

ANACI
Centro Studi Nazionale

Contratto d'appalto tipo

Note esplicative

Come ausilio per l'attività professionale dell'Associato, il Centro Studi Nazionale presenta il testo di un contratto di appalto riguardante, sostanzialmente, l'effettuazione di opere di manutenzione straordinaria dell'edificio.

Il documento è stato redatto tenendo presente un'impostazione generale e, pertanto, al fine di meglio adeguarsi al caso singolo, può necessitare di essere integrato ed adattato qualora l'amministratore debba far fronte ad esigenze più specifiche.

In ogni caso, e considerato il notevole tecnicismo di tale contratto, è sempre consigliabile che l'amministratore sia affiancato da un esperto in materia che possa valutare con attenzione le clausole da inserire e/o da modificare al fine di tutelare sia il Committente (cioè, il condominio), sia l'amministratore. E' del pari auspicabile che l'amministratore operi, anche in sede di stesura del contratto di appalto, in sinergia con il Direttore dei Lavori e con il Coordinatore della Sicurezza, affinché le opere siano eseguite in conformità al capitolato (con corrispondenza agli importi stabiliti) nonché nel rispetto delle norme di sicurezza.

In via generale, si afferma che l'appalto (artt. 1655~1677 c.c.) è un contratto stipulato tra due "parti" (da un lato: l'appaltante/committente; e, dall'altro lato, l'appaltatore), con il quale il secondo – dotato di un'organizzazione di mezzi necessari e con gestione a proprio rischio – assume l'obbligo di compiere un'opera o di prestare un servizio in cambio della corrisponsione di un corrispettivo.

L'appaltante/committente è il soggetto che richiede il compimento dell'opera o la prestazione del servizio obbligandosi al pagamento di un corrispettivo.

L'appaltatore è, invece, il soggetto (imprenditore) che esercita professionalmente un'attività economica organizzata e dispone di una propria organizzazione al fine di produrre beni o servizi.

Per poter stipulare un contratto di appalto riguardante opere di manutenzione straordinaria, l'amministratore, in quanto rappresentante legale del condominio, deve essere autorizzato da apposita delibera della assemblea, assunta con le maggioranze stabilite dall'art. 1136 c.c. (che risultano diverse a seconda del tipo di opera da realizzarsi: opere di rilevante entità economica, innovazioni, ecc.), fatta salva l'ipotesi di lavori urgenti (ultimo comma, art. 1135 c.c.) per il quale può agire in via autonoma.

Ovviamente, al fine di pervenire ad una valida deliberazione che disponga l'effettuazione di opere in appalto, l'assemblea condominiale deve essere convocata rispettando tutte le regole procedurali previste dalla legge, non ultime quelle relative alla convocazione, con particolare riferimento ad una corretta e sufficiente specificazione nell'ordine del giorno dell'oggetto dei lavori che si vogliono eseguire.

Pur non essendo obbligatorio, è in facoltà delle parti (ed è opportuno per l'amministratore) di stipulare il contratto di appalto in forma scritta, quanto meno per precostituire un documento che riporti con precisione tutti i patti e le condizioni relative all'esecuzione dell'opera.

E' opportuno che un contratto d'appalto a favore di un condominio, preveda la regolamentazione dei seguenti aspetti:

- a) generalità dell'appaltante/committente ed oneri a suo carico;
- b) caratteristiche dell'appaltatore e oneri a suo carico;
- c) oggetto del contratto;

- d)* indicazione del progetto ed eventuali varianti, nonché del piano di sicurezza e relativi oneri;
- e)* eventuale facoltà di recesso dal contratto;
- f)* prezzo pattuito e condizioni/termini per il pagamento;
- g)* consegna delle opere ed eventuali penalità;
- h)* subappalto;
- i)* verifica ed accettazione dell'opera;
- l)* registrazione del contratto;
- m)* garanzie e tutela dei dati personali;
- n)* direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza;
- o)* eventuale relazione energetica.

E' importante precisare che:

- appare opportuno che l'assemblea che delibera i lavori conferisca specifico mandato all'amministratore nella qualità di "responsabile per nome e conto del committente";

- al contempo, in detta assemblea, è ugualmente opportuno che l'amministratore sia autorizzato a disporre l'effettuazione di ulteriori lavori (imprevisti/imprevedibili al momento della stipula del contratto di appalto) previa necessaria relazione del direttore dei lavori, e che per tali ulteriori lavori sia stabilito anche l'importo massimo. Ovviamente, nel caso in cui si rendessero necessarie ulteriori varianti alle opere, vi sarà obbligo per l'amministratore di convocare altra assemblea condominiale la quale disporrà eventuale specifica autorizzazione. In tale ultimo caso, non di rado si rivela assai utile la presenza in assemblea del direttore dei lavori che possa illustrare la necessità tecnica dell'effettuazione di tali ulteriori opere;

- con riferimento a tale ultima ipotesi, è importante evidenziare che è assolutamente opportuno che il condominio/committente stipuli con il direttore dei lavori e con il C.S.E. (coordinatore della sicurezza in fase esecutiva) un incarico scritto che regoli opportunamente la loro attività anche per tali eventuali varianti in corso d'opera.

FORMULARIO

Contratto di appalto

in duplice originale ad unico effetto, tra i sottoscritti:

- condominio denominato “.....”, sito in....., via....., n. codice fiscale, il quale agisce e stipula a mezzo del suo legale rappresentante ed amministratore *pro tempore* sig., domiciliato per la carica presso il suo studio professionale in, via, n., a quest’atto autorizzato giusta delibera assembleare del, in seguito denominato anche “committente” e/o “appaltante”;

e

- impresa edile denominata, corrente in, via, n. partita IVA, iscritta alla C.C.I.A.A. di al n., in persona del suo legale rappresentante ed amministratore unico sig., nato a, il e domiciliato per la carica ove sopra, in seguito denominata anche “appaltatore”.

Premesso

che con verbale del l’assemblea del condominio in epigrafe ha disposto l’effettuazione dei lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le parti comuni dell’edificio come indicati nel seguente art. 1 del presente contratto¹.

Tra i sottoscritti, si conviene e stipula quanto in appresso.

Art. 1

Oggetto del contratto

L'appaltatore si obbliga, con organizzazione di mezzi e uomini necessari e con gestione a proprio rischio, a realizzare le opere di

.....
come da elaborati tecnici progettuali e da capitolato², ivi allegati e compresi il “piano di sicurezza”³ e la relazione energetica⁴ che, sottoscritti dal committente e dall’appaltatore, fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto.

¹ L’assemblea, nella delibera che dispone l’effettuazione delle opere, può autorizzare l’amministratore in via preventiva a disporre lavori aggiuntivi (necessari per la buona esecuzione e la cui esigenza, non precedentemente prevedibile, è emersa in sede di esecuzione), vincolando tale facoltà alla corrispondenza ad un’apposita relazione tecnica del direttore dei lavori. Per tali lavori aggiuntivi, l’assemblea può prevedere anche un limite di spesa fino ad una determinata percentuale del corrispettivo d’appalto.

² Il capitolato deve recare una individuazione precisa e dettagliata delle opere da eseguire e dei materiali da impiegare. Tale documento fa parte integrante del contratto di appalto con il quale viene affidata ad un’impresa la costruzione o la manutenzione/ristrutturazione di un immobile. Esso contiene la descrizione tecnica delle tipologie del lavoro e tutti gli obblighi (di natura giuridica e tecnica) di chi deve realizzare il progetto.

Le parti riconoscono che il capitolato costituisce l'esatta elencazione dei lavori previsti e relativa tipologia, quantità, materiali e tempistica.

Detti lavori sono stati individuati dal progettista e direttore dei lavori unitamente all'appaltatore, e sono stati ritenuti necessari ed idonei per il compimento dell'opera a perfetta regola d'arte.

L'appaltatore dichiara di aver visitato ed esaminato i luoghi, di essere a conoscenza delle condizioni dell'edificio in cui dovranno effettuarsi i lavori appaltati e di tutte le altre circostanze che possano influire sulla determinazione del prezzo dell'appalto, assumendo in proprio tutti gli oneri e le spese conseguenti alle eventuali particolari condizioni o modalità che potranno presentarsi nell'esecuzione dell'opera.

Art. 2 ***Inizio e durata dei lavori***

L'appaltatore dichiara che i lavori inizieranno, il giorno ed avranno termine il giorno, come da "cronoprogramma"⁵, che, anch'esso sottoscritto dalle parti, si allega al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

Art. 3 ***Prezzo dell'appalto***

Il prezzo dei lavori è stabilito a misura⁶.

La determinazione del prezzo unitario per la specifica categoria di lavori oggetto dell'appalto, come indicato nel capitolato, costituisce espressamente ed inderogabilmente il parametro di calcolo del prezzo per ogni tipologia delle opere da eseguirsi.

³ Il "piano operativo di sicurezza" (detto POS) è un documento redatto dal committente, in cui devono essere riportate le informazioni relative a quello specifico cantiere e valutati i rischi a cui sono sottoposti gli addetti dell'impresa.

⁴ Se richiesta dal tipo di intervento.

⁵ Il cronoprogramma, utilizzato principalmente in campo edilizio, è un documento che rappresenta l'andamento nel tempo dei lavori da eseguire (e dei relativi importi). Solitamente tale documento è costituito da un diagramma che riporta sulle "ordinate" gli importi progressivi a partire da zero (inizio dei lavori) fino all'importo complessivo di tutti i lavori (in corrispondenza della data di ultimazione) e sulle "ascisse" i tempi di esecuzione.

⁶ Nell'appalto a misura, il corrispettivo viene determinato tramite il calcolo delle quantità eseguite in ogni lavorazione singola. Ad ogni fase vengono applicati i prezzi unitari. In questa tipologia i rischi li assume il committente. Il tempo e la manodopera sono compresi nell'offerta del prezzo (mentre, nell' "appalto in economia", queste voci sono separate). Il tempo di realizzazione, perciò, diventa un aspetto fondamentale nella previsione di guadagno operata dall'appaltatore.

Nell'appalto a corpo, l'importo da riconoscere all'appaltatore è una somma invariabile, riferita al totale dell'opera, che non può assolutamente subire variazioni in fase d'esecuzione. Qui il rischio maggiore lo assume l'appaltatore, poiché in caso di imprevisti dovuti al prolungamento lavori o di errore nei calcoli quantitativi, quest'ultimo rischia di avere un bilancio totale dell'opera negativo. Questa tipologia è quella più diffusa poiché elimina i rischi per l'ente appaltante.

Pertanto, se l'appalto viene stabilito "a corpo", occorre inserire i seguenti articoli: a) Tipologia dell'appalto: L'appalto viene affidato ed accettato "a corpo" sotto osservanza piena delle condizioni tecniche e normative definite dal capitolato d'appalto. b) Ammontare dell'appalto: L'importo complessivo dell'appalto, comprensivo dei lavori e dei materiali, è definito in euro (in lettere) da versarsi con le modalità ed i termini di cui al presente contratto e comprende i lavori di cui all'allegata descrizione lavori ed allo stesso capitolato d'appalto. Il contratto affidato a corpo è con prezzo chiuso e senza revisione prezzi.

Il costo complessivo dell'appalto è convenuto in via presuntiva in complessivi euro (in lettere) oltre I.V.A. nella misura di legge, e tale somma deve intendersi comprensiva di tutte le voci necessarie alla regolare esecuzione dei lavori (a mero titolo esemplificativo: mano d'opera e relativi contributi previdenziali/assicurativi; oneri tecnici; piano sicurezza; attrezzature e materiali occorrenti), nulla escluso ed eccettuato.

Il costo presuntivo potrà subire variazione in diminuzione o in aumento a seconda se i lavori effettivamente realizzati risulteranno inferiori o maggiori rispetto a quelli preventivati.

Nel caso in cui siano necessarie ulteriori quantità o tipologie di lavori rispetto a quelli previsti – sia se prevedibili sia se imprevedibili – il relativo prezzo sarà sempre determinato applicando gli importi indicati in capitolato per le corrispondenti tipologie.

L'esecuzione di lavori ulteriori è in ogni caso subordinata alla stipula di apposito contratto integrativo il cui contenuto dovrà necessariamente corrispondere a specifica relazione tecnica del direttore dei lavori.⁷

Fino al compimento di tutte le opere commesse, l'appaltatore continua ad essere custode esclusivo del cantiere ed è tenuto a mantenerlo in sicurezza nonché ad essere responsabile del medesimo anche per danni a terzi, senza che sia dovuto nessun ulteriore compenso.

Il corrispettivo dei lavori regolarmente eseguiti, sarà liquidato dal committente, con le ritenute previste, previa verifica della regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori, da comprovarsi per iscritto.

Art. 4 ***Sospensione dei lavori***

Qualora, per qualsiasi motivo, i lavori dovessero essere temporaneamente sospesi, nessun indennizzo o compenso potrà essere richiesto dall'appaltatore. Eventuali sospensioni temporanee decise dal committente o dal direttore dei lavori, comporteranno il solo effetto di una proroga (di ugual durata) del termine di ultimazione dei lavori e dovranno essere disposte per iscritto dal direttore dei lavori o dal committente.

Nel caso di interruzione definitiva dei lavori, qualora risulti imputabile all'appaltatore, il committente avrà diritto di rivalersi nei confronti dell'appaltatore di

⁷ E' opportuno che il responsabile (solitamente, l'amministratore) in nome e per conto del committente convenga espressamente con il direttore dei lavori, all'interno del relativo atto d'incarico, che tale relazione tecnica collegata al contratto integrativo, per avere valenza, debba essere necessariamente assentita per iscritto dal responsabile (amministratore) stesso.

tutte le eventuali maggiori spese, oneri e danni, direttamente o indirettamente prodotti da tale sospensione definitiva.

Art. 5
Modalità di esecuzione

Ogni intervento di lavorazione sottintende la perfetta conoscenza ed applicazione, da parte delle persone che eseguono i lavori, dei principi di buona tecnica e delle leggi e norme relative all'opera da realizzare.

Tutto il personale operante presso il cantiere deve essere regolarmente assunto e assicurato a norma di legge. Deve, altresì, essere informato dall'appaltatore dei rischi specifici relativi alle proprie mansioni e deve osservare scrupolosamente tutte le norme di legge vigenti in materia di sicurezza.

Per ogni omissione e per ogni eventuale azione, contravvenzione o danno, sarà responsabile unicamente l'appaltatore il quale, con la sottoscrizione del presente contratto, assume anche l'obbligo di manleva nei confronti del condominio e dei singoli condomini.

Art. 6
Subappalto

E' vietato all'appaltatore concedere in subappalto⁸ anche parziale il compimento delle opere delle opere se non autorizzato in forma scritta dal committente, previa verifica e parere scritto del direttore dei lavori.

L'autorizzazione da parte del committente è subordinata all'individuazione preventiva del subappaltatore con chiara indicazione delle categorie di lavoro affidatigli e in ogni caso all'applicazione delle disposizioni di legge.

Art. 7
Responsabilità dell'appaltatore

Restano a carico dell'appaltatore tutte le responsabilità civili e penali derivanti da danni a persone e/o cose durante l'esecuzione dei lavori e per cause a lui imputabili⁹.

L'appaltatore si obbliga a rispettare tutte le norme previste dalle leggi vigenti sulla sicurezza del lavoro, con esonero da ogni responsabilità per il committente.

L'appaltatore si obbliga a garantire l'esatto adempimento del contratto e la regolare esecuzione dei lavori con la stipula di polizza fideiussoria¹⁰ a con primario

⁸ A norma dell'art. 1656 c.c., "l'appaltatore non può dare in subappalto l'esecuzione dell'opera o del servizio se non è stato autorizzato dal committente."

⁹ A seconda dei casi, può essere opportuno prevedere che l'appaltatore si fornisca obbligatoriamente di polizza assicurativa a garanzia degli eventuali furti che potessero venire perpetrati durante l'esecuzione dei lavori.

¹⁰ A norma dell'art. 1936, c.c., è fideiussore colui che, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui.

istituto bancario o assicurativo di rilievo nazionale, con clausola “a prima richiesta¹¹, in favore del committente, e con massimale non inferiore ad euro (in lettere).

Inoltre, l'appaltatore è tenuto a prestare garanzia anche per la responsabilità civile per danni a cose o a persone, anche se condomini, nonché per danni derivanti dalla custodia del cantiere. La mancata presentazione della polizza fideiussoria con primario istituto bancario o assicurativo di rilievo nazionale, e della certificazione di regolare posizione contributiva (DURC) prima dell'inizio dei lavori ovvero il mancato rinnovo e/o perdita di efficacia della stessa polizza, costituisce causa di risoluzione di diritto del presente contratto per inadempimento, anche senza pronuncia dell'autorità giudiziaria e comporta l'obbligo dell'appaltatore del risarcimento dei danni diretti ed indiretti conseguenti.

Art. 8 ***Modifiche al progetto***

Durante lo svolgimento dei lavori, l'appaltatore non potrà apportare modifiche al progetto se non ha ricevuto preventivamente l'autorizzazione da parte del direttore dei lavori, che deve essere tempestivamente informato delle anomalie rilevate durante i lavori.

Tale autorizzazione del direttore dei lavori, per avere valenza, deve essere necessariamente assentita per iscritto dal committente e/o dal responsabile in nome e per conto del committente stesso.

L'appaltatore si impegna a segnalare per iscritto a mezzo lettera raccomandata al direttore dei lavori le anomalie che eventualmente dovessero essere riscontrate in fase di esecuzione delle opere.

Art. 9 ***Dipendenti dell'appaltatore***

L'appaltatore assume l'obbligo di destinare al lavoro personale di provata capacità e/o ad allontanare e/o a sostituire, a semplice richiesta del direttore lavori, il personale incapace o scorretto o che violi le norme antinfortunistiche, evitandone l'avvicendamento se non per motivi di assoluta necessità.

Art. 10 ***Inizio dei lavori e penali***

¹¹ La garanzia “a prima richiesta” è una obbligazione autonoma del garante e la sua efficacia si esplica con la semplice richiesta da parte del beneficiario, indipendentemente dall'esistenza di un'inadempimento o di una irregolarità di un eventuale rapporto contrattuale collegato.

I lavori avranno inizio entro il e avranno la durata di giorni naturali e consecutivi; quindi le opere dovranno essere ultimate entro la data del

Per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione, l'appaltatore sarà sottoposto alla penale¹² di euro (in lettere) giornalieri, salvo il maggior danno.

Laddove il ritardo sulla ultimazione dei lavori eccedesse il termine di giorni ... (in lettere)¹³, il committente avrà la facoltà di risolvere *ipso iure* il contratto per inadempimento dell'appaltatore con ulteriore facoltà per il medesimo di avvalersi del ponteggio montato dall'appaltatore, senza alcun onere o indennizzo, nel caso in cui lo stesso non dovesse provvedere allo smontaggio nel termine di 15 (quindici) giorni dalla specifica richiesta scritta del committente.

Art. 11 ***Prezzo dell'appalto e pagamenti***

Il prezzo dei lavori del presente contratto, convenuto al precedente art. 3, verrà pagato nel modo seguente:

a) all'inizio effettivo dei lavori sarà corrisposta l'anticipazione pari al 10% (dieci per cento) dell'importo del contratto oltre IVA. Tale somma sarà liquidata entro il (in lettere) giorno dall'emissione del certificato di pagamento da parte del direttore dei lavori;

b) mediante stati di avanzamento lavori (cd. S.A.L.) corrisposti ogni qualvolta l'appaltatore abbia raggiunto un importo minimo dei lavori effettuati pari ad euro (in lettere.....) oltre IVA, da liquidarsi necessariamente a fronte di certificazione del direttore dei lavori. Su tali singoli S.A.L. verrà operata una decurtazione della quota del 5% (cinque per cento) dell'importo, che sarà trattenuta a titolo di garanzia sull'esecuzione delle opere e sugli adempimenti fiscali e assicurativi;

c) il saldo sarà versato entro 60 (sessanta) giorni dalla stesura del verbale di ultimazione e di regolare esecuzione dei lavori (cd. collaudo)¹⁴ da parte del direttore dei lavori previa presentazione da parte dell'appaltatore delle certificazioni attestanti

¹² La "penale" è una particolare clausola del contratto, espressione dell'autonomia delle parti, con cui, in via forfettaria e preventiva, si determina l'ammontare del risarcimento del danno occasionato dall'inadempimento dell'obbligazione o dal ritardo nell'adempimento.

¹³ Termine da valutare caso per caso, a seconda della tipologia dell'intervento.

¹⁴ Il committente ha diritto, prima di ricevere l'opera in consegna, di sottoporre la stessa ad opportune verifiche per constatare se è stata bene eseguita (cfr. artt. 1665 e 1666 cc). Se la verifica dà esito positivo, l'opera si considera accettata e l'appaltatore ha diritto a ricevere il corrispettivo. Il committente può inoltre verificare lo stato dei lavori anche in corso d'opera. Se da tale ultima verifica emergono inadempienze, il committente può fissare un congruo termine entro cui l'appaltatore deve conformarsi alle indicazioni del progetto, trascorso inutilmente il quale il contratto si considera risolto.

l'adempimento degli oneri previdenziali e assicurativi per tutti i propri dipendenti (DURC).

Art. 12 ***Solidarietà***

Per patto espresso tra le parti contraenti, per i pagamenti relativi ai lavori eseguiti, è escluso il vincolo di solidarietà tra i partecipanti al condominio, e pertanto l'appaltatore accetta sin da ora che, nel caso di mancato e/o ritardato pagamento, dovrà assumere tramite l'amministrazione condominiale i dati personali dei morosi e relativi importi, impegnandosi ad attivare qualsivoglia azione esclusivamente verso i singoli condomini inadempienti, con ciò espressamente rinunciando al vincolo di solidarietà verso gli altri condomini e verso il condominio.

In deroga alla vigente normativa in materia, l'appaltatore espressamente dichiara ed accetta che, nel caso in cui vi fossero morosità nei pagamenti di somme sino al 20% del corrispettivo dovuto per i lavori eseguiti, non potrà effettuare alcuna sospensione dei lavori e/o o considerare tale morosità come motivo di inadempimento contrattuale da parte del committente.

Art. 13 ***Garanzie***¹⁵

Fatto salvo quanto disposto dagli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c. in tema di garanzia per difformità e vizi dell'opera, l'appaltatore garantisce i lavori eseguiti e si obbliga a provvedere prontamente alle eliminazioni originate dalla non corretta esecuzione dei lavori, ovvero dalla qualità dei materiali impiegati, per un periodo minimo di anni dieci dal compimento dell'opera, ovvero al risarcimento dei danni diretti ed indiretti.

Art. 14 ***Orario di esecuzione dei lavori***

I lavori non potranno essere eseguiti prima delle ore 7:00 del mattino, e non potranno proseguire oltre le ore 18:00 della sera, fatte in ogni caso salve le disposizioni comunali applicabili.

Art. 15 ***Recesso del committente***

¹⁵ Un aspetto peculiare dell'obbligazione dell'appaltatore è costituito dalla garanzia per i vizi e le difformità dell'opera (artt. 1667 e 1669 c.c.).

Qualora l'opera realizzata presenti vizi, ovvero difformità rispetto al progetto, il committente può richiedere, a sua scelta: a) l'eliminazione dei vizi a cura e spese dell'appaltatore; b) la riduzione del prezzo pattuito. In ogni caso, il committente può chiedere anche il risarcimento del danno, qualora l'emersione dei vizi o delle difformità sia conseguenza di una condotta colposa dell'appaltatore. Il committente può infine richiedere la risoluzione del contratto se l'oggetto del contratto risulta del tutto inadatto all'uso a causa di tali vizi.

Nel caso in cui, al momento della consegna, l'opera è stata accettata dal committente, la garanzia è limitata ai soli vizi "occulti" (cioè non immediatamente riconoscibili) o dolosamente taciuti dall'appaltatore.

Il Committente potrà recedere immediatamente dal contratto con semplice comunicazione scritta, qualora l'appaltatore, a parere del direttore dei lavori o del committente in proprio:

- a) non esegua le lavorazioni secondo le indicazioni del direttore dei lavori;
- b) violi o manchi agli obblighi previsti dal presente contratto;
- c) venga superato di almeno giorni ... (*in lettere*) il limite temporale ovvero il termine per l'esecuzione dei lavori. Le parti dichiarano espressamente che tale termine contrattuale è ritenuto essenziale a tutti i sensi di legge, salvo l'applicazioni delle penali nel caso in cui il committente decida di non avvalersi della risoluzione contrattuale.
- d) non esegua i lavori nel rispetto del capitolato ovvero utilizzi materiali di qualità diversa da quelli contrattualmente previsti.
- e) danneggi manufatti di proprietà dei singoli condomini, e non assuma per iscritto l'impegno al relativo completo ripristino.

Art. 16

Dichiarazione di conoscenza dell'appaltatore

L'appaltatore dichiara di avere a disposizione tutte le attrezzature, il personale qualificato e le condizioni economiche per eseguire ed adempiere al meglio al presente contratto, nonché di aver piena conoscenza dei luoghi e degli immobili oggetto dell'appalto, di avere attentamente esaminato gli elaborati tecnici progettuali e relativo piano di sicurezza, di averne ricevuto una copia integrale, di averli compresi in ogni loro parte, e di non avere obiezioni in merito.

Art. 17

Disposizioni fiscali

Il presente contratto è assoggettato ad aliquota I.V.A. e sarà registrato a cura della parte più diligente che vi avrà interesse.

Le spese di registrazione, bolli e per ogni ulteriore onere fiscale e/o amministrativo resteranno a carico di entrambe le parti nella misura ciascuna del 50% (cinquanta per cento).

Art. 18

Codice in materia di protezione dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.lg. n. 196/2003, e successive modifiche e/o integrazioni) il committente procederà al trattamento dei dati personali nel rispetto dei principi e dei diritti fissati dal su indicato Codice e per finalità strettamente connesse all'esecuzione del presente contratto.

Relativamente al trattamento dei dati, gli interessati avranno facoltà di esercitare tutti i diritti riconosciuti dalla su citata normativa.

Art. 19
Foro competente in via esclusiva

Le parti espressamente convengono che per la risoluzione di tutte le controversie riguardanti il presente contratto, quali ad esempio, in particolare, l'interpretazione, l'applicazione e l'esecuzione dello stesso è competente in via esclusiva il Foro di
(luogo ove è sito l'edificio condominiale)

A tal proposito, le parti altresì convengono fin d'ora che qualsiasi controversia dovesse insorgere non darà in nessun caso diritto all'appaltatore di sospendere i lavori, fermo restando che potrà darsi giudizio in corso d'opera.

Art. 20
Normativa applicabile

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni normative vigenti, nonché, per quanto applicabile, il Codice del Consumo (d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206 e successive eventuali modifiche/integrazioni).

Letto, confermato e sottoscritto.

Addì

Il Committente
Condominio "....."
in persona dell'amministratore p.t.

.....

L'appaltatore
Impresa edile "....."
in persona del legale rappresentante

.....

Per presa visione
Il direttore dei lavori

.....