

CONTRATTO

tra il Sig
codice fiscale
residente in
proprietario di (*) di cui dispone dei libero uso,
sito in
e il Sig
residente in
nella qualifica di
dell'impresa
codice fiscale

premessò

che il Sig.
(che d'ora in avanti sarà chiamato committente)
intende affidare a
(che d'ora in avanti sarà chiamato appaltatore)
che dichiara di voler assumere l'appalto per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile sopra
citato.

Dichiarazione preliminare

- Il committente dichiara che i lavori di ristrutturazione nell'oggetto dell'appalto sono dotati di tutte le autorizzazioni necessarie e non contrastano con alcuna disposizione di legge.
- L'appaltatore a sua volta dichiara di avere a disposizione tutte le attrezzature, il personale qualificato e le cognizioni economiche per svolgere al meglio il presente contratto.

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Oggetto dell'appalto

L'appalto ha per oggetto la ristrutturazione di (**)
.....
sito in via
secondo il progetto redatto da
.....

I lavori di cui sopra vengono descritti come segue:

(*) Appartamento, villino, ecc.

(**) ó l o n. appartamenti;
ó la parte interna di un villino;
ó la parte interna di un edificio.

.....
.....
.....

- b) l'osservanza e l'applicazione, nei casi di applicazione del D.Lgs. 494/96 e successive modifiche, dei Piani di sicurezza e di coordinamento elaborati dal Coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la progettazione dell'opera e le prescrizioni del Coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante l'esecuzione dell'opera. Il rispetto dei contenuti e dei doveri previsti del suddetto decreto, con particolare riferimento agli articoli 8 e 9. La redazione, ai sensi dell'articolo 9 comma 1 lettera c-bis del suddetto decreto, del Piano operativo di sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento è parte integrante del contratto di appalto;
- c) il pieno rispetto, in presenza di impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, di quanto previsto dalla legge medesima in ordine alla sicurezza degli impianti ed ai conseguenti adempimenti;
- d) l'assicurazione contro ogni tipo di incidente causato ad opere o terzi;
- e) la disciplina delle maestranze di cantiere;
- f) eseguire regolarmente tutti i lavori in conformità al progetto ed ai particolari esecutivi e richiedere al direttore dei lavori tempestive disposizioni per le particolarità che eventualmente non risultino da disegni, dalla descrizione delle opere o comunque dai documenti contrattuali;
- g) predisporre le attrezzature e i mezzi d'opera normalmente occorrenti per l'esecuzione dei lavori a lui affidati, nonché gli strumenti necessari per tracciamenti, rilievi, misurazioni e controlli dei lavori stessi;
- h) provvedere agli allacciamenti provvisori per i servizi di acqua, energia elettrica, telefono e fognature per il cantiere, in quanto necessari quando non si possa far luogo agli allacciamenti definitivi;
- i) provvedere ai materiali, agli operai e ai mezzi d'opera occorrenti per le normali prove di collaudo;
- j) provvedere allo scarico ed al trasporto a deposito nell'ambito dei cantieri di tutti i materiali approvvigionati dal committente e dai suoi fornitori;
- k) provvedere alla sorveglianza del cantiere, alla sua pulizia, allo sgombero ó a lavori ultimati ó delle attrezzature, dei materiali residuati e di quanto altro non utilizzato nelle opere dell'appaltatore.

Obblighi ed oneri del committente

Competono al committente:

- a) la stesura del contratto d'appalto e degli allegati; le relative imposte di bollo e di registro;
- b) l'IVA sui corrispettivi d'appalto;
- c) il progetto esecutivo della ristrutturazione;
- d) le pratiche, tasse, spese, depositi e contributi dovuti ai vari Enti per dotare la proprietà delle utenze definitive di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefono e per l'allacciamento alla rete di fognatura, anche nel caso che tali servizi possano essere utilizzati dall'appaltatore per le necessità del cantiere;
- e) gli oneri riguardanti le competenze professionali dei progettisti, del direttore dei lavori ed eventuali assistenti coadiutori;
- f) l'assolvimento degli obblighi previsti dall'articolo 3 comma 1 del D.Lgs. 494/96 e successive modifiche;
- g) la nomina del Responsabile dei lavori, ovvero l'assolvimento in prima persona delle competenze, ai sensi dall'articolo 2 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 494/96 e successive modifiche;
- h) l'assolvimento, nei casi previsti, degli obblighi enunciati nell'articolo 3 comma 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 del D.Lgs. 494/96 e successive modifiche.

Cessione e subappalto

L'appaltatore non può cedere ad altri il contratto di appalto, sotto pena della sua risoluzione e del risarcimento dei danni a favore del committente.

Sono invece consentiti i subappalti di singole opere e prestazioni, purchè autorizzati espressamente dal committente.

L'appaltatore rimane comunque responsabile, nei confronti del committente dell'opera e delle prestazioni

subappaltate come dell'opera e prestazioni proprie.

Prove e verifiche nel corso dell'esecuzione

Durante l'esecuzione, il direttore dei lavori procederà 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, all'appaltatore, le eventuali opere che non ritenesse eseguite a regola d'arte ed in conformità alle prescrizioni contrattuali, l'appaltatore provvederà a perfezionare ed a rifare a sue spese tali opere, salvo formulare riserva ove non ritenesse giustificate le osservazioni del direttore dei lavori.

Qualora l'appaltatore non intendesse ottemperare alle disposizioni ricevute, il committente avrà la facoltà di provvedervi direttamente o a mezzo di terzi. In ogni caso prima di dare corso ai perfezionamenti o rifacimenti richiesti, dovranno essere predisposte, in contraddittorio fra le parti, le necessarie misurazioni o prove; le spese incontrate per l'esecuzione delle opere contestate, nonché quelle inerenti alle misurazioni e alla preconstituzione delle prove, saranno a carico della parte che, a torto, ne avrà dato luogo.

Insorgendo controversie su disposizioni impartite dal direttore dei lavori o sulla interpretazione di clausole contrattuali, l'appaltatore potrà formulare riserva entro 15 giorni dalla firma del primo atto contabile successivo al verificarsi dei fatti che la motivano.

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 alle leggi vigenti o alle abituali buone regole di lavoro. Se questa trasgressione non risulta provata, l'appaltatore è esonerato dalla corrispondente responsabilità.

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.

Sospensioni - Riprese - Proroghe dei lavori

Nel caso che l'appaltatore sospendesse senza giustificato motivo i lavori o li rallentasse in modo tale da pregiudicare la realizzazione dell'opera come prevista dal programma dei lavori, il committente ha diritto di dichiarare, con le conseguenti formalità di legge, la risoluzione del contratto con facoltà di far proseguire i lavori da altre imprese, salva ogni ragione di danno.

Termine per l'esecuzione dei lavori

I lavori devono essere condotti in modo che
siano consegnati ultimati in ogni loro parte per le opere di competenza dell'appaltatore, entro giorni
(.....)
consecutivi dalla data di consegna dei lavori, consegna effettuata in data

Penale per ritardo sul termine dei lavori

Per ogni giorno di ritardo sul termine dei lavori di cui al precedente comma, sempreché il ritardo sia imputabile all'appaltatore, questi è passibile di una penale di p.....; per ogni giorno di anticipo sul termine anzidetto, l'appaltatore avrà diritto ad un premio di lire.....

Pagamenti

Pagamenti in acconto

Nel corso dell'esecuzione dei lavori sono fatti dall'appaltatore pagamenti in acconto del corrispettivo d'appalto.

I pagamenti per le opere devono essere fatti ogni.....

Pagamento a saldo

Entro giorni dalla data di compimento del collaudo il committente procederà al pagamento del saldo.

Ritardo di pagamento

In caso di ritardo nel pagamento degli acconti delle rate di saldo, l'appaltatore ha diritto alla corresponsione degli interessi al tasso annuo del%.

Qualora il ritardo superi i 60 giorni, l'appaltatore ha inoltre facoltà, previa diffida a mezzo lettera raccomandata, di sospendere i lavori ovvero di richiedere la risoluzione del contratto fatto salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Essenzialità delle clausole

L'appaltatore, con il fatto stesso di sottoscrivere il presente contratto, espressamente dichiara che tutte le clausole e condizioni previste nell'allegato Capitolato ed in tutti gli altri documenti che del contratto formano parte integrante, hanno carattere di essenzialità.

2. COLLAUDO

Generalità

Il collaudo ha lo scopo di accertare:

- 1) se l'opera è stata eseguita a regola d'arte e secondo le prescrizioni tecniche prestabilite;
- 2) se è stata eseguita in conformità del contratto e delle varianti regolarmente ordinate;
- 3) se i dati risultanti dai conti e dai documenti giustificativi corrispondono tra loro e con le risultanze di fatto,

non solo per dimensioni, forme e quantità, ma anche per qualità dei materiali e delle provviste.

Inizio e compimento dei collaudo

Il collaudo sarà compiuto e verbalizzato dal collaudatore entro..... dalla data di ultimazione dei lavori.

L'appaltatore deve essere invitato ad intervenire alle operazioni di collaudo.

Il verbale di collaudo deve in ogni caso essere immediatamente comunicato per la sua accettazione all'appaltatore.

Qualora il collaudo non venga compiuto nel termine di cui al primo comma, l'opera si ha per accettata dal committente; l'appaltatore rimane peraltro responsabile, ai sensi e nei termini di cui all'art. 1667 c.c., dei vizi occulti dell'opera.

Il direttore dei lavori è tenuto ad assistere alle operazioni di collaudo.

Obblighi dell'appaltatore e dei committente nelle operazioni di collaudo

L'appaltatore deve a propria cura e spese, mettere a disposizione del collaudatore i materiali, gli operai ed i mezzi d'opera occorrenti per le normali prove di collaudo.

Il committente è obbligato ad eseguire il collaudo con modalità tali da non arrecare danno all'appaltatore.

Difetti dell'opera

Qualora dalle visite e dagli accertamenti effettuati in sede di collaudo emergessero difetti di esecuzione imputabili all'appaltatore e tali da rendere necessari lavori di riparazione o completamento, l'appaltatore stesso è tenuto ad eseguirli entro il termine prescritto dal collaudatore.

Decorsi i termini per l'esecuzione dei lavori prescritti, il committente ha diritto di farli eseguire da altra Impresa addebitandone l'onere all'appaltatore.