



(da Dossier Condominio N. 97 di gennaio-febbraio 2007)

**CONTRATTO TIPO DI APPALTO PRIVATO PER OPERE EDILIZIE RELATIVE  
AD IMMOBILI CIVILI DI PROPRIETA' CONDOMINIALE**

**TRA**

Il condominio sito in .....  
all'indirizzo .....  
.....,  
C.A.P. ...., proprietario delle parti comuni dell'immobile  
sito in .....  
avente i seguenti dati catastali.....  
.....  
C.F. ....  
di seguito denominato "il committente" nella persona dell'Amministratore pro tempore  
.....,  
nato/a a ..... il .....  
il quale dichiara di agire in nome e per conto del citato Condominio in esecuzione della  
delibera dell'Assemblea condominiale del .....

**E**

L'Impresa.....  
di seguito denominata "l'appaltatore" con sede legale in .....  
indirizzo.....  
Partita IVA..... Iscritta alla C.C.I.A.A.  
di ..... al numero .....  
nella persona del Rappresentante legale Sig./Sig.ra .....

PER L'EFFETTUAZIONE DELLE OPERE DESCRITTE NELLA SEGUENTE PREMESSA  
IN FORMA SINTETICA E MEGLIO SPECIFICATE NEGLI ALLEGATI (*compilare la  
parte che interessa barrando le rimanenti*)

- Di ristrutturazione, consistenti in.....  
.....  
presso il cantiere sito in .....
- Di manutenzione ordinaria, consistenti in .....  
.....  
presso il cantiere sito in .....

Di manutenzione ordinaria e straordinaria consistenti in .....  
.....  
presso il cantiere sito in .....

### **Art. 1 – Allegati**

Costituiscono parte integrante del presente contratto i seguenti allegati:

Allegato ..... offerta dell'appaltatore;

Allegato ..... Piano di sicurezza;

Allegato .....

### **Art. 2 – Oggetto del contratto**

Il committente concede in affidamento all'appaltatore, che accetta, l'esecuzione delle opere di cui al presente contratto, alle condizioni di seguito specificate:

- L'appaltatore si impegna ad eseguire le opere di cui all'Allegato..... nel rispetto della legislazione vigente, anche di recepimento della normativa europea sui materiali e delle regole della buona tecnica.
- Ai fini della detraibilità fiscale delle spese sostenute da parte del condominio per i lavori suddetti, l'appaltatore rilascia apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il proprio impegno, per tutta la durata del contratto, al rispetto delle norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ed in materia contributiva/ previdenziale.

### **Art. 3 – Dichiarazione dell'appaltatore**

L'appaltatore, sotto la sua responsabilità, dichiara di disporre di organizzazione propria di mezzi e di personale, idonea all'esecuzione delle opere, nonché di osservare tutte le disposizioni in materia edilizia, urbanistica e di sicurezza sul lavoro.

L'Appaltatore dichiara di aver preso esatta cognizione dei lavori da eseguire, nonché del progetto e delle opere e degli altri documenti allegati al presente contratto e di non avere rilievi o eccezioni di sorta da sollevare.

L'Appaltatore dichiara altresì di aver preso diretta e accurata visione dei luoghi e delle condizioni ambientali in cui dovranno essere realizzate le opere e di non avere rilievi o eccezioni di sorta da sollevare.

L'Appaltatore, ai sensi dell'art. 3, comma 8, del D.lgs n. 494/1996 e successive modificazioni, dichiara di applicare ai propri dipendenti il CCNL di settore e di essere in regola con il versamento dei contributi previdenziali e assistenziali. A tal fine produce il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC).

### **Art. 4 – Dichiarazione del committente**

Il committente, sotto la sua responsabilità, dichiara di avere la disponibilità delle aree condominiali interessate all'esecuzione dei lavori.

### **Art. 5 - Oneri a carico del committente**

Il committente si fa carico della disponibilità di acqua, corrente elettrica ed idonei spazi di cantiere.

L'appaltatore potrà utilizzare i seguenti beni di proprietà 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.

#### **Art 6 – Oneri a carico dell'appaltatore**

Sono a carico dell'appaltatore:

- gli oneri per le attrezzature e i mezzi d'opera occorrenti per l'esecuzione dei lavori;
- gli oneri relativi all'assunzione, a favore dei propri dipendenti, delle assistenze, assicurazioni e previdenze, previste dalle vigenti norme di legge;
- l'assunzione, a favore dei propri dipendenti, degli oneri relativi alla responsabilità dei danni causati, direttamente o indirettamente, per negligenza, imprudenza e imperizia, a persone o cose, per fatto o colpa propria o dei propri addetti ed il pagamento degli eventuali indennizzi; a questo proposito l'appaltatore dichiara di stipulare polizza assicurativa RCT-RCO per un massimale minimo di euro ..... per ogni sinistro.
- ogni spesa necessaria agli allacciamenti per derivazioni provvisorie, per servizi di acqua, energia elettrica ecc, forniti dal committente.

L'appaltatore è inoltre tenuto all'osservanza dei regolamenti vigenti in materia di nettezza urbana e di circolazione stradale in particolare e, alla data di ultimazione dei lavori, dovrà provvedere, nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre 15 giorni dalla fine dei lavori, allo smontaggio del cantiere, allo sgombero dei materiali e attrezzature e al ripristino di ogni zona o area messa a disposizione o comunque interessata ai lavori.

#### **Art. 7 – Variazioni proposte dall'appaltatore e concordate con il committente**

L'appaltatore, ai sensi dell'art. 33, lettera m), del D.lgs. n. 206/2005, non può apportare unilateralmente variazioni a quanto previsto dall'Allegato ..... né alle modalità di esecuzione dell'opera.

Eventuali variazioni debbono essere concordate per iscritto tra le parti e, per quanto di sua competenza, autorizzate in fase esecutiva dal coordinatore della sicurezza del cantiere, laddove esistente, nonché dal direttore dei lavori, laddove sia stato nominato dal committente.

L'accordo scritto tra le parti, concernente le variazioni all'Allegato ....., determina il diritto dell'appaltatore al compenso per i maggiori lavori eseguiti ovvero una corrispondente diminuzione dello stesso nell'eventualità di minori lavori eseguiti e va considerato come parte integrante del contratto alla data della sua stipula.

15

#### **Art. 8 – Variazioni richieste dal committente**

Il committente può ordinare variazioni a quanto previsto dall'Allegato ..... ed alle modalità di esecuzione dell'opera attraverso una specifica variante scritta da comunicare all'appaltatore, che ne accusa ricezione in forma scritta.

Le variazioni, di cui al comma precedente, dovranno essere comunicate, a cura del committente, al coordinatore della sicurezza dei lavori in fase di esecuzione, per quanto di sua competenza.

Le variazioni non potranno determinare un ammontare superiore a euro..... del prezzo complessivo e non dovranno altresì arrecare, seppur contenute nel limite suddetto, modificazioni della natura dell'opera ovvero ai quantitativi dei materiali da utilizzare nelle singole categorie di lavori previsti dal presente contratto.

L'appaltatore ha diritto al compenso per i maggiori lavori richiesti dal committente per iscritto e che superino la soglia di cui al precedente comma, anche nel caso in cui il prezzo dell'opera era stato determinato globalmente.

### **Art. 9 – 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 alla prestazione dell'appaltatore le parti concordano le variazioni da introdurre e il correlativo adeguamento del prezzo.

Nel caso di mancato accordo entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento le parti demanderanno la composizione della vertenza al servizio conciliazione della 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 stato di avanzamento dei lavori e del valore dell'appalto. In caso di disaccordo la somma verrà determinata attraverso apposito arbitraggio reso dal servizio di conciliazione della Camera di Commercio di .....

### **Art. 10 – Direzione tecnica del cantiere**

L'appaltatore si obbliga a svolgere ogni necessaria attività di direzione del cantiere personalmente e/o incaricando persona di propria fiducia, sin d'ora individuata nel Sig..... ovvero il cui nominativo sarà comunicato per iscritto 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.

### **Art. 11 – Controllo sull'esecuzione dei lavori**

Il controllo sui lavori è esercitato dal committente personalmente e/o dal direttore dei lavori, laddove sia stato nominato, ovvero incaricando un responsabile dei lavori ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 494/1996 sin d'ora individuato nel Sig. ....

Qualora nel corso dell'opera si accerti che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto, il committente può fissare un termine, non inferiore a giorni ....., entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni. Trascorso inutilmente il suddetto 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.

### **Art. 12 – Direzione tecnica dei lavori**

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

Il nominativo del direttore dei lavori deve essere comunicato all'appaltatore per iscritto e almeno..... giorni prima dell'inizio dei lavori.

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

Egli ha il dovere di:

- controllare, approvare o contestare le opere eseguite dall'appaltatore;
- redigere periodicamente gli stati di avanzamento lavori;

- verificare la contabilità di cantiere e approvare il conto economico con gli importi spettanti all'impresa per le opere realmente eseguite e/o per le somministrazioni effettuate;
- redigere altresì e approvare il conto finale e assistere alla verifica finale dell'opera.

### **Art. 13 – Materiali**

I materiali necessari all'esecuzione dell'opera sono forniti dall'appaltatore nonché trasportati a sue spese e cura nel luogo di consegna, salvo diversa disposizione dell'Allegato.....

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 per iscritto, e a rifiutarne l'utilizzo.

### **Art. 14 – Provvedimenti amministrativi. Condizione sospensiva**

Il committente dichiara che sono già stati emanati (ovvero che sono stati già richiesti) 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.

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

Nel caso in cui i provvedimenti di cui al presente articolo siano già stati emanati, se ne indicano qui di seguito gli estremi: .....

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

### **Art. 15 – Mancata emissione dei provvedimenti amministrativi**

In caso di mancata emissione dei provvedimenti amministrativi entro il ....., il contratto è definitivamente inefficace.

### **Art. 16 – Subappalto**

L'appaltatore può subappaltare l'esecuzione delle opere purché comunichi per iscritto i nominativi dei subappaltatori prima dell'inizio dei lavori subappaltati e fornisca per le imprese subappaltanti la documentazione prevista dal D. Lgs.494/96, art. 3 c. 8. Nella medesima comunicazione l'appaltatore deve altresì dichiarare il permanere a proprio carico della responsabilità della corretta esecuzione dei lavori.

Il subappalto di cui al presente articolo necessita dell'autorizzazione scritta del committente.

### **Art. 17 – Termini di consegna e clausola penale**

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

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 determinati da cause di forza maggiore.

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

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

### **Art. 18 – Prezzo, termini di pagamento e penale**

Sono a carico del committente i pagamenti dovuti all'appaltatore e la relativa IVA come per legge. Il prezzo è determinato a corpo e/o a misura in euro....., oltre IVA.

Il prezzo verrà corrisposto come segue:

- Euro..... alla sottoscrizione del presente contratto;
- Euro..... all'inizio dei lavori;
- Euro..... alla data del .....
- Euro..... entro ..... dall'avvenuta accettazione dell'opera.

In caso di ritardato pagamento imputabile al committente sarà dovuta da quest'ultimo una penale pari a euro ..... per ogni giorno/settimana, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 33, comma 2, lettera f) del D.lgs. n. 206/2005.

Tutte le eventuali opere aggiuntive, verranno contabilizzate contestualmente allo stato di avanzamento lavori (SAL) nelle quali sono state eseguite ed inserite e con lo stesso liquidate.

#### **Art. 19 – Revisione del prezzo**

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

L'eventuale accordo scritto, ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera o), del D.lgs. n. 206/2005, non deve consentire all'appaltatore di aumentare il prezzo finale senza che il committente possa recedere se tale prezzo è superiore al ..... per cento rispetto a quello originariamente convenuto.

#### **Art. 20 – 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, purchè lo tenga indenne delle spese sostenute e dei lavori eseguiti.

Il cantiere verrà rilasciato entro ..... giorni dalla data del recesso ovvero di avvenuta ricezione della notizia dello stesso.

#### **Art. 21 – Dichiarazioni di conformità**

L'appaltatore è tenuto a rilasciare 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.

#### **Art. 22 – Verifica e accettazione dell'opera**

La verifica dell'opera sarà eseguita dal committente o da un suo rappresentante (collaudatore), in presenza dell'appaltatore, 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, entro 30 giorni dalla verifica, rilascia all'appaltatore dichiarazione scritta di accettazione dell'opera senza riserve ovvero dichiarazione scritta di accettazione con riserve per eventuali vizi o difetti riscontrati ovvero dichiarazione scritta di non accettazione, corredata dai motivi.

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

#### **Art. 23 – Rinvio alla legislazione vigente**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni normative vigenti, con particolare riferimento al D.lgs. n. 206/2005 in tutte le sue parti ivi applicabili, agli articoli 1667, 1668, 1669, 1672 e 1673 del codice civile, nonché a tutte le altre disposizioni in materia edilizia, urbanistica e di sicurezza del lavoro.

#### **Art. 24 – Risoluzione delle controversie**

In tutti i casi di controversia derivanti dal presente contratto le parti si impegnano ad esperire previamente il tentativo di conciliazione presso la Camera di Commercio di ..... In caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione è facoltà delle parti ricorrere all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

#### **Art. 25 - Tutela dei dati personali**

Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003, il committente autorizza l'appaltatore ad utilizzare i propri dati personali unicamente ai fini dell'adempimento del presente contratto.

DATA.....

IL COMMITTENTE

L'APPALTATORE

.....

.....

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole

- Art. 6 Variazioni richieste dal committente Art. committente
- Art. 7 Variazioni necessarie
- Art. 11 Materiali
- Art. 13 Mancata emissione dei provvedimenti amministrativi
- Art. 15 Termini di consegna e clausola penale
- Art. 16 Prezzo, termini di pagamento e penale
- Art. 22 Risoluzione delle controversie

IL COMMITTENTE

L'APPALTATORE

.....

.....