

CONTRATTO DI APPALTO PRIVATO PER OPERE EDILIZIE

RELATIVE AD IMMOBILI CIVILI DI PROPRIETA'

CONDOMINIALE

Con la presente privata scrittura, redatta in due originali e da valere ad ogni ragione di legge tra

- il condominio sito in Via codice fiscale,
in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro-tempore del
....., codice fiscale, domiciliato in
....., di seguito denominato "*committente*"

e

- l'impresa edile denominata con sede in,
Via partita IVA, iscritta al Registro delle Imprese
di al N., la quale agisce nel presente atto in persona
del suo legale rappresentante, nato a il
..... e domiciliato per la carica presso la sede della società, di se-
guito denominata "*appaltatrice*", dall'altra parte

1) OGGETTO DEL CONTRATTO

Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente contratto.

L'appaltatrice si obbliga, con organizzazione di mezzi e personale necessari e con gestione a proprio rischio, a realizzare a regola d'arte le opere di, come da preventivo allegato (All.1) facente parte integrante del presente contratto, nel rispetto della legislazione vigente in materia edilizia, urbanistica, di sicurezza sul lavoro e contributiva/previdenziale.

Le parti riconoscono e si danno atto che il preventivo costituisce l'esatta

elencazione dei lavori previsti e della relativa tipologia, quantità dei materiali e tempistica.

L'appaltatrice dichiara di avere preso cognizione dei lavori da eseguire e del progetto nel quale gli stessi sono stati individuati come necessari per il compimento dell'opera a regola d'arte, dichiara di avere visionato i luoghi dove dovranno essere realizzate le opere, di essere a conoscenza delle condizioni dell'edificio in cui dovranno essere eseguiti detti lavori e di tutte le altre circostanze che possano influire sulla determinazione del prezzo dell'appalto e di non avere rilievi di sorta da sollevare.

L'appaltatrice dichiara di essere in regola con il versamento dei contributi previdenziali e assistenziali e che i lavori saranno eseguiti, anche tramite eventuali subappalti, in applicazione di uno dei seguenti contratti collettivi:

- F012 (tale CCNL ha assorbito anche i precedenti contratti collettivi F011 e F016) – CCNL Edili Industria e cooperative
- F015 – CCNL Edili Artigianato
- F018 (tale CCNL ha assorbito anche il precedente contratto collettivo F017) – CCNL Edilizia Piccole e Medie Imprese

A tal fine produce il Durc in corso di validità (All.2) nonché l'autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti prescritti dal Dgls 81/2008 (All.3), la polizza assicurativa n stipulata con (All.4) ed infine la visura camerale (All.5). La mancata presentazione del Durc ovvero il suo mancato rinnovo nel corso dell'esecuzione del contratto possono costituire causa di sospensione dei pagamenti da parte del Committente fino al momento della relativa presentazione.

In caso di appalti d'importo superiore ad €70.000,00 l'impresa appaltatrice si obbliga a fornire al committente il certificato di Congruità,

nell'eventualità di mancato rispetto di detta clausola il committente non procederà al saldo della fattura.

2) DICHIARAZIONI ED ONERI DEL COMMITTENTE

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

Salvo diverso accordo scritto, il Committente si fa carico della disponibilità di acqua, corrente elettrica e di idonei spazi di cantiere nell'area comune condominiale per l'esercizio dell'incarico.

L'appaltatrice utilizzerà i beni messi a disposizione dal Committente nella misura strettamente necessaria all'esecuzione dell'opera e conformemente alla legislazione vigente.

Sono a carico del committente gli oneri per eventuale richiesta di suolo pubblico.

3) OBBLIGHI ED ONERI DELL'APPALTATRICE

Sono a carico dell'appaltatrice:

- 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, dell'assistenza, assicurazioni e previdenze previste dalle vigenti norme di legge;
- l'onere di informazione dei propri dipendenti sui rischi specifici relativi alle loro mansioni, la scrupolosa osservanza di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza, l'adozione durante l'esecuzione dei lavori di tutte le cautele idonee e necessarie per garantire l'incolumità degli operai, degli addetti e dei terzi;
- l'onere di predisporre il piano operativo di sicurezza;

- l'assunzione, a favore dei propri dipendenti, degli oneri relativi alla responsabilità dei danni causati, direttamente o indirettamente, per negligenza, imperizia, imprudenza, a persone o cose, per fatto o colpa propria o dei propri addetti ed il pagamento di eventuali indennizzi e a tale proposito allega polizza assicurativa RCT-RCO;
- l'onere di osservanza e rispetto degli elaborati di progetto per l'esecuzione del presente appalto;
- l'onere di osservanza e rispetto del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC);
- l'onere della redazione della contabilità di cantiere e delle misure in loco;
- l'onere della documentazione fotografica delle fasi di lavoro;
- l'onere di garantire la presenza continuativa in cantiere di almeno una persona con formazione di Primo Soccorso ed Emergenza Incendio;
- l'onere di allacciamenti utenze per uso cantiere, energia, telefono, qualora le utenze esistenti nel Condominio non fossero sufficienti;
- l'esecuzione ed il mantenimento in efficienza delle opere provvisorie occorrenti per i lavori oggetto del presente contratto quali ponteggi, tettoie, baracche per deposito materiali, reti interne di distribuzione per acqua ed energia elettrica, ecc., e la custodia del cantiere;
- il rilascio delle dichiarazioni di conformità delle opere e/o degli impianti eseguiti da trasmettere al committente prima della verifica dell'opera.
- l'onere di osservare i regolamenti vigenti in materia di nettezza urbana, di occupazione suolo pubblico e di circolazione stradale nonché, alla data di ultimazione lavori, di provvedere nel più breve tempo possibile allo smontaggio del cantiere, allo sgombero dei materiali e delle attrezzature e al ripristino dell'area messa a disposizione o comunque interessata dai lavori.

4) TERMINI DI CONSEGNA E CLAUSOLA PENALE

L'appaltatrice dichiara che i lavori inizieranno il e saranno conclusi entro il Qualora i lavori non dovessero essere conclusi entro la data suddetta, l'impresa dovrà corrispondere al committente, a titolo di risarcimento danni dovuti al ritardo, la somma di euro 100.00 per ogni giorno di ritardo con un massimale dello 0,5% dell'importo totale dell'appalto. Tale mora non sarà applicata al ritardo dovuto a cause di forza maggiore, condizioni meteorologiche avverse o ad eventuali variazioni, modifiche o opere aggiuntive di cui ai successivi artt. 6), 7) e 8) del presente contratto o a eventi non imputabili alla responsabilità dell'appaltatrice.

5) PREZZO, TERMINI DI PAGAMENTO E PENALE

Sono a carico del Committente i pagamenti dovuti all'appaltatrice e la relativa IVA come per legge.

Il prezzo è determinato a corpo in euro (...../00)
+ IVA secondo quanto riportato nell'allegato preventivo ed i prezzi ivi esposti sono fissi, invariabili e non revisionabili, in quanto calcolati e accettati dall'appaltatrice a proprio rischio e convenienza. Il pagamento avverrà nella misura del% acconto alla conferma e saldo

Richieste comunali, suoli pubblici e figure professionali sono escluse dall'offerta.

6) VARIAZIONI – MODIFICHE – OPERE AGGIUNTIVE

L'appaltatrice non può apportare unilateralmente variazioni a quanto previsto nell'Allegato 1. Qualsiasi variazione, modifica, opere aggiuntive rispetto a quelle inizialmente pattuite, i relativi prezzi ed i tempi di esecuzione dovranno essere concordate per iscritto tra le parti e preventivamente autorizzate dalla Direzione Lavori. L'accordo scritto tra le parti determina il diritto

dell'appaltatrice al compenso per i maggiori lavori eseguiti, con le diverse scadenze ivi eventualmente previste, e va considerato come parte integrante del contratto alla data della sottoscrizione.

7) VARIAZIONI RICHIESTE DAL COMMITTENTE

Il committente può ordinare variazioni a quanto previsto nel preventivo Allegato ed alle modalità di esecuzione delle opere attraverso una specifica variante scritta da comunicare con congruo anticipo all'appaltatrice.

L'appaltatrice ha diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti anche se il prezzo dell'opera era stato determinato globalmente, con le scadenze ivi eventualmente previste.

I patti così definiti, che devono comprendere anche le modalità ed i tempi di esecuzione, vanno considerati come parte integrante del contratto alla data della sottoscrizione.

8) VARIAZIONI NECESSARIE

Qualora, durante l'esecuzione del contratto, in seguito ad eventi sopravvenuti imprevedibili e non imputabili all'appaltatrice sia necessario apportare variazioni alla prestazione dell'appaltatrice stessa, le parti concordano le variazioni da introdurre ed il relativo adeguamento dei prezzi e dei tempi di esecuzione.

Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto l'appaltatrice può recedere dal contratto, rimanendo indenne dei lavori fino a quel momento eseguiti e delle spese sostenute.

In ogni caso, in ipotesi di mancato accordo entro 30 gg. dal verificarsi dell'evento, le parti demanderanno la composizione della vertenza al servizio di conciliazione della Camera di Commercio di Bologna.

9) SUBAPPALTO

Fermi restando gli obblighi di cui all'art. 96 e 97 del dl.gs 81/08, non è concesso all'appaltatrice subappaltare anche parzialmente il compimento delle opere.

10) MATERIALI

I materiali necessari alla realizzazione dell'opera sono forniti dall'appaltatrice nonché trasportati a sue spese e cura nel luogo di consegna.

L'appaltatrice non risponde dei vizi dei materiali forniti dal committente stesso e, in caso di vizi dei materiali forniti dal committente che possono compromettere la regolare esecuzione dell'opera, riconoscibili con la diligenza dell'appaltatore, questi è tenuto a denunciarli prontamente per iscritto rifiutandosi di utilizzarli.

11) PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Il committente dichiara che sono già stati emanati regolarmente tutte le autorizzazioni ed i provvedimenti amministrativi necessari previsti dalla legislazione vigente, che si allegano in copia, ed esonera l'appaltatrice da ogni responsabilità in merito.

In mancanza, l'appaltatrice si obbliga a non iniziare i lavori fino al rilascio di tutte le autorizzazioni ed i provvedimenti necessari; in caso di mancata emissione degli stessi, il presente contratto diventa inefficace.

12) RECESSO UNILATERALE DAL CONTRATTO

Il committente può recedere dal contratto anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera dandone con congruo anticipo comunicazione scritta all'appaltatrice la quale dovrà essere tenuta indenne di tutte le spese sostenute e dei lavori già eseguiti.

13) VERIFICA E ACCETTAZIONE DELL'OPERA

La verifica dell'opera sarà eseguita dal committente o da un suo rappresen-

tante, alla presenza dell'appaltatrice, del direttore di cantiere e del direttore lavori se nominati, su espresso invito dell'appaltatrice inoltrato tramite comunicazione scritta.

Il committente o chi per esso, entro 20 gg dalla verifica, rilascia all'appaltatrice dichiarazione scritta di accettazione dell'opera senza riserve ovvero di accettazione con riserva per eventuali vizi o difetti riscontrati ovvero di non accettazione motivata.

Se, nonostante l'invito a verificare l'opera, il committente non procede alla verifica senza giustificato motivo entro 20 gg dal ricevimento dell'invito scritto da parte dell'appaltatrice ovvero non ne comunica l'accettazione (con o senza riserve) entro 20 gg dalla verifica, l'opera si considera accettata ex art.1665 cc e l'appaltatrice potrà emettere fattura per il saldo. Prima del saldo, l'appaltatrice dovrà fornire al committente il certificato di congruità (DL 60/24), senza la quale il saldo non sarà pagato. L'appaltatrice si impegna ad eliminare a sua cura e spese eventuali vizi o difetti dell'opera indicati nel verbale di verifica finale entro 20 gg dalla verifica stessa.

14) RINVIO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Per quanto ivi non espressamente previsto, si applicano le disposizioni di legge vigenti con particolare riferimento al Dgls 206/2005 (codice del consumo) e le norme del codice civile, nonché le disposizioni in materia edilizia, urbanistica, di sicurezza sul lavoro.

15) RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Salvo quanto previsto all'art.8 (variazioni necessarie), per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione o in conseguenza del presente contratto sarà competente il foro di Bologna.

16) TUTELA DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679, (cd. GDPR) le parti si autorizzano reciprocamente da utilizzare i propri dati personali unicamente ai fini dell'adempimento del presente contratto.

ALLEGATI da far parte integrante del presente contratto:

Allegato 1) preventivo accettato;

Allegato 2) Durc in corso di validità;

Allegato 3) Autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti prescritti dal Dgls 81/2008;

Allegato 4) Polizza assicurativa;

Allegato 5) Visura CCIAA;

DATA,

IL COMMITTENTE

.....

L'APPALTATRICE

.....

Ai sensi degli artt.1341 e 1342 cc. le parti dichiarano di aver attentamente letto, compreso e approvato specificamente le seguenti clausole: art.4 Termini di consegna e clausola penale; art.5 Prezzo, termini di pagamento e penale; art.8 Variazioni necessarie; art.14 Verifica e accettazione dell'opera; art.16 Risoluzione controversie.

IL COMMITTENTE

.....

L'APPALTATRICE

.....