CONTRATTO DI APPALTO PRIVATO PER OPERE RELATIVE A IMMOBILI CIVILI

Tra …….…………………………………………….. residente in ……………………. C.F. …………………………….. P. IVA……………………………

d’ora in avanti denominato “il committente”

e

 ………………………………..……………… con sede in ……………………………….. P. IVA …….……………………………….. iscritto al registro delle Imprese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al n.\_\_\_\_\_\_\_\_ ed iscritto al RFEA di \_\_\_\_\_ al numero\_\_\_\_

d’ora in avanti denominato “l’appaltatore”

PREMESSO CHE

1. il committente è proprietario dell’immobile sito in …………………….., censito a …………………………………….
2. 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;
1. 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.
* Che la propria impresa ha le seguenti iscrizioni previdenziali ed assicurative relative ai dipendenti: a) INPS: \_\_\_\_\_\_\_\_ , b)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[[1]](#footnote-1), fornito dal committente
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: a) immobili e/o loro porzioni ……………………… …………………………………………..., b) impianti........……………………………………………………………………………………, c) attrezzature....……………………………………………………………………………….…, d) macchine....…………………… ………………………………………………………………., e) (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 (1/6) 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]](#footnote-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/INTERVENTO DI TERZI. Il committente chiede/NON chiede la disponibilità all’appaltatore di fare utilizzare le seguenti attrezzature a favore di terzi appaltatori presenti nel cantiere: a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ b)\_\_\_\_\_\_\_ c)\_\_\_\_\_\_ ; alle seguenti condizioni: i) \_\_\_\_\_\_\_, ii)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, iii)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, iv)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 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, qualora esistente, e le relative comunicazioni alle parti. Ogni spesa od onere conseguente all’applicazione del presente articolo è a carico del committente.
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: **(da scegliere)**  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. (**oppure)** Il committente dichiara che per l’esecuzione dei lavori individuati nell’allegato A non sono richiesti provvedimenti amministrativi previsti dalla legislazione vigente e che esonera l’appaltatore da ogni responsabilità in merito.
13. MANCATO RILASCIO DEI PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI. In caso di mancato rilascio dei provvedimenti amministrativi, qualora necessari, entro il ………….…..……….., il contratto è definitivamente inefficace.
14. SUBAPPALTO L’appaltatore **(da scegliere)** PUO’/NON può dare in subappalto né in tutto né in parte l’esecuzione delle opere. **(da scegliere SE PUO’)** L’appaltatore ha diritto di subappaltare le seguenti opere o parti delle stesse: ………………………………………………………………………………………………………… ………………………………………………………………………………………….. . 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. Le parti stabiliscono che l’appaltatore lavorerà ….. giorni alla settimana. 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.
16. PREZZO E TERMINI DI PAGAMENTO. Il prezzo è determinato a corpo e non a misura in Euro…………………., oltre all’IVA (Il committente dovrà documentare l’eventuale diritto all’applicazione di aliquote IVA ridotte a mezzo di apposite dichiarazioni). Il prezzo verrà corrisposto come segue: a) Euro …..……….alla sottoscrizione del presente contratto, b) Euro ………….. a inizio lavori, c) Euro …………. alla data del ………………………………
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 prezzario 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. Le parti si accordano che qualora il committente receda unilateralmente dal contratto, l’appaltatore dovrà chiudere il cantiere e liberare le aree occupate entro …… giorni lavorativi, tenendo conto quanto determinato al precedente articolo 15.
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.
21. RINVIO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni normative vigenti.
22. RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE. 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……….

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) lì\_\_\_\_\_\_\_

IL COMMITTENTE L’APPALTATORE

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) lì\_\_\_\_\_\_\_

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 IL

COMMITTENTE L’APPALTATORE

Il presente modello rappresenta unicamente un esempio di contratto. Si invita il lettore a rivolgersi al proprio legale di fiducia per essere assistito dallo stesso nella stesura definitiva.

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. [↑](#footnote-ref-1)
2. La responsabilità è definita ai sensi della legge 494/96 art. 3. [↑](#footnote-ref-2)