

SCHEMA CONTRATTO DI APPALTO – FORMULA GENERAL CONTRACTOR
(il “Contratto”)

Tra

Questa “**Fondazione Pia Michelina ed Eugenia Gravina O.N.L.U.S.**”, nel seguito **Fondazione** o **Committente**, che intende procedere alla Ristrutturazione Edilizia mediante recupero del sottotetto dell’edificio esistente ove ha sede la RSA composto da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e piano sottotetto, oltre all’efficientamento energetico dell’intera struttura.

La ristrutturazione edilizia consiste nella sopraelevazione previa demolizione del piano sottotetto (formato in muratura e solai in celer-sap del 1959) e ricostruzione in acciaio mentre l’efficientamento energetico consiste nell’isolare la struttura con un cappotto termico, infissi ed impianti termici.

Il progetto rientra nell’ambito del “SISMA BONUS ED ECOBONUS -110%”, avendone tutti i requisiti di legge.

La **Fondazione** (C.F.84001110711), con sede in in San Marco in Lamis alla Via Santa Maria De Mattias n. 1, in persona del legale rappresentante dott. Alfredo Pitullo nato a San Marco in Lamis per la carica domiciliato presso la sede della Fondazione;

l’Impresa [_____] (C.F. e P.IVA [_____]), con sede in [_____], capitale sociale pari ad Euro [_____], interamente sottoscritto e versato, iscritta alla CCIAA di [_____], REA n. [_____], in persona del legale rappresentante [_____] (di seguito, l’**Impresa**”);
(di seguito l’Appaltatore ed il Committente potranno essere indicati anche come le “**Parti**”);

Premesso che

- A. l’art. 119 del Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34 e s.m.i. ha introdotto un importante incentivo per agevolare l’esecuzione di opere di riqualificazione energetica e sismica degli edifici, consistente in una detrazione fiscale pari al 110% delle spese sostenute da parte del Committente per l’esecuzione degli interventi (c.d. “**Superbonus**”);
- B. l’art. 121 del Decreto Legge 34/2020 e s.m.i. prevede inoltre la possibilità, per il Committente, di trasformare la detrazione fiscale ad esso spettante ai sensi del Superbonus, così come a seguito di altre agevolazioni fiscali per l’esecuzione di lavori di riqualificazione energetica, consolidamento sismico e/o ristrutturazione edilizia, in credito d’imposta, cedibile nei confronti di soggetti terzi, fra cui banche ed intermediari finanziari, oppure in uno sconto sul corrispettivo dovuto nei confronti del fornitore che effettua gli interventi;
- C. i lavori vanno effettuati con la massima diligenza tenuto conto che gli ospiti della Fondazione non possono essere allontanati . Durante la fase di demolizione del tetto vanno posti in opera tutte quelle opere provvisorie tali da garantire il non
- D. il Committente ha la disponibilità dell’edificio di cui all’Allegato 1 (di seguito, l’**Edificio**”);
- E. L’impresa, mediante tecnici in possesso delle necessarie abilitazioni, ha provveduto a valutare ed a definire, a seguito di apposita analisi condotta sull’Edificio, gli interventi che possono essere eseguiti sull’Edificio (gli “**Interventi**”), a quantificarne in linea di massima i relativi costi



e definire l'agevolazione fiscale di cui gli Interventi possono beneficiare, come da capitolato tecnico economico di cui all'Allegato 2 (il "Capitolato");

- F. il Committente intende affidare all'Impresa la progettazione e l'esecuzione degli Interventi indicati in Capitolato. Il Committente intende inoltre incaricare l'Appaltatore (o impresa) della preparazione della documentazione tecnica da predisporre al fine di ottenere la superdetrazione di cui agli artt. 119 e 121 del Decreto Legge 34/2020 o, eventualmente, avere accesso ad altre agevolazioni fiscali previste dalla normativa per gli Interventi;
- G. l'Impresa, pur essendo nei confronti del Committente soggette all'obbligo di cooperazione e coordinamento tra loro per il corretto adempimento del presente Contratto, restano tra loro autonome e indipendenti, mantenendo ciascuna totale ed esclusiva responsabilità imprenditoriale per l'esecuzione delle attività previste dal Contratto ed a ciascuna di esse affidate, mediante la propria organizzazione aziendale, senza che tra loro sorga alcun rapporto o vincolo di rappresentanza o mandato o agenzia, joint-venture o altro tipo e forma di vincolo;
- H. l'Impresa ha trasmesso al Committente le proprie offerte economiche per l'esecuzione delle attività di cui al presente Contratto, come da Allegati 3 e 4;
- I. il Committente ha valutato la convenienza e l'opportunità di effettuare gli Interventi ed ha accettato le offerte di cui agli Allegati 3 e 4, proponendo così all'Appaltatore la sottoscrizione del presente Contratto.

Tutto ciò premesso le Parti stipulano quanto segue

1. Premesse ed Allegati

- 1. Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Contratto, così come i suoi Allegati. In caso di contrasto fra gli Allegati ed il testo del presente Contratto, saranno gli Allegati a prevalere.
- 2. I termini definiti nel presente Contratto con lettera maiuscola devono intendersi sia nella forma singolare che plurale.
- 3. Ogni riferimento alla disciplina del Superbonus all'interno del presente Contratto, laddove non diversamente specificato, può essere esteso anche a qualsiasi altra agevolazione fiscale prevista in relazione agli Interventi.
- 4. I lavori devono essere ultimati entro e non oltre il _____ fatte salve eventuali proroghe da parte dello Stato.

2. Oggetto

- 1. L'Appaltatore si obbliga nei confronti del Committente alla realizzazione, a regola d'arte, degli Interventi citati nelle Premesse. Le attività affidate all'Appaltatore includono, limitatamente alla parte in sopraelevazione: la progettazione, la compilazione della documentazione autorizzativa, la fornitura dei componenti tecnologici (es. caldaia, impianto fotovoltaico, collettori solari, sistema di accumulo, schermature solari, infissi ecc.) di cui è prevista la installazione (successivamente, gli "Impianti"), la posa in opera a regola d'arte e nel rispetto delle norme di legge degli Impianti, l'esecuzione di tutte le opere edili necessarie al completamento degli Interventi oggetto del presente Contratto.



2. L'impresa sarà responsabile per le attività indicate in Allegato 3; l'Impresa sarà incaricata dei compiti di cui in Allegato 4.
3. Tutte le attività citate saranno svolte dall'impresa appaltatrice con organizzazione a suo carico dei mezzi necessari, anche mediante la stipula degli opportuni contratti di lavoro, consulenza, fornitura e subappalto.
4. L'Impresa, per la parte di rispettiva competenza, si assume ogni e più ampia responsabilità per i danni a persone o cose che i rispettivi dipendenti o imprese e professionisti terzi incaricati, direttamente o indirettamente, dovessero arrecare ad altri soggetti o al Committente in conseguenza dell'esecuzione dei lavori e delle attività a ciascuna affidate, manlevando e tenendo indenne il Committente da ogni responsabilità al riguardo.
5. Resta inteso che, in deroga al principio di solidarietà di cui all'art. 1294 del Codice Civile, l'impresa risponderà in via esclusiva per le attività di cui in Allegato 3 e Allegato 4.
6. In relazione alle attività di cui al presente Contratto, l'Impresa provvederanno alla sottoscrizione delle opportune coperture assicurative.

3. Progettazione ed autorizzazione degli Interventi

1. L'Appaltatore (o impresa) provvederà a progettare gli Interventi nel pieno rispetto della normativa tecnica applicabile ed in conformità ai requisiti richiesti dalla regolamentazione attuativa della disciplina del Superbonus per poter consentire al Committente di avere accesso a tale agevolazione nonché dei regolamenti inerenti il funzionamento delle strutture socio-sanitarie.
2. Sarà compito dell'Appaltatore richiedere alle Amministrazioni competenti il rilascio dei titoli autorizzativi che dovessero rendersi necessari per la esecuzione degli Interventi, così come l'ottenimento di tutti i premissi o nulla osta a ciò occorrenti, presentando presso tali Amministrazioni ed Enti tutta la documentazione a ciò necessaria. Saranno altresì a carico dell'Appaltatore tutte le comunicazioni previste per legge alle Amministrazioni ed Enti competenti, prima, durante ed al termine degli Interventi di cui al presente Contratto.
3. L'Appaltatore non sarà responsabile per la ritardata esecuzione degli Interventi a causa della inerzia delle Amministrazioni nel rilascio delle autorizzazioni e dei premissi necessari per la realizzazione degli Interventi, ove questi siano necessari.
4. Resta inteso che, nel caso in cui i titoli abilitativi od i permessi necessari non dovessero essere rilasciati o, comunque, non dovessero compiutamente perfezionarsi entro il termine di 180 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto per cause non imputabili all'Appaltatore, le Parti potranno avvalersi della facoltà di recedere dal Contratto. In tal caso, la Società e l'Impresa, per le parti di rispettiva competenza, avranno diritto al versamento delle voci del Prezzo relative alla progettazione degli Interventi di cui al presente Contratto, nonché al rimborso dei costi sostenuti per l'espletamento delle pratiche amministrative presso le Amministrazioni ed Enti interessati. Resta ferma la possibilità per le Parti di conservare la validità del Contratto con riferimento agli Interventi ed agli Impianti per i quali siano stati invece ottenuti i necessari consensi, previa revisione del Prezzo di cui agli Allegati 3 e 4.
5. Qualora, nel corso delle attività di progettazione di cui al presente Articolo, dovessero emergere elementi ostativi alla esecuzione degli Interventi sull'Edificio, oppure dovesse



emergere il mancato rispetto dei requisiti previsti dalla normativa in materia di Superbonus, o ancora si dovesse comprendere la necessità di opere ulteriori rispetto a quelle oggetto di affidamento, l'Appaltatore si impegna ad informare tempestivamente il Committente.

6. Nel caso di cui al comma precedente, le Parti, qualora risulti comunque possibile attuare gli Interventi in programma, potranno determinare le opere ulteriori da realizzare e la variazione del Prezzo in buona fede, al fine di consentire in ogni caso la esecuzione degli Interventi previsti.
7. Rimane la facoltà per il Committente di affidare comunque all'Appaltatore gli Interventi in programma anche qualora non sia possibile ottenere la detrazione fiscale del 110% prevista dal Superbonus, avvalendosi eventualmente di altre agevolazioni fiscali previste dalla normativa (ad esempio, Ecobonus di cui all'art. 14 del Decreto Legge 63/2013, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 16-bis del DPR 917/1986) e della disciplina dello sconto in fattura/cessione del credito di cui all'art. 121 del Decreto Legge 34/2020.

4. Esecuzione degli Interventi

1. L'Appaltatore (impresa) provvederà, a proprie spese e cura, alla consegna di tutti gli Impianti necessari alla esecuzione degli Interventi presso l'Edificio (Fondazione). Il trasporto e lo scarico dei materiali e di tutti i componenti facenti parte degli Impianti oggetto di fornitura (es. moduli, inverter, quadri elettrici, materiale isolante, serramenti ecc.; successivamente, i "Componenti") avverranno a cura dell'Appaltatore e con costi a proprio carico.
2. Gli Interventi saranno eseguiti secondo un cronoprogramma indicativo che sarà trasmesso da Appaltatore al Committente a seguito della progettazione ed autorizzazione degli Interventi.
3. L'Appaltatore dovrà dotarsi di tutte le attrezzature e materiali per la corretta esecuzione degli Interventi e la gestione del cantiere, nel pieno rispetto della normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, provvedendo alla nomina di un capocantiere responsabile dell'esecuzione dei lavori, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Committente prima dell'inizio della esecuzione dei lavori.
4. I lavori potranno essere sospesi durante i periodi di avversità atmosferiche, al verificarsi di qualsiasi altra causa di forza maggiore, o in caso di perdita di efficacia/validità, per qualsiasi motivo, di qualunque permesso, autorizzazione, nulla osta, segnalazione certificata di inizio attività o simili, ove necessari per la conduzione degli Interventi.
5. Il Committente non potrà in alcun caso richiedere indennizzi per la sospensione od il prolungarsi della durata dei lavori ai sensi del comma precedente, fatto salvo il caso in cui gli Interventi siano conclusi in una data incompatibile con la percezione dei benefici del Superbonus e dello sconto in fattura. Qualsiasi data di conclusione degli Interventi compatibile con l'ottenimento dei benefici del Superbonus o, comunque, delle agevolazioni fiscali richieste dal Cliente, sarà considerata tempestiva.

5. Mandato per la nomina dei professionisti

1. Il Committente, con il presente Contratto, conferisce all'Appaltatore anche il mandato con rappresentanza per il conferimento degli incarichi professionali necessari per la progettazione



ed esecuzione degli Interventi e l'accesso del Committente al Superbonus fatto salvo la nomina della Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase esecutiva.

2. Sarà compito dell'Appaltatore, mediante i professionisti incaricati ai sensi del comma precedente, in possesso delle necessarie qualificazioni previste dalla normativa, curare la progettazione degli Interventi, l'ottenimento delle autorizzazioni di cui all'Art. 3, vigilare sul rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, trasmettere tutte le comunicazioni previste dalla normativa all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), all'Agenzia delle Entrate ed a tutte le Autorità ed Enti responsabili della verifica dei requisiti per l'accesso alla agevolazione del Superbonus, nel rispetto delle tempistiche previste dalla normativa.
3. Con il presente Contratto, il Committente conferisce altresì all'Appaltatore mandato per effettuare tutti gli adempimenti che dovessero essere necessari presso le società distributrici dell'energia elettrica e/o del gas competenti nella zona in cui si trova l'Edificio, o presso il gestore della rete di teleriscaldamento, al fine di consentire il collegamento alla rete e l'attivazione degli Impianti installati.

6. Adempimenti a carico del Committente

1. Sarà compito del Committente:
 - a) consentire all'Appaltatore di effettuare il sopralluogo sull'Edificio ai fini della progettazione degli Interventi, nonché permettere all'Appaltatore di effettuare i rilievi e le ispezioni necessarie per la predisposizione delle pratiche edilizie da presentare alle Autorità competenti;
 - b) mettere a disposizione presso l'Edificio un'area per lo scarico di Componenti e l'organizzazione del cantiere, nonché garantire il libero accesso al personale incaricato dall'Appaltatore a tutti gli ulteriori luoghi necessari alla realizzazione degli Interventi, tra cui, a titolo esemplificativo, le coperture dell'Edificio, gli impianti tecnologici a servizio dell'Edificio, senza che ciò possa comportare pregiudizio alcuno agli impianti stessi. In caso di condominio, con la sottoscrizione del presente Contratto, i condomini autorizzano altresì l'Appaltatore o personale da esso incaricato di avere accesso alle singole unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale, al fine dello svolgimento delle attività previste dal Contratto. Quanto previsto dal periodo che precede trova applicazione verso tutti i Condomini, indipendentemente dal fatto che presso le rispettive unità immobiliari sia in programma la esecuzione di Interventi;
 - c) ottenere e trasmettere tempestivamente all'Appaltatore, a semplice sua richiesta, tutte le informazioni e la documentazione obiettivamente necessaria all'esecuzione del Contratto, nonché comunicare tempestivamente all'Appaltatore ogni variazione dei dati forniti;
 - d) cooperare con l'Appaltatore al fine di ottenere il rilascio delle autorizzazioni e dei premissi necessari alla realizzazione degli Interventi, fornendo tutte le informazioni e la documentazione necessaria e sottoscrivendo i documenti opportuni;
 - e) mantenere a disposizione dell'Appaltatore, per tutta la durata di lavori, le necessarie utenze e forniture indispensabili al cantiere, facendosi altresì carico dei relativi costi;



- f) custodire diligentemente i materiali ed Componenti consegnati dall'Appaltatore presso l'area di cantiere e prevenire furti e danneggiamenti da parte di soggetti terzi;
- g) collaborare con l'Appaltatore per tutte le attività necessarie al riconoscimento delle detrazioni fiscali del Superbonus, nonché supportare l'Appaltatore nelle pratiche per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

7. Ultimazione degli Interventi

1. Entro i successivi 10 giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione di fine lavori trasmessa dall'Appaltatore al Committente, le Parti daranno luogo alle verifiche relative alla rispondenza degli Interventi alle norme, anche tecniche, applicabili, e daranno luogo al collaudo in contraddittorio (il "Collaudo").
2. Il Committente potrà contestare eventuali difetti degli Interventi fino a 5 giorni dal Collaudo di cui al comma precedente, trascorsi i quali gli Interventi si intenderanno accettati.
3. A seguito dell'esito positivo del Collaudo ai sensi dei commi precedenti, l'Appaltatore, se previsto in relazione agli Interventi effettuati, provvederà alla redazione della Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola dell'arte, ai sensi del Decreto Ministeriale 37/2008, ed a trasmettere una copia della stessa al Committente.
4. Ad Interventi ultimati, l'Appaltatore, a mezzo dei propri tecnici incaricati, provvederà alla redazione ed alla trasmissione agli Enti designati, dell'APE post-operam, della asseverazione, delle schede informative di cui al DM 6 agosto 2020, e di tutti gli ulteriori documenti previsti dai Decreti ministeriali attuativi del Superbonus, nonché a compiere tutti gli adempimenti necessari per l'applicazione dello sconto in fattura di cui all'art. 121 del Decreto Legge 34/2020.
5. Nel caso in cui sia previsto il versamento del Prezzo di cui all'Art. 8 a Stati di Avanzamento Lavori ("SAL"), come previsto dall'art. 121 del Decreto Legge 34/2020, le attività previste dal presente Articolo saranno compiute con riferimento a ciascun singolo SAL, ove possibile, e troverà applicazione l'art. 1666 del Codice Civile.

8. Prezzo e modalità di pagamento

1. Il corrispettivo complessivo stabilito per la Fornitura (il "Prezzo") è riportato negli Allegati 3 e 4 del Contratto.
2. Il Prezzo è stato determinato nel rispetto dei limiti di costo massimo indicati dall'art. 119 del Decreto Legge 34/2020 e dalla regolamentazione attuativa del Superbonus.
3. L'Appaltatore dichiara che i costi relativi alla sicurezza del lavoro correlati alla esecuzione degli Interventi oggetto del presente Contratto sono da considerarsi esclusi dal Prezzo.
4. Nel caso in cui l'agevolazione fiscale ottenuta dal Cliente non sia il Superbonus, così come nel caso in cui il Committente non abbia accesso ad alcuna agevolazione per gli Interventi effettuati per cause non imputabili all'Appaltatore, il Committente sarà tenuto al versamento del Prezzo, o della restante parte di esso, a mezzo bonifico bancario, alle scadenze ed alle condizioni riportate negli Allegati 3, 4 .
5. Il Prezzo di cui al presente Articolo non include gli oneri amministrativi connessi all'autorizzazione degli Interventi di cui al presente Contratto da parte delle competenti

6

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a stylized signature that appears to be 'S'. To its right, there are three more distinct signatures, each written in a different cursive style. The number '6' is written above the first signature.

Amministrazioni, così come i costi per la connessione degli Impianti oggetto di installazione alle relative reti di distribuzione. Tali spese saranno aggiunte al Prezzo dovuto dal Committente ai sensi del presente Contratto. Il Committente potrà chiedere all'Appaltatore documentazione a comprova dei costi effettivamente sostenuti ai sensi del presente comma.

6. La parte di Prezzo relativa alle attività professionali riportate negli Allegati 3, 4 e del presente Contratto, dovrà essere corrisposta dal Committente direttamente ai consulenti incaricati, qualora ciò sia previsto negli Allegati.

9. Garanzia per vizi e difetti degli Interventi

1. Gli Interventi eseguiti dall'Appaltatore saranno garantiti per due anni dalla data di completamento come da Collaudo (il "Periodo di Garanzia"). In caso di versamento del Prezzo per SAL, il Periodo di Garanzia degli Interventi decorrerà a partire dal Collaudo di ciascun SAL, laddove effettuato.
2. I singoli Impianti ed i Componenti eventualmente difettosi saranno oggetto di sostituzione o riparazione da parte di Appaltatore, nel Periodo di Garanzia di cui sopra, nel rispetto dei termini e delle condizioni di garanzia dei singoli Componenti, e secondo le istruzioni di ciascun produttore. Resta inteso che in caso di inadempimento dell'Appaltatore all'obbligo di cui sopra, il Committente avrà la facoltà di incaricare un soggetto terzo di eseguire la prestazione non adempiuta dall'Appaltatore addebitando i relativi costi all'Appaltatore, previa comunicazione e diffida trasmessa a quest'ultimo.
3. L'Appaltatore non sarà in ogni caso ritenuto responsabile in presenza di una delle circostanze seguenti:
 - a. qualora il Committente (o terzi) ripari o modifichi un qualsiasi Impianto o Componente installato direttamente o mediante soggetti terzi;
 - b. qualora il Committente impedisca in qualsiasi modo all'Appaltatore di porre rimedio a un difetto degli Interventi o degli Impianti;
 - c. per ritardi nella sostituzione dei Componenti degli Impianti in garanzia, le cui tempistiche di sostituzione dipendono delle rispettive case produttrici;
 - d. qualora i danni diretti, indiretti, consequenziali od incidentali al Committente siano causati dal cattivo funzionamento dei Componenti installati indipendenti da eventuali mancanze dell'Appaltatore nella progettazione degli Interventi, trasporto dei materiali presso l'Edificio o nell'esecuzione dei lavori di installazione o, comunque, non siano dovuti ad una cattiva esecuzione delle prestazioni di cui al presente Contratto da parte di Appaltatore;
 - e. irregolarità derivanti da utilizzo incauto, improprio o negligente, o un qualsiasi altro utilizzo non conforme da parte del Committente o di terzi, degli Impianti e dei Componenti installati;
 - f. quando i guasti e/o difetti siano dovuti a normale usura o mancata/insufficiente manutenzione programmata degli Interventi effettuati o degli Impianti installati;
 - g. quando il produttore del singolo Componente difettoso rifiuti di attivare la garanzia per esso prevista per cause imputabili al Committente e/o diverse da una cattiva installazione del Componente stesso da parte di Appaltatore.

7
SS



4. Qualora risulti che (a) un difetto indicato dal Committente non esisteva di fatto, oppure (b) che l'Appaltatore non è legalmente né contrattualmente responsabile di un difetto indicato dal Committente, l'Appaltatore provvederà ad effettuare l'attività richiesta dietro corrispettivo.
5. L'Appaltatore farà quanto necessario affinché, successivamente al Periodo di Garanzia, il Committente possa beneficiare direttamente delle garanzie dei Componenti o degli Impianti previste dalle rispettive case produttrici, se di durata superiore.

10. Obblighi dell' Impresa

1. L'Impresa si obbliga al ristoro dei danni patiti qualora, a causa del comportamento non sia possibile per il Committente avere accesso al Superbonus od alla diversa agevolazione fiscale prevista per gli Interventi.
2. La disposizione di cui al comma precedente trova applicazione anche per tutti i ritardi o maggiori costi nella esecuzione degli Interventi.
3. La Parte inadempiente si impegna, in particolare, finanziare o comunque rimborsare alla Parte adempiente tutti i costi connessi alla realizzazione degli Interventi.
4. Nel caso di cui al comma precedente, la Parte inadempiente potrà successivamente surrogarsi nei diritti della Parte adempiente nei confronti del Committente, ai sensi del presente Contratto.

11. Varianti

1. L'Appaltatore provvederà alla installazione degli Impianti, dei Componenti e dei materiali principali indicati negli Allegati 3 e 4.
2. L'Appaltatore avrà diritto a un compenso aggiuntivo in denaro relativamente a un eventuale Impianto o Componente richiesto per iscritto dal Committente in variazione di quanto previsto, nonché in caso di variazioni richieste dal Committente sulla progettazione o sulle modalità di realizzazione degli Interventi.
3. Laddove, successivamente alla firma del Contratto, venga apportata una qualsiasi modifica alla normativa applicabile, o qualora venga modificata una norma tecnica applicabile, e tale variazione abbia un impatto significativo sulla esecuzione degli Interventi, o sulla possibilità per il Committente di avere accesso al Superbonus, o qualora l'Appaltatore o il Committente risultino essere inadempienti in relazione ai rispettivi obblighi contrattuali per un motivo legittimo, o in presenza di un qualsiasi evento di forza maggiore, il Contratto verrà opportunamente modificato mediante reciproco accordo scritto fra le Parti circa tempi, costi e modalità di esecuzione degli Interventi, in modo tale da adattare il Contratto alle circostanze modificate.
4. Qualora le Parti non si accordino sulle opere da eseguire in variante e sul relativo prezzo entro 5 giorni, la determinazione potrà essere rimessa ad un arbitratore nominato dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri locale; in ogni caso, ciascuna della Parti potrà recedere dal Contratto, fermo restando il diritto dell'Appaltatore di ricevere il pagamento della parte di Prezzo proporzionale alle opere sino a quel momento eseguite ed il ristoro del mancato guadagno, ai sensi dell'art. 1671 del Codice Civile.



5. Ogni modifica che si rendesse necessaria e/o comunque opportuna per ovviare ad errori od incompletezze di progetto o di installazione, sarà interamente carico dell'Appaltatore, e non potrà essere motivo di variazione delle tempistiche di ultimazione degli Interventi e collaudo degli Impianti concordate con il Committente.

12. Rappresentazioni e garanzie del Committente

1. L'Appaltatore non potrà essere ritenuto responsabile per il mancato possesso, da parte del Committente, dei requisiti per l'accesso all'agevolazione fiscale del Superbonus. In particolare, l'Appaltatore non potrà essere ritenuto responsabile qualora il Committente non possa ottenere o perda il diritto a fruire del Superbonus a causa di dichiarazioni non veritiere o mendaci, o per la trasmissione all'Appaltatore di documenti falsi, contraffatti, non veritieri, necessari alla progettazione ed esecuzione degli Interventi in programma.
2. Nei casi di cui al comma precedente, il Committente sarà comunque tenuto al versamento dell'intero Prezzo a mezzo bonifico bancario, secondo tempistiche definite negli Allegati 3, 4, fermo restando il diritto dell'Appaltatore di agire per il ristoro del maggior danno subito.
3. L'Appaltatore non potrà altresì essere considerato responsabile di difetti di progettazione degli Interventi od eventuali difformità esecutive dovute a circostanze riconducibili al comma 1 del presente Articolo.

13. Forza maggiore

1. Le Parti non saranno considerate responsabili di eventuali inadempimenti e/o ritardi dovuti a cause di forza maggiore, come ad esempio guerre, sommosse, incendi, alluvioni, terremoti, scioperi, epidemie.
2. Gli eventi di forza maggiore dovranno essere comunicati per iscritto, con assoluta tempestività. Nella comunicazione dovranno essere fornite sufficienti spiegazioni sulla causa di forza maggiore e sulla prevedibile durata.
3. Nel caso di persistenza dell'evento che impedisce l'esecuzione del Contratto per oltre 180 giorni, fermo restando quanto previsto dall'Art. 4 commi 5 e 6, le Parti avranno il diritto di recedere dal presente Contratto. Al verificarsi di tale eventualità, l'Appaltatore avrà il diritto di trattenere tutti gli importi fino ad allora ricevuti dal Committente a titolo di pagamento del Prezzo, oltre al pagamento dei Componenti già installati presso l'Edificio e per le quali il Committente non abbia ancora versato la parte di Prezzo corrispondente, salvo diverso accordo. Il Committente tratterà gli Impianti ed i Componenti già oggetto di installazione presso l'Edificio, acquisendone la completa proprietà.
4. Laddove, a seguito del recesso dell'Appaltatore o del Committente dal Contratto in base al comma precedente, non risulti più possibile beneficiare per gli Interventi sino a quel momento eseguiti del Superbonus, il Committente sarà tenuto a versare all'Impresa, a mezzo bonifico bancario, tutti gli importi sino a quel momento dovuti in base al Contratto, compresa la parte del Prezzo che sia già stata oggetto di sconto in fattura da parte dell'Appaltatore.

14. Subappalto

1. Il Committente sin d'ora autorizza l'Appaltatore, per il buon esito degli Interventi, a subappaltare lavorazioni e prestazioni professionali ad imprese e professionisti terzi, in

9




possesso di tutti i requisiti di legge. Resta comunque inteso che l'eventuale subappalto a terzi non limiterà in alcun modo la responsabilità dell'Appaltatore ai sensi del presente Contratto.

2. Resta inoltre inteso che i subappaltatori avranno rapporti esclusivamente con l'Appaltatore, non costituendo il subappalto per nessuna ragione alcun tipo di rapporto diretto - di lavoro o di qualunque altra natura - con il Committente. In tal senso, l'Appaltatore dovrà manlevare e tenere indenne il Committente da ogni e qualsivoglia doglianza, richiesta o pretesa da parte dei subappaltatori stessi.

15. Risoluzione del Contratto

1. Il presente Contratto potrà essere risolto in caso di inadempimento di una delle Parti alle obbligazioni in esso previste, previa diffida, ai sensi dell'art. 1454 del Codice Civile.
2. In tal caso di risoluzione per inadempimento del Committente, l'Appaltatore avrà diritto all'ottenimento da parte del Committente dell'intero Prezzo di cui all'Art. 8. Il Committente, a seguito del saldo del Prezzo, potrà acquisire gli Impianti ed i Componenti già installati presso l'Edificio.
3. In caso risoluzione del Contratto, resta sempre ferma la possibilità per le Parti di ottenere il ristoro integrale dei danni subiti.
4. In caso di risoluzione in base ai commi precedenti, resta inoltre inteso che, qualora gli Interventi sino a quel momento condotti sull'Edificio non siano in grado di ottenere il Superbonus o una diversa agevolazione fiscale, il Committente sarà tenuto a versare l'intero Prezzo di cui all'Art. 8 a mezzo bonifico bancario.
5. Resta fermo che la responsabilità dell'Appaltatore per i danni cagionati al Committente ai sensi del presente Contratto non potrà eccedere il valore del presente Contratto (100% del Prezzo), salvo dolo o colpa grave.
6. Nel caso di interventi sulle singole unità immobiliari di un edificio condominiale, la risoluzione del Contratto relativamente ad un singolo condòmino non comporta la risoluzione dell'intero Contratto.

16. Recesso del Committente

1. Il Committente potrà sempre recedere dal Contratto mediante invio di apposita comunicazione agli indirizzi indicati all'Art. 19, entro 14 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, come previsto dall'art. 52 del D.Lgs. 206/2005 (c.d. "Codice del Consumo").

17. Riservatezza e privacy

1. Ciascuna delle Parti si impegna ad osservare la massima riservatezza in merito a quanto costituisce oggetto del Contratto, a non divulgare né a rendere accessibili in alcun modo a terzi le informazioni confidenziali relative a ciascuna Parte e a tutto quanto costituisce oggetto del Contratto.
2. Le informazioni confidenziali non potranno essere copiate, fotocopiate, riprodotte o trasferite su supporti diversi o su supporti, apparecchi o sistemi informatici se non per quanto strettamente necessario allo svolgimento di quanto costituisce oggetto del Contratto, fermo restando che le informazioni confidenziali, i supporti di qualsiasi genere sui quali siano

10



contenute le copie e riproduzioni, dovranno comunque essere conservati in luogo non accessibile a soggetti non autorizzati e/o dall'esterno.

3. Ai fini e per gli effetti di cui all'articolo 1381 Codice Civile, ciascuna della Parti si impegna a fare sì che gli obblighi di riservatezza di cui al presente articolo siano assunti e rispettati anche dai propri soci, dipendenti, ausiliari e/o consulenti che ciascuna della Parti abbia coinvolto nella negoziazione e nell'esecuzione del Contratto. Sono esclusi dagli obblighi di riservatezza le comunicazioni ed avvisi dovuti ai sensi delle applicabili disposizioni di legge o per provvedimento delle competenti Autorità.
4. Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento UE 679/2016, l'Impresa informanil Committente che i dati personali il cui rilascio è presupposto indispensabile per l'esecuzione del presente Contratto saranno trattati, anche con l'ausilio di strumenti informatici, esclusivamente ai fini di detta esecuzione e degli adempimenti connessi e nel pieno rispetto dei principi di liceità, pertinenza e proporzionalità, salvaguardando i diritti e libertà fondamentali del Committente.

18. Legge applicabile e foro competente

1. Il presente Contratto è regolato e interpretato secondo la legge italiana.
2. Qualsiasi controversia di qualsiasi natura che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Contratto, sia in corso d'opera che al termine degli Interventi, qualora non si riesca a raggiungere una composizione bonaria della controversia, sarà deferita al Tribunale di Foggia.

19. Disposizioni finali

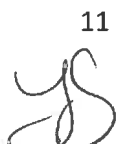
1. L'Appaltatore ed il Committente danno atto e riconoscono che l'eventuale invalidità e/o inefficacia di una o più clausole del Contratto o dei suoi Allegati non potrà influire sulla validità ed efficacia delle altre pattuizioni.
2. Eventuali modifiche al contenuto del Contratto dovranno essere effettuate esclusivamente in forma scritta e dovranno essere altresì sottoscritte dalle Parti.
3. Per tutto quanto non disciplinato dal presente Contratto, si rinvia agli articoli 119 e 121 del Decreto Legge 34/2020 ad alla regolamentazione attuativa di tali disposizioni, al Codice del Consumo, alla normativa in tema di efficientamento energetico (DPR 412/1993, D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.), al Decreto ministeriale 37/2008 ed alle norme del Codice Civile.

Letto, confermato e sottoscritto

Luogo e data _____

L'Appaltatore

Il Committente

11




Il Committente, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, accetta in modo espresso le clausole seguenti: **Art. 3** (Progettazione ed autorizzazione degli Interventi), **Art. 4** (Esecuzione degli Interventi), **Art. 7** (Ultimazione degli Interventi), **Art. 9** (Garanzie), **Art. 12** (Rappresentazioni e garanzie del Committente)

Luogo e data _____

Il Committente

Allegati:

1. *Dati catastali e planimetrie Edificio;*
2. *Capitolato;*
3. *Offerta tecnico-economica dell'Impresa;*




Allegato 1

Dati Catastali e Planimetrie

Foglio di Mappa 92 Particella 2801 sub 5

Superficie catastale 2781 m²

13






Allegato 3/4

[l'Allegato dovrà essere compilato dall'impresa, con riferimento alle attività da essa eseguite o delle quali è stata incaricata]

Offerta tecnico-economica dell'Impresa

Attività

[Descrizione delle attività che saranno oggetto di svolgimento da parte della società, anche mediante affidamento ad imprese o professionisti terzi. Indicazione delle componenti impiantistiche fornite]

Prezzo

Prezzo complessivo per l'esecuzione degli Interventi ai sensi del Contratto: Euro [•] oltre IVA

Prezzo spettante all'Impresa: Euro [•] oltre IVA

Voci di costo [possibilmente con specificazione dell'IVA]

Fornitura Impianti installati [suddivisi nei diversi Componenti]

Caldaia a condensazione, cogeneratore, pompa di calore, impianto fotovoltaico, collettori solari termici, infissi, materiale coibentante ecc...; voci di costo unitarie e complessive dei materiali

Lavori edili

Costo della manodopera

Installazione degli Impianti ed elenco delle varie attività e lavorazioni eseguite

Elenco spese escluse dal Superbonus

[•]

Elenco costi ammessi ad altre agevolazioni fiscali

[•]

Attività professionali e relativi costi

APE ante-operam

Analisi energetica ed individuazione degli Interventi

Progettazione Interventi

APE post-operam

Asseverazione DM 6 agosto 2020 o DM 28 febbraio 2017

Relazione tecnica di progetto ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.Lgs. 192/2005

Visto di conformità

Direzione lavori

Responsabile dei Lavori

Collaudatore statico

Il Prezzo riportato nelle fatture che saranno emesse dall'Appaltatore dovrà essere versato dal Committente entro 30 giorni dalla emissione di ciascuna fattura, fatto salvo il caso dell'applicazione della disciplina di cui all'art. 121 comma 1 lett. a) del Decreto Legge 34/2020 da parte dell'Appaltatore ed accesso del Cliente al Superbonus.

Qualora ci fosse un ritardo nel pagamento rispetto alla scadenza indicata in fattura, l'importo dovuto all'Appaltatore sarà automaticamente aumentato degli interessi moratori, in base a quanto previsto dal D. Lgs. 231/2002.

Quanto previsto dalle disposizioni che precedono trova applicazione anche per quanto concerne il pagamento dei compensi professionali, che dovranno essere versati dal Committente direttamente nei confronti dei singoli Professionisti

