

**BOZZA CONTRATTO**

**LAVORI DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA  
CONDOMINIO MARISOL  
VIA CIMABUE 9  
20096 PIOLTELLO MI**

## CONTRATTO DI APPALTO

Il presente contratto redatto in duplice originale ad unico effetto, viene stipulato tra:  
il Condominio denominato "Condominio \_\_\_\_\_" sito in PIOLTELLO (MI) via CIMABUE  
n. 9 Codice Fiscale **91526280150**, il quale agisce e stipula a mezzo del suo legale rappresentante  
amministratore pro tempore signor BERARDI ROSARIO nato a BOCCHIGLIERO CS il 11/02/1952  
Codice Fiscale BRRRSR52B11A912K, a quest'atto autorizzato giusta delibera assembleare del \_\_\_\_\_  
in seguito denominato anche "committente" e/o "appaltante";

e

L'impresa edile denominata \_\_\_\_\_, con sede legale in  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ Partita I.V.A. \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_,  
iscritta alla C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, all' INPS di \_\_\_\_\_ n.  
\_, all' INAIL di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, alla Cassa Edile di \_\_\_\_\_ al n.  
, in persona del legale rappresentante/amministratore unico signor/a \_\_\_\_\_  
nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ e  
residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ in seguito  
denominata anche "appaltatore" e/o "impresa".

### PREMESSO

- Che con verbale del \_\_\_\_\_ l'Assemblea del Condominio in epigrafe ha disposto l'effettuazione dei lavori di manutenzione straordinaria di riqualificazione energetica del condominio Marisol di via cimabue 9 - Pioltello MI
- Che l'appaltatore si è dichiarato disposto ad assumere l'appalto ai seguenti patti e condizioni, assicurando di disporre dei mezzi tecnici e finanziari necessari ad assolvere tutti gli impegni derivanti dal presente contratto, e comunque tali da poter realizzare l'opera a perfetta regola d'arte, funzionante e normativamente conforme.

Tra i sottoscritti, si conviene quanto in appresso.

### ART. 1. VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI

Le premesse e gli allegati citati nel testo formano parte integrante del presente atto e costituiscono volontà dichiarata dei contraenti. In particolare, le parti confermano la veridicità e l'essenzialità, anche ai fini dell'interpretazione del presente contratto, dei fatti indicati e delle dichiarazioni rese nelle premesse. Per quanto non espressamente regolato dal presente contratto valgono le norme del Codice Civile.

### ART. 2. OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto la realizzazione di opere di riqualificazione energetica del Condominio Marisol di via Cimabue 9 - 20096 Pioltello MI, secondo il capitolato d'appalto, redatto dal Geometra Emanuele Fumagalli e presentato presso l'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Pioltello tramite SCIA, prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

L'appalto comprende le opere, le somministrazioni, le prestazioni edili e le forniture complementari occorrenti per dare le opere compiute in ogni loro parte.

L'appaltatore si obbliga, con organizzazione di mezzi e uomini necessari e con gestioni a proprio rischio a realizzare le opere suddette come da capitolato, compreso il piano di sicurezza, secondo le disposizioni di cui al D.Lgs 81/2008, (Testo unico per la sicurezza sul lavoro), s.m.i. e relative norme correlate.

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

Detti lavori sono stati individuati dal redattore del capitolato e sono stati ritenuti idonei per il compimento dell'opera a perfetta opera 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. 3. DOCUMENTI DI CONTRATTO

Formano parte integrante del presente contratto d'appalto:

- a. capitolato d'appalto con relativo computo metrico ;
- b. offerta dell'Appaltatore - elenco dei prezzi unitari;
- e. piano di sicurezza e coordinamento;
- f. eventuale copia dell'autorizzazione e/o concessione comunale per l'esecuzione dei lavori.;
- h. Polizza postuma decennale e rimpiazzo opere.

### ART. 4. DIREZIONE DEI LAVORI

Il committente dichiara di aver affidato la direzione dei lavori al ..... con studio a ....., iscritto all'albo dei geometri di ..... e Provincia al n. ....

In rapporto a tale mandato, il committente dichiara di riconoscere l'operato del direttore dei lavori, quale suo rappresentante, per tutto quanto attiene alla esecuzione dell'appalto, di cui al successivo art. 8.

L'impresa appaltatrice nomina obbligatoriamente un assistente di cantiere che avrà lo scopo di interfacciarsi con la D.L. al fine di ottimizzare i tempi e le fasi delle lavorazioni

### ART. 5. TIPOLOGIA E PREZZO DELL'APPALTO

L'importo complessivo dell'appalto è pari ad euro \_\_\_\_\_(diconsi euro \_\_\_\_\_). Tale importo non vincola il risultato finale della liquidazione.

Il prezzo dei lavori è stabilito a corpo. 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.

~~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 nelle offerte per le corrispondenti tipologie, in ogni caso subordinata alla stipula di apposito contratto integrativo il cui contenuto dovrà necessariamente corrispondere a specifica relazione tecnica del direttore dei lavori e necessariamente assentita per iscritto dal committente.~~

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 secondo le modalità prescritte nell'art. 23.

## ART. 6. OBBLIGHI ED ONERI DEL COMMITTENTE

Competono al committente:

- a. la stesura del contratto d'appalto e relativi allegati e le eventuali spese di bollo ed ogni altra tassa, imposta o diritto eventualmente sopravvenienti in relazione a dette spese
- b. il capitolato lavori;
- c. le pratiche, spese, tasse e depositi per l'approvazione dei lavori;
- d. le competenze professionali del direttore dei lavori;
- e. provvedere al conseguimento dei permessi di scarico, per l'occupazione del suolo pubblico;
- f. provvedere alla fornitura provvisoria per i servizi di acqua, energia elettrica;

## ART. 7. OBBLIGHI ED ONERI DELL'APPALTATORE

L'appaltatore assumerà in proprio la direzione del cantiere, se qualificato ai sensi delle vigenti leggi, o la farà assumere da un tecnico dipendente.

Al direttore del cantiere competono i seguenti compiti e responsabilità:

- a. l'organizzazione del cantiere, l'impiego dei mezzi d'opera, l'attuazione delle opere provvisoriale, nonché l'adozione di quanto previsto e disposto dalle leggi e regolamenti vigenti e suggerito dalla pratica al fine di evitare danni, sinistri ed infortuni alla maestranza impiegata in cantiere ed a terzi;
- b. la disciplina delle maestranze di cantiere;
- c. l'osservanza delle prescrizioni relative alla esecuzione dei lavori, in conformità alle pattuizioni contrattuali, in modo che le opere eseguite risultino a tutti gli effetti collaudabili.
- d. Indipendentemente da quanto disposto ai capi precedenti, ed a loro integrazione e maggior chiarimento, competono all'appaltatore, in quanto tale, i seguenti obblighi e relativi oneri e spese:
  - 1) eseguire regolarmente tutti i lavori in conformità al capitolato ed ai particolari esecutivi e richiedere al direttore dei lavori tempestive disposizioni per le particolarità che eventualmente non risultassero da disegni, dal capitolato o dalla descrizione delle opere. In nessun caso deve dare corso all'esecuzione di aggiunte o varianti non ordinate regolarmente dal direttore dei lavori;
  - 2) tenere a disposizione del direttore dei lavori i disegni e le tavole per gli opportuni raffronti e controlli, con divieto di darne visione ad estranei e con formale impegno di astenersi dal riprodurre o contraffare i disegni ed i modelli avuti in consegna dal direttore dei lavori;
  - 3) segnalare al direttore dei lavori l'eventuale personale tecnico alle sue dipendenze, destinato a coadiuvarlo e sostituirlo. Tale personale, di gradimento del direttore dei lavori, deve essere dotato della capacità necessaria per la conduzione dei lavori;
  - 4) corrispondere ai propri dipendenti le retribuzioni dovute e provvedere nei loro confronti alle assistenze, assicurazioni e previdenze secondo le norme di legge e dei contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria;
  - 5) dare la disponibilità per provvedere in contraddittorio col direttore dei lavori alla tenuta delle scritture di cantiere, alla redazione della contabilità ed alla stesura degli stati d'avanzamento;
  - 6) predisporre le attrezzature e i mezzi d'opera comunemente occorrenti per la esecuzione dei lavori ad esso affidati, nonché gli strumenti necessari per tracciamenti, rilievi, misurazioni e controlli dei lavori stessi;
  - 7) predisporre le opere provvisoriale comunemente occorrenti per la costruzione quali ponteggi, steccati, baracche per il deposito di materiali ed un locale per la direzione dei lavori, se da questa richiesto;

- 8) provvedere all'assicurazione di responsabilità civile per danni causati anche a terze persone per suo fatto e colpa;
- 9) provvedere all'illuminazione notturna del cantiere;
- 10) provvedere alla sorveglianza del cantiere, alla pulizia, allo sgombero - a lavori ultimati entro 15 giorni dall'ultima azione - delle attrezzature, dei materiali residuati e di quanto altro non utilizzato nelle opere dell'appaltatore.

#### ART. 8. COMPITI DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Il direttore dei lavori vigila che l'esecuzione delle opere avvenga in conformità ai disegni ed a patti contrattuali, verificando che gli stessi vengano realizzati a perfetta regola d'arte ed esercita l'alta sorveglianza con visite personali.

In particolare il direttore dei lavori è tenuto:

- a) a fornire all'appaltatore, all'atto della consegna dell'area per l'inizio dei lavori, gli elementi grafici e descrittivi di progetto necessari all'esecuzione delle opere. In corso di costruzione, ed in relazione alle richieste dell'appaltatore, il direttore dei lavori è tenuto a fornire tempestivamente gli ulteriori elementi particolari del progetto, necessari al regolare ed ordinato andamento dei lavori e delle forniture occorrenti;
- c) a procedere in contraddittorio con l'appaltatore o un suo incaricato alla misurazione delle opere, alla redazione della contabilità e degli stati di avanzamento;
- d) ad emettere le situazioni provvisorie ed i certificati di pagamento, a redigere il conto finale e ad effettuare od assistere ai collaudi, come prescritto dall'art. 23.

#### ART. 9. RESPONSABILITA'

Spettano al direttore dei lavori le responsabilità conseguenti dagli ordini e dalle prescrizioni impartite; all'appaltatore le responsabilità della fedele esecuzione di tali ordini e prescrizioni con l'impiego di opere provvisorie, di materiali, mezzi d'opera, procedimenti e cautele rispondenti alle buone regole dell'arte.

L'appaltatore ha diritto di chiedere al direttore dei lavori ordini di servizio scritti con assunzione in proprio di ogni rischio e responsabilità qualora ritenga che le disposizioni ricevute siano contrastanti col buon esito tecnico della costruzione, a meno che sia presumibile un pericolo, nel qual caso ha diritto di rifiutare l'obbedienza, rilasciandone dichiarazione scritta.

~~Qualora nella costruzione si verificano assestamenti, lesioni od altri inconvenienti, l'appaltatore deve prestarsi agli accertamenti sperimentali necessari per riconoscere se egli abbia in qualche modo trasgredito le abituali buone regole di lavoro: se questa trasgressione non risulta provata, l'appaltatore è esonerato dalla corrispondente responsabilità e dalle relative spese.~~

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 imputabili. 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. Inoltre si obbliga a garantire l'esatto adempimento del contratto e la regolare esecuzione dei lavori con la stipula di polizza postuma decennale e rimpiazzo opere e a stipulare le altre polizze previste all'art.11 del presente contratto. La mancata presentazione delle polizze di cui al disposto art. 11 del presente contratto, della certificazione di regolare posizione contributiva (DURC) prima dell'inizio dei lavori, ovvero il mancato rinnovo e/o perdita di efficacia delle stesse polizze e il DURC non regolare in corso d'opera, costituiscono causa di risoluzione di diritto del presente contratto per inadempimento, anche senza pronuncia dell'autorità giudiziaria che comporta l'obbligo dell'appaltatore del risarcimento dei danni diretti ed indiretti conseguenti.

## ART. 10. SOLIDARIETÀ

Per patto espresso tra le parti, 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'amministratore 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.

## ART. 11. GARANZIE CONTRATTUALI - POLIZZE

A garanzia del predetto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, l'impresa presenta, prima dell'inizio dei lavori, una polizza postuma decennale e rimpiazzo opere, che verrà allegata al presente contratto.

~~La fideiussione bancaria di cui al comma precedente dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del committente.~~

~~La fideiussione sarà svincolata dal committente dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione che verrà emesso dal Direttore dei Lavori.~~

~~L'impresa dovrà stipulare polizza assicurativa C.A.R. (Constructor's All Riscks) con primaria compagnia assicurativa, con massimale non inferiore a Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), da allegarsi al presente contratto, a copertura di tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinanti, in particolare tutti i danni subiti dal committente a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di opere ed impianti, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori, per l'intera durata dei lavori dalla data di inizio delle attività oggetto dell'appalto fino alla data del verbale di regolare esecuzione delle opere redatto dal D.L. e comunque fino a che non sarà avvenuta la consegna finale al committente.~~

L'impresa dovrà stipulare prima dell'inizio lavori polizza che assicura il committente contro la responsabilità civile per danni causati a terzi R.C.T. nel corso dell'esecuzione dei lavori; ai sensi delle normative vigenti in materia il massimale è pari a Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) unico per sinistro.

Inoltre ad integrazione della polizza C.A.R. e R.C.T., l'appaltatore dovrà stipulare una polizza contro i rischi derivanti dalla R.C.O. con il massimale di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) per sinistro e per prestatore di lavoro.

Le polizze R.C.T. e R.C.O. di cui ai precedenti commi devono essere estese alla colpa grave all'appaltatore, devono portare la dichiarazione di vincolo a favore del committente e devono coprire l'intero periodo dell'appalto, dalla data di inizio delle attività oggetto dell'appalto fino alla data del verbale di regolare esecuzione delle opere redatto dal D.L. e comunque fino a che non sarà avvenuta la consegna finale al committente, devono altresì risultare in regola con il pagamento del relativo premio per lo stesso periodo indicato e devono essere esibite al committente alla firma del presente contratto. L'appaltatore resterà, in ogni caso, responsabile per ulteriori maggiori danni, sollevando il committente nella forma più ampia.

## ART. 12. MORTE O FALLIMENTO DEI CONTRAENTI

In caso di morte del committente o dell'appaltatore, subentrano ad essi i loro eredi ed il contratto d'appalto non si risolve. Si risolve invece ai sensi dell'art. 1674 del Codice Civile, quando la considerazione della persona dell'uno o dell'altro è stata motivo determinante del rapporto contrattuale.

In tal caso la risoluzione del contratto comporta la corresponsione all'appaltatore, a norma dei patti contrattuali, dell'ammontare dei lavori effettivamente eseguiti, anche se non completati, e delle forniture nei quantitativi occorrenti per il completamento delle opere contrattuali, quando siano state approvvigionate a piè d'opera o ne sia provata l'avvenuta ordinazione, non annullabile senza oneri per l'appaltatore.

Nel caso che il recesso avvenga per volontà del committente, suoi eredi o successori, è dovuto all'appaltatore il rimborso delle spese inerenti all'impianto, conduzione e rimozione del cantiere, proporzionalmente alle quantità di lavoro non ancora eseguite.

Ai fini di quanto sopra ed a tutti gli effetti contrattuali, la data di dichiarazione di recesso deve essere considerata come data di consegna delle opere al committente.

In caso di fallimento di una delle parti, valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

#### ART. 13. DISCIPLINA NEL CANTIERE

I lavori non potranno essere eseguiti prima delle ore 07:00 del mattino e non potranno proseguire oltre le ore 18:00 della sera, fatte in ogni caso salve le disposizioni comunali applicabili vigenti.

Il direttore del cantiere deve mantenere la disciplina nel cantiere, è obbligato ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti - in ottemperanza alle prescrizioni contrattuali - gli ordini ricevuti dal direttore dei lavori ed è tenuto ad allontanare dal cantiere coloro che risultassero incapaci o che si rendessero colpevoli di insubordinazione o disonestà; è inoltre tenuto a vietare l'ingresso in cantiere alle persone non addette ai lavori e non autorizzate dal direttore dei lavori.

L'appaltatore è in ogni caso responsabile dei danni cagionati dalla inosservanza e trasgressione delle prescrizioni tecniche e delle norme di vigilanza e di sicurezza disposte dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Le ditte dirette fornitrici del committente sono tenute ad osservare l'orario del cantiere e le disposizioni di ordine generale emanate dall'appaltatore. La inosservanza da parte di tali ditte alle disposizioni predette esonera l'appaltatore dalle relative responsabilità.

#### ART. 14. CONSEGNA CANTIERE ED INIZIO DEI LAVORI

Il direttore dei lavori procederà entro il \_\_\_\_\_ alla consegna dell'area destinata alla costruzione. Della stessa consegna verrà redatto regolare verbale in duplice copia, sottoscritto dai contraenti o dai loro rappresentanti. Quando si preveda che l'esecuzione dei lavori possa interessare le proprietà confinanti, il direttore dei lavori effettuerà con l'appaltatore, a tutti gli effetti, la constatazione dello stato di consistenza degli edifici e delle proprietà confinanti, dandone atto nel verbale di consegna.

Subito dopo la consegna dell'area l'appaltatore provvederà alla recinzione dell'area e, previo controllo del direttore dei lavori, darà inizio alle opere entro \_\_\_\_\_ giorni dalla consegna dell'area. Dalla data d'inizio delle opere decorrerà il termine contrattuale per l'ultimazione.

#### ART. 15. TERMINE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

I lavori dovranno essere completamente terminati entro 120 (centoventi) giorni consecutivi dalla data di inizio dei lavori, e comunque entro e non oltre il **30 settembre 2015** salvo quanto sia interessato da eventuali forniture dirette del committente.

Per ogni giorno di ritardo sul termine dei lavori di cui al precedente comma, sempreché il ritardo sia imputabile all'appaltatore, questi è passabile di una penale pari ad Euro 150,00 (centocinquanta).

#### ART. 16. SOSPENSIONI - RIPRESE - PROROGHE DEI LAVORI

I lavori devono essere sospesi durante i periodi di avversità atmosferiche che possono portare pregiudizi alla regolare esecuzione delle opere. In tal caso i termini di consegna di cui all'art. 15 si intendono prorogati di tanti giorni quanti sono quelli di sospensione. Analogamente si procederà nel caso di sospensioni o di ritardi derivanti da cause non imputabili all'appaltatore, fra cui gli scioperi e le serrate. A richiesta di una delle parti gli estremi dei periodi di sospensione dovranno risultare contestualmente per iscritto.

#### ART. 17. ULTIMAZIONE DEI LAVORI - CONSEGNA DELLE OPERE - COLLAUDI

Al termine dei lavori fino al raggiungimento dell'importo contrattuale convenuto, ed a richiesta dell'appaltatore, il direttore dei lavori redigerà entro 10 giorni continuativi dalla richiesta il verbale di ultimazione ed entro 10 giorni continuativi dalla data di ultimazione procederà - anche ai fini dell'art. 23 -, al collaudo provvisorio delle opere eseguite, rilasciando il relativo verbale.

Qualora il direttore dei lavori non provveda, salvo casi di forza maggiore, entro i termini sopraindicati, a quanto stabilito nei precedenti commi del presente articolo, si intende che l'opera è accettata dal committente.

I verbali suddetti indicheranno se l'opera è finita o meno, e varranno a tutti gli effetti come verifica dell'opera medesima.

In sede di collaudo provvisorio devono essere rilevati e verbalizzati gli eventuali difetti di costruzione e l'appaltatore è tenuto ad eliminarli entro breve termine, secondo quanto prescritto dal direttore dei lavori.

Dalla data del verbale di collaudo provvisorio l'opera si intende consegnata.

Qualora dalle visite e dagli accertamenti effettuati in sede di collaudo definitivo emergessero difetti di esecuzione imputabili all'appaltatore e tali da rendere necessari lavori di riparazione o completamento, l'appaltatore stesso è tenuto ad eseguire entro giusto termine quanto prescritto dal collaudatore, pena la risoluzione *ipso iure* del presente contratto.

In base alle risultanze del collaudo definitivo verrà svincolato l'importo della trattenuta, di cui al successivo art. 23, salvo eventuale trattenuta di un adeguato importo, valutato con criterio discrezionale dal collaudatore, a copertura delle spese occorrenti per l'esecuzione dei lavori di riparazione e di completamento ordinati all'appaltatore.

Trascorso il termine assegnato dal collaudatore per l'esecuzione dei lavori senza che l'appaltatore vi abbia provveduto, il committente ha diritto di farli eseguire, addebitandone l'onere all'appaltatore, il quale tuttavia potrà deferire il giudizio di merito al collegio arbitrale.

Il periodo di garanzia inizia dalla data del collaudo provvisorio ed ha termine alla data stabilita per il collaudo definitivo.

I difetti che si rivelassero durante tale periodo e che fossero imputabili all'appaltatore dovranno essere prontamente eliminati a cura e spesa dell'appaltatore stesso.

Il collaudo, anche se sfavorevole, non esonera l'appaltatore dalle responsabilità di legge.

#### ART. 18. GARANZIA PER VIZI E DIFFORMITÀ DELL'OPERA

L'esito favorevole dei collaudi e conseguente accettazione delle opere, di cui agli articoli precedenti, non esimerà mai l'appaltatore dall'applicazione degli artt. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile circa la difformità, vizi, rovina e difetti delle opere eseguite, che garantisce i lavori eseguiti e si obbliga a provvedere prontamente alle eliminazioni delle inefficienze originate dalla non corretta esecuzione dei lavori, ovvero dalla qualità dei materiali impiegati, per un periodo minimo di 10 (dieci) anni dal compimento dell'opera, ovvero al risarcimento dei danni diretti e indiretti.

A garanzia di quanto sopra varrà la polizza assicurativa postuma, allegata al presente contratto, per tutte le opere realizzate e dalle eventuali integrazioni, di 10 (dieci) anni. L'impresa appaltatrice si assume esplicitamente l'onere di tale garanzia, fatte salve le altre garanzie parallele e/o di ordine superiore descritte nel presente contratto o derivanti da leggi e regolamenti.

Per patto espresso ed in deroga ad ogni diversa disposizione di legge, le eventuali azioni del committente non sono sottoposte ad alcuna condizione di decadenza dei termini fermi restando i periodi di garanzia.

#### ART. 19. PREZZI - ELENCO PREZZI

Lavori a misura. - Le opere a misura, quali e quante risulteranno effettivamente ordinate ed eseguite, saranno contabilizzate in base all'elenco prezzi, nel quale saranno anche precisate le modalità di misurazione. I prezzi dell'elenco contrattuale saranno applicati alla pari.

Eventuali lavori ad economia. - Non sono previste opere in economia. Nel caso, ad insindacabile giudizio del direttore dei lavori, si rendesse necessario eseguire opere in economia per lavorazioni di dettaglio saranno concordati i prezzi di mano d'opera, materiali, noleggi, trasporti, sulla base delle offerte presentate. Gli stessi saranno contabilizzati con gli stessi criteri contrattuali.

#### ART. 20. NUOVI PREZZI

Qualora vengano ordinate all'appaltatore opere, somministrazioni o prestazioni il cui prezzo non sia contemplato nell'elenco contrattuale, le parti contraenti, prima della esecuzione, concorderanno i nuovi prezzi in analogia con quelli contrattuali.

In caso di mancato accordo, sarà facoltà delle parti di formulare riserve o ricorrere all'arbitrato.

#### ART. 21. REVISIONE DEI PREZZI

Vista la tipologia e durata dei lavori non è ammessa la revisione dei prezzi.

#### ART. 22. CONTABILITA' DEI LAVORI

Verranno tenute le seguenti scritture:

1) Libro giornale nel quale verranno registrate:

- a) tutte le circostanze che possono interessare l'andamento dei lavori: condizioni meteorologiche, maestranza presente, fasi di avanzamento dei lavori, date dei getti in calcestruzzo armato e dei relativi disarmi, stato dei lavori affidati all'appaltatore e ad altre ditte;
- b) le disposizioni ed osservazioni del direttore dei lavori;
- c) le annotazioni dell'appaltatore;
- d) le sospensioni, riprese e proroghe dei lavori.

La compilazione del libro giornale sarà curata dall'appaltatore, anche a mezzo dei propri collaboratori. Il libro giornale deve essere sottoscritto in ogni foglio dall'appaltatore e dal direttore dei lavori. Durante il corso delle opere, resterà in consegna all'appaltatore in cantiere; al termine di esse, verrà ritirato dallo stesso appaltatore che dovrà tenerlo a disposizione del committente e del direttore dei lavori i quali potranno estrarne copia anche durante il corso delle opere.

2) Libretto delle misure dei lavori, che dovrà contenere tutti gli elementi necessari alla esatta e tempestiva contabilizzazione delle opere eseguite, con particolare riguardo a quelle che venissero

occultate con il procedere dei lavori. Tale libro, aggiornato a cura dell'appaltatore, sarà verificato e vistato dal direttore dei lavori. Ai fini della regolare contabilizzazione delle opere, ciascuna delle parti dovrà prestarsi tempestivamente alle misurazioni in contraddittorio con l'altra parte.

3) Note delle eventuali prestazioni in economia che saranno tenute a cura dell'appaltatore e vistate tempestivamente dal direttore dei lavori o dai suoi collaboratori.

#### ART. 23. PAGAMENTI

I pagamenti verranno effettuati con il seguente schema:

                     **da completare sulla base dell'offerta presentata**                     

#### ART. 24. 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).

Il committente dichiara di volersi avvalere di tutte le agevolazioni fiscali derivanti dal presente contratto secondo le normative vigenti in materia.

#### ART. 25. DISCIPLINA DEI SUBAPPALTI

E' vietato all'appaltatore di cedere ad altri il contratto sotto pena della sua risoluzione e del risarcimento dei danni a favore del committente. L'appaltatore non ha facoltà di subappaltare singole opere e prestazioni se non preventivamente autorizzati dalla D.L. rimanendo comunque responsabile, nei confronti del committente, delle opere e prestazioni subappaltate, secondo quanto stabilito dalle normative vigenti in materia.

In caso di richiesta di sub-appalto AUTORIZZATO, l'impresa capofila dovrà produrre preventivamente tutta la documentazione richiesta inerente l'impresa e/o lavoratore autonomo a cui intende sub-appaltare le/la lavorazione (elenco personale presente in cantiere con identificazione, D.U.R.C., libro matricola, visura C.C., dichiarazioni legge Biagi, P.O.S., adempimenti legge 81/2008, nomina medico aziendale, nomina assistente di cantiere, attestazione RSPP, attestazione RLS). Se non verrà verificata preventivamente tutta la documentazione necessaria, NON VERRA' autorizzato nessun sub-appalto.

Fermo restando che l'appaltatore principale rimarrà l'unico garante, per tutte le lavorazioni previste nel presente contratto.

#### ART. 26. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il presente contratto si intenderà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile per fatto e colpa dell'appaltatore oltre che nelle ipotesi già previsti nei precedenti artt. 7 - 17, nelle alternative ipotesi sottoelencate:

- a) L'appaltatore non esegua le lavorazioni e non impieghi i materiali secondo le indicazioni del D.L.;
- b) L'appaltatore danneggi manufatti di proprietà dei singoli condomini, e non assuma per iscritto l'impegno al relativo completo ripristino;
- c) Intervento, a carico dell'appaltatore, del fallimento o di altra procedura concorsuale;
- d) L'appaltatore abbandoni i lavori;

- e) L'appaltatore ritardi oltre 30 (trenta) giorni nell'ultimare i lavori previsti in contratto;
- f) L'appaltatore non esibisca la copia delle polizze di cui all'art.11;
- g) L'appaltatore violi la disciplina legislativa e contrattuale in materia di sicurezza dei lavoratori;
- h) L'appaltatore violi il divieto di subappalto nei termini sopradescritti
- i) Inadempimento, da parte dell'appaltatore, agli obblighi di pagamento dei salari e stipendi alla manodopera ed ai dipendenti in genere, ed inadempimento all'obbligo di pagamento dei relativi contributi di legge;
- j) Modifica di fatto delle organizzazioni d'Impresa appaltatrice tale da diminuire le garanzie finanziarie e tecniche richieste;
- k) Sospensione da parte dell'appaltatore non autorizzata dei lavori ovvero riduzioni sostanziali delle lavorazioni rispetto al programma;
- l) L'appaltatore realizzi lavori non rispondenti ai requisiti di qualità previsti nel computo metrico ovvero utilizzi materiali diversi da quelli previsti;
- m) L'appaltatore realizzi lavori non rispondenti alle specifiche tecniche previste in contratto allorché lo scostamento accertato, rispetto alle prescrizioni specificate, sia grave e tale da non poter essere tempestivamente sanato nei tempi contrattuali;
- n) In ogni altro caso di grave inadempienza o violazione delle prescrizioni contrattuali, progettuali, normative e delle buone regole d'arte.

In caso di risoluzione del contratto, a termini del presente articolo l'appaltatore ha diritto al pagamento di quanto eseguito e dei materiali approvvigionati in cantiere e accettati, nella misura in cui i lavori e i materiali sono utili al committente.

Il committente tratterrà, a garanzia degli eventuali danni subiti, l'intero debito allora esistente nei confronti dell'appaltatore, provvedendo al pagamento del dovuto solo dopo il completamento dei lavori da parte di terzi, o dal committente in proprio, e dopo la definizione del collaudo di cui al precedente art. 17.

Intervenuta la dichiarazione unilaterale di risoluzione da parte del committente l'appaltatore dovrà procedere all'immediata riconsegna del cantiere con ulteriore facoltà per il committente di avvalersi del ponteggio montato dall'appaltatore senza alcun onere o indennizzo, nel caso in cui lo stesso appaltatore non dovesse provvedere allo smontaggio nel termine di 15 (quindici) giorni dalla specifica richiesta scritta del committente.

#### ART. 27. RECESSO DEL CONTRATTO - RISOLUZIONE NON IMPUTABILE ALL'APPALTATORE

Il committente ha facoltà di recedere dal presente contratto per gravi colpe nell'operato dell'appaltatore, salvo un preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni.

Decaduto il suddetto preavviso, l'appaltatore dovrà procedere all'immediata riconsegna del cantiere. In tal caso spetta all'appaltatore il solo pagamento dei lavori eseguiti e dei materiali approvvigionati in cantiere ed accettati dal committente, con ulteriore facoltà per il committente di avvalersi del ponteggio montato dall'appaltatore senza alcun onere o indennizzo, nel caso in cui lo stesso appaltatore non dovesse provvedere allo smontaggio nel termine di 15 (quindici) giorni dalla specifica richiesta scritta del committente.

In qualsiasi caso di risoluzione del presente contratto non imputabile all'appaltatore - ed ancorché determinato da fatto che sia imputabile al committente - all'appaltatore spetterà, il pagamento dei lavori eseguiti e dei materiali approvvigionati in cantiere ed accettati dal committente nella misura in cui detti lavori e materiali siano riconosciuti dal committente, oltre all'integrale rimborso delle spese tutte sostenute ai fini dell'impianto del cantiere e della sua successiva smobilitazione, detratto, si intende, l'importo delle medesime che risulti essere già stato percentualmente contabilizzato negli stati di avanzamento dei lavori eseguiti sino al momento della risoluzione, rinunciando l'appaltatore al mancato utile.

#### ART. 28. PROVE E VERIFICA DEI LAVORI

Tutti i lavori devono essere eseguiti secondo le prescrizioni generali del presente capitolato e particolari dell'elenco prezzi. Il direttore dei lavori procederà comunque al controllo delle misure ed effettuerà i normali accertamenti tecnici, rimanendo a carico dell'appaltatore i mezzi occorrenti, le prestazioni di mano d'opera e le spese per gli anzidetti normali accertamenti.

Il direttore dei lavori segnalerà tempestivamente per iscritto all'appaltatore le eventuali opere che non ritenessero eseguite a regola d'arte ed in conformità alle prescrizioni contrattuali e l'appaltatore provvederà a perfezionare od a rifare a sue spese tali opere, salvo formulare riserva ove non ritenesse giustificate le osservazioni del direttore dei lavori.

Qualora l'appaltatore, a scampo di sua responsabilità non intendesse di ottemperare alle disposizioni ricevute, il direttore dei lavori avrà la facoltà di provvedervi direttamente od a mezzo di terzi, e la controversia verrà deferita al giudizio arbitrale. In ogni caso, prima di far luogo ai perfezionamenti o rifacimenti richiesti, dovranno essere predisposte, in contraddittorio fra le parti, le necessarie misurazioni o prove.

Tutte le spese incontrate per l'esecuzione delle opere contestate, nonché quelle inerenti alla vertenza ed alla precostituzione delle prove, saranno a carico della parte soccombente.

#### ART. 29. DANNI PER CAUSE NON IMPUTABILI ALL'APPALTATORE

Saranno a carico del committente gli eventuali danni alle opere ultimate od in corso di esecuzione, nonché alle forniture esplicitamente accettate dal direttore dei lavori, quando tali danni siano provocati da cause non imputabili all'appaltatore.

#### ART. 30. RISERVE E CONTRODEDUZIONI - COMPOSIZIONE DELLE VERTENZE

Insorgendo controversie su disposizioni impartite dal direttore dei lavori o sull'interpretazione di clausole contrattuali, l'appaltatore potrà formulare riserva entro 15 giorni da quando i fatti che la motivano si siano verificati o siano venuti a sua conoscenza. La formulazione delle riserve potrà effettuarsi con iscrizione in uno dei documenti contabili oppure mediante lettera raccomandata.

Entro lo stesso periodo e con le stesse modalità dovranno essere formulate dal direttore dei lavori eventuali riserve.

Le riserve dovranno essere specificate in ogni loro elemento tecnico ed economico. Tuttavia, quando non riescano al momento precisabili, oppure quando i fatti che le motivano abbiano carattere continuativo o siano suscettibili di ulteriori o diversi sviluppi, le riserve stesse potranno limitarsi alla enunciazione degli elementi che le hanno motivate.

Entro 15 giorni dalla formulazione delle riserve, le parti dovranno presentare le proprie controdeduzioni. Qualora non si raggiungesse un accordo, potrà essere investito del giudizio sulle controversie il collegio arbitrale al quale le parti potranno adire in qualsiasi momento, anche durante il corso dei lavori.

Le riserve e le controdeduzioni non avranno effetto interruttivo o sospensivo a tutti gli effetti contrattuali.

#### ART. 31. CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per effetto del codice in materia di protezione dei dati personali D.Lgs. 196/2003, s.m.i. e relative norme correlate, il committente procederà al trattamento dei dati personali nel rispetto dei principi e dei diritti fissati dal suindicato 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. 32. ARBITRATO

Qualunque contestazione o vertenza sorta fra le parti sull'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto e non composta amichevolmente, dovrà essere risolta con giudizio arbitrale.

La domanda d'arbitrato dovrà da una delle parti essere notificata all'altra con lettera raccomandata. Per le contestazioni fino all'importo di euro 20.000,00 il giudizio potrà essere sottoposto ad un unicoarbitro scelto dalle due parti entro 20 giorni dalla data della domanda. In caso di mancato accordo o per contestazioni di importo superiore, il collegio sarà composto di tre arbitri, dei quali due nominati dalle parti, uno per ciascuna. Il terzo arbitro - che avrà funzioni di presidente - verrà nominato di comune accordo dai primi due entro dieci giorni dalla loro nomina ed in caso di mancato accordo dal presidente dell'ordine dei geometri di Roma e provincia per quanto di loro competenza, su istanza anche di una sola delle parti contraenti o del suo arbitro.

Nel caso che una delle parti contraenti non provvedesse alla nomina del proprio arbitro entro il termine di venti giorni dalla richiesta dell'altra parte, vi provvederà, su istanza della parte interessata, il presidente del tribunale civile e penale di Velletri.

Il collegio arbitrale emetterà giudizio inappellabile senza formalità di procedura e secondo equità, quale amichevole compositore.

Pioltello, \_\_\_\_\_

l'Amministratore pro tempore

L'Impresa