



seconda parte
CONTRATTI

PREMESSA

L'appalto è il contratto con il quale una parte (appaltatore) si obbliga nei confronti di un'altra (committente o appaltante) a realizzare un'opera o a compiere un servizio, con organizzazione dei mezzi necessari verso un corrispettivo in denaro. L'appaltatore è un imprenditore che organizza i mezzi necessari per realizzare l'opera, il committente è chiunque affida ad altri la realizzazione dell'opera (o del servizio).

E' un contratto consensuale, con effetti obbligatori, di carattere personale: infatti, ci si affida ad un appaltatore piuttosto che ad un altro in considerazione della sua capacità ed abilità, nonché della sua onestà e della stima che gode agli occhi del committente.

Il committente può sempre nominare un direttore dei lavori, il quale lo rappresenta nelle manifestazioni di volontà di carattere tecnico.

Il contratto di appalto si distingue dal contratto di vendita in quanto ha per oggetto un fare (la realizzazione di un'opera o il compimento di un servizio), mentre la vendita ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o di un altro diritto già esistente.

Si distingue pure dalla vendita di cosa futura sia in base alla prevalenza del lavoro sulla materia, sia in base al criterio dell'ordinaria produzione (si tratterà di appalto e non di vendita, quando l'oggetto richiesto presenta tratti di peculiarità rispetto a quelli ordinariamente prodotti).

Diverso dal contratto di appalto è il contratto d'opera nel quale, come nell'appalto, il prestatore d'opera organizza autonomamente e a proprio rischio l'attività che svolge, ma i due contratti si distinguono per il tipo di organizzazione, infatti è prevalentemente imprenditoriale nel contratto d'appalto mentre è data prevalenza al lavoro personale dell'imprenditore e dei suoi familiari nel contratto d'opera.

Al fine di evitare successive e spiacevoli contestazioni, che possono anche dar luogo a controversie giudiziarie, è sempre consigliabile pattuire a priori tutte le condizioni relative al rapporto che sta per nascere, in modo da definirlo anticipatamente anche nella sua veste giuridica.

Questo è appunto lo scopo che si prefiggono di raggiungere le tracce di contratto qui predisposte e verificate dall'Ufficio Conciliazione, Arbitrato e Regolazione del Mercato presso la Camera di Commercio di Venezia.

INTRODUZIONE

Con questa guida si vuole fornire ai Committenti ed agli Appaltatori alcune indicazioni utili alla formulazione dei Contratti e delle relative condizioni generali per lavori di costruzione in ambito privato.

Per lavori di costruzione si intendono tutti quei lavori eseguiti in cantieri fissi o mobili, per i quali sia creata una organizzazione di mezzi, di personale e di installazioni, rimossa al termine dei lavori stessi.

Nell'esecuzione dei lavori di costruzione può essere compresa sia una parte, comunque non determinante, di ingegneria, normalmente ingegneria di dettaglio, che la fornitura dei materiali da porre in opera.

Quanto riportato nelle diverse sezioni della guida è stato scritto in modo che gli utilizzatori, nel predisporre i Contratti, possano, in funzione delle proprie esigenze, utilizzarla totalmente o parzialmente, e richiamare quindi solo gli Articoli ritenuti necessari ed importanti per lo specifico Contratto, tralasciando gli altri.

Nella preparazione, si è sempre tenuto presente che il processo che porta all'assegnazione di un Contratto deve essere conforme a quei requisiti di qualità attualmente indispensabili nella gestione aziendale.

PRINCIPI ISPIRATORI NELLA FORMULAZIONE DI UN CONTRATTO PER LAVORI DI COSTRUZIONE

Nella stipula di un Contratto e quindi nella preparazione dei documenti contrattuali necessari per espletare la gara per la sua assegnazione, si deve tenere presente quanto segue:

- I lavori di differente specializzazione e particolare complessità dovrebbero essere, possibilmente, assegnati con Contratti separati; ad esempio: le opere civili separate dalle opere elettriche, meccaniche, di isolamento termico, ecc.
- I lavori, ove ciò sia congruente con la dimensione dei lavori stessi, dovrebbero prevedere la possibilità di essere suddivisi in lotti.
- Le imprese che vengono chiamate a presentare offerta devono soddisfare le seguenti caratteristiche:
 - essere tecnicamente qualificate per eseguire il lavoro oggetto del Contratto;
 - essere affidabili dal punto di vista economico/finanziario;
 - avere una organizzazione gestionale e di management di impresa tale che possa garantire l'ottimale gestione del lavoro affidato;
 - possedere, ove richiesto, le necessarie qualifiche del proprio sistema di qua-

lità e controllo;

- disporre del possesso dei mezzi sufficienti per garantire l'esecuzione dei lavori affidati entro il termine di tempo previsto;

- disporre di personale idoneo sufficiente a garantire l'esecuzione a regola d'arte dei lavori affidati entro il termine di tempo previsto.

- I Contratti devono essere assegnati sulla base di offerte economicamente competitive, purché venga rispettato quanto espresso ai punti precedenti.

- Durante l'iter dell'assegnazione, tutti gli offerenti devono essere trattati nello stesso modo, per cui qualsiasi informazione data ad un partecipante alla gara deve essere resa immediatamente disponibile anche agli altri.

GARE PER L'ASSEGNAZIONE DI UN CONTRATTO PER LAVORI DI COSTRUZIONE

Le gare¹ per l'assegnazione di un Contratto per lavori di costruzione vengono normalmente svolte in uno dei modi seguenti:

A. “Gara aperta”: gara rivolta ad imprese che abbiano risposto ad un bando o pre-invito a partecipare, nel quale sono indicati i requisiti minimi necessari per l'esecuzione dei lavori. Le imprese devono quindi essere in possesso di tali requisiti.

B. “Gara ristretta con preselezione”: gara rivolta ad un numero predeterminato di imprese che abbiano risposto, in modo appropriato, ad un pre-invito di qualifica e presentazione, inviatogli dal Committente. Il pre-invito deve essere aper-

¹ Per “gara” si intende lo svolgimento, da parte del Committente e dei partecipanti all'offerta, delle seguenti azioni:

- pubblicazione del bando di gara oppure pre-invito (Committente);
- presentazione della richiesta di partecipazione (imprese che desiderano partecipare);
- selezione delle imprese aventi i requisiti per partecipare alla gara (Committente);
- richiesta di offerta alle imprese selezionate (Committente);
- preparazione e presentazione delle offerte (imprese);
- apertura delle offerte (Committente);
- valutazione preliminare delle offerte (Committente);
- preparazione della lista ristretta (Committente);
- chiarimenti sulle offerte (Committente e imprese);
- valutazione finale delle offerte (Committente);
- proposta di assegnazione Contratto (Committente);
- assegnazione Contratto (Committente).

to a tutte le imprese facenti parte dell'elenco fornitori del Committente, e che siano in possesso, a giudizio del Committente, dei necessari requisiti per l'esecuzione dei lavori.

C. “Gara ristretta”: gara rivolta ad un numero limitato di concorrenti (in casi particolari anche uno solo) comunque ritenuti in possesso dei necessari requisiti per l'esecuzione dei lavori scopo della gara che è stata indetta.

Le gare vengono svolte, ove possibile, secondo la procedura di cui alla precedente lettera A.

- Normalmente nel campo degli appalti privati viene adottata la procedura di cui alla lettera B.; tale procedura è comunque essenziale nei seguenti casi:
- costi per l'adozione della procedura di cui alla lettera A. sproporzionati rispetto all'importo previsto dei lavori;
 - qualità dei lavori da eseguirsi tale per cui sia auspicabile il ricorso ad un limitato numero di offerenti;
 - tempo di esecuzione dei lavori particolarmente ristretto.

La procedura di cui alla lettera C. dovrebbe essere adottata nei seguenti casi:

- massima urgenza dei lavori da eseguirsi;
- utilizzo di licenze e brevetti in possesso di una sola o di un numero limitato di imprese;
- lavori di piccola dimensione collegati ad altro/i già in corso di esecuzione da parte della sola impresa che viene chiamata a presentare offerta;
- motivi di segretezza, quali opere militari, ecc.

TIPOLOGIA DEI CONTRATTI

I Contratti per lavori di costruzione vengono normalmente denominati in uno dei modi seguenti:

- Contratto a “prezzi unitari”
- Contratto a “corpo”
- Contratto a “costi rimborsabili/in economia”
- Contratto “misto”.

CONTRATTO A “PREZZI UNITARI”

Per l'assegnazione di un Contratto a “prezzi unitari” è necessario che il Committente definisca in modo esauriente le lavorazioni e le relative caratteristiche dell'opera risultante e a cui andranno applicati i singoli prezzi unitari.

Per ogni prezzo unitario dovrà essere definita, in modo sufficientemente

approssimato, la quantità (kg, m, n°, ecc.) di lavorazione e posa in opera da effettuare.

I singoli prezzi unitari potranno essere già indicati dal Committente, per cui ai partecipanti alla gara sarà richiesto di dichiarare un rialzo o un ribasso percentuale relativo ad ogni singolo prezzo o a tutti i prezzi riportati dal Committente sul prezzario.

Nel caso che i singoli prezzi unitari non siano già riportati dal Committente sul prezzario, i partecipanti alla gara dovranno quotarli dove e come richiesto.

CONTRATTO A “CORPO”

A questo tipo di Contratto si ricorrerà solamente nel caso che la progettazione, lo scopo del lavoro, le quantità delle lavorazioni e posa in opera, i tempi di esecuzione siano adeguatamente ed esaurientemente definiti nei documenti di gara. Il Committente potrà stabilire un prezzo base. Alla/e impresa/e partecipante/i alla gara potrà essere richiesto di offrire la % in aumento o in ribasso sul prezzo base stabilito dal Committente.

CONTRATTO A “COSTI RIMBORSABILI/ IN ECONOMIA” (art. 1657 c.c.)

Questo tipo di Contratto viene, di norma, utilizzato quando non sia tecnicamente possibile o economicamente utile definire in modo adeguato sia la quantità dei lavori da eseguire che la loro progettazione. Il ricorso a questo tipo di Contratto avviene, in molti casi, per l'esecuzione di lavori di manutenzione non programmata. L'impresa dovrà quotare i prezzi di manodopera, mezzi, attrezzature, installazioni, ecc. da utilizzare e la % aggiuntiva da applicare ad ogni singolo prezzo, per costi generali e utile d'impresa, ove possibile, durante l'esecuzione dei lavori; questo tipo di Contratto dovrebbe essere trasformato, per la parte di lavori non ancora eseguita, in Contratto a “corpo” o a “prezzi unitari”.

CONTRATTO “MISTO”

In un Contratto, può essere necessario utilizzare la suddivisione del totale dei lavori in due o tre delle tipologie precedentemente esposte, attenendosi alle seguenti indicazioni:

- la tipologia a “corpo”, per la parte di cui si conoscano le quantità e la progettazione sia completamente definita;
- la tipologia a “prezzi unitari”, per le parti in cui le quantità siano approssimativamente definite ($\pm 15 + 20\%$) e la progettazione non ancora completamente definita;
- la tipologia a “costi rimborsabili/in economia” per le parti ove sia le quantità che la progettazione siano decisamente indefinite o l'urgenza di assegnazione ed inizio lavori siano determinanti.

CONTRATTO DI APPALTO

I sottoscritti signori

..... (nome cognome o ragione sociale)
residenti in
vian
C.F.

(committente)

e

..... (nome cognome o ragione sociale)
con sede in
vian
C.F.

(appaltatore)

Premesso che:

il committente in qualità di proprietario.....
dell'immobile
sito in intende eseguire sullo stesso lavori
di

.....
e che l'appaltatore, in qualità di impresa specializzata, ritiene di poterli eseguire
con organizzazione di mezzi e di personale necessari

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE

1) Oggetto del contratto

Il Sig.affida in appalto al
Sig...in qualità di legale
rappresentante della dittache accetta l'esecu-
zione degli interventi di restauro, costruzione, ristrutturazione, installazione
(alro) riportati in premessa
L'opera dovrà essere eseguita secondo il disegno, le misure, le prescrizioni del
progetto redatto dao secondo le indicazioni verbali del
committente che qui di seguito si riportano

2) Termini di inizio e di fine dei lavori

L'inizio dell'opera avverrà entro il giornoe verrà completata entro e non oltre il giorno
In caso di ritardo nella consegna l'appaltatore incorrerà in una penale di Euro per ogni giorno di ritardo, salva la variazione relativa ai termini di consegna dell'opera, concordata di volta in volta dalle parti.

3) Corrispettivo per i lavori

Il prezzo dell'opera è pattuito in Euro

Tale importo verrà corrisposto:

- Euro a titolo di caparra confirmatoria alla sottoscrizione del presente impegno;
- Euro a giorni.....dall'inizio dei lavori.
- Euro al momento dell'accettazione dell'opera, e comunque non oltre i sessanta giorni dalla fine dei lavori.

E' autorizzato a discutere, ricevere, quietanzare le somme dovute in conto e a saldo il Signor

I singoli pagamenti avverranno a mezzo:

- rimessa diretta,
- ricevuta bancaria,
- con rilascio di cambiali con scadenza

Contestualmente al pagamento verrà rilasciata debita quietanza.

Il ritardo nel pagamento farà automaticamente decorrere gli interessi di mora nella misura del tasso corrente bancario più 5 punti.

4) Direttore dei lavori

L'impresa appaltatrice dichiara che la Direzione dei Lavori è affidata a

(C.F.)

residente in

iscritto all'Ordine degli di e che ai fini dell'incarico ricevuto ha eletto domicilio in

5) Collaudo

L'appaltatore comunicherà per iscritto con lettera raccomandata A/R la data del collaudo che avverrà alla presenza di entrambe le parti.

Qualora il committente, senza giustificato motivo, non esegua il collaudo o non comunichi all'appaltatore l'esito, l'opera si considera accettata.

6) Accettazione dell'opera

L'opera si intenderà accettata in caso di mancata comunicazione dell'esito del collaudo entro sessanta giorni ovvero in caso di ricezione della consegna senza riserve, salvi i casi previsti dall'art. 1669 C.C.

7) Revisione del corrispettivo ed interessi di mora

Fatto salvo quanto previsto nell'ultimo capoverso della clausola precedente, in caso di variazioni in aumento dei costi della "manodopera" e/o dei "materiali" nel periodo intercorrente tra la data della sottoscrizione del contratto e quella della effettiva consegna dei manufatti, l'appaltatore è espressamente autorizzato dal committente a revisionare i prezzi stabiliti in relazione alle varianti avvenute. Per la "manodopera" (incidente convenzionalmente per il **65%** sul prezzo) verrà considerato il costo orario dell'operaio specializzato così come individuato dalle vigenti tabelle del Genio Civile di Venezia e, per i "materiali" incidenti per il **35%** (o altro valore) sul totale, il riferimento è dato dal..... [capitolato prezzi vigente del Comune di Venezia, Osservatorio prezzi edito da Confartigianato Venezia, altro]. L'appaltatore è altresì espressamente autorizzato ad emettere fattura separata per le eventuali somme che risultassero dovute dal committente in base all'applicazione della suddetta clausola di "revisione del corrispettivo".

In caso di ritardato pagamento rispetto ai termini indicati dall'art. 3 saranno corrisposti gli interessi nella misura del tasso corrente bancario più 5 punti.

8) Variazioni dei lavori

Il committente ha la facoltà di richiedere variazioni che non importino notevoli modificazioni dell'opera e comunque tali da non eccedere un valore pari a 1/6 del valore della stessa.

Qualora, in corso d'opera, si rendesse necessario apportare varianti specifiche, essenziali per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte, le parti si accorderanno per iscritto.

Ogni variazione, compresa quella relativa ai termini di consegna dell'opera, legittimamente adottata in conformità al presente articolo, sarà concordata di volta in volta tra le parti.

La maggiorazione del corrispettivo derivante dalla variazione effettuata sarà documentata dall'appaltatore.

9) Recesso delle parti

In caso di recesso del committente questi dovrà corrispondere all'appaltatore le spese da questi già sostenute oltre al mancato guadagno.

10) Obblighi delle parti

L'appaltatore si assume ogni responsabilità per vizi e difetti dell'opera derivanti dal suo operato. Il committente è obbligato alla custodia del materiale depositato presso la sua residenza e/o dimora.

11) Clausola arbitrale con preventivo tentativo di conciliazione

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di conciliazione o in caso di mancato raggiungimento di un accordo, la controversia verrà definita mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il proprio Regolamento.

Data,

L'appaltatore

Il committente

.....

.....

Il committente riconosce che la clausola di cui all'art. 11 è stata fatta oggetto di trattativa individuale con l'appaltatore come previsto dall'art. 1341 c.c.

Il committente

.....

CONTRATTO DI APPALTO (CON IL CONSUMATORE)

I sottoscritti signori

..... (nome cognome o ragione sociale)
residenti in
vian
C.F.

(committente)

e

..... (nome cognome o ragione sociale)
con sede in
vian
C.F.

(appaltatore)

Premesso che:

il committente in qualità di proprietario.....
dell'immobile
sito in intende eseguire sullo stesso lavori
di
.....
.....

e che l'appaltatore, in qualità di impresa specializzata, ritiene di poterli eseguire
con organizzazione di mezzi e di personale necessari

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE

1) Oggetto del contratto

Il Sig.affida in appalto al
Sig...in qualità di legale
rappresentante della dittache accetta l'esecu-
zione degli interventi di restauro, costruzione, ristrutturazione, installazione
(alro) riportati in premessa
L'opera dovrà essere eseguita secondo il disegno, le misure, le prescrizioni del
progetto redatto dao secondo le indicazioni verbali del
committente che qui di seguito si riportano
.....
.....

2) Termini di inizio e di fine dei lavori

L'inizio dell'opera avverrà entro il giornoe verrà completata entro e non oltre il giorno
In caso di ritardo nella consegna l'appaltatore incorrerà in una penale di Euro per ogni giorno di ritardo, salva la variazione relativa ai termini di consegna dell'opera, concordata di volta in volta dalle parti.

3) Corrispettivo per i lavori

Il prezzo dell'opera è pattuito in Euro

Tale importo verrà corrisposto:

- Euro a titolo di caparra confirmatoria alla sottoscrizione del presente impegno;
- Euro a giorni.....dall'inizio dei lavori.
- Euro al momento dell'accettazione dell'opera, e comunque non oltre i sessanta giorni dalla fine dei lavori.

E' autorizzato a discutere, ricevere, quietanzare le somme dovute in conto e a saldo il Signor

I singoli pagamenti avverranno a mezzo:

- rimessa diretta,
- ricevuta bancaria,
- con rilascio di cambiali con scadenza

Contestualmente al pagamento verrà rilasciata debita quietanza.

Il ritardo nel pagamento farà automaticamente decorrere gli interessi di mora nella misura del tasso corrente bancario più 5 punti.

4) Direttore dei lavori

L'impresa appaltatrice dichiara che la Direzione dei Lavori è affidata a

(C.F.)

residente in

iscritto all'Ordine degli di e che ai fini dell'incarico ricevuto ha eletto domicilio in

5) Collaudo

L'appaltatore comunicherà per iscritto con lettera raccomandata A/R la data del collaudo che avverrà alla presenza di entrambe le parti.

Qualora il committente, senza giustificato motivo, non esegua il collaudo o non comunichi all'appaltante l'esito, l'opera si considera accettata.

6) Accettazione dell'opera

Tutte le contestazioni relative all'opera andranno sollevate per iscritto entro e non oltre 60 giorni dalla consegna; l'opera si intenderà accettata in caso di mancata comunicazione dell'esito del collaudo entro sessanta giorni ovvero in caso di ricezione della consegna senza riserve, salvi i casi previsti dall'art. 1669 C.C.

7) Revisione del corrispettivo ed interessi di mora

Fatto salvo quanto previsto nell'ultimo capoverso della clausola precedente, in caso di variazioni in aumento dei costi della "manodopera" e/o dei "materiali" nel periodo intercorrente tra la data della sottoscrizione del contratto e quella della effettiva consegna dei manufatti, l'appaltatore è espressamente autorizzato dal committente a revisionare i prezzi stabiliti in relazione alle varianti avvenute. Per la "manodopera" (incidente convenzionalmente per il **65%** sul prezzo) verrà considerato il costo orario dell'operaio specializzato così come individuato dalle vigenti tabelle del Genio Civile di Venezia e, per i "materiali" incidenti per il **35%** (o altro valore) sul totale, il riferimento è dato dal..... [capitolato prezzi vigente del Comune di Venezia, Osservatorio prezzi edito da Confartigianato Venezia, altro]. L'appaltatore è altresì espressamente autorizzato ad emettere fattura separata per le eventuali somme che risultassero dovute dal committente in base all'applicazione della suddetta clausola di "revisione del corrispettivo".

In caso di ritardato pagamento rispetto ai termini indicati dall'art. 3 saranno corrisposti gli interessi nella misura del tasso corrente bancario più 5 punti.

8) Variazioni dei lavori

Il committente ha la facoltà di richiedere variazioni che non importino notevoli modificazioni dell'opera e comunque tali da non eccedere un valore pari a 1/6 del valore della stessa.

Qualora, in corso d'opera, si rendesse necessario apportare varianti specifiche, essenziali per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte, le parti si accorderanno per iscritto.

Ogni variazione, compresa quella relativa ai termini di consegna dell'opera, legittimamente adottata in conformità al presente articolo, sarà concordata di volta in volta tra le parti.

La maggiorazione del corrispettivo derivante dalla variazione effettuata sarà documentata dall'appaltatore.

9) Recesso delle parti

In caso di recesso del committente questi dovrà corrispondere all'appaltatore le spese da questi già sostenute oltre al mancato guadagno.

10) Obblighi delle parti

L'appaltatore si assume ogni responsabilità per vizi e difetti dell'opera derivanti dal suo operato. Il committente è obbligato alla custodia del materiale depositato presso la sua residenza e/o dimora.

11) Clausola arbitrale con preventivo tentativo di conciliazione

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di conciliazione o in caso di mancato raggiungimento di un accordo, la controversia verrà definita mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il proprio Regolamento.

Data,

L'appaltatore

Il committente

.....

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art 1341 C.C., le parti dichiarano di approvare specificatamente l'**art. 11 Clausola arbitrale con preventivo tentativo di conciliazione**, che riconoscono essere stato oggetto di trattativa individuale come previsto dall'art. 1469 ter C.C.

L'appaltatore

Il committente

.....

.....

DELL'APPALTO: CODICE CIVILE

Il vigente Codice Civile tratta dell'appalto al Libro IV, Titolo III, Capo VII, articoli dal 1665 al 1677. Si faccia riferimento in particolare all'appalto riguardante l'esecuzione di opere.

Capo VII - Dell'appalto

Art. 1655 – Nozione

- ▶ L'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro.

Art. 1656 – Subappalto

- ▶ L'appaltatore non può dare in subappalto l'esecuzione dell'opera o del servizio, se non è stato autorizzato dal committente.

Art. 1657 – Determinazione del corrispettivo

- ▶ Se le parti non hanno determinato la misura del corrispettivo, né hanno stabilito il modo di determinarla, essa è calcolata con riferimento alle tariffe esistenti o agli usi; in mancanza è determinata dal giudice.

Art. 1658 – Fornitura della materia

- ▶ La materia necessaria a compiere l'opera deve essere fornita dall'appaltatore, se non è diversamente stabilito dalla convenzione o dagli usi.

Art. 1659 – Variazioni concordate del progetto

- ▶ L'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate.
- ▶ L'autorizzazione si deve provare per iscritto.
- ▶ Anche quando le modificazioni sono state autorizzate, l'appaltatore, se il prezzo dell'intera opera è stato determinato globalmente, non ha diritto a compenso per le variazioni o per le aggiunte, salva diversa pattuizione.

Art. 1660 – 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 di determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo.
- ▶ Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto l'appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, un'equa indennità.
- ▶ Se le variazioni sono di notevole entità, il committente può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo.

Art. 1661 – Variazioni ordinate dal committente

- ▶ Il committente può apportare variazioni al progetto, purché il loro ammontare non superi il sesto del prezzo complessivo convenuto.

- ▶ L'appaltatore ha diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti, anche se il prezzo dell'opera era stato determinato globalmente.
- ▶ La disposizione del comma precedente non si applica quando le variazioni, pur essendo contenute nei limiti suddetti, importano notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima.

Art. 1662 – Verifica nel corso di esecuzione dell'opera

- ▶ Il committente ha diritto di controllare lo svolgimento dei lavori e di verificarne a proprie spese lo stato.
- ▶ Quando, nel corso dell'opera, si accerta che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risolto, salvo il diritto del committente al risarcimento del danno.

Art. 1663 – Denuncia dei difetti della materia

- ▶ L'appaltatore è tenuto a dare pronto avviso al committente dei difetti della materia da questo fornita se si scoprono nel corso dell'opera e possono comprometterne la regolare esecuzione.

Art. 1664 – Onerosità o difficoltà dell'esecuzione

- ▶ Qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della manodopera, tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore o il committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può essere accordata solo per quella differenza che eccede il decimo.
- ▶ Se nel corso dell'opera si manifestano difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendano notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso.

Art. 1665 – 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 trascurava 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. 1666 – Verifica e pagamento di singole partite

- ▶ Se si tratta di opere da eseguire per partite, ciascuno dei contraenti può chiedere che la verifica avvenga per le singole partite. In tal caso l'appaltatore, può domandare il pagamento in proporzione all'opera eseguita.
- ▶ Il pagamento fa presumere l'accettazione della parte di opera pagata; non produce questo effetto il versamento di semplici acconti.

Art. 1667 – Difformità e vizi dell'opera

- ▶ L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in malafede taciuti dall'appaltatore.
- ▶ Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.
- ▶ L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna.

Art. 1668 - Contenuto della garanzia per difetti dell'opera

- ▶ Il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore.
- ▶ Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto.

Art. 1669 - Rovina e difetti di cose immobili

- ▶ Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta.
- ▶ Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.

Art.1670 – Responsabilità dei subappaltatori

- ▶ L'appaltatore per agire in regresso nei confronti dei subappaltatori, deve, sotto pena di decadenza, comunicare ad essi la denuncia entro sessanta giorni dal ricevimento.

Art. 1671 - Recesso unilaterale dal contratto

- ▶ Il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.

CONTRATTO DI SUBAPPALTO

Tra (ragione sociale o cognome e nome)
(indirizzo)
(partita IVA o codice fiscale)
che nel prosieguo sarà chiamato **“appaltatore”**

e

(ragione sociale)
(indirizzo)
(partita IVA)
che nel prosieguo sarà chiamato **“subappaltatore”**

premesso che

l'appaltatore è risultato assegnatario dell'appalto di lavoro da eseguirsi presso l'immobile adibito a (unità abitativa, edificio condominiale, esercizio commerciale, struttura recettiva, etc.)
sito in indirizzo

i lavori appaltati e da eseguirsi sotto la direzione lavori del (Arch., Ing. Geom., etc.)
iscritto all'ordine (collegio) degli architetti/ingegneri (geometri) della prov. di
....., consistono in:

.....
.....
.....
.....

il subappaltatore, in qualità di impresa specializzata nella realizzazione di:

.....
.....

dichiara di possedere i requisiti di organizzazione, di mezzi e di personale occorrenti per eseguire le parti di opera da eseguire in subappalto, nonché di aver provveduto a consegnare alla ditta appaltatrice il piano operativo di sicurezza (P.O.S.) ai sensi del D.Lgs. 528/99, art. 8, comma 1, lett. d)

si conviene quanto segue

Art. 1

OGGETTO DEL CONTRATTO

L'appaltatore assegna al subappaltatore la realizzazione delle seguenti opere:

.....
.....

che verranno eseguite sotto la direzione tecnica del Sig.
rientranti nella categoria di cui al D.P.R. 34/2000

La descrizione particolareggiata dei lavori da eseguirsi con il coordinamento dell'impresa appaltatrice e l'elenco dei materiali occorrenti sono contenuti nel capitolato tecnico [da riportarsi in allegato] che costituisce parte integrante del presente contratto.

Art. 2

CORRISPETTIVO

A fronte dell'opera eseguita l'appaltatore corrisponderà al subappaltatore l'importo a forfait pari a €. (in lettere), più IVA.

Per il calcolo di tale importo si è tenuto conto delle seguenti voci di costo:

- manodopera incidente per il 65% (o altro valore) sul totale; per tale voce il riferimento è dato dalla tabella vigente dei costi orari della manodopera dell'edilizia a cura del Magistrato alle Acque – Nucleo operativo di Venezia;
- materiali incidenti per il 35% (o altro valore) sul totale; per tale voce il riferimento è dato dal..... [capitolato prezzi vigente del Comune di Venezia, Osservatorio prezzi edito da Confartigianato Venezia, altro].

Art. 3

VARIAZIONI

Il subappaltatore ha la facoltà di richiedere variazioni che non importino notevoli modificazioni delle parti di opere assegnate e comunque tali da non eccedere un valore pari ad un 1/6 del valore delle stesse.

Qualora, in corso d'opera, si rendesse necessario apportare varianti specifiche, essenziali per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte, e queste dovessero essere di competenza, in tutto o in parte, del subappaltatore, le parti si accorderanno per iscritto.

Parimenti, la maggiorazione del corrispettivo derivante dalla variazione effettuata sarà documentata per iscritto.

Art. 4

OBBLIGHI DELLE PARTI

L'appaltatore è responsabile verso il committente per vizi o difetti dell'opera, anche per le parti eseguite, purchè preventivamente concordate, dal subappaltatore. E' fatto salvo il diritto dell'appaltatore di rivalersi sul committente per pre-

sunti danni subiti.

L'appaltatore, per il tramite del committente, dovrà garantire la fornitura delle fonti energetiche, dell'acqua, etc, nonché la messa a disposizione di un locale per il deposito delle attrezzature, degli accessori, degli impianti, etc.

L'appaltatore è responsabile della custodia della merce depositata di proprietà del subappaltatore.

Art. 5

CLAUSOLA ARBITRALE CON PREVENTIVO TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di conciliazione o in caso di mancato raggiungimento di un accordo, la controversia verrà definita mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il proprio Regolamento.

Data,

Per l'appaltatore

Il legale rappresentante

.....

Per il subappaltatore

Il legale rappresentante

.....

Le parti dichiarano di approvare specificatamente la clausola di cui all'art. 5 - clausola arbitrale con preventivo tentativo di conciliazione - come previsto dall'art. 1341 C.C.

Per l'appaltatore

Il legale rappresentante

.....

Per il subappaltatore

Il legale rappresentante

.....

CONTRATTO PER LA COSTRUZIONE E LA POSA IN OPERA DI MANUFATTI

(SCHEMA)

Tra (ragione sociale o cognome e nome)
(indirizzo)
(partita IVA o codice fiscale)
che nel prosieguo sarà chiamato **“Committente”**

e

(ragione sociale)
(indirizzo)
(partita IVA o codice fiscale)
che nel prosieguo sarà chiamato **“Appaltatore”**

premesso che

il committente è proprietario di una unità immobiliare ad uso
(abitativo, commerciale, etc.) sita in
via ed intende affidare a terzi
la costruzione e la posa in opera di in detta unità;
l'appaltatore, in qualità di impresa specializzata alla costruzione e posa in opera,
dichiara di possedere i requisiti di organizzazione, di mezzi e di personale occor-
renti per eseguire l'opera richiesta;

si conviene quanto segue

Art. 1

OGGETTO DEL CONTRATTO

Il committente affida in appalto alla ditta appaltatrice la costruzione e la posa in opera di su misura nell'unità immobiliare indicata in premessa.

La descrizione particolareggiata dei lavori da eseguirsi e l'elenco dei materiali occorrenti sono contenuti nel capitolato tecnico [da riportarsi in allegato] sottoscritto dalle parti che costituisce parte integrante del presente contratto.

Art. 2

TERMINI DEL CONTRATTO

L'inizio dell'opera nell'unità immobiliare sarà subordinata alla disponibilità che il committente darà all'appaltatore entro g.g. dal presente contratto. A tal fine il committente invierà una comunicazione scritta all'appaltatore della data in cui la predetta unità sarà pronta per l'installazione dei manufatti.

Dalla data di tale comunicazione l'appaltatore deve presentare al collaudo del committente entro g.g. l'opera ultimata.

Nell'eventualità che il committente non effettui la comunicazione entro la data sopra indicata, quest'ultimo dovrà corrispondere all'appaltatore una penale pari a €* per ogni giorno di ritardo.

Il ritardo superiore a g.g. sarà considerato inadempimento.

Parimenti nell'eventualità che l'appaltatore non si presenti al collaudo, quest'ultimo dovrà corrispondere al committente una penale pari a € per ogni giorno di ritardo.

Art. 3

CORRISPETTIVO

A fronte dell'opera eseguita il committente corrisponderà all'appaltatore la somma complessiva di € più IVA.

Nell'eventualità che il committente chiedesse delle aggiunte o varianti al progetto originario, il costo di tali modifiche sarà concordato per iscritto tra le parti.

Art. 4

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo sarà versato alla ditta appaltatrice con le seguenti scadenze:

1. primo acconto a titolo di caparra di € alla stesura del contratto;
2. secondo acconto di € prima della posa in opera dei manufatti;
3. saldo di € alla data di effettuazione del collaudo;

Il pagamento sarà effettuato a mezzo:

- rimessa diretta;
- ricevuta bancaria con scadenza;
- con rilascio di cambiali con scadenza.....

* è opportuno che la penale non sia manifestamente eccessiva ad evitare che la clausola possa ritenersi abusiva ai sensi dell'art. 1469 bis n. 6 C.C.

Art. 5

VARIAZIONI

Il committente ha la facoltà di richiedere variazioni che non importino notevoli modificazioni dell'opera e comunque tali da non eccedere un valore pari a 1/6 del valore della stessa. Qualora, in corso d'opera, si rendesse necessario apportare varianti specifiche, essenziali per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte, le parti si accorderanno per iscritto. Ogni variazione, compresa quella relativa ai termini di consegna dell'opera, legittimamente adottata in conformità al presente articolo, sarà concordata di volta in volta tra le parti.

La maggiorazione del corrispettivo derivante dalla variazione effettuata sarà documentata dall'appaltatore.

Art. 6

REVISIONE DEL CORRISPETTIVO ED INTERESSI DI MORA

Fatto salvo quanto previsto nell'ultimo capoverso della clausola precedente, in caso di variazioni in aumento dei costi della "manodopera" e/o dei "materiali" nel periodo intercorrente tra la data della sottoscrizione del contratto e quella della effettiva consegna dei manufatti, l'appaltatore è espressamente autorizzato dal committente a revisionare i prezzi stabiliti in relazione alle varianti avvenute. Per la "manodopera" (incidente convenzionalmente per il **65%** sul prezzo) verrà considerato il costo orario dell'operaio specializzato così come individuato dalle vigenti tabelle del Genio Civile di Venezia e, per i "materiali" incidenti per il **35%** (o altro valore) sul totale, il riferimento è dato dal..... [capitolato prezzi vigente del Comune di Venezia, Osservatorio prezzi edito da Confartigianato Venezia, altro]. L'appaltatore è altresì espressamente autorizzato ad emettere fattura separata per le eventuali somme che risultassero dovute dal committente in base all'applicazione della suddetta clausola di "revisione del corrispettivo".

In caso di ritardato pagamento rispetto ai termini indicati dall'art. 3 saranno corrisposti gli interessi nella misura del tasso corrente bancario più 5 punti.

Art. 7

COLLAUDO

L'appaltatore comunicherà per iscritto la data del collaudo.

Il collaudo sarà eseguito dalla parte con la presenza necessaria dell'appaltatore. Decorsi inutilmente g.g. dal ricevimento dell'invito al collaudo, inoltrato a mezzo lettera raccomandata A.R. dall'appaltatore, senza che il collaudo stesso sia stato eseguito, l'opera si intenderà senz'altro accettata e collaudata.

Art. 8
SUBAPPALTO

L'appaltatore ha la facoltà di subappaltare in tutto o in parte l'esecuzione dell'opera di cui al presente contratto senza il previo consenso scritto del committente.

Art. 9
RECESSO UNILATERALE

Il committente può recedere dal presente contratto. In tal caso, il committente dovrà tenere indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno che vengono quantificati come segue:

.....
.....

Art. 10
OBBLIGHI DELLE PARTI

L'appaltatore assume al riguardo ogni responsabilità per vizi o difetti dell'opera. A norma del Codice Civile il committente si obbliga a rendere disponibile l'unità immobiliare per l'esecuzione della prestazione nonché per il collaudo della stessa. Inoltre dovrà garantire la fornitura delle fonti energetiche, dell'acqua e così via, nonché la messa a disposizione di un locale per il deposito delle attrezzature, degli accessori, degli impianti ecc.

Il committente è obbligato alla custodia della merce depositata solo ove il cantiere sia allocato nella sua residenza o dimora.

Qualora l'appaltatore si trovi costretto, per cause a lui non imputabili, ad eseguire presso di sé il deposito dell'opera eseguita e non ricevuta in consegna dal committente, quest'ultimo dovrà corrispondere all'appaltatore la somma di €* per ogni giorno di deposito, salvo il risarcimento di ogni danno subito o subendo.

Art. 11
SOPRAVVENUTA IMPOSSIBILITA' DI ESECUZIONE

In caso di sopravvenuta impossibilità di esecuzione, il committente si impegna sin d'ora a pagare all'appaltatore l'opera in parte compiuta, in misura proporzionale al corrispettivo e nei limiti in cui l'opera parziale si riveli utile per il committente.

* è opportuno che la penale non sia manifestamente eccessiva ad evitare che la clausola possa ritenersi abusiva ai sensi dell'art.1469 bis n.6 C.C.

Art. 12

CLAUSOLA ARBITRALE CON PREVENTIVO TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Qualsiasi controversia dovesse insorgere in ordine alla validità, efficacia, interpretazione ed esecuzione del presente contratto, ivi compresa qualunque questione relativa all'esecuzione dei lavori svolti ed al loro corrispettivo, le parti sin d'ora dichiarano di voler esperire la procedura di conciliazione disciplinata dal Regolamento di conciliazione della Camera di Commercio di Venezia, che le stesse dichiarano di conoscere ed accettare.

Qualora sia impossibile esperire il tentativo di conciliazione, o in caso di mancato raggiungimento di un accordo, la controversia sarà definita mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia secondo il proprio Regolamento.

Data,

L'appaltatore

Il committente

.....

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art 1341 C.C., le parti dichiarano di approvare specificatamente l'art 12, clausola arbitrale con preventivo tentativo di conciliazione, che riconoscono essere stato oggetto di trattativa individuale come previsto dall'art.1469 ter C.C.

L'appaltatore

Il committente

.....

.....



CONTRATTO DI VENDITA

(SCHEMA)

Tra

(ragione sociale o cognome e nome)

(indirizzo)

(partita IVA o codice fiscale).....

qui in appresso chiamato **Acquirente**

e

(ragione sociale)

(indirizzo)

(partita IVA)

qui in appresso chiamato **Fornitore**

si conviene quanto segue

Art. 1

OGGETTO DEL CONTRATTO

L'acquirente ordina al fornitore la fornitura di nei tipi, quantità e qualità ed ai prezzi unitari indicati nel **Preventivo di vendita**, sottoscritto dal fornitore e controfirmato dall'acquirente in data che forma parte integrante del presente contratto (da riportarsi in allegato).

Art. 2

TERMINI DI CONSEGNA

2.1 – Scadenza

I termini per la consegna dei materiali di cui all'art. 1 sono stabiliti come segue, a decorrere dalla data di stipula del presente contratto:

1. tipoentrogg.;
2. tipoentrogg.

2.2 - Ritardi

Il ritardo nella consegna dovuto a cause non imputabili al fornitore (per forza maggiore, scioperi, ecc...) ai sensi degli art. 1218 e 1256 C.C. non comportano responsabilità nei suoi confronti.

Art. 3

LUOGO E MODALITA' DI CONSEGNA

3.1 – Luogo di consegna

I materiali saranno consegnati all'acquirente presso la sede del fornitore. Il fornitore, indipendentemente dai termini fissati nell'art. 2, dovrà comunicare con lettera raccomandata A.R. all'acquirente la data effettiva di approntamento per la consegna ed il ritiro dei materiali.

3.2 – Consegna ed accettazione

In ogni caso, prima del ritiro dei materiali, l'acquirente dovrà effettuare una verifica di controllo per accertare la corrispondenza dei materiali consegnati con quelli indicati nel preventivo ed ordinati.

La sottoscrizione per ricevuta del documento di trasporto (D.D.T.), o documento equipollente, costituisce ad ogni effetto avvenuta consegna del materiale ivi indicato, fatti salvi i diritti previsti dagli artt. 1519 bis - 1519 nonies C.C.

E' fatto salvo il diritto dell'acquirente di eccepire, ai sensi dell'art. 1495 C.C., la esistenza di vizi non rilevabili entro 8 giorni dalla scoperta.

3.3 – Mancato tempestivo ritiro

Nell'eventualità l'acquirente non effettui entrogg. dalla data indicata dal fornitore la verifica di controllo da cui al precedente 3.2 ed il relativo ritiro dei materiali, questi si intenderanno consegnati e da tale data decorreranno i termini di pagamento. Restano fatti salvi i diritti previsti dagli artt. 1519 bis- 1519 nonies C.C.

3.4 – Materiali non ritirati

La permanenza dei materiali non ritirati oltre la data di cui al precedente 3.3, dovuta al mancato ritiro, si intende a titolo di deposito necessario, è pertanto escluso ogni responsabilità del fornitore per danni ed ammanchi che avessero a verificarsi sul materiale approntato per la verifica, salvo la sussistenza del dolo o colpa grave del fornitore-depositario nel caso in cui la clausola specifica in oggetto può ritenersi valida se approvata dall'art. 1469 bis, n. 2 C.C.

Per ogni giorno di permanenza di materiali oltre la suddetta data, l'acquirente verserà al fornitore una somma pari a% per spese di custodia, manutenzione e conservazione.

3.5 – Ritiro

Il ritiro dei materiali approntati sarà effettuato presso la sede del fornitore, a cura e spese dell'acquirente. L'eventuale collaborazione del fornitore nelle operazioni di caricamento, trasporto a destinazione sarà concordata di volta in volta tra le parti unitamente alla misura del corrispettivo a fronte dell'opera svolta.

Art.4 POSA IN OPERA

Qualora successivamente alla avvenuta consegna ed accettazione, l'acquirente riscontrasse la necessità di avvalersi dell'opera del fornitore per la posa in opera dei materiali forniti nel luogo indicato dallo stesso acquirente, il nuovo rapporto tra le parti sarà stabilito mediante la stipulazione di apposito contratto nel quale saranno stabiliti sia il corrispettivo, sia i termini dell'esecuzione. Il fornitore potrà comunque esimersi dall'incarico se le condizioni e la situazione del fabbricato sul quale dovranno essere installati i materiali, oggetto del presente contratto, non permettano una agevole ed economica esecuzione dei lavori.

Art. 5 CORRISPETTIVO E PAGAMENTI

5.1 Prezzo

Il prezzo complessivo della fornitura è di € compresa IVA risultante dal computo dei prezzi e dalle quantità di materiali indicati nel preventivo ed ordinati.

5.2 Modalità di pagamento

Il corrispettivo sarà versato alla ditta appaltatrice con le seguenti scadenze:

1. primo acconto a titolo di caparra di € alla stesura del contratto;
2. secondo acconto di € prima della posa in opera dei manufatti;
3. terzo acconto di € alla data di effettuazione del collaudo;

Il pagamento sarà effettuato a mezzo:

- rimessa diretta;
- ricevuta bancaria con scadenza
- con rilascio di cambiali con scadenza.....;

5.3 Clausola limitativa della proponibilità di eccezioni (art. 1462)

L'acquirente non potrà proporre eccezioni se non avrà previamente effettuato il pagamento del lotto contestato.

5.4 Revisione del corrispettivo

Fatto salvo quanto previsto nell'ultimo capoverso della clausola precedente, in caso di variazioni in aumento dei costi della "manodopera" e/o dei "materiali" nel periodo intercorrente tra la data della sottoscrizione del contratto e quella della effettiva consegna dei manufatti, l'appaltatore è espressamente autorizzato dal committente a revisionare i prezzi stabiliti in relazione alle varianti avvenute. Per la "manodopera" (incidente convenzionalmente per il **65%** sul prezzo) verrà conside-

rato il costo orario dell'operaio specializzato così come individuato dalle vigenti tabelle del Genio Civile di Venezia e, per i "materiali" incidenti per il **35%** (o altro valore) sul totale, il riferimento è dato dal..... [capitolato prezzi vigente del Comune di Venezia, Osservatorio prezzi edito da Confartigianato Venezia, altro]. L'appaltatore è altresì espressamente autorizzato ad emettere fattura separata per le eventuali somme che risultassero dovute dal committente in base all'applicazione della suddetta clausola di "revisione del corrispettivo".
In caso di ritardato pagamento rispetto ai termini indicati dall'art. 3 saranno corrisposti gli interessi nella misura del tasso corrente bancario più 5 punti.

5.5 Conseguenze dell'inadempimento

L'inadempimento dell'acquirente darà luogo alla risoluzione del contratto ed alla perdita del beneficio del termine anche relativamente agli altri lotti.

Art. 6

CLAUSOLA ARBITRALE CON PREVENTIVO TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di conciliazione o in caso di mancato raggiungimento di un accordo, la controversia verrà definita mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il proprio Regolamento.

L'Acquirente

Il Fornitore

.....

.....

Le parti dichiarano di approvare specificatamente l'**art. 5.2, modalità di pagamento**, e l'**art. 6, clausola arbitrale con preventivo tentativo di conciliazione** come previsto dall'art. 1341 C.C.

L'Acquirente

Il Fornitore

.....

.....

CONTRATTO DI VENDITA (CON IL CONSUMATORE)

(SCHEMA)

Tra

(ragione sociale o cognome e nome)

(indirizzo)

(partita IVA o codice fiscale).....

qui in appresso chiamato **Acquirente**

e

(ragione sociale)

(indirizzo)

(partita IVA)

qui in appresso chiamato **Fornitore**

si conviene quanto segue

Art. 1

OGGETTO DEL CONTRATTO

L'acquirente ordina al fornitore la fornitura di nei tipi, quantità e qualità ed ai prezzi unitari indicati nel **Preventivo di vendita**, sottoscritto dal fornitore e controfirmato dall'acquirente in datache forma parte integrante del presente contratto (da riportarsi in allegato).

Art. 2

TERMINI DI CONSEGNA

2.1 – Scadenza

I termini per la consegna dei materiali di cui all'art. 1 sono stabiliti come segue, a decorrere dalla data di stipula del presente contratto:

1. tipoentrogg.;
2. tipoentrogg.

2.2 - Ritardi

Il ritardo nella consegna dovuto a cause non imputabili al fornitore (per forza maggiore, scioperi, ecc...) ai sensi degli art. 1218 e 1256 C.C. non comporta responsabilità nei suoi confronti.

Art. 3

LUOGO E MODALITA' DI CONSEGNA

3.1 – Luogo di consegna

I materiali saranno consegnati all'acquirente presso la sede del fornitore.

Il fornitore, indipendentemente dai termini fissati nell'art. 2, dovrà comunicare con lettera raccomandata A.R. all'acquirente la data effettiva di approntamento per la consegna ed il ritiro dei materiali.

3.2 – Consegna ed accettazione

In ogni caso, prima del ritiro dei materiali, l'acquirente dovrà effettuare una verifica di controllo per accertare la corrispondenza dei materiali consegnati con quelli indicati nel preventivo ed ordinati.

La sottoscrizione per ricevuta del documento di trasporto (D.D.T.), o documento equipollente, costituisce ad ogni effetto avvenuta consegna del materiale ivi indicato, fatti salvi i diritti previsti dagli artt. 1519 bis - 1519 nonies C.C.

E' fatto salvo il diritto dell'acquirente di eccepire, ai sensi dell'art. 1495 C.C., la esistenza di vizi non rilevabili entro 8 giorni dalla scoperta.

3.3 – Mancato tempestivo ritiro

Nell'eventualità l'acquirente non effettui entrogg. dalla data indicata dal fornitore la verifica di controllo da cui al precedente 3.2 ed il relativo ritiro dei materiali, questi si intenderanno consegnati e da tale data decorreranno i termini di pagamento. Restano fatti salvi i diritti previsti dagli artt. 1519 bis- 1519 nonies C.C.

3.4 – Ritiro

Il ritiro dei materiali approntati sarà effettuato presso la sede del fornitore, a cura e spese dell'acquirente. L'eventuale collaborazione del fornitore nelle operazioni di caricamento, trasporto a destinazione sarà concordata di volta in volta tra le parti unitamente alla misura del corrispettivo a fronte dell'opera svolta.

Art.4

POSA IN OPERA

Qualora successivamente alla avvenuta consegna ed accettazione, l'acquirente riscontrasse la necessità di avvalersi dell'opera del fornitore per la posa in opera dei materiali forniti nel luogo indicato dallo stesso acquirente, il nuovo rapporto tra le parti sarà stabilito mediante la stipulazione di apposito contratto nel quale saranno stabiliti sia il corrispettivo, sia i termini dell'esecuzione.

Il fornitore potrà comunque esimersi dall'incarico se le condizioni e la situazione

del fabbricato sul quale dovranno essere installati i materiali, oggetto del presente contratto, non permettano una agevole ed economica esecuzione dei lavori.

Art. 5

CORRISPETTIVO E PAGAMENTI

5.1 Prezzo

Il prezzo complessivo della fornitura è di € compresa IVA risultante dal computo dei prezzi e dalle quantità di materiali indicati nel preventivo ed ordinati.

5.2 Modalità di pagamento

Il corrispettivo sarà versato alla ditta appaltatrice con le seguenti scadenze:

1. primo acconto a titolo di caparra di € alla stesura del contratto;
2. secondo acconto di € prima della posa in opera dei manufatti;
3. terzo acconto di € alla data di effettuazione del collaudo.

Il pagamento sarà effettuato a mezzo:

- rimessa diretta;
- ricevuta bancaria con scadenza;
- con rilascio di cambiali con scadenza.....

5.3 Clausola limitativa della proponibilità di eccezioni (art. 1462)

L'acquirente non potrà proporre eccezioni se non avrà previamente effettuato il pagamento del lotto contestato.

5.4 Revisione del corrispettivo

Fatto salvo quanto previsto nell'ultimo capoverso della clausola precedente, in caso di variazioni in aumento dei costi della "manodopera" e/o dei "materiali" nel periodo intercorrente tra la data della sottoscrizione del contratto e quella della effettiva consegna dei manufatti, l'appaltatore è espressamente autorizzato dal committente a revisionare i prezzi stabiliti in relazione alle varianti avvenute. Per la "manodopera" (incidente convenzionalmente per il **65%** sul prezzo) verrà considerato il costo orario dell'operaio specializzato così come individuato dalle vigenti tabelle del Genio Civile di Venezia e, per i "materiali" incidenti per il **35%** (o altro valore) sul totale, il riferimento è dato dal..... [capitolato prezzi vigente del Comune di Venezia, Osservatorio prezzi edito da Confartigianato Venezia, altro]. L'appaltatore è altresì espressamente autorizzato ad emettere fattura separata per le eventuali somme che risultassero dovute dal committente in base all'applicazione della suddetta clausola di "revisione del corrispettivo".

In caso di ritardato pagamento rispetto ai termini indicati dall'art. 3 saranno corrisposti gli interessi nella misura del tasso corrente bancario più 5 punti.

5.5 Conseguenze dell'inadempimento

L'inadempimento dell'acquirente darà luogo alla risoluzione del contratto ed alla perdita del beneficio del termine anche relativamente agli altri lotti.

Art. 6

CLAUSOLA ARBITRALE CON PREVENTIVO TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte secondo il Regolamento di conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di conciliazione o in caso di mancato raggiungimento di un accordo, la controversia verrà definita mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il proprio Regolamento.

L'Acquirente

Il Fornitore

.....

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art 1341 C.C., le parti dichiarano di approvare specificatamente l'**art 5.2, modalità di pagamento**, e l'**art. 6, clausola arbitrale con preventivo tentativo di conciliazione**, che riconoscono essere stato oggetto di trattativa individuale come previsto dall'art.1469 ter C.C.

L'Acquirente

Il Fornitore

.....

.....



