

FAC-SIMILE CONTRATTO DI APPALTO DI OPERE PRIVATE: COSTRUZIONE IMMOBILE

L'anno, nel mese di, nel giorno..... è stipulato, accettato e sottoscritto, senza riserva alcuna, il presente contratto di appalto di opere private tra le sottoscritte parti:

- il sig., nato il, in, residente in, via, n. ..., nella qualità di legale rappresentante della società, con sede legale in, via, codice fiscale n., partita iva n., di seguito indicato anche per brevità come «*committente*» o «*appaltante*»;

- il sig., nato il, in....., residente in, via, n. ..., nella qualità di legale rappresentante della società, con sede legale in, via, codice fiscale n., partita iva n., iscritto al registro delle imprese di, al n., di seguito indicato anche per brevità come «*appaltatore*»

1) Il committente conferisce e l'appaltatore assume, ex art. 1655 c.c., il compimento delle seguenti opere: costruzione di un immobile suddiviso in ..., come meglio descritti ed individuati nell'allegata planimetria *sub A*) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Il progetto viene dalla parti visionato in data odierna e sottoscritto, dalle parti contraenti. In articolare l'appaltatore, verificato attentamente il progetto, dichiara di assumere i lavori.

La **direzione dei lavori** è **affidata** dall'appaltatore al **tecnico** (ingegnere). Spetta al predetto direttore dei lavori dirigere e sorvegliare i medesimi, facoltà accettata e alla quale dichiara sin da ora di non opporsi in futuro. Il compenso del direttore dei lavori è calcolato in € ... e verrà corrisposto da ...

Suggerimento operativo: il contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c, avendo un oggetto illecito per violazione delle norme imperative in materia urbanistica, con la conseguenza che tale nullità, una volta verificatasi, impedisce si dall'origine al contratto di produrre gli effetti suoi propri e ne impedisce la convalida ai sensi dell'art. 1423 c.c., onde l'appaltatore non può pretendere, in forza del contratto nullo, il corrispettivo dovuto.

2) L'appaltatore dichiara di disporre di capitali, capacità tecniche, attrezzature necessarie e sufficienti a garantire l'esecuzione completa delle opere indicate nel punto *sub 1*), con gestione a proprio rischio e con organizzazione dei mezzi necessari. In particolare l'appaltatore dichiara di impiegare per la realizzazione dell'opera personale specializzato.

Il committente resterà estraneo all'organizzazione del lavoro.

3) Il materiale e le forniture per compiere le opere edilizie devono essere fornite e assicurate dall'appaltatore ai fini della corretta esecuzione dell'opera.

4) L'appaltatore può apportare variazioni al progetto soltanto su approvazione scritta del committente e previa nuova pattuizione per le aggiunte.

Suggerimenti operativi (variazioni necessarie del progetto): se per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte è necessario apportare variazioni al progetto e le parti non si accordano, spetta al giudice determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo (art. 1660 c.c.).

5) Il committente può apportare variazioni al progetto se non è superato il sesto del prezzo stabilito; in tal caso l'appaltatore ha diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti.

Suggerimento operativo 1: orientamento costante della dottrina. L'appaltatore ha diritto al prolungamento del termine di consegna nei soli casi di varianti che importino notevoli modificazioni alla natura dell'opera o dei quantitativi delle singole categorie di lavori. Il nuovo termine eventualmente pattuito, in caso di mancato accordo tra le parti, deve essere stabilito dal giudice. Parimenti, nel caso in cui l'appaltatore accetti di eseguire le varianti al di sopra di 1/6 del prezzo complessivo, il termine di consegna e la conseguente penale per il ritardo verranno meno e le parti potranno stabilire un nuovo termine. Nell'ipotesi in cui non venga stabilito un nuovo termine e il committente intenda richiedere il risarcimento per il danno da ritardo, è tenuto a provare la colpa dell'appaltatore.

Quando, invece, l'ammontare della variante non superi 1/6 del prezzo convenuto e non comporti un importante mutamento del piano dei lavori, non si determinerà una rinuncia del committente al termine di consegna dei lavori stabilito nel contratto, con conseguente applicabilità della disciplina dell'art. 1183 c.c.

Suggerimento operativo 2: penale e termine di consegna in caso di ritardo per le variazioni. Giurisprudenza consolidata. Quando, nel corso dell'esecuzione del contratto d'appalto, il committente abbia richiesto all'appaltatore notevoli e importanti variazioni del progetto, il termine di consegna e la penale per il ritardo, pattuiti nel contratto, vengono meno per effetto del mutamento dell'originario piano dei lavori. Affinché la penale conservi efficacia, occorre che le parti di comune accordo fissino un nuovo termine.

6) L'appaltatore non può cedere, neppure in parte, né subappaltare, i lavori oggetto del presente contratto, se non previa autorizzazione scritta dell'appaltante.

Suggerimento operativo: il fondamento dell'autorizzazione è stato ravvisato da una parte della giurisprudenza quale necessità di tutelare l'interesse privato del committente, mentre una più recente ricostruzione la ricollegerebbe esclusivamente all'accollo del debito del subappaltante da parte del subappaltatore.

In mancanza di autorizzazione, il contratto di subappalto viene da alcuni considerato nullo. Si tratterebbe peraltro di una nullità relativa, che può essere fatta valere solo dal committente e non è rilevabile d'ufficio.

7) Il corrispettivo dell'appalto è determinato a corpo ed accettato nella misura complessiva di ϵ ..., da corrisponderci nei tempi appresso indicati:

ϵ ..., alla stipula del presente contratto;

ϵ ..., al momento in cui sono completate le fondamenta dell'opera;

ε ..., al seguente stato di avanzamento lavori: ...;

la rimanente somma di ε ..., dopo il collaudo delle opere edilizie eseguite. Il corrispettivo comprende l'intera realizzazione dell'opera, incluse tutte le spese (a titolo esemplificativo e non esaustivo: spese di manodopera, dei materiali, etc...) inerenti e/o accessorie.

8) Le opere devono essere consegnate dopo la verifica e il collaudo da parte del committente e previo invito da parte dell'appaltatore; se il committente non procede alla verifica e al collaudo nel termine di 30 giorni dalla comunicazione, le opere s'intendono accettate.

Suggerimento operativo 1: in materia di appalto, l'accettazione dell'opera non si identifica con la presa in consegna della medesima, con la conseguenza che incombe all'appaltatore l'onere di provare che il committente ha accettato l'opera, dopo essere stato invitato e messo in condizione di verificare la buona esecuzione della stessa.

Suggerimento operativo 2 (verifica e pagamento dell'opera): il **committente**, prima di ricevere la consegna, ha **diritto di verificare l'opera compiuta**. La verifica deve essere fatta dal committente appena l'appaltatore lo mette in condizione di poterla eseguire. Se, nonostante l'invito fattogli dall'appaltatore, il committente tralascia di procedere alla verifica senza giusti motivi, ovvero non ne comunica il risultato entro un breve termine, l'opera si considera accettata. Se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera, questa si considera accettata ancorché non si sia proceduto alla verifica. Salvo diversa pattuizione o uso contrario, l'appaltatore ha diritto al pagamento del corrispettivo quando l'opera è accettata dal committente (art. 1665 c.c.).

9) Il **committente deve**, a pena di decadenza, **denunciare** con lettera raccomandata A/R, all'indirizzo indicato nel presente contratto o a quello che l'appaltatore avrà comunicato, le **difformità** ed i **vizi** entro sessanta giorni dalla scoperta.

Suggerimento operativo: la denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati. L'impegno dell'appaltatore di eliminare i vizi dell'opera oggetto del contratto di appalto comporta l'assunzione di una nuova obbligazione, sempre di garanzia, diversa ed autonoma rispetto a quella originaria, svincolata dai termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1667 c.c. e soggetta all'ordinario termine prescrizione di dieci anni. L'impegno dell'appaltatore di provvedere alla eliminazione dei vizi dell'opera si configura come un implicito unilaterale riconoscimento dell'esistenza di tali vizi e comporta, pertanto, la superfluità di una tempestiva denuncia da parte del committente. Se poi il riconoscimento dei vizi è esplicito ricorre una rinuncia a far valere la inoperatività della garanzia prevista dall'art. 1667 c.c. per inosservanza dei termini di decadenza e di prescrizione ivi previsti (Cassazione 30 gennaio 2001, n. 1320, Cassazione 10 maggio 2000, n. 5984, Cassazione 3 settembre 1997, n. 8439)

10) Il **committente può chiedere** che le **difformità** ed i **vizi siano eliminati** ed, in mancanza, che il prezzo concordato sia ridotto, salvo il risarcimento del danno per colpa dell'appaltatore.

11) L'**appaltatore** si dichiara **responsabile di ogni incidente** che possa occorrere dall'assunzione dei lavori, sia alle proprie maestranze che ai terzi, oltre ad ogni danno che possa essere arrecato a persone e cose. Al riguardo si impegna a sottoscrivere congrue polizze assicurative, che devono necessariamente essere consegnate in copia al committente prima dell'inizio dei lavori.

12) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, l'appaltatore si impegna ad ottenere, pena la risoluzione immediata del presente contratto, una fideiussione rilasciata da un primario istituto di credito per l'importo di € ..., che verrà consegnata al committente e avrà durata fino al momento del collaudo delle opere oggetto del presente contratto.

13) L'appaltatore è responsabile per dieci anni per la rovina ed i difetti delle opere eseguite, purchè sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta.

14) Il committente può recedere in qualsiasi momento dal contratto, pagando all'appaltatore il valore delle opere eseguite.

15) Se il contratto si scioglie per impossibilità di eseguire le opere, il committente deve pagare la parte dell'opera eseguita in proporzione del prezzo complessivo pattuito e secondo la stima fatta dal direttore dei lavori.

16) Il perimento dell'opera è a carico dell'appaltatore se il fatto si verifica prima dell'accettazione.

17) L'opera indicata al punto 1) del presente contratto dovrà essere conclusa entro ... mesi dall'inizio dei lavori, i quali dovranno partire entro 30 giorni dalla comunicazione scritta del committente. Nessuna eccezione potrà essere sollevata dalla parte appaltatrice per difficoltà improvvise sul lavoro, scioperi, difficoltà di reperimento dei materiali, dei mezzi, ecc. ..., considerate singolarmente e nel loro complesso.

18) Per quanto non previsto dal presente contratto si rinvia alla disciplina codicistica e alle altre norme di legge.

19) Ogni eventuale controversia relativa all'interpretazione del presente contratto sarà devoluta al Tribunale di ..., competente a decidere nel merito.

20) Il committente dichiara e garantisce di aver già chiesto/ottenuto le necessarie autorizzazioni amministrative, con ciò sollevando da qualsivoglia responsabilità l'appaltatore.

21) Ogni modifica o integrazione del presente accordo necessita, per la sua validità, della forma scritta.

22) La registrazione del presente contratto verrà effettuata da ... La relativa spesa per imposta di registro e bolli, così come le spese di stipulazione, saranno ripartite fra le parti come segue:

Luogo e data.

Tizio _____ Caio _____

Le parti dichiarano di approvare specificamente, dopo attenta lettura, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 e seguenti del Codice civile, le condizioni del presente contratto indicate con i numeri: 4, 5,6, 8, 10, 12, 14, 15, 17, 19 e 21.

Luogo e data.

Tizio _____

Caio _____