

## CONTRATTO D'APPALTO

### TRA L'APPALTANTE:

Azienda:  
Nome: Gianluca  
Cognome: Carletti  
Ruolo: Committente  
Partita IVA:  
Codice fiscale: TRFRYH56F76F564S  
Indirizzo: Piazza Verdi  
CAP: 97666  
Comune: Cittadina verdeggiante  
Provincia: GS  
Nazione:

### E L'ESECUTORE:

Azienda: Edilizia domani srl  
Nome: Mario  
Cognome: Carloforte  
Ruolo: General contractor  
Partita IVA: 58758765875  
Codice fiscale: CRLMRO60D06H501C  
Indirizzo: Via del lago dorato 34  
CAP: 76577  
Comune: Cittadina allegra  
Provincia: TF  
Nazione: Italia

### PREMESSO

che l'appaltante intende affidare in appalto l'esecuzione dei lavori descritti di seguito all'esecutore il quale dichiara di voler assumere l'appalto in oggetto.

### DESCRIZIONE DELL'APPALTO

L'appalto è di tipo Pubblico.

I lavori consistono nella ristrutturazione dell'immobile e consistono in: spostamento di tramezzi, rifacimento impianti tecnologici, opere di finitura, revisione degli infissi esterni, nuovi infissi interni, opere di arredo.

Indirizzo: Via del fiume giallo 34  
CAP: 23544  
Comune: Cittadina lagustre  
Provincia: YF  
Nazione: Italia

Documenti che fanno parte integrante del contratto:

Progetto esecutivo  
Computo metrico

Note: Nessuna

Data di inizio lavori: 17-03-2011  
Durata dei lavori: 90 giorni naturali e consecutivi  
Data di fine lavori: 14-06-2011

### DATI ECONOMICI

Tutte le valute sono in: EUR - Euro

Importo a base d'asta EUR	120.722,24	+
(EUR centoventimilasettecentoventidue.24)		
Ribasso EUR	-12.891,69	=
(Ribasso del dieci.6788 percento pari a EUR dodicimilottocentonovantuno e sessantanove centesimi)		
Importo a base d'asta con Ribasso EUR	107.830,55	+
di cui per lavorazioni	107.832,09	
di cui per progettazione		
Importo per l'attuazione dei piani di sicurezza EUR	142,50	=

Importo dell'appalto EUR 

107.973,05
------------

**IMPORTO DELL'APPALTO: EUR centosette milanovecentosettantatré e cinque centesimi + IVA**

#### PROCEDURE CONTABILI

Anticipo da pagare prima dell'inizio lavori: EUR 14239,7018

Gli Stati di Avanzamento Lavori dovranno essere redatti al raggiungimento dell'importo minimo di: EUR 10000.

I Certificati degli Stati di Avanzamento Lavori dovranno essere emessi dal direttore dei lavori entro 45 giorni dalla data dei S.A.L..

Annotazione in caso di un diverso criterio di calcolo degli avanzamenti: Nessuno

Il Conto Finale dovrà essere redatto dal direttore dei lavori entro 30 giorni dalla comunicazione dell'esecutore dell'ultimazione dei lavori.

Il conto finale dovrà essere sottoscritto dall'esecutore entro 30 giorni dalla data di comunicazione, se l'esecutore non firma entro tale data si ha come da lui definitivamente accettato.

La Garanzia del 10% pari a: EUR 10797,31 dovrà essere svincolata entro 60 giorni dalla data di accettazione del conto finale da parte dell'esecutore e comunque dopo l'esecuzione degli eventuali lavori a garanzia. La garanzia sarà ricalcolata nel conto finale sulla base delle lavorazioni effettivamente realizzate.

#### RISERVE E DEDUZIONI

Se l'esecutore firma o accetta con riserva gli Stati di Avanzamento Lavori (negli appalti privati) o il Registro di Contabilità (negli appalti pubblici), egli deve a pena di decadenza, nel termine di quindici giorni, esplicitare le sue riserve, scrivendo e firmando le riserve e indicando con precisione le cifre di compenso cui crede aver diritto, e le ragioni di ciascuna domanda.

Nel caso in cui l'esecutore non esprima le sue riserve in modo esauriente e nel termine di quindici giorni l'esecutore decade dal diritto di far valere in qualunque termine e modo le riserve o le domande che ad essi si riferiscono.

Nel caso in cui l'esecutore esprima le sue riserve in modo esauriente e nei termini di quindici giorni il direttore dei lavori, nei successivi quindici giorni, espone le sue motivate deduzioni e stabilisce il compenso riconosciuto all'esecutore.

#### PAGAMENTI

I pagamenti dell'appaltante all'esecutore dovranno essere effettuati entro 30 giorni dalla data dei documenti contabili a cui si riferiscono e dietro presentazione di fattura.

Le modalità di pagamento sono:

Bonifico bancario

Ritardo nel pagamento: in caso di ritardo nel pagamento da parte dell'appaltante, l'esecutore ha diritto alla corresponsione degli interessi al tasso annuo del 5%. Qualora il ritardo superi i 60 giorni, l'esecutore ha eventualmente facoltà, previa diffida a mezzo raccomandata da spedire almeno 7 giorni prima, di sospendere i lavori o di chiedere la risoluzione del contratto, fatto salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

#### LAVORI A CORPO

Nelle lavorazioni a corpo se la quantità eseguita è inferiore o superiore alla quantità prevista ma rientra nei margini di accettazione tra il 80% e il 120% la lavorazione è comunque valutata a corpo come se fosse stata eseguita al 100%, se la quantità supera i margini di accettazione la lavorazione sarà automaticamente valutata a misura secondo la quantità effettivamente eseguita.

Gli importi delle lavorazioni a corpo, se rientranti nei margini di accettazione, vengono adeguati solo nel Conto Finale mentre negli Stati di Avanzamento Lavori rimangono valutati secondo la quantità o percentuale effettivamente eseguita fino a quel momento.

#### PENALI E PREMI

Penale da applicarsi all'esecutore per ogni giorno di ritardo sulla data di fine lavori: EUR 50 - Penale complessiva massima del 10% su importo dell'appalto e comunque non superiore a EUR 5000.

Premio da applicarsi all'esecutore per ogni giorno di anticipo sulla data di fine lavori: EUR 50 - Premio complessivo massimo del 5% su Importo dell'appalto e comunque non superiore a EUR 2000.

Eventuali penali o premi saranno detratti o aggiunti all'importo risultante dal conto finale dei lavori.

#### OBBLIGHI ED ONERI DELL'ESECUTORE

Compete all'esecutore:

- l'organizzazione del cantiere, l'impiego dei mezzi d'opera, l'attuazione delle opere provvisorie, nonché l'adozione di tutte le misure di sicurezza, prevenzione incendi, igiene sul lavoro e di quanto altro 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;
- la disciplina della maestranza di cantiere;
- 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 dai disegni, dalla descrizione delle opere o comunque dai documenti contrattuali;
- predisporre le attrezzature e i mezzi d'opera normalmente occorrenti per la esecuzione dei lavori ad esso affidati, nonché gli strumenti necessari per tracciamenti, rilievi, misurazioni e controlli dei lavori stessi;
- 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;
- provvedere ai materiali, agli operai e ai mezzi d'opera occorrenti per le normali prove di collaudo;

## CONTRATTO D'APPALTO

- provvedere allo scarico ed al trasporto a deposito nell'ambito del cantiere di tutti i materiali approvvigionati dal committente e dai suoi fornitori;
- provvedere alla sorveglianza del cantiere, alla sua pulizia giornaliera, allo sgombero, a lavori ultimati, delle attrezzature, dei materiali residuati e di quanto altro non utilizzato nelle opere dell'appaltatore;
- rilasciare tutti i certificati finali di esecuzione a regola d'arte secondo le vigenti prescrizioni di legge (ad esempio per l'impianto elettrico, del gas, idrico sanitario, di riscaldamento, di climatizzazione, ecc.);
- provvedere alla segnaletica di cantiere, alle attrezzature di pronto soccorso, ai mezzi portatili antincendio, alla fornitura dei D.P.I.;
- vietare l'accesso al cantiere agli estranei ed alle persone non accompagnate e sprovviste dei relativi D.P.I.;
- rilasciare all'appaltante prima dell'inizio dei lavori il certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato, il Documento Unico di Regolarità Contributiva e qualsiasi altra documentazione o certificazione richiesta ai sensi del D.Leg.vo 81/08 e smi. relativamente sia alla propria impresa che alle imprese e ai lavoratori autonomi di cui l'appaltatore è responsabile;
- quanto altro previsto dalla normativa vigente in materia.

### OBBLIGHI ED ONERI DELL'APPALTANTE

Compete all'appaltante:

- la stesura del contratto d'appalto e gli allegati, le relative imposte di bollo e di registro;
- l'IVA sui corrispettivi d'appalto;
- 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'esecutore per le necessità di cantiere.

### CESSIONE E SUBAPPALTO

L'esecutore non può cedere ad altri il contratto d'appalto sotto pena della sua risoluzione e del risarcimento dei danni a favore dell'appaltante.

Non sono considerati subappalti le commesse date dall'appaltatore ad altre imprese per la fornitura dei materiali, per la fornitura anche in opera delle opere provvisionali quali ponteggi, e delle opere quali impianti idrici, impianti elettrici e simili che si eseguono a mezzo di imprese specializzate.

L'esecutore rimane comunque responsabile, nei confronti dell'appaltante, dell'opera e delle prestazioni subappaltate come dell'opera e delle prestazioni proprie.

Qualsiasi subappaltatore per procedere con i lavori dovrà consegnare all'appaltante tramite l'esecutore che ne sarà responsabile la documentazione prevista dalle normative vigenti.

### 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'esecutore i mezzi occorrenti, le prestazioni di mano d'opera e le spese per gli anzidetti normali accertamenti.

Il direttore dei lavori segnalerà tempestivamente all'esecutore le eventuali opere che non ritenesse eseguite a regola d'arte ed in conformità alle prescrizioni contrattuali, e l'esecutore 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'esecutore non intendesse ottemperare alle disposizioni ricevute, il committente avrà la facoltà di provvedervi direttamente o a mezzo terzi.

In ogni caso, prima di dare corso a perfezionamenti o rifacimenti, 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 controverse su disposizioni impartite dal direttore dei lavori o sulla interpretazione di clausole contrattuali, l'esecutore potrà formulare riserva entro 15 giorni dalla firma del primo atto contabile successivo al verificarsi dei fatti che la motivano.

Qualora nella costruzione si verificassero assestamenti, lesioni od altri inconvenienti, l'esecutore 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'esecutore è esonerato dalla corrispondente responsabilità.

### VARIANTI

Nel caso fossero necessarie varianti in corso d'opera, sia in addizione che in diminuzione, queste dovranno essere redatte dal direttore dei lavori ed approvate dall'esecutore in forma scritta. Il mancato rispetto di tale disposizione non dà titolo al pagamento dei lavori non autorizzati e comporta la rimessa in pristino, a carico dell'esecutore, dei lavori e delle opere nella situazione originaria secondo le disposizioni del direttore dei lavori.

L'esecutore ha l'obbligo di eseguire tutte le varianti ritenute opportune dall'appaltante purché non mutino sostanzialmente la natura dei lavori compresi nell'appalto.

Le varianti sono valutate ai prezzi unitari di contratto o ai seguenti prezzi di riferimento:

Nessuno

Ai prezzi unitari viene applicato lo stesso ribasso o rialzo applicato all'importo a base d'asta.

Se le varianti comportano lavorazioni o materiali i cui prezzi unitari non sono previsti si provvede alla formazione di nuovi prezzi.

### SOSPENSIONI E PROROGHE

Qualora circostanze speciali impediscano in via temporanea che i lavori procedano utilmente a regola d'arte, il direttore dei lavori ne ordina la sospensione, indicando le ragioni e l'imputabilità.

Nel caso di varianti il direttore dei lavori stabilisce un congruo tempo di proroga per l'esecuzione dei lavori.

Ogni sospensione o proroga avrà valore solo se comunicata dal direttore dei lavori all'appaltante prima della data di sospensione o proroga.

### **CONSEGNA DELL'OPERA**

La consegna dell'opera si intende formalizzata con la redazione del verbale di ultimazione dei lavori.  
La consegna dell'opera ultimata eseguita da parte dell'Appaltante equivale all'accettazione della stessa.

### **COLLAUDO FINALE**

L'appaltante entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori chiede il collaudo dei lavori nominando un collaudatore (ingegnere od architetto) che non sia stato in alcun modo coinvolto in alcun aspetto della progettazione, della direzione dei lavori o dell'esecuzione dell'appalto.

Il collaudo ha lo scopo di verificare e certificare che l'opera o il lavoro siano stati eseguiti a regola d'arte e secondo le prescrizioni tecniche prestabilite, in conformità del contratto, delle varianti e dei conseguenti atti aggiuntivi debitamente approvati.

Il collaudo ha altresì lo scopo di verificare che i dati risultanti dalla contabilità e dai documenti giustificativi corrispondono fra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità, ma anche per qualità dei materiali, dei componenti e delle provviste, e che le procedure espropriative poste a carico dell'esecutore siano state espletate tempestivamente e diligentemente.

Il collaudo comprende altresì tutte le verifiche tecniche previste dalle leggi di settore.

Il collaudo comprende anche l'esame delle riserve dell'esecutore, sulle quali non sia già intervenuta una risoluzione definitiva.

Il direttore dei lavori dovrà presenziare alle visite di collaudo.

L'esecutore dovrà presenziare alle visite di collaudo e fornire tutta l'assistenza necessaria al collaudatore.

L'esecutore, a propria cura e spesa, mette a disposizione dell'organo di collaudo gli operai e i mezzi d'opera necessari ad eseguire le operazioni di riscontro, le esplorazioni, gli scandagli, gli esperimenti, compreso quanto necessario al collaudo statico. Rimane a cura e carico dell'esecutore quanto occorre per ristabilire le parti del lavoro, che sono state alterate nell'eseguire tali verifiche. Nel caso in cui l'esecutore non ottempera a siffatti obblighi, il collaudatore dispone che sia provveduto d'ufficio, deducendo la spesa dal residuo credito dell'esecutore.

### **DIRITTO DI RECESSO**

L'appaltante ha diritto al recesso unilaterale dal contratto d'appalto, ma è tenuto a tenere indenne l'esecutore delle spese sostenute, del lavoro eseguito e del mancato guadagno.

Nel caso che l'esecutore sospendesse senza giustificato motivo i lavori o li rallentasse in modo tale da pregiudicare la realizzazione dell'opera come prevista dal programma dei lavori o la durata effettiva dei lavori superiori di 100 giorni la durata prevista dei lavori comprensiva di eventuali sospensioni e proroghe, 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.

### **DANNI E VIZI DELL'OPERA**

Saranno a carico dell'esecutore gli eventuali danni verificatisi in conseguenza dei lavori, dei depositi, dei trasporti, delle manovre dei mezzi, dello scarico delle acque, compreso anche il risarcimento all'appaltante od a terzi.

Saranno a carico dell'appaltante 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'esecutore.

L'esecutore risponde direttamente per i danni verificatisi delle persone che agiscono sotto la sua sorveglianza (anche se in subappalto, consulenza o come fornitori) durante l'esecuzione delle opere.

All'appaltante è dovuta la garanzia per i vizi occulti, o taciuti in malafede dall'esecutore, il quale sarà tenuto alla eliminazione dei vizi o alla riduzione del prezzo proporzionalmente alla gravità dei vizi lamentati. L'azione si prescrive entro il termine di due anni dalla consegna dell'opera e l'appaltante per poterla esercitare, è tenuto a denunciare i vizi all'appaltatore entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla loro scoperta.

Se, entro il decennio dal suo compimento, l'opera rovina in tutto o in parte o presenti pericolo di rovina o gravi difetti, per colpa dell'esecutore, questi è obbligato a provvedere al risarcimento del danno.

Polizza di assicurazione per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi dell'esecutore: Polizza L'ASSICURAZIONE numero 23452342 del 5.5.2022

Massimale € 10.000.000 Franchigia 5%.

### **DICHIARAZIONI**

#### **L'appaltante dichiara:**

- di affidare in appalto all'esecutore i lavori sopradescritti;
- di avere il pieno possesso del luogo dell'appalto e di consentire all'esecutore il libero accesso per l'esecuzione delle opere in appalto e di avere tutti i titoli autorizzativi necessari per l'esecuzione delle opere previste in appalto;
- di avere la disponibilità economica sufficiente al pagamento dei lavori effettuati.

#### **L'esecutore dichiara:**

- di assumere l'appalto dei lavori sopradescritti;
- ha preso visione in modo esauriente dei luoghi e delle problematiche relative all'installazione e gestione del cantiere che ritiene idonei per consentirgli l'esecuzione dei lavori previsti in appalto;
- che la lista delle quantità relative alla parte dei lavori a corpo posta a base di gara ha effetto ai soli fini dell'aggiudicazione;
- che ha controllato le lavorazioni riportate nella lista attraverso l'esame degli elaborati progettuali, comprendenti anche il computo metrico, posti in visione ed acquisiti, e le ritiene idonee per consentirgli l'esecuzione dei lavori previsti in appalto;
- non è necessario integrare o ridurre le quantità previste per le lavorazioni anche se carenti o eccessive e che non è necessario inserire altre lavorazioni e relative quantità che ritiene mancanti, rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici, nel computo metrico, nel capitolato nonché negli altri documenti che è previsto facciano parte integrante del contratto;
- di aver preso atto che l'indicazione delle lavorazioni e delle quantità previste a corpo, se rientranti nei margini di accettazione dei lavori a corpo previsti nel contratto d'appalto, non ha effetto sull'importo delle lavorazioni e sull'importo complessivo dell'offerta che, seppure determinato attraverso l'applicazione dei prezzi unitari offerti alle quantità delle varie lavorazioni, resta fisso ed invariabile;

PROGETTO: **100234 - RISTRUTTURAZIONE CASA ROSSI**  
COMMITTENTE: 2 - CARLETTI GIANLUCA  
PROGETTISTA: 1 - GUIDUCCI FABIO  
ESECUTORE: 3 - EDILIZIA DOMANI SRL

---

## CONTRATTO D'APPALTO

---

- sia lui che i propri subappaltatori e lavoratori autonomi che opereranno nell'appalto per l'esecuzione delle opere hanno tutti i requisiti, i mezzi, le risorse, la conoscenza e l'idoneità tecnico professionale per eseguire i lavori previsti in appalto in perfetta regola d'arte e conformemente a tutte le normative vigenti che regolano la materia.

### **ESSENZIALITA' DELLE CLAUSOLE**

L'appaltante e l'esecutore, con il fatto stesso di sottoscrivere il presente contratto, espressamente dichiarano che tutte le clausole e le condizioni previste negli allegati e in tutti gli altri documenti che del contratto fanno parte integrante, hanno carattere di essenzialità.

### **LEGGE APPLICABILE - FORO COMPETENTE.**

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Data contratto: **Giovedì, 13 gennaio 2011**

*L'appaltante: Carletti Gianluca*

---

*L'esecutore: Edilizia domani srl*

---