

Si riportano nelle pagine seguenti alcuni modelli di contratti e documenti di più frequente utilizzo nello svolgimento dell'attività.

Si segnala che tali modelli costituiscono un semplice riferimento e potranno essere utilizzati solo previo opportuno adattamento. I modelli di preventivo (predisposti per l'accettazione) sono estremamente semplici e possono essere arricchiti con numerose clausole aggiuntive a tutela dell'impresa. È utile tuttavia notare che i committenti, soprattutto se persone private, diffidano facilmente dei moduli troppo estesi, arrivando anche a rifiutarne la sottoscrizione, con la conseguenza che, da un punto di vista pratico, spesso si ottengono risultati migliori (in termini di tutela dell'azienda) sottoponendo ai clienti modelli di contratto molto semplici che non destano preoccupazioni o timori nei committenti medesimi.

Si specifica infine che il preventivo accettato dal committente rappresenta un contratto scritto a tutti gli effetti, utile quindi per ottenere una disciplina esatta e facilmente comprovabile del rapporto (senza necessità di chiedere al committente la firma di un contratto formale, cioè di un atto intestato come "contratto di appalto", "scrittura privata" o simili).

Rimane inteso che, in caso di interventi di notevole mole o valore, dove sia opportuno disciplinare in modo dettagliato il rapporto, sarà necessario sottoscrivere idonei contratti di appalto con l'assistenza di professionisti.

Nei modelli che seguono, le parti scritte in carattere ***corsivo*** rappresentano delle note esplicative da non riprodurre in caso di utilizzo del modello per la redazione di un documento.

I - Preventivo (predisposto per l'accettazione) per lavori a corpo

Preventivo per lavori di _____ con corrispettivo determinato a corpo
(Carta intestata o nome ed indirizzo dell'impresa)

Luogo e data

Egregio signore/spettabile ditta _____ (il preventivo deve essere indirizzato al proprietario dell'immobile o a colui che commissiona i lavori), via _____, _____ (____), codice fiscale _____,

come da lei richiesto le rimettiamo la nostra migliore offerta per la realizzazione dei seguenti lavori

– trattandosi di lavoro a corpo, si devono indicare le opere complessive da eseguire e si devono indicare espressamente le opere che devono intendersi non comprese nel prezzo a corpo, altrimenti si presume che il prezzo indicato sia comprensivo di tutto quanto necessario per completare a regola d'arte l'intervento e consegnarlo finito.

Per l'esecuzione dei suddetti interventi, la nostra offerta è di euro _____ oltre IVA.

La fornitura avverrà alle seguenti condizioni:

– I materiali sono a carico:

– della ditta installatrice

– del committente, il quale è obbligato a fornire soltanto materiali idonei all'uso, rimanendo sollevata l'impresa scrivente da ogni responsabilità in merito.

– Il committente e l'impresa scrivente concorderanno i tempi di esecuzione del lavoro. In caso di disaccordo, ogni eventuale sollecito alla ditta scrivente dovrà essere comunicato per iscritto, con assegnazione di un termine minimo per il completamento dei lavori che in nessun caso potrà essere inferiore a trenta giorni.

(se il committente non domanda specifiche superiori, i termini di esecuzione dei lavori potranno essere non indicati, così da lasciare libera l'impresa di poter eventualmente ritardare l'intervento a seconda delle proprie necessità. Se, per contro, il cliente pretende l'indicazione di un termine di consegna, si potrà apporre una clausola in calce al preventivo, nello spazio dedicato alle note, con la dicitura "Si concorda che i lavori inizieranno il giorno _____ e saranno terminati entro _____ giorni lavorativi, con le tolleranze di prassi")

– Il pagamento del corrispettivo da parte del committente, nella misura complessiva sopra indicata, avverrà con le seguenti modalità:

o quanto ad euro _____, al momento

– di approvazione del presente preventivo

– dell'inizio dei lavori

o quanto ad euro _____, al momento in cui saranno state eseguite le seguenti opere:

– _____

o quanto al saldo,

– alla consegna dei lavori finiti

– entro trenta giorni dalla consegna dei lavori finiti.

– Le opere saranno eseguite secondo le buone regole dell'arte. Al momento del completamento delle opere e della loro consegna al committente, questi avrà l'onere di verificarne la consistenza e la corretta esecuzione secondo quanto pattuito.

L'impresa scrivente

Per accettazione
(nome e cognome del committente)
(data dell'accettazione)

Eventuali note delle parti _____

II - Preventivo (predisposto per l'accettazione) per lavori a misura

Preventivo per lavori di _____ con corrispettivo determinato a misura
(Carta intestata o nome ed indirizzo dell'impresa)

Luogo e data

Egregio signore/spettabile ditta _____ (il preventivo deve essere indirizzato al proprietario dell'immobile o a colui che commissiona i lavori), via _____, _____ (____), codice fiscale _____, come da lei richiesto le rimettiamo la nostra migliore offerta per la realizzazione dei seguenti lavori
– (descrizione generica dei lavori da eseguire)

Per l'esecuzione dei suddetti interventi, verranno praticati i seguenti prezzi a misura:

- _____
- _____
- (indicare il prezzo e l'unità di misura per ognuna delle opere che devono essere eseguite, esempio: intonaci 10 euro al metro quadrato, adduzioni acqua e gas XX euro al metro lineare etc)

Tutti gli importi suddetti devono intendersi da maggiorarsi dell'IVA di legge.

La fornitura avverrà alle seguenti condizioni:

- I materiali sono a carico:
 - della ditta installatrice
 - del committente, il quale è obbligato a fornire soltanto materiali idonei all'uso, rimanendo sollevata l'impresa scrivente da ogni responsabilità in merito.
- Il committente e l'impresa scrivente concorderanno i tempi di esecuzione del lavoro. In caso di disaccordo, ogni eventuale sollecito alla ditta scrivente dovrà essere comunicato per iscritto, con assegnazione di un termine minimo per il completamento dei lavori che in nessun caso potrà essere inferiore a trenta giorni.
(se il committente non domanda specifiche superiori, i termini di esecuzione dei lavori potranno essere non indicati, così da lasciare libera l'impresa di poter eventualmente ritardare l'intervento a seconda delle proprie necessità. Se, per contro, il cliente pretende l'indicazione di un termine di consegna, si potrà apporre una clausola in calce al preventivo, nello spazio dedicato alle note, con la dicitura "Si concorda che i lavori inizieranno il giorno _____ e saranno terminati entro _____ giorni lavorativi, con le tolleranze di prassi"
- Il pagamento del corrispettivo da parte del committente, nella misura complessiva sopra indicata, avverrà con le seguenti modalità:
 - o quanto ad euro _____, al momento
 - di approvazione del presente preventivo
 - dell'inizio dei lavori
 - o quanto ad euro _____, al momento in cui saranno state eseguite le seguenti opere:
 - _____
 - o quanto al saldo,
 - alla consegna dei lavori finiti
 - entro trenta giorni dalla consegna dei lavori finiti.
- Le opere saranno eseguite secondo le buone regole dell'arte. Al momento del completamento delle opere e della loro consegna al committente, questi avrà l'onere di verificarne la consistenza e la corretta esecuzione secondo quanto pattuito.

L'impresa scrivente

Per accettazione
(nome e cognome del committente)
(data dell'accettazione)

Eventuali note delle parti _____

III - Preventivo (predisposto per l'accettazione) per lavori a ore

Preventivo per lavori di _____ con corrispettivo determinato a ore di lavoro
(Carta intestata o nome ed indirizzo dell'impresa)

Luogo e data

Egregio signore/spettabile ditta _____ (il preventivo deve essere indirizzato al proprietario dell'immobile o a colui che commissiona i lavori), via _____, _____ (____), codice fiscale _____, come da lei richiesto le rimettiamo la nostra migliore offerta per la realizzazione di lavori in economia riguardanti _____ (indicare genericamente le opere da eseguire)

Prezzo orario della manodopera:

- xxx per operaio/muratore
 - xxx per aiuto/manovale
- oltre IVA come per legge.

La fornitura avverrà alle seguenti condizioni:

- I materiali sono a carico:
 - della ditta esecutrice, che li fatturerà al committente con il ricarico di prassi;
 - del committente, il quale è obbligato a fornire soltanto materiali idonei all'uso, rimanendo sollevata l'impresa scrivente da ogni responsabilità in merito.
- Il committente e l'impresa scrivente concorderanno i tempi di esecuzione del lavoro. In caso di disaccordo, ogni eventuale sollecito alla ditta scrivente dovrà essere comunicato per iscritto, con assegnazione di un termine minimo per il completamento dei lavori che in nessun caso potrà essere inferiore a trenta giorni.
(se il committente non domanda specifiche superiori, i termini di esecuzione dei lavori potranno essere non indicati, così da lasciare libera l'impresa di poter eventualmente ritardare l'intervento a seconda delle proprie necessità. Se, per contro, il cliente pretende l'indicazione di un termine di consegna, si potrà apporre una clausola in calce al preventivo, nello spazio dedicato alle note, con la dicitura "Si concorda che i lavori inizieranno il giorno _____ e saranno terminati entro _____ giorni lavorativi, con le tolleranze di prassi"
- Il pagamento del corrispettivo da parte del committente, nella misura complessiva sopra indicata, avverrà con le seguenti modalità:
 - o quanto ad euro _____, al momento
 - di approvazione del presente preventivo
 - dell'inizio dei lavori
 - o quanto al saldo,
 - alla fine dei lavori
 - entro trenta giorni dalla consegna dei lavori finiti.
- Le opere saranno eseguite secondo le buone regole dell'arte. Al momento del completamento delle opere e della loro consegna al committente, questi avrà l'onere di verificarne la consistenza e la corretta esecuzione secondo quanto pattuito.

L'impresa scrivente

Per accettazione
(nome e cognome del committente)
(data dell'accettazione)

Eventuali note delle parti _____

IV - Accordo per varianti o lavori aggiuntivi

Accordo per varianti in corso di esecuzione di lavori edili/impiantistici

Oggi in _____, fra i sottoscritti

– (nome e sede della ditta)

e

– (nome e indirizzo del cliente),

con riferimento al contratto per l'esecuzione di lavori _____ concluso fra le parti tramite preventivo del _____ accettato in data _____,

considerato che nel corso di esecuzione dei lavori di cui al suddetto preventivo è emersa la necessità di eseguire le seguenti opere ulteriori:

– (descrivere i lavori da eseguire in aggiunta rispetto a quelli preventivati)

le parti sottoscritte si sono accordate affinché tali ulteriori opere siano realizzate dalla stessa ditta _____ alle seguenti condizioni:

(dopo che le parti hanno concordato come devono essere pagate le varianti/opere aggiuntive, si possono inserire gli stessi contenuti riportati nei singoli modelli di preventivo precedenti, predisposte per ognuna delle forme di pagamento possibili, ovvero a corpo, a misura o ad ore impiegate).

Le condizioni di fornitura e le modalità di pagamento saranno le stesse indicate nel preventivo sopra richiamato.

L'impresa scrivente

Per accettazione
(nome e cognome del committente)
(data dell'accettazione)

V - Verbale di consegna lavori

Verbale di consegna lavori edili/impiantistici

Fra i sottoscritti

– (nome e sede della ditta)

e

– (nome e indirizzo del cliente),

a seguito della conclusione dei lavori di cui al preventivo del _____ accettato in data _____,

si procede alla ricognizione delle opere completate, le quali risultano eseguite secondo gli accordi e la ditta _____ provvede alla loro materiale consegna al committente.

Luogo e data

L'impresa scrivente

Per accettazione
(nome e cognome del committente)
(data dell'accettazione)

VI - Lettera di richiesta pagamento compensi

(Carta intestata dell'impresa)

(Luogo e data)

Egregio signore

Raccomandata a.r.

Oggetto: **sollecito pagamento**

Egregio signore

con la presente siamo a chiederle il pagamento della complessiva somma di euro (IVA compresa) quale corrispettivo a saldo per i lavori di muratura eseguiti per Suo conto presso l'immobile sito in _____.

La preghiamo di provvedere quanto prima, avvisando che in mancanza di pagamento entro e non oltre venti giorni dal ricevimento della presente dovremo nostro malgrado rivolgerci ad un legale per il recupero del credito, con maggiorazione di spese che rimarranno a Suo esclusivo carico.

La presente lettera vale ad ogni effetto di legge, compreso quello di interrompere eventuali prescrizioni in corso.

Rimaniamo in attesa di ricevere quanto sopra e porgiamo distinti saluti.

Timbro e firma della ditta

Modello di contratto di APPALTO (o subappalto)

(nota: in caso di utilizzo del modello come contratto di subappalto, le definizioni di “committente” ed “appaltatore” devono essere sostituite, rispettivamente, con quelle di “appaltatore-committente” e “subappaltatore”)

Oggi, _____ in _____

tra

l'impresa _____, appresso denominata “**committente**”, con sede in _____, via _____, avente partita IVA _____, in persona del suo legale rappresentante sig. _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____,

e

l'impresa _____, appresso denominata “**appaltatore o appaltatrice**”, con sede in _____, via _____, avente partita IVA _____, in persona del suo legale rappresentante sig. _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____,

preMESSO

- che l'impresa committente intende realizzare/sta realizzando opere di edificazione di un fabbricato sito in _____, di proprietà della stessa/di proprietà _____, opere che vengono eseguite in forza di permesso di costruire _____ /autorizzazione _____;
- che l'impresa committente, con riferimento alle opere di cui al punto precedente, intende affidare a terzi la realizzazione delle opere di _____;
- che l'impresa appaltatrice, specializzata nell'esecuzione di lavori di _____, dispone delle conoscenze, capacità tecniche, macchine ed attrezzature necessarie e sufficienti per garantire l'esecuzione a regola d'arte delle opere commesse, con gestione a proprio rischio e con organizzazione dei mezzi necessari;
- che l'impresa appaltatrice, esaminato il progetto e tutti gli altri annessi che si allegano, dichiara di assumere i lavori come appresso dettagliamene specificati, alle condizioni di cui al presente contratto.

Tanto preMESSO, fra le parti di cui sopra si

conviene e stipula quanto segue

Art. 1 – Oggetto del contratto

Il presente contratto ha per oggetto l'esecuzione dei lavori di _____ presso il cantiere _____ descritto al punto primo delle premesse;

I lavori che vengono dati in appalto sono, per maggior precisione, i seguenti: (*descrivere in dettaglio le opere da eseguirsi*)

Art. 2 – Importo dell'appalto - Pagamenti

L'appalto delle opere di cui all'articolo 1 viene affidato alla ditta appaltatrice, e da questa accettato, per il prezzo complessivo di euro _____ oltre IVA.

Tale prezzo verrà pagato con le seguenti modalità (*stabilire quando verranno fatti i pagamenti, se in unica soluzione o al raggiungimento di determinati stati di avanzamento lavori che dovranno essere dettagliatamente indicati*)

La somma citata _____ (comprende/esclude)_____ la fornitura di tutti i materiali che quindi sono a carico del _____.

La somma citata comprende tutte le spese d'impresa dell'appaltatore il quale assume l'appalto a suo completo onere e rischio.

(Indicare inoltre se la somma comprende o meno le opere collaterali, esempio le opere murarie se l'appalto riguarda per esempio la realizzazione degli impianti termoidraulici ed elettrici di un fabbricato)

Si precisa che la committente eseguirà i pagamenti suddetti solo a seguito di presentazione da parte dell'appaltatore di tutta la documentazione comprovante l'avvenuto adempimento degli obblighi di versamento contributivi e fiscali, oneri per i quali la committente è responsabile.

Su tutti i pagamenti in corso d'opera, se previsti, sarà operata una trattenuta in garanzia del 10%, che verrà restituita all'appaltatore dopo la verifica generale delle opere al termine della loro esecuzione, salvo decurtazione per danni o vizi.

Art. 3 – Consegna dei lavori

Il committente dichiara che l'impresa appaltatrice potrà disporre del cantiere per iniziare l'esecuzione delle opere fin dal giorno _____.

Da tale data decorreranno i termini di consegna dei lavori a carico dell'appaltatore. L'appaltatore dovrà consegnare i lavori, completi ed eseguiti a regola d'arte, entro il termine di _____ giorni dalla data di cui sopra, data in cui ha preso disponibilità del cantiere.

In caso di ritardo nella consegna dei lavori, l'appaltatore dovrà corrispondere al committente una penale giornaliera di euro _____.

Art. 4 – Rapporti esecutivi tra i contraenti

L'impresa committente dichiara che le disposizioni concernenti l'esecuzione dei lavori e quelle riguardanti la gestione del presente contratto sono riservate al titolare e/o al direttore dei lavori.

A tal fine si porta a conoscenza dell'impresa appaltatrice che la direzione dei lavori è affidata al geometra _____ con studio in _____.

Art. 5 - Sorveglianza dei lavori

L'impresa appaltatrice deve attenersi alle disposizioni del direttore dei lavori e dal coordinatore per la sicurezza, nonché a quelle organizzative del direttore di cantiere.

Art. 6 – Verifica dei lavori e pagamenti a saldo

Fatto salvo il diritto di procedere a verifiche in corso d'opera ai sensi dell'art. 1662 del codice civile, l'impresa committente effettuerà la verifica finale dei lavori eseguiti entro trenta giorni dalla loro ultimazione, ultimazione che dovrà essere comunicata dall'appaltatore tramite lettera raccomandata al committente.

La verifica sarà eseguito previo preavviso all'appaltatore che potrà partecipare alle operazioni e l'esito della verifica sarà comunicato all'appaltatore per iscritto.

L'eventuale presa in consegna anticipata dell'opera da parte dell'impresa committente rispetto al termine di ultimazione o a quello di collaudo, mentre non dà diritto all'impresa appaltatrice di richiedere speciali compensi, non costituisce anticipata positiva verifica od accettazione dell'opera stessa.

Art. 7 – Variazione dei lavori

Le variazioni dei lavori sono disciplinate dalle norme dettate in materia dal Codice Civile e dovranno comunque essere sempre approvate dal Direttore dei Lavori.

Art. 8 – Oneri a carico dell'impresa subappaltatrice

Ferma restando, in ogni caso, l'obbligo per l'appaltatore di disporre dell'organizzazione aziendale necessaria per dare l'opera compiuta alle condizioni pattuite, con gestione a proprio rischio, l'impresa

appaltatrice dovrà provvedere a sua cura e spese, alla fornitura delle attrezzature in buono stato di conservazione ed uso ed in misura necessaria alla tempestiva e corretta esecuzione dei lavori, come dovrà disporre della necessaria assistenza tecnica per quanto di sua esclusiva competenza.

L'impresa appaltatrice assume espresso impegno:

- a) di applicare nei confronti dei dipendenti da essa adibiti alle lavorazioni da eseguirsi in adempimento al presente contratto il contratto collettivo nazionale di lavoro in vigore e gli accordi locali integrativi del medesimo, nonché di assolvere a tutti gli adempimenti previsti dai citati contratti collettivi;
- b) di osservare ogni altra formalità o condizione accessoria del rapporto di lavoro subordinato prevista dalle disposizioni ed accordi sindacali vigenti;
- c) di provvedere all'assicurazione dei lavoratori contro gli infortuni ed alle previdenze sociali; di adempiere a tutte le altre incombenze di legge e di provvedere alla stipula di congrue polizze assicurative;
- d) di trasmettere all'impresa committente, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici. L'impresa appaltatrice si obbliga altresì a trasmettere periodicamente all'impresa committente copia dei versamenti contributivi, previdenziali, assicurativi nonché di quelli dovuti agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva;

Tutte le spese derivanti all'impresa subappaltatrice per l'osservanza degli obblighi sopra indicati, nonché degli oneri di legge in genere, nessuno escluso, che comunque possano far capo all'impresa subappaltatrice per l'organizzazione, in condizioni di autonomia, di tutti i mezzi necessari, tecnici ed amministrativi, per dare compiuti a regola d'arte i lavori oggetto del presente contratto, debbono intendersi comprese nei prezzi convenuti.

Art. 9 – Divieto di subappalto dei lavori

L'impresa appaltatrice si impegna a non affidare in subappalto, neanche parziale, l'esecuzione dei lavori previsti nel contratto. Il contratto medesimo, in caso di inosservanza del divieto di cui al comma precedente, si intenderà risolto fin dall'origine, impregiudicato il diritto dell'impresa committente al risarcimento dei danni ad essa eventualmente derivanti da fatti illeciti che venissero posti in essere dall'impresa subappaltatrice per violazione delle vigenti normative di legge.

Art. 10 – Foro competente

Il Foro competente per la risoluzione delle eventuali controversie derivanti dall'applicazione del presente contratto è quello di _____ in via esclusiva.

Art. 11 – Norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto di appalto, valgono, in quanto applicabili, le norme di cui agli articoli 1655 e seguenti del Codice Civile e le altre norme di legge.

Art. 12 – Allegati

Sono allegati al presente contratto di appalto i seguenti documenti _____ che ne formano parte integrante.

Luogo e data _____