nominativi dei subappaltatori prima dell'inizio dei lavori subappaltati. Le Parti possono anche prevedere il divieto assoluto di subappalto, con conseguente responsabilità per risarcimento del danno in capo all'Appaltatore che contravvenga a tale divieto.

esclusa qualsivoglia azione diretta del SubAppaltatore nei confronti del Committente.

**5.** Il Committente sarà in ogni caso autorizzato a esercitare direttamente i controlli e le verifiche di cui all'art. 1662, comma 1, c.c.; a tale fine l'Appaltatore si impegna a ottenere l'espresso consenso del SubAppaltatore.

**6.** Il subappalto, ove autorizzato, rimarrà un rapporto obbligatorio interno tra Appaltatore e SubAppaltatore

**7.** L'Appaltatore resta responsabile verso il Committente della regolarità delle opere, prestazioni e forniture subappaltate, sollevando il Committente stesso da ogni responsabilità attinente all'operato dei subappaltatori. 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 appaltate

**8.** In ogni caso l'autorizzazione al subappalto è condizionata all'inserimento nel contratto di subappalto delle disposizioni di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo.

## **Capitolo II - Obblighi e oneri delle parti**

### **Art. 5. Obblighi e oneri del Committente**

**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, con un grado di affinamento tale da consentire all'Appaltatore l'immediata lettura degli elaborati e la cantierabilità dell'opera, con particolare riferimento alla tipologia, forma, qualità e dimensione di ogni elemento progettuale;

b) l'imposta sul valore aggiunto sui corrispettivi d'appalto;

c) tutte le pratiche di carattere tecnico, amministrativo e i relativi oneri/costi, ivi compresi i costi economici e la sottoscrizione dei documenti necessari all'ottenimento di permessi e autorizzazioni connessi all'occupazione di suolo pubblico o di area condominiale o di terzi privati, necessari per l'installazione del cantiere. In relazione a ciò, l'Appaltatore dovrà avere cura di indicare tempestivamente al Committente la necessità di ottenere eventuali/particolari autorizzazioni al fine di poter iniziare e/o proseguire i lavori<sup>11</sup>.

**2.** Nell'eventualità che, al momento della sottoscrizione del presente accordo, il Committente dichiari di non avere ancora ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie per poter dare avvio ai lavori, egli sarà tenuto a procurarle e a darne immediata notizia all'Appaltatore entro un termine ragionevole e comunque non superiore a ..., oltre il quale l'Appaltatore avrà la facoltà di recedere dal contratto con comunicazione scritta da inviare al Committente a mezzo raccomandata a/r. Inoltre, nell'ipotesi che l'obbligo non sia adempiuto per causa imputabile al Committente, quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere all'Appaltatore una penale di € .....,<sup>12</sup>.

**3.** Nell'ipotesi che operino in cantiere soggetti estranei alle maestranze dell'Appaltatore, questi ultimi dovranno preventivamente coordinare la propria attività con l'Appaltatore per non creare ostacolo o pregiudizio all'attività dell'Appaltatore stesso e per non causare situazioni di pericolo o danno per l'Impresa appaltatrice. In ogni caso, i soggetti estranei alle maestranze dell'Appaltatore 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.

### **Art. 6. Obblighi e oneri dell'Appaltatore**

**1.** Sono a esclusivo carico dell'Appaltatore, con espressa manleva per il Committente da ogni eventuale pretesa, domanda e/o responsabilità anche rispetto a fornitori o terzi, gli adempimenti e gli oneri connessi alla realizzazione dei lavori contrattualmente stabiliti, tra cui, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i seguenti:

a) l'esecuzione dei lavori oggetto del contratto, come specificati nel Capitolato speciale d'appalto, e l'adozione di tutte le cautele tecniche necessarie, anche nella predisposizione del cantiere;

b) salva diversa pattuizione contrattuale, tutti i materiali, la manodopera, i trasporti, i noli e quant'altro necessario per la compiuta esecuzione dei lavori, inclusi gli oneri di personale e mezzi d'opera per i necessari tracciamenti e misurazioni;

c) l'elaborazione della contabilità in contraddittorio col Direttore lavori<sup>13</sup>;

d) l'assistenza al Collaudatore;

e) la predisposizione e il mantenimento del cantiere adeguatamente attrezzato, nonché la gestione in generale

---

<sup>11</sup> La disposizione prevede che vi sia una collaborazione tra l'Appaltatore e il Committente in merito alla necessità di ottenere particolari autorizzazioni di cui spesso il Committente, soprattutto nel caso in cui non venga nominato un Direttore dei lavori, non è neppure a conoscenza (ad es.: autorizzazioni per mantenimento in cantiere di serbatoi per conservazione del cemento, del gesso, della calce).

<sup>12</sup> Questa disposizione, nell'ipotesi in cui il contratto d'appalto veda quale Parte un consumatore, dovrebbe essere oggetto di trattativa onde evitare che, per la misura della penale, la clausola rischi di essere vessatoria ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. f) del d.lgs. 206/2005.

<sup>13</sup> Cfr. nota 32 in relazione ai compiti e poteri affidati al Direttore dei lavori.

del cantiere stesso, dell'opera in costruzione e di tutti i materiali approvvigionati; l'installazione di baracche, uffici, spogliatoi, servizi igienici necessari al cantiere, conformemente alle prescrizioni del Piano di sicurezza e coordinamento;

f) la predisposizione del progetto per l'elevazione dei ponteggi, se richiesto dalle norme di legge; l'elevazione e il mantenimento dei ponteggi per tutta la durata dei lavori previsti dal contratto, il loro smontaggio e asporto nonché la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna e/o di un sistema d'allarme finalizzati a scoraggiare i furti con l'utilizzo dei ponteggi stessi o ancora mediante

.....<sup>14</sup>;

g) le campionature necessarie sulla base delle indicazioni fornite dal Committente o da qualunque organo pubblico competente;

h) l'astensione dall'accendere fuochi, seppellire o depositare i materiali di scarto e di risulta del cantiere; esclusivamente in relazione ai propri lavori o a quelli affidati ai propri subappaltatori, l'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 di 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, trattamento e smaltimento dei rifiuti ....., mentre restano a carico del Committente gli oneri economici e le spese per il trasporto, trattamento e smaltimento dei rifiuti.....<sup>15</sup>

i) gli allacciamenti per il cantiere alla rete idrica e alla rete di energia elettrica, sopportando i relativi costi, in osservanza delle norme del Codice della strada e delle indicazioni eventualmente fornite dall'ente proprietari della strada.

j) provvedere alla fine dei lavori, allo sgombero di tutte le attrezzature ed una accurata pulizia delle zone fatte oggetto di cantiere.

**2.** L'Appaltatore si impegna altresì a:

a) rispettare le condizioni di cui al Piano di sicurezza e coordinamento redatto ai sensi dell'art. 100 del d.lgs. 81/2008 e s.m.i;

b) redigere e fornire il Piano operativo di sicurezza (POS) in concomitanza con il verbale di consegna dei lavori di cui all'art. 12, comma 4, del presente contratto;

c) far esporre la tessera di riconoscimento a tutto il personale impiegato in cantiere;

d) predisporre e mettere a disposizione il Giornale dei lavori aggiornato ove saranno riportati dati, elementi ed eventi significativi inerenti ai lavori in corso e utili per la gestione del contratto d'appalto. Detto Giornale sarà sottoposto al Direttore dei lavori<sup>16</sup> a ogni visita in cantiere per presa visione e sottoscrizione con eventuali annotazioni;

e) fornire adeguata assistenza tecnica al Committente e/o al Direttore dei lavori per ogni chiarimento che si rendesse necessario per il controllo dei lavori e per la gestione del contratto;

f) predisporre l'accesso e la recinzione del cantiere con modalità chiaramente visibili e individuabili;

g) provvedere al servizio di guardiania del cantiere;

h) provvedere a ogni onere per collaudi e prove sia in corso d'opera sia conclusivi (certificazioni, prove ecc.);

i) procurarsi e consegnare al Committente tutte le certificazioni tecniche e di conformità riguardanti i materiali usati e gli impianti nella costruzione;

j) provvedere alla manutenzione e conservazione delle opere fino a consegna delle medesime.

**3.** L'Appaltatore, nei contratti con eventuali subappaltatori, fornitori e subfornitori, ivi inclusi i soggetti incaricati di trasporti, noleggi, smaltimento di materiale da costruzione e di opere di demolizione, si impegna, altresì, a verificare:

- che la parte contrattuale sia in possesso di certificazione attestante l'assolvimento degli obblighi di versamento dei contributi stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia (DURC);

- l'idoneità tecnico professionale delle imprese subappaltatrici con le modalità di cui all'All. XVII al d.lgs. 81/2008 s.m.i.

Le parti si dichiarano rese edotte degli obblighi previsti a loro carico dall'art. 17-bis d.lgs. 241/1997 (ritenuta d'acconto).

## **Art. 7. Personale e oneri previdenziali e assicurativi**

**1.** L'Appaltatore dichiara di avere analizzato e valutato i rischi specifici esistenti nell'ambiente di lavoro in cui

<sup>14</sup> Le Parti potranno prevedere a loro discrezione il tipo di sistema volto a scoraggiare i furti, anche indicando modalità alternative rispetto a quelle suggerite.

<sup>15</sup> Le Parti decideranno come disciplinare gli oneri economici per il trasporto e lo smaltimento e trattamento delle varie tipologie di rifiuti nel rispetto della normativa vigente.

<sup>16</sup> Cfr. nota 32.

le maestranze saranno chiamate a prestare la loro attività, garantisce che impiegherà per la realizzazione dei lavori appaltati personale specializzato e si impegna a tenere indenne il Committente, salva la responsabilità di quest'ultimo nei casi previsti dalla legge, per qualsiasi infortunio che sul lavoro dovessero subire i propri dipendenti o quelli di eventuali Subappaltatori; così pure l'Appaltatore garantisce di manlevare e tenere indenne il Committente da eventuali richieste di risarcimento del danno che lo stesso Appaltatore dovesse procurare a persone e/o cose.

2. L'Appaltatore dichiara e si impegna a osservare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assicurativa e sanitaria contenute in disposizioni di legge e contrattuali a favore dei propri dipendenti, impegnandosi a fornire tutte le certificazioni concernenti obblighi previdenziali e assicurativi nei confronti delle maestranze al Committente al momento della consegna dei lavori di cui all'art. 12, comma 4. Si impegna inoltre a manlevare e tenere indenne il Committente, salva la responsabilità di quest'ultimo nei casi previsti dalla legge, da qualsiasi responsabilità in relazione all'esecuzione dei lavori, ivi compresa quella derivante da sanzioni amministrative che dovessero essere irrogate per l'esecuzione dei lavori.

3. L'Appaltatore si impegna altresì a consegnare al Committente:

- il certificato di iscrizione alla Camera di commercio: con oggetto sociale inerente alla tipologia di appalto;
- il DURC attestante l'assolvimento degli obblighi di versamento dei contributi stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia;
- tutti gli altri documenti prescritti dalla normativa vigente in tema di sicurezza e in materia retributiva, assicurativa e previdenziale.

4. L'Appaltatore dichiara le seguenti posizioni previdenziali e assicurative:

INPS ..... ;  
INAIL ..... ;  
Cassa edile ..... ;  
RCT/RCO n. .... , compagnia ..... ;  
Contratto collettivo applicato .....

5. L'Appaltatore dovrà procurarsi e mantenere valide e operative, a proprie spese, per tutta la durata dei lavori, polizze di assicurazione, stipulate con una primaria compagnia, a copertura dei seguenti rischi:

a) responsabilità civile verso i terzi: con massimali minimi di € .....

rispettivamente per sinistro/persona/cose e/o animali;

b) responsabilità civile verso i prestatori d'opera con massimali minimi di € .....

rispettivamente per sinistro/persona.

c) furto in conseguenza della presenza di ponteggi con massimale minimo di € .....

6. In caso di mutamento della compagnia di assicurazione, l'Appaltatore dovrà darne tempestiva comunicazione al Committente a mezzo raccomandata a/r.

## Capitolo III - Corrispettivo e pagamenti

### Art. 8. Corrispettivo dell'appalto

1. L'importo complessivo dell'appalto ammonta a € .....,<sup>17</sup> IVA esclusa, di cui € .....,... costituiscono oneri per la sicurezza. 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 c.c.<sup>18</sup>.

2. 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<sup>19</sup>.

<sup>17</sup> Questa disposizione varia a seconda che l'appalto sia a corpo o a misura: nella prima ipotesi l'importo concordato sarà fisso e invariabile fatto salvo quanto previsto all'art. 9; nella seconda ipotesi, invece, l'importo sarà indicativo e potrà variare in ragione delle effettive quantità di lavori eseguiti.

<sup>18</sup> Art. 1664 c.c.: «Qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della manodopera, tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, l'Appaltatore o il Committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può essere accordata solo per quella differenza che eccede il decimo. Se nel corso dell'opera si manifestano difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle Parti, che rendano notevolmente più onerosa la prestazione dell'Appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso».

<sup>19</sup> Le Parti possono, in alternativa alla previsione contenuta all'art. 9, disporre in questo senso: «L'Appaltatore rinuncia espressamente all'equo compenso, previsto dall'art. 1664, comma 2, c.c., per le eventuali difficoltà imprevedute che dovessero sorgere nella realizzazione dell'opera».

## Art. 10. Pagamenti

1. Il pagamento dei lavori eseguiti avverrà secondo le seguenti modalità e termini  
.....<sup>20</sup>

## Art. 11. Ritardo nei pagamenti

1. Qualora il pagamento, anche parziale, dei lavori eseguiti non sia effettuato entro i termini stabiliti dall'art. 10 del presente contratto, spettano all'Appaltatore, a decorrere dalla scadenza di detti termini, gli interessi di mora, concordati tra le Parti, nella misura pari al tasso del %. Qualora il ritardo nel pagamento superi i ..... giorni, è data facoltà all'Appaltatore di sospendere i lavori, previa diffida da comunicare al Committente a mezzo lettera raccomandata a/r., contemplante un preavviso di almeno 15 giorni<sup>21</sup>.

## Capitolo IV - Durata dei lavori

### Art. 12 Termini di esecuzione dei lavori e penali

1. I lavori avranno inizio il ....., e comunque non oltre ..... giorni dalla data ....., se successiva, in cui saranno state ottenute tutte le autorizzazioni eventualmente necessarie per dare avvio ai lavori stessi, fermo restando quanto previsto all'art. 5, comma 2 del presente contratto, e saranno ultimati in ogni loro parte ed a perfetta regola entro il.... Al riguardo si applica la disciplina di cui ai successivi artt. 13 e 14 del presente contratto

2. Il Committente dovrà immettere l'Appaltatore nel possesso del terreno/fabbricato oggetto dell'intervento edilizio, consegnando le aree/i locali e quant'altro necessario per dare inizio ai lavori, disponibili e liberi da ogni impedimento, ostacolo, onere e quant'altro possa impedire o pregiudicare la normale esecuzione dei lavori, garantendo il libero e adeguato accesso.

3. La consegna dovrà essere fatta con un anticipo di almeno ..... giorni rispetto al termine di inizio lavori di cui al primo comma.

4. La consegna, l'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno documentati con specifici verbali controfirmati dall'Appaltatore e dal Direttore dei lavori<sup>22</sup>

5. Fermo restando il termine di ultimazione dei lavori di cui al primo comma, sono altresì previsti i seguenti termini intermedi nell'esecuzione delle opere.<sup>23</sup>

6. Per ogni giorno di ritardo sul termine di ultimazione dei lavori di cui al comma 1, che si considera essenziale, ovvero sui termini intermedi di cui al comma 3, l'Appaltatore, sempre che il ritardo sia a lui imputabile, è tenuto a corrispondere una penale giornaliera pari a € .....,.... 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.

7. La penale, di cui al presente articolo, trova applicazione anche in caso di ritardo nella ripresa dei lavori seguente un verbale di sospensione.

8. Resta ferma la facoltà per il Committente, nel caso di ritardi superiori a ..... giorni, imputabili all'Appaltatore, di richiedere l'immediata risoluzione del contratto a mezzo lettera raccomandata a/r e il risarcimento dei danni effettivamente subiti a causa dell'inadempimento.

9. Per i giorni di anticipo sulle stesse date di ultimazione l'Appaltatore non avrà diritto a premi o compensi di sorta.

10. Se il termine di inizio delle opere di cui al comma 1 non viene rispettato per fatto riconducibile al Committente, l'Appaltatore ha diritto a un termine suppletivo pari al ritardo, ovvero pari al diverso termine

---

<sup>20</sup> • **pagamento a ratei prefissati:** mediante n. rate mensili, al netto delle eventuali ritenute, di singolo importo pari a € .....,...., da corrispondersi entro il ...; • **pagamento per stati avanzamento lavori:** mediante rate di acconto, al netto delle eventuali ritenute, corrispondenti allo stato avanzamento lavori ogni qual volta l'importo corrispondente avrà raggiunto l'ammontare minimo di € .....,.... L'ammontare di ogni singola rata andrà corrisposto entro il...; resta ferma la disposizione dell'art. 14 del presente contratto. • **pagamento in unica soluzione a saldo:** in unica soluzione al termine dei lavori; • **altra forma di pagamento concordata tra le Parti.** • mediante acconto pari a ...% (ovvero ad euro...) alla sottoscrizione del presente contratto (o inizio lavori) e euro...dopo la verifica finale.

<sup>21</sup> Questa disposizione, nell'ipotesi in cui il contratto d'appalto veda quale parte un consumatore, dovrebbe essere oggetto di trattativa onde evitare che, per la misura degli interessi richiesti in caso di ritardo o per la misura del termine di preavviso per la sospensione dei lavori da parte dell'Appaltatore, la clausola non rischi di essere vessatoria ai sensi dell'art. 33, comma 2, d.lgs. 206/2005.

<sup>22</sup> Cfr. nota 32.

<sup>23</sup> Vanno riportati eventuali termini intermedi, concordati tra le Parti, per l'ultimazione di singole parti o specifiche lavorazioni facenti parte dell'intervento complessivo oggetto dell'appalto.

concordato tra le Parti laddove sussistano ragioni eccezionali e documentate, a valere tanto per i termini intermedi di esecuzione delle opere quanto per il termine per l'ultimazione dei lavori, oltre al risarcimento dei danni.

11. Qualsiasi variazione aggiuntiva dei lavori comporterà sempre la concessione di un termine suppletivo relativamente ai termini intermedi e per l'ultimazione dei lavori stessi, da convenirsi tra le Parti o, in mancanza, da determinarsi in base all'entità dei lavori aggiunti e proporzionalmente al termine stabilito per l'esecuzione dei lavori originariamente commissionati.

### **Art. 13. Giorni lavorativi**

1. Il Committente riconosce all'Appaltatore il diritto di tenere conto, nella programmazione dei lavori, dei periodi di sospensione per ferie estive (..... giorni lavorativi) e per ferie natalizie (..... giorni lavorativi) che si devono intendere già inclusi nel programma lavori redatto dall'Appaltatore.

2. Dal computo dei giorni utili saranno da escludere:

- a) i giorni inerenti a proroghe e/o a sospensioni d'attività regolarmente concordate tra le Parti;
- b) i giorni di sospensione dell'attività dell'Appaltatore dettata da necessità del Committente per verifiche e per maturare decisioni in merito a eventuali lavori in variante e/o aggiuntivi;
- c) i giorni di inattività causata dall'indisponibilità delle zone d'intervento;
- d) i giorni di sciopero delle maestranze utilizzate dall'Appaltatore o dovuti ad altri impedimenti per cause di forza maggiore o imposti da Pubblica Autorità;
- e) i giorni di sospensione dell'attività dell'Appaltatore giustificata da inadempimento del Committente alle proprie obbligazioni contrattuali.

### **Art. 14. Sospensione dei lavori**

1. I lavori devono essere sospesi, su iniziativa del Direttore dei lavori<sup>24</sup>, con dichiarazione scritta in apposito verbale, per cause di forza maggiore che possano portare pregiudizio alla regolare esecuzione dei lavori; in tal caso l'Appaltatore ha diritto a un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori corrispondente ai giorni di sospensione o comunque in misura equa. Per cause di forza maggiore s'intendono tutti quegli eventi indipendenti dalla volontà delle Parti che impediscano totalmente o parzialmente i lavori. Sono considerate cause di forza maggiore, a titolo esemplificativo e non esaustivo, avverse condizioni atmosferiche, inondazioni, terremoti, frane, ritrovamenti archeologici, scioperi con esclusione di quelli a carattere aziendale.

2. Analogamente si procederà nel caso di sospensione dei lavori derivante da altre cause non imputabili all'Appaltatore o al Committente.

3. Nei casi di cui ai commi 1 e 2, ove 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<sup>25</sup>.

4. 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 .....%<sup>26</sup> del tempo contrattuale o complessivamente ..... mesi, avrà diritto al risarcimento dei danni subiti a seguito della sospensione<sup>27</sup>.

5. 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, stabilito dall'art. 10 del presente contratto, per la liquidazione dello stato di avanzamento lavori<sup>28</sup>.

6. Qualora la sospensione non sia totale, il Direttore dei lavori<sup>29</sup>, previo accordo con l'Appaltatore, stabilisce un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori.

7. Cessate le cause di sospensione, il Direttore dei lavori<sup>30</sup> redige il verbale di ripresa dei lavori; sia il verbale di sospensione sia quello di ripresa devono essere firmati sia dal Direttore lavori sia dall'Appaltatore.

---

<sup>24</sup> Cfr. nota 32.

<sup>25</sup> Le Parti potranno valutare se inserire nel contratto anche questa disposizione, che prevede la facoltà di scioglimento del contratto per ambedue le Parti nel caso di sospensioni che perdurino per un certo tempo.

<sup>26</sup> Come in nota 25.

<sup>27</sup> Qualora il *quantum* del risarcimento sia prestabilito dalle Parti e il Committente sia un consumatore, si deve tener presente che un importo manifestamente eccessivo dello stesso determinerebbe la vessatorietà della disposizione contrattuale ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. f), d.lgs. 206/2005. La disposizione, pertanto, dovrebbe essere oggetto di specifica trattativa individuale tra le Parti come previsto dall'art. 34 d.lgs. 206/2005

<sup>28</sup> La seconda parte della disposizione si riferisce alla sola ipotesi in cui le Parti abbiano stabilito una modalità di pagamento secondo stati d'avanzamento lavori.

<sup>29</sup> Cfr. nota 32.

<sup>30</sup> Cfr. nota 32

## Capitolo V - Rappresentanza delle parti

### Art. 15. Direzione dei lavori e responsabili in materia di sicurezza

1. Il Committente dichiara di avere affidato la Direzione dei lavori a ....., con studio in .....(tel..... , fax ..... , e-mail..... ), iscritto nell'Albo dei/degli .....di ..... , con il n. ....
2. Il Committente dichiara altresì di avere incaricato a svolgere le funzioni di:  
.....  
.....  
.....<sup>31</sup>
3. Il Committente riconosce e accetta l'operato del Direttore dei lavori quale suo rappresentante per tutto quanto attiene all'esecuzione dei lavori oggetto dell'appalto e per quant'altro previsto nel presente contratto<sup>32</sup>.
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 con raccomandata a/r. o tramite posta elettronica certificata.

### Art. 16. Poteri e responsabilità del Direttore dei lavori<sup>33</sup>

1. Il Direttore dei lavori ha poteri di direzione e controllo tecnico-contabile dei lavori ai quali è preposto. Egli è interlocutore in via esclusiva dell'Appaltatore per gli aspetti tecnici del contratto e in particolare ha il compito di:
    - a) verificare la conformità dei lavori via via al progetto e alle autorizzazioni, nonché al contratto;
    - b) verificare che l'Appaltatore utilizzi materiali idonei e accorgimenti tecnici e costruttivi tali da garantire un'esecuzione a regola d'arte;
    - c) provvedere all'aggiornamento degli elaborati progettuali se impartisce direttive che si discostino dal progetto;
    - d) provvedere a ogni adempimento necessario per consentire la regolare esecuzione di eventuali variazioni e/o aggiunte in corso d'opera.
  2. L'Appaltatore potrà sempre ottenere che gli ordini e le istruzioni impartiti dal Direttore dei lavori vengano comunicati in forma scritta, anche nei casi in cui la stessa non sia prevista come necessaria dal presente contratto.
  3. L'Appaltatore è tenuto a osservare gli ordini e le decisioni del Direttore dei lavori<sup>34</sup>.
- La figura del Direttore dei Lavori, ove presente, è incompatibile con quella dell'Appaltatore.

### Art. 17. Responsabile del cantiere

<sup>31</sup> Dovranno essere inserite tutte le figure professionali che ricorrono nella realizzazione dell'appalto, a mero titolo esemplificativo si ricordano:

- il Responsabile dei lavori ai sensi del d.lgs. 81/2008; 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 Coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
- il Direttore lavori per le strutture;
- il Direttore lavori per gli impianti;
- il Collaudatore per le strutture in corso d'opera;
- il Geologo;
- il Geotecnico;

<sup>32</sup> È possibile inserire un'alternativa: «Il Committente si riserva di riconoscere e accettare espressamente per iscritto le decisioni del Direttore dei lavori per quanto attiene all'esecuzione dei lavori oggetto dell'appalto e per quant'altro previsto nel presente contratto che non abbia natura eminentemente tecnica». Il Committente potrà inoltre 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.

<sup>33</sup> Cfr. nota 32 in relazione ai poteri e ai compiti del Direttore dei lavori di cui si dovrà tenere conto anche nella formulazione della presente disposizione contrattuale.

<sup>34</sup> «È fatta salva la facoltà dell'Appaltatore di avanzare per iscritto le proprie osservazioni e richieste rispetto agli ordini del Direttore dei lavori e di iscrivere riserve nella contabilità dei lavori nei modi e tempi previsti dal successivo articolo»; quest'ultimo comma troverà applicazione nella sola ipotesi in cui le Parti intendano inserire nel presente accordo l'art. 24 che disciplina le riserve, riportato nella nota n. 45.

1. L'Appaltatore affida la responsabilità del cantiere a ....., domiciliato in .....
2. L'Appaltatore rimane responsabile nei confronti del Committente dell'operato del Responsabile del cantiere.
3. Al Responsabile del cantiere, che dovrà essere sempre presente durante l'esecuzione delle opere, competono:
  - a) l'organizzazione e la disciplina del cantiere;
  - b) la cura dell'osservanza delle disposizioni e norme in materia di prevenzione e tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori e dal Piano operativo di sicurezza (POS) atte a evitare infortuni sul lavoro e danni a terzi.

#### **Art. 18. Persone autorizzate a riscuotere pagamenti**

1. L'Appaltatore autorizza a riscuotere, ricevere, quietanzare le somme a lui dovute in conto e a saldo le seguenti persone .....

### **Capitolo VI - Esecuzione dei lavori**

#### **Art. 19. Rimozione e protezione di cose del Committente o di terzi**

1. Il Committente deve provvedere, a proprie cura e spese e in tempo utile rispetto alla 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, decorsi inutilmente i quali può provvedere direttamente agli adempimenti di cui sopra addebitando le relative spese al Committente.
3. I ritardi provocati dall'esecuzione dei suddetti incombeni preliminari danno all'Appaltatore il diritto a ottenere un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori.
4. 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. 20. Prestazioni in economia**

1. Il Committente si riserva la facoltà di far svolgere lavori in economia, intesi come prestazioni non ricomprese nell'oggetto del contratto quale risultante dalla disciplina dell'appalto e dagli elaborati progettuali allegati, stabilendo sin d'ora che l'importo degli stessi non potrà in ogni caso superare la percentuale del .....%<sup>36</sup> del corrispettivo dell'appalto.
2. In particolare, saranno contabilizzate in economia le prestazioni di manodopera, le forniture di materiali, i noleggi e i trasporti richiesti o riconosciuti come tali dal Direttore dei lavori<sup>37</sup>, quali ad esempio<sup>38</sup>:
  - a) opere che comportino particolari oneri non previste in contratto;
  - b) modifiche a opere già eseguite limitatamente a quelle non suscettibili di valutazione a misura;
  - c) assistenza all'esecuzione di impianti e alla posa in opera di manufatti affidati dal Committente ad altri soggetti, se non espressamente previste nel Capitolato speciale d'appalto.
3. Le prestazioni di manodopera, le somministrazioni di materiali, noleggi e trasporti che il Direttore dei lavori<sup>39</sup> avrà riconosciuto doversi contabilizzare in economia saranno valutati per le quantità effettive e ai prezzi unitari del Prezziario opere edili della Camera di commercio di ..... ovvero con le seguenti modalità ..... Si fa presente che, mentre nell'ipotesi di appalto a corpo le lavorazioni in economia sono quelle non comprese nell'oggetto del contratto come risultante dalla disciplina dell'appalto medesimo e dagli elaborati progettuali allegati al contratto stesso, ivi compreso il computo metrico dei lavori, nel contratto d'appalto a misura sono tali quelle che non sono individuate nella descrizione delle singole voci del lavoro. Si tratta conseguentemente di prestazioni ulteriori rispetto a quelle formalizzate dal contratto che il Committente, eventualmente tramite il Direttore dei lavori, chiede di eseguire nel corso dell'esecuzione del rapporto contrattuale nel momento in cui se ne ravvisi la necessità e che, proprio perché non ricomprese nell'oggetto del contratto, devono trovare una propria forma di corrispettivo. Le Parti potranno indicare nel contratto la percentuale dei lavori in economia consentiti.
4. Le prestazioni in economia saranno contabilizzate e liquidate con le stesse modalità e gli stessi termini

<sup>35</sup> Vanno inserite le generalità dei soggetti, in modo che siano compiutamente identificabili, e le modalità di pagamento.

<sup>36</sup> Indicare la percentuale determinata dalle Parti. Cfr. nota 32.

<sup>37</sup> Cfr. nota 32.

<sup>38</sup> Le Parti potranno spuntare le caselle di interesse e in alternativa indicare altre tipologie di lavorazioni da contabilizzare in economia.

<sup>39</sup> Cfr. nota 32.

previsti per i lavori oggetto dell'appalto, con esclusione dell'assoggettamento alle eventuali ritenute di garanzia di cui al successivo art. 28.

## **Art. 21. Variazioni e aggiunte**

1. Ferma l'applicabilità dell'art. 1660 c.c., il Committente, tramite il Direttore dei lavori<sup>40</sup>, ha il diritto di apportare variazioni ai lavori in progetto, ordinate per iscritto, purché siano contenute nei limiti del sesto di cui all'art. 1661, comma primo c.c., non importino notevoli modificazioni alla natura dell'opera o ai quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel presente contratto e sempreché sussistano le necessarie autorizzazioni amministrative, corrispondendo all'Appaltatore un compenso per i maggiori lavori eseguiti anche se il prezzo dell'appalto sia stato stabilito a corpo.
2. Le variazioni degli importi dei vari lavori in aumento o in diminuzione saranno ordinate esclusivamente dal Direttore dei lavori<sup>41</sup> per iscritto e con congruo anticipo all'Appaltatore e, ove necessario, dovranno essere integrate da un accordo sui nuovi prezzi che dovranno anche tenere conto degli oneri per la sicurezza. Entrambi i documenti dovranno essere controfirmati, per adesione e accettazione, dal Committente.
3. L'accordo sui prezzi relativi ai lavori in variante si dovrà basare sui costi della manodopera già concordati nell'offerta nonché sui costi degli eventuali materiali non previsti in contratto, ragguagliandoli, ove possibile, al costo delle lavorazioni consimili presenti in contratto.
4. L'Appaltatore non potrà apportare alle opere appaltate modifiche, aggiunte o soppressioni di qualsiasi natura o entità senza preventiva autorizzazione scritta del Committente, ai sensi dell'art. 1659, commi 1 e 2, c.c.<sup>42</sup>. Per le variazioni e le aggiunte avrà diritto al compenso da concordarsi tra le Parti con le modalità di cui al precedente comma 3.
5. Il pagamento dei lavori eseguiti a titolo di variazioni e/o aggiunte avverrà con le medesime modalità e i medesimi termini previsti dall'art. 10 del presente contratto per i pagamenti dei lavori principali, sommandosi a essi.
6. Resta fermo quanto disposto dall'art. 12, comma 10, del presente contratto.
7. Le parti concorderanno per iscritto se, per l'esecuzione delle variazioni, è necessario un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori.

## **Art. 22. Disposizioni in materia di sicurezza**

1. Il Committente e/o il Responsabile dei lavori verificano l'adempimento degli obblighi gravanti sul Coordinatore della progettazione e sul Coordinatore per l'esecuzione dei lavori e provvedono alle altre attività in materia di sicurezza imposte loro dalla legge.
2. Il Coordinatore per l'esecuzione dei lavori, sulla base del Piano di sicurezza, ai sensi di quanto disposto dall'art. 92 del d.lgs. c, provvede a:
  - a) verificare l'applicazione, da parte dell'Appaltatore, dei Subappaltatori e di ogni altro soggetto a qualunque titolo coinvolto nell'esecuzione dei lavori, delle disposizioni loro pertinenti contenute nel Piano di sicurezza e di coordinamento e la corretta applicazione delle relative procedure di lavoro;
  - b) verificare l'idoneità del Piano operativo di sicurezza (POS), da considerare come piano complementare di dettaglio del Piano di sicurezza e coordinamento, assicurandone la coerenza con quest'ultimo, e adeguare il Piano di sicurezza e coordinamento e il fascicolo di cui all'art. 91, comma 1, lettera a)
  - c) del d.lgs. 81/2008, in relazione all'evoluzione dei lavori e alle eventuali modifiche intervenute, valutando le proposte dell'Appaltatore e dei propri subappaltatori dirette a migliorare la sicurezza in cantiere, nonché verificare che gli anzidetti soggetti adeguino, se necessario, i rispettivi Piani operativi di sicurezza;
  - d) organizzare tra i datori di lavoro, ivi inclusi i lavoratori autonomi, la cooperazione e il coordinamento delle attività, nonché la loro reciproca informazione;
  - e) verificare l'attuazione di quanto previsto negli accordi tra le parti sociali, al fine di realizzare il coordinamento tra i rappresentanti della sicurezza finalizzato al miglioramento della sicurezza in cantiere;
  - f) segnalare al Committente o al Responsabile dei lavori, previa contestazione scritta all'Appaltatore e ai Subappaltatori, le inosservanze alle disposizioni di legge e alle prescrizioni del Piano di sicurezza e coordinamento, e in conseguenza proporre la sospensione dei lavori, l'allontanamento delle imprese o dei lavoratori autonomi dal cantiere, o la risoluzione del contratto;
  - g) sospendere le singole lavorazioni, in caso di pericolo grave e imminente fino alla verifica degli avvenuti adeguamenti effettuati dalle imprese interessate.

---

<sup>40</sup> Cfr. nota 32.

<sup>41</sup> Cfr. nota 32

<sup>42</sup> Art. 1659 c.c.: «L'Appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il Committente non le ha autorizzate. L'autorizzazione si deve provare per iscritto».

## **Art. 23. Contabilità dei lavori**

1. I documenti amministrativo-contabili che devono essere predisposti in contraddittorio tra il Direttore dei lavori<sup>43</sup> e l'Appaltatore sono quelli di seguito indicati<sup>44</sup>:

- a) libretto delle misure;
- b) registro di contabilità;
- c) stati avanzamento lavori, quando previsti;
- d) certificati di pagamento;
- e) giornale dei lavori;
- f) conto finale.

## **Art. 24. Criteri di misurazione**

1. La misurazione delle singole categorie di lavori eseguiti avverrà con i criteri stabiliti:

- a) nel Capitolato speciale d'appalto;
- b) secondo le seguenti modalità .....

## **Capitolo VII - Verifica dei lavori**

### **Art. 25. Accertamenti in corso d'opera<sup>45</sup>**

1.<sup>46</sup> In corso d'opera potranno essere effettuati sopralluoghi ed eseguiti collaudi parziali, su giustificata richiesta di una delle Parti che se ne accollerà le spese, per accertare la natura e la qualità delle opere eseguite.

2. Al termine del sopralluogo sarà redatto un verbale di constatazione dello stato riscontrato, sottoscritto dall'Appaltatore o da un suo rappresentante e dal Direttore dei lavori.

3. Qualora nel corso dei lavori si accerti che la loro esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite nel contratto, il Direttore dei lavori 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 per iscritto che il contratto è risolto, salvo il diritto al risarcimento del danno. In ogni caso la continuazione del rapporto contrattuale non pregiudica il diritto del Committente al risarcimento del danno.

### **Art. 26. Verifica finale<sup>47</sup>**

---

<sup>43</sup> Cfr. nota 32.

<sup>44</sup> Andranno selezionate le caselle che interessano in relazione all'entità e complessità dell'appalto.

<sup>45</sup> Le Parti potranno valutare se inserire un'ulteriore disposizione contrattuale, che precederebbe la presente, in funzione del tipo di appalto oggetto del contratto stesso, tenendo conto di quanto indicato alla nota 32 in relazione ai compiti e poteri affidati al Direttore: *Domande e riserve dell'Appaltatore* 1. Eventuali pretese di maggiori corrispettivi o di natura risarcitoria, cui l'Appaltatore ritiene di aver diritto, dovranno essere iscritte nel Registro di contabilità, a pena di decadenza, all'atto della firma immediatamente successiva all'insorgenza del fatto determinante il pregiudizio indicando con precisione le somme che lo stesso ritiene gli siano dovute e le relative ragioni. 2. Nel caso in cui l'Appaltatore sottoscriva gli atti dell'appalto con riserva, egli deve, nel termine di 15 giorni, a pena di decadenza, esplicitare le sue riserve relative allo stato avanzamento lavori formulando e sottoscrivendo nel Registro di contabilità le corrispondenti domande di indennità, indicando con precisione le somme che ritiene gli siano dovute e le ragioni di ciascuna domanda. 3. Nel caso in cui, per causa non imputabile all'Appaltatore, il Registro di contabilità non venga messo nella disponibilità di questi per gli adempimenti di cui al comma precedente, la riserva potrà essere esplicitata a mezzo di lettera raccomandata a/r da inviare, nell'anzidetto termine di 15 giorni, al Committente e al Direttore dei lavori. 4. In presenza di fatti che comportino per l'Appaltatore un pregiudizio tale da non esaurirsi immediatamente, e fino alla loro cessazione, le domande di cui ai commi 1 e 2 andranno ripetute all'atto delle successive sottoscrizioni del Registro di contabilità al fine di aggiornare la quantificazione delle somme oggetto della pretesa inizialmente iscritta. 5. Le domande di cui ai commi 1 e 2 in ogni caso dovranno essere espressamente confermate nel conto finale, in caso contrario esse si intenderanno abbandonate. 6. Sulle domande avanzate dall'Appaltatore, il Direttore dei lavori dovrà esporre nel Registro le proprie motivate deduzioni entro i successivi 15 giorni, consentendone l'immediata cognizione all'Appaltatore. Il pagamento delle somme eventualmente offerte dal Committente e accettate dall'Appaltatore dovrà avvenire entro .... giorni da detta accettazione. 7. Valutate le domande dell'Appaltatore nel termine di cui al comma 6 ed espresse le proprie deduzioni, il Direttore dei lavori convoca subito una riunione allo scopo di definire un accordo bonario con l'Appaltatore; ove non fosse possibile l'accordo durante lo svolgimento delle opere, la definizione delle riserve viene rimandata immediatamente dopo l'emissione del verbale di ultimazione lavori. In caso di mancato accordo si procederà alla soluzione delle controversie secondo quanto previsto dal presente contratto

<sup>46</sup> Si confronti per questa disposizione la nota 32 in merito ai poteri e compiti del Direttore dei lavori.

<sup>47</sup> Si precisa che è opportuno che la verifica finale dell'opera venga comunque effettuata prima della comunicazione al Comune di ultimazione lavori in relazione al titolo abilitativo rilasciato.

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1665 c.c., oggetto della verifica finale è accertare, in contraddittorio tra il Direttore dei lavori e/o il Committente<sup>48</sup> e l'Appaltatore, che l'esecuzione dei lavori sia avvenuta compiutamente e secondo le prescrizioni contrattuali<sup>49</sup>.
2. Le operazioni di verifica dovranno essere completate entro ..... giorni dalla data del verbale di ultimazione dei lavori di cui all'art. 12, comma 4, del presente contratto.
3. L'inizio delle operazioni di verifica verrà comunicato dal Direttore dei lavori e/o dal Committente all'Appaltatore a mezzo di lettera raccomandata a/r che dovrà pervenire allo stesso con almeno ..... giorni di anticipo rispetto alla data di inizio. Osservate le formalità del preavviso, le operazioni di verifica finale potranno svolgersi anche in assenza dell'Appaltatore qualora sia garantita la presenza di almeno due testimoni.
4. 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.
5. Qualora dall'esito della verifica risulti necessario porre in essere ulteriori interventi per l'ultimazione dei lavori secondo le prescrizioni contrattuali, il verbale di cui al precedente comma 4 indicherà la natura di tali interventi e stabilirà il termine entro il quale gli stessi dovranno essere ultimati, nonché le modalità per la loro verifica.
6. Nell'ipotesi di accettazione dei lavori eseguiti con riserve per eventuali vizi o difetti riscontrati oppure di dichiarazione scritta di non accettazione, corredata dei motivi, il verbale di cui al comma 4 dovrà indicare gli interventi necessari per porre rimedio agli eventuali vizi e/o difetti riscontrati, entro un congruo termine.
7. 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 ivi stabiliti, l'opera si considererà accettata.
8. Ove l'Appaltatore non provveda agli interventi convenuti ai precedenti commi 5 e 6 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.
9. L'Appaltatore si impegna a consegnare tutta la documentazione necessaria ai fini del rilascio del certificato di agibilità ivi comprese le dichiarazioni di conformità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori oggetto del provvedimento amministrativo.

## Capitolo VIII - Garanzie

### Art. 27. Garanzie dell'Appaltatore

1. L'Appaltatore garantisce che tutte le opere descritte nei documenti allegati al presente contratto saranno compiutamente eseguite a regola d'arte, con l'impiego di materiali di qualità, di personale di adeguata specializzazione<sup>50</sup>,
2. L'Appaltatore garantisce quanto eseguito nei limiti ed entro i termini previsti dagli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c.
3. A garanzia della completa e corretta esecuzione di tutte le obbligazioni assunte dall'Appaltatore con il contratto d'appalto, nel caso che il relativo prezzo venga regolato tramite ratei costanti o stati d'avanzamento lavori, in occasione dell'erogazione di ogni singola rata di acconto e fino all'accettazione dell'opera il Committente effettuerà sull'importo della stessa una ritenuta pari al ...% del relativo ammontare al netto di IVA.
4. L'ammontare complessivo delle ritenute effettuate ai sensi del comma precedente dovrà essere corrisposto all'Appaltatore entro 30 giorni dall'accettazione dei lavori di cui all'art. 26 del presente contratto.
5. Nessuna ritenuta sarà effettuata nel caso in cui la forma di pagamento prevista dalle Parti preveda rate in scadenza oltre la data fissata per la verifica finale.
6. È data facoltà all'Appaltatore di sostituire la garanzia di cui al comma 3 del presente articolo, con fideiussione bancaria o assicurativa<sup>51</sup> di ammontare pari alla percentuale ivi indicata, applicata all'importo complessivo

---

<sup>48</sup> Ai sensi dell'art. 1665 del c.c. la verifica dell'opera spetta al Committente. Molto spesso avviene tuttavia che il Committente deleghi al Direttore dei lavori anche l'attività di verifica dell'opera. Per tale motivo pertanto nella formulazione della disposizione contrattuale si è preferito indicare tanto il Direttore dei lavori quanto il Committente. Il soggetto che poi in concreto effettuerà la verifica dell'opera dipenderà sostanzialmente dall'ampiezza dei poteri conferiti al Direttore dei lavori dal Committente (sul punto cfr. anche nota 32).

<sup>49</sup> Le Parti possono stabilire che la verifica finale dell'opera venga svolta da un collaudatore incaricato dal Committente nell'ipotesi in cui i lavori assumano particolare complessità tecnica.

<sup>50</sup> 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».

<sup>51</sup> Potrà essere specificata un'eventuale preferenza o limitazione in ordine all'istituto bancario o assicurativo che dovrà

dell'appalto. In tal caso, la fideiussione dovrà essere consegnata dall'Appaltatore prima dell'inizio dei lavori. Copia di detta fideiussione verrà consegnata al Committente e avrà durata fino al momento dell'accettazione delle opere del presente contratto.

### **Art. 28. Garanzie del Committente**

1. A garanzia del pagamento all'Appaltatore del corrispettivo contrattuale il Committente fornisce le seguenti garanzie: .....
2. Il Committente dichiara che i lavori oggetto del contratto d'appalto sono finanziati .....<sup>52</sup>
3. Nel caso che il finanziamento totale o parziale dei lavori dipenda da mutuo bancario, contestualmente alla stipula del presente contratto dovrà essere consegnata all'Appaltatore copia della comunicazione di concessione del mutuo rilasciata dall'istituto di credito prescelto. Successivamente, ma in ogni caso prima del raggiungimento di un importo in lavori eseguiti pari a euro ....., il Committente è tenuto a trasmettere all'Appaltatore copia del contratto di mutuo stipulato con l'istituto di credito finanziatore.

## **Capitolo IX - Disposizioni finali**

### **Art. 29. Risoluzione del contratto**

1. Nel caso di grave inadempimento dell'Appaltatore e nelle altre ipotesi espressamente previste nel presente contratto, dall'art. 1668 c.c. e da altre disposizioni di legge, il Committente potrà chiedere la risoluzione in danno del contratto stesso, dandone comunicazione all'Appaltatore con lettera raccomandata a/r con specificazione dei motivi allegando, altresì, apposita relazione tecnica nei casi di inadempimento dovuti a negligenza nell'esecuzione dei lavori.
2. Per grave inadempimento dell'Appaltatore si intende, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:
  - a) l'esecuzione dei lavori in totale contrasto con le normali tecniche esecutive e/o in totale difformità dal contratto, per i quali non sia sufficiente un intervento di adattamento bensì sia necessario un rifacimento totale;
  - b) l'esecuzione di subappalti senza autorizzazione del Committente.
3. Nelle ipotesi di cui ai punti che precedono all'Appaltatore spetterà unicamente il pagamento dei lavori già eseguiti e dei materiali a piè 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. 30. Recesso unilaterale del Committente**

1. Il Committente si riserva la facoltà, in accordo con il Direttore lavori, di recedere unilateralmente dal contratto ai sensi dell'art. 1671 c.c., mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata a/r, corrispondendo all'Appaltatore, oltre all'indennizzo per mancato guadagno, anche il compenso per i lavori eseguiti e le spese sostenute sino al momento del recesso.
2. I materiali il cui valore è riconosciuto dal Committente sono solo quelli già accettati dal Direttore dei lavori prima della comunicazione dello scioglimento del contratto.

### **Art. 31. Manutenzione delle opere realizzate fino alla verifica della regolare esecuzione**

1. Sino a che non sia intervenuta, con esito favorevole, la certificazione della regolare esecuzione delle opere, la manutenzione delle stesse, ordinaria e straordinaria, dovrà essere fatta a cura e spese dell'Appaltatore.
2. Per tutto il periodo intercorrente fra l'esecuzione e l'emissione della certificazione della regolare esecuzione delle opere e salve le maggiori responsabilità sancite dall'articolo 1669 del codice civile, l'Appaltatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguire obbligandosi a sostituire i materiali che si mostrassero non corrispondenti alle prescrizioni contrattuali e a riparare tutti i guasti e le degradazioni che dovessero verificarsi anche in conseguenza dell'uso, purchè corretto, delle opere. In tale periodo la manutenzione dovrà essere eseguita nel modo più tempestivo ed in ogni caso, sotto pena d'intervento d'ufficio, nei termini prescritti dal Direttore dei lavori. Per cause stagionali o per altre cause potrà essere concesso all'Appaltatore di procedere a interventi di carattere provvisorio, salvo a provvedere alle riparazioni definitive appena possibile.

### **Art. 32. Risoluzione delle controversie**

---

prestare la fideiussione.

<sup>52</sup> *Riportare in alternativa:* • interamente con risorse proprie; • interamente con ricorso a mutuo bancario; • con risorse proprie per un ammontare pari a € \_\_\_\_\_, per la parte rimanente con ricorso a mutuo bancario; • altre ipotesi.

1. Per ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine all'interpretazione, applicazione e/o esecuzione del presente contratto, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento dell'Organismo di mediazione della Camera di Commercio di Bolzano, organismo iscritto nel Registro degli Organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Qualora il procedimento di mediazione non si concluda con la conciliazione della controversia, la medesima sarà demandata, a norma del Regolamento arbitrale della Camera di commercio, industria, artigianato, agricoltura e turismo di Bolzano, alla Camera arbitrale stessa. La decisione é inappellabile e sarà formulata da un Collegio arbitrale, composto da tre Arbitri (oppure da un Arbitro unico), quale previsto dal Regolamento della suddetta Camera arbitrale. Per la designazione del Collegio arbitrale (rispettivamente dell'Arbitro unico), le parti fanno espresso riferimento al Regolamento arbitrale della Camera arbitrale della Camera di commercio di Bolzano<sup>53</sup>.

### **Art. 33. Registrazione**

1. Il presente contratto è soggetto a registrazione in caso d'uso. I costi dell'eventuale registrazione graveranno sulla Parte che se ne avvalga.

### **Art. 34. Privacy**

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che il trattamento dei dati personali dovà avvenire nel rispetto della normativa sulla privacy di cui al Regolamento europeo GDPR, n. 679/2016.

2. I presenti dati vengono raccolti e trattati per i seguenti motivi:  
.....

3. Il cliente può chiedere in ogni momento l'accesso ai propri dati, la correzione, il blocco e la cancellazione dei dati; può inoltre proporre reclamo contro il trattamento dei propri dati a un'autorità di controllo e in generale avvalersi di tutti i diritti dell'interessato previsti dagli artt. 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 del Regolamento europeo GDPR n. 679/2016. Mediante la comunicazione dei dati il cliente autorizza il titolare a trattare gli stessi per lo scopo suddetto.

4. Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è l'Appaltatore, il titolare del trattamento (GDPR n. 679/2016, art. 4, comma 7 é ..... presso ....., email ordinaria ....., email certificata ....., tel. ....

5. Il Responsabile della Protezione dei Dati (RPD) - qualora nominato -, ai sensi del GDPR n. 679/2016, art. 37, é raggiungibile al seguente indirizzo ....., email ordinaria ....., email certificata ....., tel. ....

6. I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato.

7. In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro distruzione avverrà comunque in maniera sicura al massimo entro un anno dalla scadenza dei termini di legge previsti per la loro conservazione.

8. Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'Appaltatore (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere; in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

### **Art. 35. Spese contrattuali**

Le spese del presente contratto sono a carico dell'Appaltatore (oppure del Committente)

### **Art. 36. Rinvio**

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

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile si approvano le seguenti clausole: art. 4 "Cessione e subappalto"; art. 5 "Obblighi e oneri del Committente"; art. 6 "Obblighi e oneri dell'Appaltatore"; art. 7 "Personale e oneri previdenziali e assicurativi"; art. 11 "Ritardo nei pagamenti"; art. 12 "Termini di esecuzione dei lavori e penali"; art. 14 "Sospensione dei lavori"; art. 17 "Responsabile del cantiere"; art. 19 "Rimozione e protezione di cose del Committente o di terzi"; art. 21 "Variazioni e aggiunte"; art. 25 "Accertamenti in corso d'opera"; art. 26 "Verifica finale"; art. 27 "Garanzie dell'Appaltatore"; art. 28 "Garanzie del Committente"; art. 29 "Risoluzione del contratto"; art. 30 "Recesso unilaterale del Committente"; art. 32

---

<sup>53</sup> In alternativa alla clausola sopra riportata, per le eventuali controversie derivanti dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Bolzano.

“Risoluzione delle controversie”; art. 34 “Privacy”.

Firma del Committente .....

Firma dell'Appaltatore .....

Firma del Direttore Lavori (per presa visione) .....

....., il .....