

L'appalto dei lavori con agevolazioni fiscali in condominio.

La regolamentazione dei rapporti tra le parti che intervengono in un appalto per la realizzazione di opere di ristrutturazione di un fabbricato condominiale cui è applicabile la detrazione fiscale della spesa (c.d. bonus o superbonus), impone un'attività complessa.

Nell'ultima legge di bilancio (legge 30.12.2021 n.234) è stato definito il quadro degli incentivi e delle proroghe: in riferimento al superbonus 110% nei fabbricati condominiali l'incentivo è stato prorogato al 31.12.2023 (al 31.12.2025 per gli edifici in aree terremotate), con diminuzione della aliquota al 70% nel 2024 ed al 65% nel 2025; il bonus facciate con riduzione dell'aliquota dal 90% al 60% è stato prorogato fino al 31.12.2022; è stato introdotto il bonus 75% per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche; sono stati confermati, infine, il bonus 50% ristrutturazione con spesa massima fino a 96.000 euro con proroga al 31.12.2024, così come ecobonus e sismabonus.

Nella fase preliminare occorrerà procedere alle verifiche di carattere tecnico concernenti lo studio di fattibilità degli interventi e di applicabilità delle agevolazioni fiscali ma non andranno trascurate le verifiche dei requisiti soggettivi dei singoli condomini che potrebbero condizionare l'esito del procedimento.

L'agevolazione è prevista per le persone fisiche (compresi esercenti arti e professioni); enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale; società semplici; associazioni tra professionisti; contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

I beneficiari devono possedere o detenere l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento dell'inizio dei lavori o del sostenimento dei costi.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado); i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016, a condizione che la convivenza sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori; le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

E' importante evidenziare e definire preliminarmente se vi siano condomini cui non spetta la detrazione: chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione; chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva; contribuenti la cui imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso di chi rientra nella no tax area), chi è sottoposto a procedura concorsuale o espropriativa, chi è attinto da misure interdittive.

Tutte queste verifiche preliminari sono anche necessarie per verificare se i condomini possono usufruire direttamente della detrazione fiscale ovvero se possono optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Una volta superata la fase preliminare occorrerà concludere gli accordi per regolare i rapporti nascenti tra committente, appaltatore (ed eventuali sub appaltatori) e le varie figure coinvolte previa adozione della relativa delibera assembleare condominiale con le maggioranze di legge che, con espresso riferimento agli interventi relativi al superbonus 110%, sarà la maggioranza degli intervenuti e

almeno un terzo del valore dell'edificio disponendo in merito alla eventuale regolamentazione nel caso di condomini che non esprimano parere favorevole (art.119 comma 9 bis del decreto legge n.34/2020 e ss.ii.mm.; v. anche parere n.620/2021 del 22.09.2021 dell'Agenzia delle Entrate).

L'Agenzia delle Entrate ha ammesso la possibilità di cumulare il Superbonus con il bonus facciate a condizione che in relazione alle medesime spese non si fruisca di entrambe le agevolazioni fiscali (v. interpello n.528 del 09.11.2020).

Come più volte ribadito dall'Agenzia delle Entrate, il Super-Sismabonus non può essere cumulato con il Bonus ristrutturazioni in quanto il primo rappresenta una sub-categoria del secondo. Tuttavia, qualora si proceda alla esecuzione di interventi antisismici ammessi al Superbonus 110%, le spese per gli interventi di manutenzione che concorrono al completamento dei primi sono parimenti ammesse al 110% sino alla concorrenza del medesimo limite di spesa concesso, pari ad euro 96.000,00 per unità immobiliare (v. interpello n.175 del 16.03.2021).

Nel contratto di appalto va specificato l'oggetto con l'indicazione degli interventi per i quali si intende usufruire degli incentivi fiscali:

- a) di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd. *Superbonus 110%*);
- b) agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni nella legge 3 agosto 2013, n. 90 e s.m.i. (cd. *Eco-Simabonus ordinario*);
- c) di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917 (cd. *Bonus edilizia*);
- d) di cui alla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224 (cd. *Bonus Facciate*).

Nel contratto va indicato se si intenda optare per la cessione del corrispondente credito d'imposta o per lo "sconto in fattura" di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77.

Vanno anche indicati gli interventi per i quali non sono previsti incentivi fiscali, salvo regolamentazione con contratto a parte.

E' necessario inserire l'ulteriore clausola nella quale si riporta se i lavori interessano parti comuni ai sensi dell'art.1117 C.C. o parti private, in questo ultimo caso ricorre la condizione il contratto venga sottoscritto per quanto concerne gli interventi trainati, ad esempio, realizzati dal singolo condomino nelle proprie unità immobiliari.

Il contratto di appalto, schematicamente riportato di seguito, non può prescindere dall'assistenza tecnica e legale dell'utente in considerazione delle variabili dianzi evidenziate e delle singole distinte fattispecie né dalla emergenza epidemiologica in atto.

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO CONTRATTO DI APPALTO

ART. 1 – OGGETTO

a) Il committente affida all'appaltatore l'esecuzione di tutte le opere occorrenti per la realizzazione a perfetta regola d'arte, così come indicate in dettaglio nel computo metrico allegato e concernenti: _____

(vanno indicati gli interventi da eseguire con la distinzione delle diverse tipologie a seconda delle agevolazioni fiscali previste ovvero gli interventi senza incentivi fiscali).

b) *Nel caso in cui il condominio si affidi ad un'impresa che si occupi anche delle attività prodromiche e successive alla mera esecuzione delle opere, potrebbe commettere anche prestazioni correlate affidando, per esempio:*

- la valutazione preliminare di fattibilità dell'intervento edilizio (proposta delle alternative, indicazione delle caratteristiche generali d'intervento, valutazioni economiche e tecniche, valutazione della classe sismica, APE dell'edificio pre-intervento, programmazione temporale e cronologica, etc.);
- l'elaborazione della documentazione necessaria per la presentazione della pratica edilizia e per la richiesta di qualsivoglia parere, nulla-osta, autorizzazione e di ogni atto o documentazione necessari per la realizzazione dell'opera;
- la progettazione esecutiva edile ed impiantistica;
- l'assistenza nella preparazione della documentazione necessaria all'ottenimento dei bonus fiscali;
- gli adempimenti necessari per l'apertura e la chiusura del cantiere;
- l'esecuzione delle opere, lavorazioni, forniture.

c) Il condominio committente, in persona dell'amministratore pro tempore, dichiara di avere la piena disponibilità (giuridica o di fatto) del seguente fabbricato:

_____;

di avere chiesto (o ottenuto) tutte le autorizzazioni, istanze, pareri nulla osta, titoli abilitativi ai fini dell'avvio dei lavori e di consegnarli all'appaltatore entro la data prevista per l'inizio delle opere;

di avere adottato le relative delibere assembleari di approvazione dei lavori con le maggioranze previste dalla legge;

di avere diritto all'accesso dei benefici fiscali per i lavori che si appaltano;

di aver ottenuto il consenso dai condomini interessati dagli interventi nelle proprietà esclusive che a tal fine sottoscrivono il presente contratto con i relativi allegati.

d) L'appaltatore dichiara:

- di disporre delle competenze necessarie nel campo della messa in sicurezza sismica e/o dell'efficientamento energetico degli edifici,
- di applicare integralmente il Contratto collettivo nazionale e territoriale dell'edilizia;
- di essere in regola con i versamenti contributivi previdenziali e assistenziali, attestati mediante il Durc.

e) L'appaltatore dichiara di avere sottoscritto o si impegna a sottoscrivere prima dell'inizio dei lavori polizza assicurativa con _____ per un massimale corrispondente al corrispettivo dell'appalto per la durata di _____

(indicare eventuali estensioni di copertura es. danni al preesistente, danni a terzi, danni da errore di progettazione).

ART. 2 – SUBAPPALTO E INCARICHI PROFESSIONALI

1. Il committente autorizza sin d'ora l'appaltatore all'affidamento in regime di subappalto delle seguenti opere: _____

a _____

(indicare gli interventi in subappalto);

L'appaltatore resta responsabile verso il Committente della regolarità di quanto oggetto di subappalto. In nessun caso il subappalto potrà essere opposto al committente come motivo di giustificazione, causa e/o esimente di responsabilità per inadempienze, ritardi o non perfette realizzazioni delle opere subappaltate.

2. Il committente dichiara, altresì, aver incaricato i seguenti professionisti abilitati:

progettazione e direzione lavori per le opere architettoniche all'Ing./Arch./Geom. _____, codice fiscale _____, nato a _____, il _____, con studio in _____ via _____ n.____, iscritto all'Ordine/Collegio di _____ al n.____, pec/email _____; [se il direttore dei lavori non coincide con la figura del progettista ripetere la sezione];

progettazione e direzione lavori per le opere strutturali all'Ing./Arch./Geom. _____, codice fiscale _____, nato a _____, il _____, con studio in _____ via _____ n.____, iscritto all'Ordine/Collegio di _____ al n.____, pec/email _____; [se il direttore dei lavori non coincide con la figura del progettista ripetere la sezione];

collaudo Statico all'Ing./Arch. _____, codice fiscale _____, nato a _____, il _____, con studio in _____ via _____ n.____, iscritto all'Ordine/Collegio di _____ al n.____, pec/email _____;

classificazione energetica dell'edificio ante e post opera all'Ing./Arch./Geom. _____, codice fiscale _____, nato a _____, il _____, con studio in _____ via _____ n.____, iscritto all'Ordine/Collegio di _____ al n.____, pec/email _____;

progettazione impiantistica [se ricorrente] all'Ing./Arch./Geom. _____, codice fiscale _____, nato a _____, il _____, con studio in _____ via _____ n.____, iscritto all'Ordine/Collegio di _____ al n.____, pec/email _____; [sezione ripetibile]

coordinamento della sicurezza, D. Lgs 81/2008, in fase di progettazione ed in fase di esecuzione all'Ing./Arch./Geom. _____, codice fiscale _____, nato a _____, il _____, con studio in _____ via _____ n.____, iscritto all'Ordine/Collegio di _____ al n.____, pec/email _____; [sezione ripetibile se il C.S.P. è diverso dal C.S.E.].

ART. 3 - OBBLIGHI E ONERI DEL COMMITTENTE.

1. Salvo diversa ed espressa pattuizione, oltre agli obblighi previsti in altre disposizioni del presente contratto il committente è tenuto a:

a) prestare la collaborazione necessaria per l'adempimento degli obblighi assunti dall'Appaltatore ai sensi del presente contratto;

b) mettere a disposizione dell'appaltatore entro la data di inizio lavori, e per tutta la durata dei lavori medesimi, idonea area di cantiere libera da cose e/o persone nonché, laddove disponibili e senza ulteriori oneri per il condominio, i seguenti locali _____;

c) non effettuare ulteriori lavorazioni o attività che possano comportare interferenze, ritardi o maggiori oneri in capo all'Appaltatore;

d) garantire la fornitura di energia e acqua per le attività di cantiere;

e) osservare gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D.lgs.81/2008 e s.m.i., tra cui la verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'appaltatore e degli eventuali subappaltatori;

2. Il rapporto tra committente e appaltatore è regolato dall'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003 in materia di responsabilità solidale retributiva e contributiva.

ART.4 - OBBLIGHI E ONERI DELL'APPALTATORE.

1. In relazione alla realizzazione delle opere di cui al presente contratto sono a carico dell'Appaltatore, oltre a quanto previsto in altri articoli, i seguenti adempimenti e oneri:

a) predisporre il cantiere e i luoghi interessati dalla realizzazione delle opere;

- b) adottare tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone addette all'esecuzione delle opere e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati;
- c) mantenere e rendere sicuro il transito ed effettuare le segnalazioni di legge, sia diurne che notturne, con riferimento alle strade, ancorché private in qualsiasi modo interessate dall'esecuzione delle opere;
- d) assicurare la pulizia quotidiana del cantiere e delle relative vie di transito, compreso lo sgombero dei materiali di rifiuto;
- e) provvedere, sotto la propria completa responsabilità, al ricevimento, allo scarico e al trasporto nei luoghi di deposito dei materiali, nonché provvedere alla buona conservazione e alla perfetta custodia degli stessi;
- f) provvedere a propria cura e spese all'eventuale illuminazione notturna del cantiere, all'apposizione di allarmi di sicurezza sui ponteggi e a ogni altro accorgimento volto ad escludere o limitare ogni rischio e pericolo per la sicurezza;
- g) provvedere, alla fine delle lavorazioni, allo sgombero dei materiali, dei mezzi d'opera e degli impianti di sua proprietà, provvedendo altresì alla minuziosa pulizia di tutti i luoghi interessati;
- h) rispettare gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- i) non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del d. lgs. 81/08 e s.m.i.;
- l) presentare il certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato, il documento unico di regolarità contributiva corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall' Allegato XVII del D.lgs. 81/08 e s.m.i., il documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) del d. lgs. 81/08 e s.m.i.;
- m) corrispondere alle imprese subappaltatrici, senza alcun ribasso, i relativi costi di sicurezza;
- n) in caso di subappalto: trasmettere prima dell'inizio dei lavori, il piano di sicurezza e coordinamento, che è parte integrante del presente contratto di appalto alle imprese subappaltatrici e ai lavoratori autonomi; vigilare sulla sicurezza dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento; coordinare gli interventi di cui agli articoli 95 e 96 del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.; verificare tempestivamente e comunque non oltre 15 giorni dall'avvenuta ricezione, la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese subappaltatrici rispetto al proprio; trasmettere i suddetti POS al coordinatore per l'esecuzione;
- o) far esporre la tessera di riconoscimento a tutto il personale impiegato in cantiere;
- p) fornire copie dei formulari di identificazione rifiuti ai sensi 193 D. Lgs. 152/2006;
- q) _____

2. Il rapporto tra committente e appaltatore è regolato dall'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003 in materia di responsabilità solidale retributiva e contributiva.

3. L'appaltatore dichiara di aver consegnato al Committente, preliminarmente alla sottoscrizione del presente contratto, tutta la documentazione necessaria per la verifica della propria idoneità tecnico professionale ai sensi del D. Lgs. 81/2008, tra cui il Durc. Nel caso di opere la cui esecuzione sia affidata in subappalto l'appaltatore si impegna ad effettuare la verifica dell'idoneità tecnico professionale ai sensi del D.Lgs. 81/2008 del/dei subappaltatore/i.

4. L'appaltatore si impegna a rispettare e a far rispettare le norme in materia fiscale, retributiva, contributiva, previdenziale e assicurativa contenute nelle disposizioni di legge e nel contratto collettivo nazionale e territoriale di riferimento.

5. L'appaltatore si obbliga a consegnare copia delle ricevute dei pagamenti effettuati a favore del/dei subappaltatori e fornitori entro 10 giorni dall'avvenuto pagamento.

6. L'appaltatore dichiara inoltre di aver consegnato al Committente una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili nonché una dichiarazione relativa all'applicazione del contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti (*nel caso di cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI del D. lgs 81/2008 e smi, tale requisito si considera soddisfatto mediante presentazione da parte dell'impresa del documento unico di regolarità contributiva e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato*).

ART. 5 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO.

1. L'importo complessivo dell'appalto viene pattuito nella misura complessiva di euro _____, oltre IVA al %
di cui euro _____ costituiscono costi per la sicurezza.

L'importo verrà versato a mezzo bonifico bancario sul conto conto dell'appaltatore con il seguente IBAN _____ con le seguenti modalità:

(In presenza di contratti di importo superiore a 200.000 euro occorre verificare gli ulteriori presupposti di applicabilità dell'art.17-bis del D.Lgs. 241/1997 in merito alla nuova disciplina in materia di certificazione del versamento delle ritenute fiscali. In tal caso, occorre inserire anche la lettera e al co.1 dell'art.4, nonché, alternativamente, i co.4 e 5 all'art.6, oppure l'art.6-bis; gli oneri per la sicurezza devono essere specificatamente indicati anche nel caso di redazione del Documento unico di valutazione dei rischi da parte del datore di lavoro committente a pena di nullità del presente contratto (art. 26, 12 co.5, D.Lgs. 81/2008. Nel bonifico dovranno essere indicati il numero della fattura emessa dall'appaltatore; la causale del versamento, con indicazione degli estremi normativi di riferimento; il codice fiscale del beneficiario della detrazione; il numero di partita IVA del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico).

Il saldo del _____ verrà versato a seguito della formalizzazione del verbale di collaudo e fine lavori e comunque entro e non oltre il _____

A tal fine il Condominio/Committente si impegna a rispettare tutti gli adempimenti posti a suo carico ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

Nel caso di sconto in fattura:

A fronte degli interventi effettuati, l'appaltatore applica uno sconto in fattura in applicazione dell'articolo 121 D.L. n. 34/2020, convertito con modificazioni nella legge 77/2020, pari ad euro _____ I.V.A. inclusa con le seguenti modalità: _____

A tal fine il Condominio/Committente si impegna a rispettare tutti gli adempimenti posti a suo carico ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

(E' possibile prevedere che i pagamenti siano subordinati alla preventiva esibizione da parte dell'appaltatore del Durc (tenendo conto della nuova procedura di Durc on-line) e dell'attestazione dei versamenti, già scaduti, relativi alle ritenute fiscali sui redditi dei lavoratori impiegati).

ART. 6 – VARIAZIONI E NUOVE OPERE

1. Eventuali variazioni del progetto iniziale in corso d'opera, sia di iniziativa dell'appaltatore che del committente, dovranno essere concordate per iscritto tra le

parti ed autorizzate dal Direttore dei Lavori il quale dovrà verificare ed attestare che le variazioni medesime non influiscano sulla corretta esecuzione dell'opera e sulla fruizione delle agevolazioni fiscali.

2. Nel caso in cui le modifiche in corso d'opera vengano richieste dal committente, l'appaltatore dovrà essere esonerato da ogni responsabilità circa la eventuale perdita dei benefici fiscali.

3. Eventuali interventi aggiuntivi o impiego di materiali diversi rispetto a quelli indicati nel disciplinare comporteranno la sottoscrizione di un nuovo accordo tra le parti nel quale verranno indicati i nuovi prezzi.

4. In caso di variazioni o nuove opere concordate, il committente, se necessario, provvedere a propria cura e spese ad integrare le pratiche edilizie in corso fornendo all'appaltatore i nuovi provvedimenti ottenuti.

5. Il corrispettivo per i maggiori lavori derivanti dalle variazioni di cui al presente articolo *potrà/non potrà* essere corrisposto con ricorso alla cessione del credito di imposta/sconto in fattura/bonifico bancario.

6. Le parti concorderanno per iscritto se, per l'esecuzione delle variazioni, è necessario un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori.

7. Nel caso in cui, in corso d'opera, insorgano misure restrittive di sicurezza derivanti dall'emergenza pandemica da covid, non previste né prevedibili alla sottoscrizione del presente contratto, che potrebbero comportare variazioni alle modalità ed ai tempi sullo svolgimento delle opere, le parti dovranno sottoscrivere un nuovo e separato accordo in cui riformulare tempi e condizioni.

ART. 7 - DURATA DEI LAVORI

1. I lavori avranno inizio il _____ e saranno ultimati entro il _____

2. La consegna del cantiere, l'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno documentati con appositi verbali controfirmati dalle parti e dal Direttore dei Lavori.

3. Per ogni giorno di ritardo sul termine di ultimazione dei lavori di cui al primo comma, l'appaltatore, sempre che il ritardo sia a lui imputabile, è tenuto a corrispondere una penale *giornaliera/settimanale/in percentuale* pari a _____

4. Resta ferma la facoltà per il committente, nel caso di ritardi superiori a _____, imputabili all'appaltatore, di richiedere la risoluzione del contratto a mezzo lettera raccomandata A.R. o p.e.c. ed il risarcimento dei danni effettivamente subiti a causa dell'inadempimento.

5. Se il termine di cui al primo comma non viene rispettato per fatto riconducibile al committente, l'appaltatore ha diritto ad un termine suppletivo pari al ritardo innanzi previsto. I lavori dovranno essere comunque conclusi entro il termine necessario previsto dalla normativa per poter usufruire delle agevolazioni fiscali.

6. Qualsiasi variazione aggiuntiva ai lavori del presente contratto comporterà sempre la concessione di un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori stessi, da convenirsi tra le parti o proporzionalmente all'entità dei lavori aggiunti e al termine inizialmente stabilito per l'esecuzione dei lavori commissionati.

ART.8 – PROROGHE

Qualora sorgano particolari difficoltà di esecuzione rilevate dall'appaltatore, il committente, su richiesta dello stesso, potrà concedere proroga rispetto al termine di ultimazione dei lavori senza che ciò possa costituire titolo per richiedere indennizzi o risarcimenti di sorta conseguenti al prolungamento dei tempi.

L'appaltatore dovrà inviare richiesta motivata di proroga dei lavori per iscritto almeno _____ giorni prima della scadenza del termine di ultimazione dei lavori

contrattualmente fissato.

ART. 9 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Se i lavori devono essere sospesi per cause di forza maggiore, condizioni atmosferiche, provvedimenti dell'autorità pubblica (nazionale, regionale, comunale) anche in conseguenza dell'emergenza sanitaria da Covid- 19 comunque per motivi non imputabili all'appaltatore o al committente, l'appaltatore ha diritto ad un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori corrispondente ai giorni di sospensione o comunque in misura equa al fine di consentire la conclusione entro il termine necessario previsto dalla normativa per poter usufruire delle agevolazioni fiscali.

Il ritardo non sarà da considerarsi imputabile all'appaltatore, e pertanto nessuna penale sarà da questi dovuta, nel caso in cui sia stato determinato da circostanze imprevedibili o da forza maggiore.

2. Nel caso in cui i lavori debbano essere sospesi per cause dipendenti dal committente, l'appaltatore, oltre alla corrispondente proroga dei termini di ultimazione, trascorsi gg. ____ rispetto al tempo contrattuale avrà diritto al risarcimento dei danni subiti a seguito della sospensione.

3. Qualora la sospensione dei lavori per cause non imputabili all'appaltatore si protragga oltre i giorni consecutivi, l'appaltatore ha diritto al pagamento del compenso per i lavori eseguiti sino alla data di inizio della sospensione stessa, ancorché a quel momento non sia stato raggiunto l'ammontare minimo per la liquidazione dello stato di avanzamento lavori.

ART. 10 - COLLAUDO E ACCETTAZIONE DEI LAVORI

1. Le operazioni di verifica e collaudo dovranno essere avviate entro _____ giorni dall'ultimazione lavori con redazione di apposito verbale sottoscritto dalle parti e dal Direttore dei Lavori. Qualora l'esito finale della verifica risulti positivo, il verbale conterrà anche l'accettazione dei lavori senza riserve con contestuale consegna del bene.

2. Qualora dall'esito della verifica risulti necessario porre in essere lavori aggiuntivi o di eliminazione di vizi, per rispettare le prescrizioni contrattuali e progettuali, il verbale di cui al precedente comma 1 indicherà la natura di tali interventi e stabilirà il termine entro il quale gli stessi dovranno essere eseguiti, nonché le modalità per la loro verifica.

3. Entro _____ giorni dalla sottoscrizione del verbale di verifica positiva dei Lavori (o dal collaudo laddove previsto) verranno predisposti e/o raccolti gli elaborati finali (collaudi, certificati di conformità impianti, ecc.).

ART.11 – RECESSO DAL CONTRATTO PER VOLONTA' DEL COMMITTENTE

Le parti convengono che, in caso di recesso da parte del committente, ove non sia motivato da inadempienze, ritardi, vizi o difformità dell'opera, spetterà all'appaltatore, oltre al corrispettivo per i lavori eseguiti al momento del recesso, un importo, a titolo di indennità risarcitoria, pari al ____% del prezzo delle opere non eseguite ma previste nel contratto di appalto.

ART.12 – RECESSO DAL CONTRATTO PER VOLONTA' DELL'APPALTATORE

1. L'appaltatore potrà recedere dal contratto se il committente non adempie agli obblighi ed agli oneri previsti ovvero per cause di forza maggiore a lui non imputabili.

2. L'appaltatore potrà recedere dal contratto per esigenze derivanti dalla situazione di emergenza epidemiologica da covid.

Art. 13 – FORO DELLE CONTROVERSIE

Per la risoluzione delle controversie che potrebbero insorgere tra appaltatore e committente se non risolvibili in corso d'opera o ad avvenuta ultimazione delle opere con accordo amichevole, il Foro competente sarà quello di _____

ART. 14 (eventuale) - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

E' possibile inserire una clausola conciliativa o arbitrale.

ART. 15 - TUTELA E RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che il trattamento dei dati personali dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia, ivi incluso il Regolamento (UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (GDPR) e sarà effettuato esclusivamente per le finalità previste nel presente contratto. Con la sottoscrizione del contratto ciascuna parte presta il consenso al trattamento dei dati personali e a trasmetterli esclusivamente ai soggetti ai quali la comunicazione è consentita per legge ovvero ai soggetti per i quali la comunicazione è necessaria ai fini dell'esecuzione degli obblighi di cui al contratto.

I dati personali oggetto di trattamento, per le finalità di cui sopra, saranno conservati nel rispetto dei principi di proporzionalità e necessità e, comunque, fino a _____ giorni dalla data di scadenza del contratto ovvero dalla data di risoluzione o cessazione dello stesso, per qualsivoglia causa, fatto in ogni caso salvo quanto debba essere conservato ai sensi di legge.

Decorso tale termine, ciascuna parte avrà l'obbligo di cancellare tutti i dati acquisiti nell'esecuzione del rapporto contrattuale.

ART. 16 - RINVIO

1. Per quanto non esplicitamente disposto nel presente contratto si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e alle altre disposizioni di legge vigenti in materia.

Firma del Committente Firma dell'Appaltatore

Firma del Direttore Lavori (per presa visione)

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile si approvano le seguenti clausole _____