

*Contratto di appalto
per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato*

L'anno il giorno del mese di, nell'abitazione dell'amministratore p.t., sig. sita in alla via, n., si stipula la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti e conseguenze di legge

TRA

il sig., C.F., nato a il/...../..... e residente in alla via n. nella qualità di amministratore pro-tempore del condominio di via n. città, che d'ora in poi, ai fini del presente atto, sarà chiamato «Committente»;

E

la ditta con sede in alla via n. e P. I.V.A., che d'ora in poi, ai fini del presente atto, sarà chiamata «Appaltatore».

PREMESSO

- che le facciate esterne del fabbricato condominiale, sono ricoperte con piastrelle (Klinker) ed hanno bisogno di manutenzione straordinaria;
- che l'assemblea con verbale del/...../....., ha deliberato di affidare l'esecuzione dei lavori alla ditta qui costituita perché la più affidabile e perché, tra le offerte pervenute, la sua offerta è stata ritenuta la più congrua. Tutto ciò premesso si addivene alla stipula della presente scrittura privata regolata dai patti e condizioni che seguono:

Art. 1

Esecuzione dell'opera

I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte e secondo la migliore tecnica costruttiva, rispettando il computo metrico - offerta, che si allega al presente contratto e ne forma parte integrante.

La Ditta Appaltatrice avrà facoltà di sviluppare i lavori nel modo che crederà più conveniente per darli perfettamente compiuti nei termini contrattuali, purché, a giudizio della Direzione dei Lavori ciò non risulti pregiudizievole alla buona riuscita delle opere.

I materiali da adoperare dovranno essere accettati dalla Direzione dei Lavori.

Art. 2

Dichiarazione dell'appaltatore

L'appaltatore dichiara:

- a) di aver preso visione accurata del computo metrico - offerta (alleg. n. del presente contratto) relativo ai lavori al fabbricato e di approvare fin d'ora tutte le norme, prescrizioni, condizioni e modalità; di essersi recato sui luoghi dove debbono eseguirsi i lavori, di aver preso visione delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dei prezzi offerti nel computo allegato;
- b) di riconoscere che i prezzi da lui offerti sono remunerativi e tali da consentire l'esecuzione dei lavori a perfetta regola d'arte, per cui rinuncia per patto espresso a sollevare durante l'esecuzione ed alla fine dei lavori qualsiasi richiesta d'indennizzo o di revisione prezzi, derogando esplicitamente a quanto previsto dall'art. 1664 del c.c., tenuto conto anche che la durata dei lavori è inferiore ad un anno;
- c) di impegnarsi ad impiegare attrezzature e mano d'opera qualificata ed in numero adeguato ai lavori da eseguire, nel rispetto dei vigenti regolamenti e leggi, al fine di evitare danni e/o infortuni alle maestranze, a cose ed a terzi, all'osservanza di tutte le norme assicurative, previdenziali, normative e retributive nei confronti dei propri dipendenti;
- d) di accettare le prescrizioni di sicurezza e salute previste dal piano generale della sicurezza, ai sensi della Legge 494/96, fornito dal committente;
- e) che la funzione di RSPP ai sensi della Legge 626/94 sarà assunta dal sig., così come la direzione del cantiere, e pertanto, avrà cura del rispetto delle norme di sicurezza e del piano di sicurezza nonché della impostazione, esecuzione ed organizzazione del cantiere e dei suoi processi lavorativi.

Art. 3

Importo dell'appalto, pagamenti e saldo lavori

Il prezzo dei lavori è stimato a misura, e comunque valutato ai fini dei pagamenti a corpo per un totale oltre I.V.A. di € (...../.....).

Pertanto, detto importo non potrà essere suscettibile di variazioni in aumento o in diminuzione.

Tale importo viene considerato dall'Appaltatore remunerativo e, considerato che l'inizio dei lavori è fissato al/...../..... e la conclusione degli stessi è fissata al/...../....., l'importo non sarà soggetto a revisione prezzi.

Il pagamento sarà effettuato secondo le seguenti modalità, previa autorizzazione del direttore dei lavori:

- 1)% ad una/due/tre, settimana (o altro periodo) dall'inizio lavori, pari a € (...../.....) + I.V.A.;
- 2)% mediante stati d'avanzamento lavori d'importo pari ad almeno € (...../.....);
- 3)% in rate mensili posticipate di pari importo, senza interessi, con decorrenza il mese successivo al verbale di ultimazione lavori.

I pagamenti saranno effettuati mediante bonifico bancario emesso direttamente dall'amministratore al titolare del conto corrente della ditta appaltatrice.

Art. 4

Direttore dei Lavori

Il committente dichiara che i lavori saranno diretti dall'arch./ing. con studio in alla via n., e l'appaltatore, nel prendere atto, s'impegna all'obbligo di eseguire le opere in conformità delle disposizioni da lui impartite.

Art. 5

Oneri e responsabilità dell'appaltatore

Sono a carico della Ditta Appaltatrice gli oneri e gli obblighi seguenti:

- adozione nell'esecuzione dei lavori di tutte le misure e le cautele necessarie per garantire la vita e la incolumità degli operai, nonché delle persone comunque addette ai lavori, ottemperando scrupolosamente a tutte le prescrizioni di legge (in particolare di quelle per la prevenzione infortuni e sull'igiene del lavoro) al fine di evitare conseguenze dannose e di non incorrere in responsabilità civili, penali, ed amministrative.
Pertanto, agendo in piena autonomia e con la massima discrezionalità nell'esecuzione delle opere ad essa affidate, la Ditta Appaltatrice riconosce di essere altrettanto autonomamente tenuta all'osservanza delle norme sopra richiamate e, essendo consapevole anche ai sensi e per gli effetti di tutte le leggi vigenti in materia, dei rischi specifici esistenti nell'ambito del lavoro in cui le maestranze saranno chiamate a prestare la loro attività, riconosce altresì, che ogni responsabilità, nel caso di infortuni e/o danni di qualsiasi genere, ricadrà su di essa Ditta Appaltatrice soltanto, e che per nessuno titolo o causa saranno chiamati a risponderne il condominio, il Direttore dei Lavori ed il suo personale di assistenza e di controllo, nei confronti dei quali la Ditta Appaltatrice presta fin d'ora totale ed ampia manleva;
- l'applicazione nei confronti dei propri dipendenti, occupati nei lavori in questione, di un trattamento normativo e retributivo non inferiore a quello risultante dai contratti collettivi per i lavoratori del settore competente nelle località in cui si svolgono i lavori, nonché il rispetto di tutti gli obblighi assicurativi ed assistenziali;
- lo scarico, la verifica delle quantità, ed il trasporto sui luoghi di posa (balconi) delle piastrelle di rivestimento fornite dal committente;
- la tinteggiatura degli intradossi dei balconi, degli intonaci verticali prossimi al rivestimento, il tutto con pittura di colore uguale a quello esistente per una fascia di cm;
- i risarcimenti e i ripristini dei danni provocati a terzi ed a proprietà di terzi in conseguenza dell'attività svolta dalla Ditta Appaltatrice;
- le attrezzature ed i mezzi necessari per l'esecuzione dei lavori, gli oneri, per servizi ed organizzazione generale per esecuzione dei lavori e manutenzione delle opere fino all'accettazione di queste ultime da parte del Direttore dei Lavori;
- l'osservanza di tutte le norme per l'esecuzione a regola d'arte dei lavori e di ogni prescrizione impartita dal Direttore dei Lavori, fermo restando l'imprescindibile ed autonoma responsabilità della Ditta Appaltatrice medesima circa il risultato delle opere affidate;
- campionatura di tutti i materiali e lavorazioni previste, per la preventiva e pregiudiziale approvazione del Direttore dei Lavori;
- provvedere a proprie spese e cura, al termine dei lavori, alla pulizia di tutte le aree condominiali interne, esterne e delle singole proprietà interessate all'esecuzione dei lavori stessi ed alla giacenza dei materiali, nonché al trasporto ed alla scarica di tutti i materiali di risulta;
- gli oneri per il montaggio e lo smontaggio delle attrezzature del cantiere;
- la fornitura e la manutenzione dei cartelli di avviso e segnali luminosi notturni ove occorrono e quant'altro a scopo di sicurezza venisse particolarmente indicato dalla Direzione dei Lavori;
- lo sgombero del cantiere e mezzi d'opera di sua proprietà entro venti giorni dalla ultimazione dei lavori.

Art. 6

Obblighi ed oneri del committente

Gli oneri a carico del committente sono quelli relativi alla fornitura e consumo dell'acqua e dell'energia elettrica, l'I.V.A. sulle fatture, la direzione dei lavori al proprio tecnico di fiducia, la fornitura delle piastrelle, il libero accesso ai siti di lavoro e il riservare alla ditta uno spazio utile per l'accantonamento dei materiali.

Art. 7

Norme per la sicurezza

L'appaltatore s'impegna ad osservare le prescrizioni del Piano Generale di Sicurezza ai sensi del D.Lgs. 494/96 di cui l'appaltatore dichiara di approvare fin d'ora tutte le norme e le prescrizioni relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro ed esonera il committente e la Direzione Lavori da ogni responsabilità in merito.

Art. 8

Inizio, ultimazione lavori e penale

I lavori dovranno iniziare il giorno/...../..... e dovranno terminare il giorno/...../..... .

I lavori saranno interrotti dal 1/8/..... al 30/8/..... e nessuna impalcatura dovrà rimanere installata in tale periodo. Quest'ultima clausola non comporta alcun onere aggiuntivo per il committente.

Qualora i termini previsti di ultimazione non saranno rispettati, all'appaltatore verrà applicata una penale di € (...../.....) per ogni giorno di ritardo. L'appaltatore viene esonerato dalla suddetta penale se il ritardo dell'ultimazione dei lavori dipende da fattori esterni non imputabili alla responsabilità dell'appaltatore.

Art. 9

Esecuzione dei lavori

Nell'eventualità che i lavori, a giudizio insindacabile della Direzione Lavori, dovessero presentare deficienze dal punto di vista tecnico, l'appaltatore si impegna a rifare immediatamente ed a proprie spese e cura tutte le opere o parti di opere indicate dalla Direzione dei Lavori. Se l'appaltatore si dovesse rifiutare, il committente su esclusiva indicazione della Direzione Lavori avrà diritto e, l'appaltatore accetta sin da adesso, di rescindere il contratto immediatamente, di allontanare l'appaltatore ed i suoi dipendenti dal posto di lavoro dopo aver redatto un verbale di accertamento. Inoltre, il committente avrà diritto all'acquisizione delle opere già eseguite e alla continuazione dell'appalto in danno.

Art. 10

Polizza assicurativa

L'appaltatore dichiara che la propria ditta è assicurata per la responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro con la polizza della con n., di essere iscritta nei registri INPS alla matr., di essere iscritta nei registri INAIL al n. Comunque indipendentemente da tali polizze assicurative, l'appaltatore resta l'unico responsabile civile e penale per gli effetti consequenziali all'errata comunicazione dei dati e per qualsiasi danno che, in dipendenza dei lavori, derivassero direttamente od indirettamente a persone e/o cose sollevando, di conseguenza, il committente e la Direzione Lavori da ogni responsabilità.

Art. 11

Capitolati

L'appalto è regolato oltre dalle condizioni e patti di cui al presente contratto, anche dalle norme tecniche contenute nel Capitolato Speciale di Appalto per i lavori Edili del Ministero dei Lavori Pubblici che si intendono allegate al presente atto e pienamente validi, purché non in contrasto con le disposizioni della presente scrittura.

Art. 12

Subappalto

È fatto assolutamente divieto all'appaltatore di subappaltare ad altri il lavoro sotto pena della risoluzione del contratto ed il risarcimento di eventuali danni a favore del committente.

Art. 13

Garanzia sui lavori

Come per legge, dall'ultimazione dei lavori nel corso di tale periodo l'appaltatore è tenuto ad eliminare, accollandosi tutti gli oneri senza gravare il condominio di ulteriori spese, le carenze e gli inconvenienti che eventualmente dovessero evidenziarsi per l'utilizzo di materiale scadente e/o per aver eseguito l'opera non a perfetta regola d'arte.

Art. 14

Norme per la misurazione dei lavori

Le voci di computo metrico estimativo verranno considerate a corpo e così pagate anche se nell'esecuzione delle misurazioni dovesse risultare una quantità maggiore o minore.

Art. 15

Vincolo di solidarietà

L'appaltatore rinuncia espressamente al vincolo della solidarietà tra condomini per le quote non pagate e, pertanto, potrà agire unicamente nei confronti dell'eventuale condomino moroso.

Art. 16

Registrazione contratto

Le spese per l'eventuale registrazione del presente atto, che viene redatto in duplice copia, saranno a carico della parte che lo ha reso necessario.

Art. 17

Foro di competenza

Competente per ogni controversia è il Foro di, da intendersi quale Foro unico ed esclusivo, anche in deroga agli artt. 18, 19, 20 c.p.c. e di ogni altro Foro previsto dal codice di procedura civile.

Art. 18

Conclusioni

Fanno parte integrante del presente atto gli allegati n. 1 (Foglio di Patti e Condizioni) , n. 2 (computo metrico-offerta) ecc. Per tutto quanto qui non espressamente regolato, le parti rinviano alle norme vigenti in materia. Il presente atto, composto da numero pagine compresa la presente, viene letto approvato e sottoscritto dalle parti anche ai margini dei fogli, oltre che al termine in segno di accettazione.

.....li

Il committente

.....

L'appaltatore

.....