

Mario Tocci

FORMULARIO DEGLI APPALTI PRIVATI

© Copyright Legislazione Tecnica 2018

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di giugno 2018 da
STAMPAFLASH s.r.l., Via Umbria 148/7 - 06059 Todi (PG)

Legislazione Tecnica S.r.l.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 – Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo. Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria. I testi normativi riportati sono stati elaborati e controllati con scrupolosa attenzione. Sono sempre peraltro possibili inesattezze od omissioni, ma che non possono comportare responsabilità dell'Editore.

INDICE

PARTE PRIMA CONTRATTI DI APPALTO D'OPERA

1. I CONTRATTI DI APPALTO DI OPERE EDILI	
1.1 Contratto d'appalto d'opera edile	13
1.2 Contratto d'appalto di opere edili commissionate da una cooperativa edilizia	20
1.3 Contratto d'appalto di opere edili commissionate da un condominio	27
1.4 Contratto d'appalto di opere edili soggette a permesso di costruire	34
1.5 Contratto d'appalto di opere edili soggette a permesso di costruire commissionate da una cooperativa edilizia	41
1.6 Contratto d'appalto di opere edili soggette a permesso di costruire commissionate da un condominio	49
1.7 Contratto d'appalto di opere edili soggette ad autorizzazione paesaggistica semplificata	57
1.8 Contratto d'appalto di opere edili soggette ad autorizzazione paesaggistica semplificata commissionate da una cooperativa edilizia	64
1.9 Contratto d'appalto di opere edili soggette ad autorizzazione paesaggistica semplificata commissionate da un condominio	72
2. I CONTRATTI DI APPALTO DI OPERE NON EDILI	
2.10 Contratto d'appalto di impianto di riscaldamento	79
2.11 Contratto d'appalto di impianto di riscaldamento condominiale	83
2.12 Contratto d'appalto di impianto di climatizzazione	87
2.13 Contratto d'appalto di impianto di climatizzazione condominiale	90

PARTE SECONDA
CONTRATTI DI APPALTO DI SERVIZI

3. I CONTRATTI DI APPALTO DI SERVIZI

3.14	Contratto d'appalto di servizi	97
3.15	Contratto d'appalto per la manutenzione degli spazi esterni condominiali	100
3.16	Contratto d'appalto per la manutenzione della piscina	103
3.17	Contratto d'appalto per la manutenzione della piscina condominiale	106
3.18	Contratto d'appalto per la manutenzione degli impianti sportivi	109
3.19	Contratto d'appalto per la manutenzione degli impianti sportivi condominiali	112
3.20	Contratto d'appalto per il servizio di vigilanza notturna o festiva	115
3.21	Contratto d'appalto per il servizio di vigilanza notturna o festiva condominiale	118
3.22	Contratto d'appalto per il servizio di pulizia	121
3.23	Contratto d'appalto per il servizio di pulizia condominiale ...	124
3.24	Contratto d'appalto per la manutenzione degli ascensori condominiali	127
3.25	Contratto d'appalto per la manutenzione degli estintori condominiali	130

PARTE TERZA
CLAUSOLE CONTRATTUALI

4. LE CLAUSOLE CONTRATTUALI

4.26	Clausola per la pattuizione del premio di puntualità nel contratto di appalto d'opera	135
4.27	Clausola per la pattuizione del premio di puntualità nel contratto di appalto di servizi	136
4.28	Clausola per la limitazione nella variazione dei prezzi	137
4.29	Clausole per designazione: a) del rappresentante dell'Appaltatore; b) del rappresentante del Committente	138
4.30	Clausola di scelta del Foro	139
4.31	Clausola arbitrale	140

4.32	Clausola conciliativa	141
4.33	Clausola derogatoria di responsabilità dell'Appaltatore in caso di eventi naturali eccezionali	142
4.34	Clausola derogatoria di responsabilità del Committente: rischi connessi alla sorpresa geologica/idrica	143

PARTE QUARTA
DIFFIDE, PROPOSTE, SEGNALAZIONI E COMUNICAZIONI

5. DIFFIDE ALL'APPALTATORE

5.35	Eliminazione difetti opera eseguita	149
5.36	Ripetizione opera eseguita non a regola d'arte	151
5.37	Rispetto norme prevenzione infortuni sul lavoro nell'esecuzione dell'opera	152
5.38	Non compimento atti lesivi verso i terzi nell'esecuzione dell'opera	153
5.39	Sollecito ad iniziare i lavori inviato dal Committente all'Appaltatore	154
5.40	Comunicazione del direttore dei lavori all'Appaltatore in ordine all'avvenuta insorgenza di difficoltà operative nell'esecuzione dell'opera	155
5.41	Comunicazione del direttore dei lavori all'Appaltatore in ordine alla verifica di danni da forza maggiore	156

6. PROPOSTE

6.42	Sostituzione materiali non più in vendita	157
6.43	Sostituzione materiali non più disponibili	158

7. SEGNALAZIONI DELL'APPALTATORE

7.44	Segnalazione di inidoneità dei materiali ricevuti	159
7.45	Insufficienza quantitativa dei materiali ricevuti	161

8. COMUNICAZIONI

8.46	Recesso per variazioni progettuali onerose	162
8.47	Recesso per variazioni progettuali superiori al limite del sesto dell'importo complessivo	163

8.48	Recesso per morte Appaltatore	164
8.49	Integrazioni progettuali	165
8.50	Revisioni progettuali	166
8.51	Sollecito ad iniziare i lavori inviato dall'Appaltatore al direttore dei lavori	167
8.52	Comunicazione della nomina del direttore dei lavori inviata dall'Appaltatore al Committente	168
8.53	Comunicazione dell'Appaltatore al Committente circa l'avvenuta nomina del direttore dei lavori	169
8.54	Comunicazione di nomina del direttore dei lavori da parte del Committente	170
8.55	Comunicazione di nomina del direttore dei lavori da parte dell'Appaltatore	171
8.56	Convocazione del sopralluogo nel sito di svolgimento dei lavori ad oggetto del contratto di appalto e relativa comunicazione dell'Appaltatore al Committente	172
8.57	Convocazione del sopralluogo nel sito di svolgimento dei lavori ad oggetto del contratto di appalto e relativa comunicazione dell'Appaltatore al direttore dei lavori e ai direttori di cantiere	174
8.58	Comunicazione di differimento del sopralluogo nel sito di svolgimento dei lavori ad oggetto del contratto di appalto al direttore dei lavori ovvero a un direttore di cantiere	176
8.59	Invito al Committente a presenziare al sopralluogo nel sito di svolgimento dei lavori ad oggetto del contratto di appalto ..	178
8.60	Comunicazione dall'Appaltatore al Committente di impossibilità di svolgimento del sopralluogo nel sito dei lavori ad oggetto del contratto d'appalto per assenza del direttore dei lavori ovvero di un direttore di cantiere	180

PARTE QUINTA
RICHIESTE, AUTORIZZAZIONI E DINIEGHI

9. RICHIESTE

9.61	Richiesta di variazioni del prezzo in aumento ex art. 1664 Cod. civ.	183
9.62	Richiesta di variazioni del prezzo in diminuzione ex art. 1664 Cod. civ.	184

9.63	Richiesta di autorizzazione ad effettuare variazioni progettuali indispensabili con riserva di recesso ex art. 1660 Cod. civ. .	185
9.64	Richiesta di autorizzazione ad effettuare variazioni progettuali indispensabili ex art. 1659 Cod. civ.	187
9.65	Richiesta di equo compenso per sopravvenute difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche ex art. 1664 Cod. civ.	188
9.66	Richiesta di equo compenso per sopravvenute difficoltà di esecuzione derivanti da cause idriche ex art. 1664 Cod. civ.	189

10. AUTORIZZAZIONI E DINIEGHI

10.67	Autorizzazione ad effettuare variazioni progettuali ex art. 1659 Cod. civ.	190
10.68	Diniego ad effettuare variazioni progettuali ex art. 1659 Cod. civ.	191
10.69	Autorizzazione ad effettuare variazioni progettuali indispensabili ex art. 1660 Cod. civ.	192

PARTE SESTA DENUNZIE, RICONTRI E VERBALI

11. DENUNZIE

11.70	Denuncia vizi occulti ex art. 1667 Cod. civ.	197
11.71	Denuncia difformità ex art. 1667 Cod. civ.	199
11.72	Denuncia di grave vizio di opera ultimata ex art. 1669 Cod. civ.	200

12. RICONTRI

12.73	Riscontro positivo denuncia vizi occulti opera ex art. 1667 Cod. civ.	202
12.74	Riscontro positivo denuncia difformità opera ex art. 1667 Cod. civ.	203
12.75	Riscontro negativo denuncia difformità per insussistenza di formulazione di riserve ex art. 1667 Cod. civ.	204
12.76	Riscontro negativo denuncia difformità per infondatezza ex art. 1667 Cod. civ.	205

12.77	Riscontro negativo denuncia difformità per intemperività ex art. 1667 Cod. civ.	206
12.78	Riscontro negativo per infondatezza denuncia gravi vizi ex art. 1669 Cod. civ.	207
12.79	Riscontro negativo per intemperività denuncia gravi vizi ex art. 1669 Cod. civ.	208
12.80	Riscontro negativo denuncia difformità per insussistenza di formulazione di riserve ex art. 1667 Cod. civ.	209

13. VERBALI

13.81	Verbale di presa visione dei luoghi senza contestazioni	210
13.82	Verbale di presa visione dei luoghi con contestazioni	211
13.83	Verbale di non presa visione dei luoghi con rinvio per assenza giustificata di taluno dei convocati	212
13.84	Verbale di non presa visione dei luoghi con rinvio per assenza ingiustificata del direttore dei lavori o di un direttore di cantiere	213
13.85	Verbale di presa visione dei luoghi in assenza del Committente e con contestazioni	214
13.86	Verbale di presa visione dei luoghi senza rinvio nonostante l'assenza non preannunciata del Committente e senza contestazioni	215
13.87	Verbale di consegna del cantiere	217
13.88	Verbale di mancata consegna del cantiere per impedimenti di natura soggettiva	218
13.89	Verbale di mancata consegna del cantiere per impedimenti di natura oggettiva	219
13.90	Verbale di accettazione dei materiali presenti in cantiere ...	220
13.91	Verbale di mancata accettazione dei materiali presenti in cantiere	221
13.92	Verbale di sospensione dei lavori redatto dal direttore di cantiere in assenza del direttore dei lavori	222
13.93	Verbale di sospensione dei lavori redatto dal direttore dei lavori	223
13.94	Verbale di ripresa dei lavori	224
13.95	Verbale di constatazione di perimento di materiale redatto dal direttore dei lavori	225
13.96	Verbale di constatazione di perimento di materiale redatto dal direttore di cantiere in assenza del direttore dei lavori ..	226

13.97	Verbale di constatazione di danno a mezzo d'opera redatto dal direttore dei lavori	227
13.98	Verbale di constatazione di danno a mezzo d'opera redatto dal direttore di cantiere in assenza del direttore dei lavori .	228
13.99	Verbale di constatazione di infortunio a lavoratore redatto dal direttore di cantiere in assenza del direttore dei lavori	229
13.100	Verbale di constatazione di infortunio a lavoratore redatto dal direttore dei lavori	230

APPENDICE NORMATIVA

Artt. 1655-1677 del Codice civile	231
---	-----

AVVERTENZA

Tutte le formule pubblicate nel presente volume sono disponibili in formato *.DOC* editabile dall'utente nell'Area download, accessibile collegandosi all'indirizzo www.legislazionetecnica.it/download ed inserendo il codice riportato in seconda di copertina dopo aver effettuato l'accesso con le proprie credenziali (chi non ne fosse in possesso dovrà preventivamente effettuare la registrazione gratuita al sito).

MARIO TOCCI

Avvocato, è dottore di ricerca in “*Impresa Stato e Mercato*” nell’Università della Calabria.

Mediatore civile e commerciale nonché responsabile scientifico e formatore in numerosi enti di formazione per mediatori civili e commerciali.

Docente di Legislazione dei beni culturali nell’Università degli studi di Sassari e di Diritto dei contratti pubblici nell’Università Statale di Milano, ha altresì insegnato in numerosi altri atenei in Italia e all’estero. È autore di numerose pubblicazioni.

PARTE PRIMA
CONTRATTI DI APPALTO D'OPERA

INDICE DELLE FORMULE DELLA PARTE PRIMA

- 1.1 Contratto d'appalto d'opera edile
- 1.2 Contratto d'appalto di opere edili commissionate da una cooperativa edilizia
- 1.3 Contratto d'appalto di opere edili commissionate da un condominio
- 1.4 Contratto d'appalto di opere edili soggette a permesso di costruire
- 1.5 Contratto d'appalto di opere edili soggette a permesso di costruire commissionate da una cooperativa edilizia
- 1.6 Contratto d'appalto di opere edili soggette a permesso di costruire commissionate da un condominio
- 1.7 Contratto d'appalto di opere edili soggette ad autorizzazione paesaggistica semplificata
- 1.8 Contratto d'appalto di opere edili soggette ad autorizzazione paesaggistica semplificata commissionate da una cooperativa edilizia
- 1.9 Contratto d'appalto di opere edili soggette ad autorizzazione paesaggistica semplificata commissionate da un condominio
- 2.10 Contratto d'appalto di impianto di riscaldamento
- 2.11 Contratto d'appalto di impianto di riscaldamento condominiale
- 2.12 Contratto d'appalto di impianto di climatizzazione
- 2.13 Contratto d'appalto di impianto di climatizzazione condominiale

1

I CONTRATTI DI APPALTO DI OPERE EDILI

1.1

CONTRATTO D'APPALTO D'OPERA EDILE

L'anno il giorno del mese di in

TRA

il sig./dott. nato a il, residente in,
via, n., codice fiscale n., in
seguito per brevità denominato "Committente"

E

il sig./dott. nato a, il, residente in,
via, n. in qualità di legale rappresentante dell'Impresa
..... con sede in, via, n.
codice fiscale n., partita IVA n.,
in seguito per brevità denominato "Appaltatore"

PREMESSO

- che i lavori di cui al presente contratto devono compiersi in sull'area edificabile contraddistinta in catasto al n., foglio n., particella n. confinante: a Nord, a Sud, a Est e ad Ovest
- che il Committente dichiara di avere la piena e libera disponibilità con facoltà di costruire e di essere certo che sulla stessa non gravano vincoli di non edificabilità di natura pubblica, né servitù di natura privata né altri vincoli ostativi alla realizzazione delle opere in progetto;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:



**Pagine non disponibili
in anteprima**



Art. 1 - Oggetto dell'appalto

L'appalto ha per oggetto la vigilanza notturna anche in giorni festivi [oppure nei soli giorni festivi] [oppure nei soli giorni feriali] dell'immobile sito in, via, n., di proprietà del Committente da eseguirsi a cura dell'Appaltatore con proprio personale e con proprie attrezzature e materiali. Esso comprende i seguenti servizi:

- 1) effettuazione di due sopralluoghi con personale autorizzato ed armato due volte per notte nei seguenti orari in tutti i giorni della settimana [oppure nei soli giorni festivi];
- 2) verifica di tutte le porte, delle saracinesche dei negozi, delle finestre e delle saracinesche dei box per accertare eventuali effrazioni e prevenirle;
- 3) timbratura all'orologio marcatempo sito in per far constare i sopralluoghi [oppure l'apposizione di biglietti di controllo sugli infissi controllati].

Art. 2 - Corrispettivo

L'importo del corrispettivo dell'appalto viene stabilito nella somma forfettaria complessiva di Euro (.....) oltre IVA che sarà pagata dal Committente all'Appaltatore come segue:

Art. 3 - Revisione prezzi

L'importo del corrispettivo come sopra forfettariamente stabilito è definitivo. Pertanto viene esclusa qualunque revisione o indicizzazione.

Art. 4 - Subappalto

È fatto divieto all'Appaltatore senza autorizzazione scritta del Committente di subappaltare ad altri totalmente o in parte i lavori sotto pena della risoluzione del contratto e del risarcimento dei danni.

Art. 5 - Durata del contratto

Il presente contratto ha la durata di un anno decorrente dal e s'intende rinnovato tacitamente di un eguale periodo se nel termine di almeno mesi



**Pagine non disponibili
in anteprima**



4.31

CLAUSOLA ARBITRALE

Le parti convengono che tutte le controversie insorgenti nel corso della e intorno alla esecuzione del contratto siano devolute alla competenza di un Collegio arbitrale composto di tre membri, di cui uno nominato da ciascuna parte, mediante notifica all'altra parte, ricettizia ma libera nelle forme e con pedissequa accettazione, dell'invito al soggetto prescelto, e uno nominato dal Presidente del Tribunale di

.....
Il Collegio arbitrale, presieduto dall'Arbitro anagraficamente più anziano, deciderà in via rituale secondo diritto.

NOTA

[Mediante tale clausola, le parti possono deferire la decisione in ordine alle controversie insorgenti nella e intorno alla esecuzione del contratto ad un Collegio arbitrale, verosimilmente più celere rispetto all'apparato giurisdizionale ordinario.]

4.32

CLAUSOLA CONCILIATIVA

Le parti convengono che le controversie insorgenti nel corso della e intorno alla esecuzione del contratto non possano essere giudizialmente avviate in difetto dell'esperimento di una procedura conciliativa innanzi al seguente organismo di conciliazione e secondo il rispettivo Regolamento:

NOTA

[Mediante tale clausola, le parti possono cercare di prevenire la nascita di un vero e proprio conflitto giurisdizionale attraverso la rimessione delle questioni controverse ad una camera conciliativa.]



**Pagine non disponibili
in anteprima**



11.72

**DENUNZIA DI GRAVE VIZIO DI OPERA ULTIMATA
EX ART. 1669 COD. CIV.**

RACCOMANDATA A.R.

....., li

Oggetto: Appalto stipulato in data

Denuncia di grave vizio di opera ultimata ex art. 1669 Cod. civ.

.....
.....

In riferimento al contratto in oggetto indicato si comunica, ai sensi dell'art. 1669 Cod. civ., che con riferimento all'opera eseguita è stato riscontrato il seguente vizio:

Non appena possibile si provvederà a trasmettere la perizia tecnica effettuata, la documentazione fotografica dei danni verificatisi e il preventivo del costo di ricostruzione al fine di ottenere in via bonaria il risarcimento dei danni subiti.

IL COMMITTENTE

.....

NOTA

[Sono gravi vizi dei beni immobili tutti quei difetti che comportino menomazioni del normale godimento (Cass. Civ. n. 3752/2007).

Tra i gravi vizi in questione, possono a titolo esemplificativo menzionarsi:

- *vizi di rivestimento esterno (Cass. Civ. n. 6741/1983);*
- *difetti di canna fumaria (Cass. Civ. n. 3252/1986);*
- *inadeguatezza delle tubazioni fognarie (Cass. Civ. n. 3339/1990);*
- *vizi dell'impianto di riscaldamento centralizzato (Cass. Civ. n. 5002/1994).*