



Confederazione Nazionale  
*dell'Artigianato e della Piccola  
e Media Impresa*  
CNA Toscana

# **LA CONTRATTUALISTICA NELL'EDILIZIA E NELL'INSTALLAZIONE IMPIANTI**

**Guida teorico-pratica per la conclusione e l'esecuzione  
dei contratti nello svolgimento dell'attività edile  
e di impiantistica**

Con il patrocinio di



Pubblicazione a cura di  
CNA Toscana, via L. Alamanni 23 - 50123 Firenze  
Tel. 055 212121 – Fax 055 283888  
[www.cnatoscana.it](http://www.cnatoscana.it) - [info.crt@cna.it](mailto:info.crt@cna.it)

Stampa:  
Tipografia TAF s.r.l.  
Borgo Stella, 21/r - Firenze

*Cna Toscana ringrazia l'Avv. Fabrizio Pinochi per la redazione dei testi di questo manuale.*

## PRESENTAZIONE

Questa Guida vuole essere uno strumento di orientamento per le imprese artigiane che si trovano ad affrontare il mercato delle costruzioni e degli impianti; in questo come in ogni altro mercato, tutti gli attori (clienti, imprese, consulenti) si muovono ormai secondo le regole di un sistema di concorrenza competitiva.

Ogni azienda, e ogni imprenditore che tragga dalla propria professionalità e dal “saper fare” legittimo orgoglio e consideri, correttamente, queste le principali “armi” per competere sul mercato, è tuttavia ormai costretto ad acquisire un’adeguata conoscenza degli elementi di impostazione tecnica e giuridica della contrattualistica d’impresa. Sempre più raramente la semplice stretta di mano o la parola data sono sufficienti per garantire all’imprenditore la necessaria tranquillità nello svolgere il proprio lavoro.

Già durante la fase di trattativa commerciale l’impresa può trovarsi di fronte una grande quantità di “punti critici” che deve correttamente valutare; per questo motivo è necessario che il soggetto economico abbia la consapevolezza che un contratto ben fatto o comunque attentamente valutato può significativamente ridurre il rischio imprenditoriale.

Ecco che allora il contratto, certamente in veste semplice e di facile comprensione, diventa lo strumento quotidiano che l’imprenditore deve saper utilizzare, leggere ed analizzare anche negli aspetti di dettaglio.

Da queste riflessioni nasce l’idea di voler richiamare l’attenzione dell’imprenditore sugli aspetti contrattuali più importanti per la tutela degli interessi imprenditoriali.

Questa Guida, sintetica, di facile comprensione e corredata di utilissimi allegati, ha l’obiettivo di mettere in luce le principali problematiche legate al corretto utilizzo degli strumenti contrattuali del nostro sistema giuridico.

Considerata la vastità e la particolarità della normativa italiana sull’argomento, l’intenzione degli autori, particolarmente efficaci nella scelta degli argomenti e nello stile espositivo, è stata quella di fornire un concreto strumento operativo per consentire all’imprenditore artigiano una conoscenza – di base, ma corretta e immediatamente utilizzabile – della problematica contrattuale, così da poter consapevolmente tutelare i propri diritti.

*Maurizio Mazzanti*  
*Presidente CNA Costruzioni Toscana*

*Maurizio Barsottini*  
*Presidente Cna Installazione e Impianti Toscana*



## **Consorzio CREA**

Sede operativa: Via Carducci, 39 - località La Fontina  
56010 Ghezzano - San Giuliano Terme (PI) - Telefono 050/876432 - Fax 0587/876435  
Sede legale: presso CNA Toscana - Via L. Alamanni, 23 - 50123 FIRENZE  
Telefono 055/212121 - Fax 055/264089 - info@creatoscana.it - www.creatoscana.it

## **Consorzio Stabile CREA – Lo Sviluppo Condiviso professionalità, affidabilità e esperienza per realizzare grandi opere**

I consorzi artigiani sono nati negli anni '70 per rispondere alla richiesta del mercato e ad un'esigenza delle imprese artigiane.

Quei consorzi con il tempo sono cresciuti, hanno contribuito allo sviluppo economico del territorio toscano, hanno creato posti di lavoro specializzati e realizzato importanti lavori, per il pubblico ed il privato.

Oggi le esigenze dei consorzi stessi, delle aziende e le richieste di mercato si sono ancora evolute: servono capacità progettuali ampie, unitamente a strumenti di gestione moderni e soluzioni finanziarie innovative; sono necessari uffici tecnici all'avanguardia e manager capaci di gestire operazioni complesse e delicate.

Per questo CNA Toscana ha costituito il consorzio stabile CREA che garantisce professionalità, affidabilità e esperienza ai committenti che devono realizzare grandi opere in Toscana.

CREA impiega più di 2.000 dipendenti con oltre 120 tecnici, per un fatturato complessivo superiore a 150.000.000 di Euro.

Il Comitato Direttivo è composto dal presidente, Marco Braccianti, e dal vice presidente Andrea Giannetti; consigliere delegato è Giorgio Federici, direttore tecnico Paolo Frandi.

## **I Soci di CREA**

**ABATE** di Livorno, **ARCO** di Arezzo, **BRACCIANTI EDILIZIA** di Vicopisano (PI), **CEIS** di Siena, **CITIS** di Siena, **COMIT** di Grosseto, **COTREP** di San Giuliano Terme (PI), **MAZZANTI** di Bagno a Ripoli (FI), **COGRAE** di Grosseto, **EACOS** di Siena, **EDILIZIA FALPO** di Roma, **EMS** di Massa, **FANFANI BANDINELLI** di Firenze e **COSTRUZIONI LUIGI ROTA** di Pisa

## **CREA È CERTIFICATO UNI ENI VISION 2000**

### **Ed è attestato dalla S.O.A. – SOVIM per lavori generali**

**OG1** – edifici civili e industriali – importo illimitato; **OG2** – restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali – importo fino a €. 10.329.138; **OG3** – strade, autostrade, ponti, viadotti. Ferrovie, linee tranviarie, metropolitane, funicolari e piste aeroportuali – fino a €. 5.164.569; **OG8** – Acquedotti, gasdotti, oleodotti, opere di irrigazione e di evacuazione – fino a €. 1.032.913; **OG7** – opere marittime e lavori di dragaggio – fino a €. 1.032.913; **OG8** – opere fluviali, di difesa, di sistemazione idraulica e di bonifica – fino a €. 516.457; **OG10** – impianti per la trasformazione alta/media tensione e per la distribuzione di energia elettrica in corrente alternata e continua – fino a €. 258.228; **OG11** – impianti tecnologici – fino a €. 5.164.669;

### **e specialistici**

in terra, di superfici decorate e beni mobili di interesse storico ed artistico, di impianti idro-sanitari e di cucine e lavanderie, di demolizione, di verde e di arredo urbano, di scavi archeologici, di pavimentazioni e sovrastrutture speciali, di impianti termici e di condizionamento, di impianti interni elettrici – telefonici – radiotelefonici e televisivi.

# INDICE

<b>Introduzione</b>	pag. 7
<b>PARTE PRIMA: i contratti con i clienti</b>	pag. 9
1. Conclusione ed esecuzione del contratto	
1.1 Definizione di contratto	
1.2 La conclusione del contratto	
1.3 L'esecuzione del contratto. Adempimento, inadempimento e risarcimento dei danni	
1.3.a Le conseguenze dell'inadempimento dell'azienda	
1.3.b Le conseguenze dell'inadempimento del cliente	
1.4 Approfondimento: i vizi delle opere e le garanzie in favore del committente. I termini per la denuncia dei vizi e per l'esercizio delle azioni di garanzia	
1.5 Consegna ed accettazione delle opere finite	
2. Forme di corrispettivo e conseguenze della mancata definizione preventiva del prezzo delle opere	
3. Le varianti richieste in corso di esecuzione dell'opera o di sopravvenuta necessità	
4. Onere di verifica dei progetti e solidarietà nelle responsabilità fra progettista e impresa realizzatrice delle opere	
5. Il subappalto	
6. La dichiarazione di conformità per le opere impiantistiche	
7. Cautele da utilizzare per prassi nella conclusione dei contratti	
<b>PARTE SECONDA: i contratti d'acquisto materiali</b>	pag. 19
1. Le "Condizioni generali di contratto"	
2. I termini di pagamento, le dilazioni e la decadenza dal beneficio del termine nei casi di sopraggiunta insolvenza del debitore	
3. I termini di consegna ed il diritto a non ritirare la merce in caso di ritardi significativi	
4. I termini per la contestazione dei vizi dei materiali acquistati	
<b>PARTE TERZA: modulistica</b>	pag. 23
- I Preventivo (predisposto per accettazione) per lavori a corpo	
- II Preventivo (predisposto per accettazione) per lavori a misura	
- III Preventivo (predisposto per accettazione) per lavori ad ore	
- IV Accordo per varianti o lavori aggiuntivi	
- V Verbale di consegna lavori	
- VI Lettera di richiesta pagamento compensi	
- Modello contratto di appalto (o subappalto)	
<b>PARTE QUARTA: legislazione</b>	pag. 35
- articoli su inadempimento e risoluzione del contratto	
- articoli su contratto d'appalto	
- articoli su contratto d'opera	



**C.E.R.T. Cassa Edile Regionale Toscana**

50127 FIRENZE - via Val di Pesa 6/7 - Tel. 055/4476126-7 - Fax 055/4487517

www.cert.toscana.it - e-mail : cert@cert.toscana.it

**Per combattere il lavoro nero e la precarietà, per affermare la legalità e la trasparenza, per una prospettiva sicura per il tuo futuro, per avere la certificazione liberatoria D.U.R.C., per la prevenzione degli infortuni nei cantieri**

La C.E.R.T. - CASSA EDILE REGIONALE TOSCANA - è stata costituita nel 1992 tra ANIEM-CONFAPPI Toscana, ARCPL Toscana, ATCPL/AGCI Toscana, CASA Toscana, FEDERLAVORO Toscana, ASSOEDILI-CNA Toscana, FREA-CONFARTIGIANATO Toscana, per gli imprenditori, e FILLEA-CGIL Toscana, FILCA-CISL Toscana, FENEAL -UIL Toscana, per i lavoratori.

Questo organismo contrattuale paritetico, che vede rappresentate tutte le Organizzazioni Datoriali e Sindacali firmatarie, è nato e lavora con la finalità di una corretta gestione dei CCNL del Settore edile, operando a favore dei lavoratori e delle imprese.

**La C.E.R.T. è l'unica Cassa Edile in Toscana che riconosce l'applicazione di tutti i Contratti di settore: Artigianato, Piccola e Media Impresa, Cooperazione, Industria.**

La caratteristica peculiare della C.E.R.T., in quanto Cassa di livello regionale, è quella di garantire su tutto il territorio della Regione Toscana una identica contribuzione ed una prestazione omogenea sia nei confronti delle imprese che dei lavoratori.

Aderire alla C.E.R.T. conviene alle imprese in quanto è la Cassa Edile Regionale Toscana che, gestendo gli accantonamenti ad essa versati, eroga le prestazioni stabilite dai rispettivi C.C.N.L., assumendosene sia l'onere sia il rischio.

Aderire alla C.E.R.T. conviene ai lavoratori in quanto questi ultimi si vedono assicurati, oltre alle erogazioni contrattuali, anche una vasta gamma di altri servizi e prestazioni extra contrattuali senza alcun costo aggiuntivo.

**La C.E.R.T. applica una aliquota di contribuzione, nei confronti delle imprese, pari al 7,772%, la più bassa in Toscana ed uguale in tutte le Province, ed eroga una ampia gamma di prestazioni extracontrattuali a favore dei lavoratori a titolo completamente gratuito.**

E' importante ricordare che l'iscrizione alla C.E.R.T. consente alle imprese di partecipare agli appalti pubblici e privati, ottenendo la necessaria certificazione D.U.R.C. obbligatoria ed estesa a tutto il territorio nazionale a partire dal 1° gennaio 2006. La C.E.R.T. ha partecipato attivamente alla fase di sperimentazione della procedura D.U.R.C. con le competenti strutture INAIL ed INPS, ed è abilitata al rilascio di tale certificazione, per la quale ha competenza su tutte le province della Toscana.

Per la prevenzione degli infortuni nei cantieri, attraverso il collegato Ente Bilaterale C.T.P. – Comitato Tecnico Paritetico Regionale - le Imprese Edili iscritte alla C.E.R.T. hanno diritto "gratuitamente" ad informazione, formazione, consulenza.

Questo servizio viene assicurato dal C. T. P. a tutte le Imprese che ne faranno richiesta.

Inoltre il C.T.P. Regionale organizza corsi di "formazione professionale" per la riqualificazione delle maestranze e corsi di "formazione professionale" di ingresso per i giovani.

Il Presidente C.E.R.T.  
*Saverio Paolieri*

# INTRODUZIONE

La disciplina legale dei contratti è una materia con cui l'imprenditore, consapevolmente o meno, si confronta ogni giorno. Per acquistare ciò che necessita al funzionamento della propria azienda, così come per cedere i beni o servizi che produce, l'imprenditore stipula infatti, continuamente, dei contratti, scritti o verbali che siano, e si trova sottoposto alle norme di legge che li disciplinano.

E più il mercato si evolve e diviene concorrenziale, più è opportuno che l'imprenditore conosca, almeno nei tratti essenziali, la disciplina che regola la conclusione e l'esecuzione di tali contratti, soprattutto al fine di tutelare gli interessi della propria azienda.

Questo manuale, sintetico, ma completo, ha quindi lo scopo di fornire all'impresa i riferimenti in base ai quali valutare l'esistenza e l'importanza dei rischi legali connessi alla conclusione ed all'esecuzione dei contratti, con particolare riferimento ai contratti d'opera e di appalto ed alla tutela dei crediti dell'azienda.

Ciò anche con il fine di evitare, nei limiti del possibile, le contestazioni di tipo "formale" o "strumentale" da parte dei clienti, contestazioni che spesso comportano per l'azienda, purtroppo, la conseguenza di non poter incassare completamente i corrispettivi concordati, anche in casi in cui i lavori siano stati eseguiti in modo sostanzialmente corretto.

A questo fine diviene importante, per l'impresa, utilizzare strumenti di conclusione dei contratti che siano semplici, ma che, allo stesso tempo, permettano di disciplinare il rapporto con il cliente in modo chiaro, come la redazione di contratti scritti o di semplici preventivi firmati dal cliente per accettazione.

**PARTE PRIMA**

# **I contratti con i clienti**

# I. CONCLUSIONE ED ESECUZIONE DEL CONTRATTO

## I.1. Definizione di contratto

Il codice civile definisce il contratto come “accordo fra le parti (due o più) avente ad oggetto la disciplina di un rapporto che abbia contenuto economico”.

## I.2. La conclusione del contratto

- **Forma del contratto:** il contratto può essere **sia scritto che verbale**. Un contratto verbale ha piena validità, anche se gli accordi presi fra le parti devono essere provati tramite testimonianze, quindi con una difficoltà maggiore rispetto ad un contratto scritto.

Il contratto si intende fatto per scritto anche in caso di scambio di **fax o lettere** che hanno pieno valore di prova. Circa l'uso del fax occorre fare attenzione che i documenti che si inviano siano ricevuti in modo certo dalla controparte, quindi è bene farsi sempre inviare una copia firmata per accettazione o per avvenuto ricevimento.

- **Parti:** le parti sono coloro che stipulano il contratto, ovvero i due (o più) soggetti che tramite il contratto stabiliscono la disciplina del rapporto in questione. Quando il contratto viene stipulato da una **società**, occorre che la persona che firma abbia il potere per farlo, cioè sia il legale rappresentante della società, altrimenti il contratto non ha valore. Nelle società di persone di tipo **s.n.c.**, per regola, tutti i soci sono legali rappresentanti della società; nelle **s.a.s.**, per regola, sono legali rappresentanti tutti i soci accomandatari. Nelle **s.r.l.** e nelle **s.p.a.**, la qualifica di legale rappresentante non coincide necessariamente con la posizione di socio o di socio di maggioranza, ma viene attribuita dall'assemblea anche a soggetti non soci. Soprattutto per queste ultime società è opportuno, pertanto, prima di concludere un contratto, chiedere alla controparte di produrre una visura della Camera di Commercio dalla quale risulti chi è il legale rappresentante della società stessa.

## I.3. L'esecuzione del contratto

### **Adempimento, inadempimento e risarcimento dei danni**

Con riferimento ad un contratto concluso si parla di:

- **adempimento**, quando la parte cui ci si riferisce ha eseguito correttamente tutte le sue obbligazioni, ovvero ha eseguito quanto concordato senza che le opere presentino difetti e consegnando il lavoro nei tempi stabiliti;
- **inadempimento**, quando la parte cui ci si riferisce non ha eseguito correttamente il lavoro o lo ha consegnato in ritardo.

I principali **obblighi contrattuali dell'impresa** sono quelli di:

- **eseguire le opere a regola d'arte**. Ciò significa che i lavori che vengono eseguiti non devono presentare vizi. In caso le opere presentino dei vizi, questa è una forma di inadempimento;
- rispettare i **termini** di consegna concordati. I termini possono essere di due

generi, cioè **ordinari o essenziali**. Un termine è essenziale quando viene espressamente stabilito (o comunque quando la controparte sa) che l'esecuzione della prestazione diventerebbe inutile, per la parte che la chiede, dopo il momento indicato (es. ristrutturazione di un appartamento da utilizzarsi in occasione di un particolare evento). Nei casi di termini essenziali, il superamento del termine dà diritto all'altra parte di rifiutare la prestazione tardiva e di ottenere il risarcimento dei danni.

I principali **obblighi contrattuali del cliente** sono quelli di:

- rendere possibile l'esecuzione del lavoro da parte dell'azienda (es. permettere l'accesso ai locali da ristrutturare);
- pagare il prezzo nei termini e con le modalità concordate.

In generale, si deve considerare che qualsiasi forma di inadempimento genera, a carico della parte responsabile, l'**obbligo di risarcimento dei danni**.

Il risarcimento dei danni consiste in una somma di denaro che viene stabilita in **misura** tale da sollevare la parte che ha subito l'inadempimento dalle conseguenze di questo.

Affinché un inadempimento generi l'obbligo di risarcire i danni occorre poi che questo sia **doloso o quantomeno colpevole**. Ciò significa che non sono fonte di obbligo di risarcire i danni tutti quegli inadempimenti (nel senso di eventi oggettivamente non conformi alle previsioni del contratto) che derivano, ad esempio, da un caso fortuito o da un caso di forza maggiore. Ad esempio, pertanto, se l'azienda non può terminare i lavori nei termini concordati a causa di un lungo periodo di maltempo, come a causa di un'imprevedibile malattia del prestatore d'opera, tale ritardo non sarà considerato come possibile fonte di risarcimento dei danni.

### **1.3.a. Le conseguenze dell'inadempimento dell'azienda**

Se l'azienda è inadempiente ai suoi obblighi, il cliente può ottenere:

- in caso l'inadempimento sia dovuto alla presenza di vizi delle opere:
  - o l'**eliminazione dei vizi** con spese a carico dell'azienda, compreso, a titolo di risarcimento dei danni, le spese ulteriori che possano essere dovute a motivi sopravvenuti purché collegati (es. obbligo di ripristinare le tinteggiature in seguito ad un intervento di eliminazione di un vizio delle murature) e il pagamento di una somma a titolo di indennizzo per il disturbo subito dal cliente;
  - o la **riduzione del prezzo concordato**, dal quale verranno detratti gli oneri di ripristino dei vizi e, sempre a titolo di risarcimento, il disturbo subito dal cliente;
  - o la **risoluzione del contratto**, anche in questo caso con obbligo di risarcimento dei danni che il cliente possa aver subito. Affinché il contratto si possa risolvere per inadempimento di una delle parti, occorre tuttavia che l'inadempimento sia grave; è necessario cioè che sia una mancanza molto rilevante in relazione all'interesse della parte che la subisce;
- in caso l'inadempimento sia dovuto al mancato rispetto dei termini di esecu-

zione o di consegna del lavoro:

- o il **risarcimento dei danni** dovuti al ritardo (anche sotto forma di riduzione del prezzo concordato), o, nei casi più gravi,
- o la **risoluzione del contratto**, sempre con obbligo di risarcimento dei danni.

### **I.3.b. Le conseguenze dell'inadempimento del cliente**

Se il cliente è inadempiente ai suoi obblighi, l'impresa può ottenere:

- per i casi in cui il cliente non faccia quanto necessario perché i lavori possano cominciare o proseguire nei termini concordati: posticipazione del termine di consegna dei lavori finiti o risoluzione del contratto;
- per i casi in cui il cliente non paghi quanto concordato come acconto iniziale o come acconto al raggiungimento di un determinato stato di avanzamento dei lavori: possibilità di non iniziare o di sospendere i lavori e/o risoluzione del contratto;

In queste ipotesi, l'azienda ha diritto di ottenere un risarcimento dei danni che consisterà nel:

- mancato guadagno che l'azienda ha subito nei giorni in cui non ha potuto lavorare e quindi produrre utile;
- rimborso (nei casi in cui il lavoro venga definitivamente abbandonato) di tutti gli oneri che l'azienda ha subito per approvvigionarsi di materiali necessari espressamente per l'opera in questione o comunque di tutte le spese che essa ha sostenuto per approntare il lavoro che poi non verrà eseguito.

Nell'ipotesi in cui il cliente debba pagare il prezzo del lavoro nella forma cosiddetta "a stati di avanzamento", è importante segnalare che **l'azienda, in caso di mancato puntuale pagamento di una parte di corrispettivo al momento dovuto, può sospendere i lavori**. Questa forma di tutela dell'azienda, tuttavia, deve essere utilizzata con cautela in quanto, se utilizzata in modo arbitrario, può risultare ingiustificata e configurarsi come un inadempimento della ditta appaltatrice. Affinché si possano sospendere i lavori in caso di mancato pagamento da parte del cliente di una rata di prezzo concordata ad un determinato stato di avanzamento dei lavori occorre:

- che il contratto preveda in modo molto chiaro a quale punto dell'avanzamento dei lavori la ditta ha diritto di ottenere una parte del prezzo (ad esempio, le pattuizioni del genere "*alla metà dei lavori* ....." non sono sufficientemente chiare, in quanto lo stabilire come si calcoli la metà del lavoro – metà materiale, metà valore, metà tempo etc. – non è un'operazione oggettiva). A tale fine è opportuno quindi utilizzare riferimenti certi, come l'indicazione nominativa delle opere che, una volta eseguite, fanno maturare il diritto a percepire il relativo S.A.L.;
- che il ritardo sia significativo (pochi giorni di ritardo, salvo casi eccezionali, non giustificano la sospensione);
- che il cliente sia stato "messo in mora", ovvero gli sia stato comunicato per

iscritto che, se non provvederà al pagamento dovuto entro un termine congruo (non minore di quindici giorni) la ditta si riterrà libera di sospendere i lavori.

#### **1.4. Approfondimento**

##### **I vizi delle opere e le garanzie in favore del committente. I termini per la denuncia dei vizi e per l'esercizio delle azioni di garanzia**

L'azienda che realizza i lavori deve eseguirli a regola d'arte, cioè immuni da vizi.

Il codice civile prevede che tale esecuzione a regola d'arte sia garantita dall'impresa esecutrice, la quale rimane pertanto soggetta alla contestazione dei medesimi anche dopo la conclusione dell'intervento.

Affinché gli eventuali vizi delle opere possano essere contestati alla ditta esecutrice dei lavori, occorre tuttavia che il committente li rilevi entro termini determinati e che, entro termini altrettanto precisi, proponga la richiesta di risarcimento.

I termini di contestazione dei vizi e delle difformità dell'opera cambiano notevolmente a seconda che le opere siano state eseguite tramite contratto di appalto o contratto d'opera.

Prima di indicare i termini delle contestazioni e delle azioni di risarcimento, occorre quindi specificare che si ha:

- **contratto d'opera**, quando l'impresa che esegue il lavoro agisce principalmente tramite il lavoro proprio dell'imprenditore, mentre l'apporto di capitale nell'azienda è solo (prevalentemente) strumentale al lavoro dell'imprenditore;
- **contratto di appalto**, quando l'impresa che esegue le opere è organizzata tramite il lavoro di dipendenti o ausiliari dell'imprenditore, così che il lavoro dell'imprenditore medesimo sia diretto (esclusivamente o principalmente) all'organizzazione dei fattori produttivi dell'impresa (lavoro altrui e capitali) e non alla diretta realizzazione delle opere commissionate dai clienti.

**Termini per la contestazione dei vizi** e difformità delle opere da parte dei committenti:

- nel contratto d'opera: denuncia entro **8 giorni** dalla scoperta (o dalla consegna in caso di difetti visibili) ed azione di risarcimento entro un anno;
- nel contratto di appalto: denuncia entro **60 giorni** dalla scoperta (o dalla consegna in caso di difetti visibili) ed azione di risarcimento entro **2 anni**

Come già indicato, i vizi e le difformità dell'opera che siano tempestivamente denunciati dal committente obbligano l'impresa esecutrice a sopportare:

- l'obbligo di eliminazione degli stessi o, a scelta del committente,
- la riduzione del prezzo o, nei casi più gravi,
- la risoluzione del contratto.

È da precisare che:

- la garanzia non è dovuta se i vizi o le difformità erano conosciuti dal cliente al momento della consegna dell'opera e questi li ha accettati;
- i termini brevi stabiliti per la denuncia dei vizi perdono di valore in tutti i casi in cui l'appaltatore (o prestatore d'opera) abbia riconosciuto l'esistenza dei vizi medesimi, anche verbalmente (ad esempio impegnandosi ad eliminarli o comunque prendendone atto).

**Obbligo di garanzia decennale.** È da evidenziare infine che l'appaltatore, in caso di difetti strutturali dell'opera, di sua rovina o comunque di vizi o difetti che ne compromettano la funzionalità ed il godimento, rimane responsabile verso il committente in tutti i casi in cui tali difetti si siano manifestati entro i dieci anni dalla realizzazione dell'opera stessa.

### **1.5. Consegna ed accettazione delle opere finite**

Al momento in cui l'impresa ha terminato i lavori e lascia il cantiere, avviene la consegna delle opere al committente. Il codice civile non prescrive che tale consegna sia obbligatoriamente attestata da un documento, ben potendo avvenire, di fatto, in seguito alla conclusione delle attività operative da parte dell'impresa ed alla conseguente presa (o ripresa) di possesso dei locali o dei luoghi da parte del committente.

Tuttavia, dato che al momento della consegna la legge collega alcune conseguenze importanti (ad esempio il decorso dei termini per le contestazioni), è opportuno che l'impresa, soprattutto per sua tutela, una volta terminati definitivamente i lavori provveda a far sottoscrivere al cliente un breve documento dal quale risulti appunto la **data di consegna**, documento che potrà anche contenere la dichiarazione, da parte del cliente, di aver visionato le opere e di averle trovate conformi a quanto pattuito. Tale soluzione permette all'impresa di evitare contestazioni dei committenti che abbiano ad oggetto eventuali pretesi vizi che erano evidenti al momento della consegna, così come permette, più in generale, di stabilire con esattezza il momento in cui l'azienda ha completamente terminato il proprio intervento, con effetti positivi in tutti i casi in cui, per qualsiasi motivo, possano insorgere successive contestazioni con il committente.

## **2. FORME DI CORRISPETTIVO E CONSEGUENZE DELLA MANCATA DEFINIZIONE PREVENTIVA DEL PREZZO DELLE OPERE**

L'impresa che si appresta ad eseguire un lavoro per conto di un cliente, può accordarsi con questo per calcolare le proprie spettanze con tre principali metodi:

- pagamento delle ore lavorate;
- pagamento a misura;
- pagamento a corpo.

In caso l'accordo con il cliente preveda il semplice pagamento delle **ore di lavoro**, è necessario che l'impresa, per evitare di incorrere in contestazioni e soprattutto per essere certa di poter riscuotere le proprie spettanze:

- concordi con il committente il costo orario della manodopera che intende applicare;
- ottenga, alla fine di ogni giornata o comunque di ogni sessione di lavoro, dal committente medesimo, la sottoscrizione di una ricevuta (il cosiddetto *buono ore*) nella quale il committente stesso riconosca il numero di ore lavorative applicate dall'impresa.

In caso l'accordo con il cliente preveda il pagamento del lavoro **a misura**, è necessario che l'impresa ottenga dal committente:

- la preventiva approvazione dei prezzi a misura che verranno applicati con riferimento alle singole voci di lavoro da eseguire;
- tenga esatto conto delle quantità di opera che realizza;
- acquisisca documentazione certa in corso di realizzazione (esempio fotografie) per tutte quelle parti dell'opera le cui quantità saranno difficilmente verificabili ad opera completata.

In caso di lavoro a **corpo**, infine, sarà opportuno che l'impresa puntualizzi in modo espresso tutte le eventuali opere che non si considerano comprese nel prezzo concordato, soprattutto le opere collaterali a quella principale (es. lo smaltimento dei materiali di demolizione) che spesso si prestano a differenti interpretazioni delle parti e possono facilmente generare contestazioni.

È importante segnalare che, nei casi in cui il corrispettivo dell'opera non fosse stato determinato dalle parti, o non fosse stato determinato con sufficiente chiarezza, l'impresa, in caso di contestazioni da parte del committente circa il prezzo richiesto, dovrebbe ricorrere alla determinazione giudiziale del corrispettivo, determinazione che avviene sulla base di prezzi di mercato che si trovano riportati in prezziari, quali il **Bollettino Ingegneri**, che molto spesso, soprattutto con riferimento ai lavori di medio-piccola dimensione, sono poco remunerativi o addirittura del tutto insufficienti.

### **3. LE VARIANTI RICHIESTE IN CORSO DI ESECUZIONE DELL'OPERA O DI SOPRAVVENUTA NECESSITÀ**

Nei casi in cui l'impresa abbia concordato con il committente un corrispettivo a corpo o a misura per il lavoro da eseguire, è opportuno che il contratto preveda, fin dall'inizio, l'eventualità che l'impresa possa trovarsi ad affrontare lavori non preventivati. Con riferimento a tali opere non previste, e per evitare che la loro esecuzione sia fonte di successive contestazioni (soprattutto con riferimento alla loro inclusione nell'eventuale prezzo a corpo o comunque alla loro quantificazione), è opportuno che l'impresa, una volta scoperta la necessità di tali interventi non previsti:

- comunichi prontamente al committente tale sopravvenuta necessità (a meno che non sia il committente stesso ad aver richiesto la variante);
- provveda comunque a concordare con lui il corrispettivo per la loro esecuzione (a corpo, a misura o ad economia);
- provveda a redigere un documento integrativo del contratto che preveda tali opere aggiuntive.

È importante che l'impresa, in caso di variazioni del progetto iniziale di lavoro, soprattutto ove tali variazioni non siano state chieste dal committente, ma siano semplicemente risultate opportune nel corso degli interventi, ottenga sempre una **autorizzazione scritta** alla loro esecuzione e la contemporanea dichiarazione del committente di disponibilità a pagarne il maggiore costo eventuale.

#### **4. ONERE DI VERIFICA DEI PROGETTI E SOLIDARIETÀ NELLE RESPONSABILITÀ FRA PROGETTISTA E IMPRESA REALIZZATRICE DELLE OPERE**

Sempre in merito alla qualità delle opere eseguite dall'impresa, è bene rammentare che essa ha l'onere di verificare la correttezza di eventuali progetti che il committente gli fornisca con riferimento alle opere da eseguirsi.

L'appaltatore ed il prestatore d'opera, infatti, anche in presenza di un progetto redatto da un tecnico specializzato (geometra, ingegnere, architetto), sono tenuti a verificarne la conformità alla buona regola dell'arte.

Tale onere di verifica, naturalmente, riguarda gli elementi del progetto che l'imprenditore è in grado di apprezzare autonomamente, ovvero quegli elementi che, in caso appunto di errore del progettista, darebbero origine all'esecuzione di un'opera palesemente viziata.

Nei casi in cui l'impresa appaltatrice non compia tale tipo di verifica, essa diviene solidalmente responsabile, insieme al progettista ed eventualmente al direttore dei lavori, per i danni che il committente possa trovarsi a subire, anche nei casi in cui il progettista sia stato scelto direttamente dal committente dei lavori.

#### **5. IL SUBAPPALTO**

Affinché l'impresa possa legittimamente concedere la realizzazione delle opere (o di parte di esse) in subappalto, è necessario l'assenso del committente.

In caso di subappalto, l'appaltatore (o il prestatore d'opera) assumono la veste di committenti, con l'onere, in caso di contestazioni, di comunicare al subappaltatore le denunce di vizi entro sessanta giorni dal loro ricevimento, al fine di poter agire in via di regresso contro di loro.

Anche in caso di subappalto, l'impresa appaltatrice rimane comunque direttamente responsabile nei confronti del committente.

#### **6. LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ PER LE OPERE IMPIANTISTICHE**

La legge n. 46 del 1990 prevede che le aziende che realizzano o ristrutturano impianti elettrici o termoidraulici rilascino la relativa **dichiarazione di conformità**.

Il rilascio della dichiarazione di conformità rileva sia come obbligo di legge dettato per motivi di sicurezza degli impianti che come obbligo contrattuale. Il cliente quindi ha diritto al rilascio della dichiarazione e, in caso di mancato rilascio, può rifiutare il pagamento del lavoro.

È importante segnalare che la dichiarazione di conformità deve essere redatta in

modo completo, cioè deve essere compilata in ogni sua parte e munita di tutti gli allegati obbligatori, ovvero:

- il progetto (se vi è obbligo);
- la relazione con indicazione delle tipologie di materiali utilizzati;
- lo schema dell'impianto realizzato;
- il documento di riferimento ad eventuali dichiarazioni precedenti o parziali già esistenti;
- la copia del certificato che attesta il possesso dei requisiti professionali.

Circa lo schema di impianto, si precisa che esso non deve essere costituito da un disegno completo dell'impianto realizzato, ma deve solo rappresentarne la schematizzazione.

La dichiarazione che manchi degli allegati obbligatori (a prescindere dal fatto che nella pratica essi manchino frequentemente) non libera l'installatore dal suo obbligo ed anzi lo può esporre a contestazioni da parte del committente, il quale potrà chiedere all'impiantista il risarcimento dei danni in tutti i casi in cui la mancanza o incompletezza della dichiarazione abbiano recato danno al committente medesimo.

Per il rilascio della dichiarazione l'azienda non può, in nessun caso, richiedere un compenso ulteriore rispetto a quello concordato per il lavoro.

## **7. CAUTELE DA UTILIZZARE PER PRASSI NELLA CONCLUSIONE DEI CONTRATTI**

Oltre quanto già specificato, si elencano di seguito alcuni temi cui è opportuno che l'impresa presti attenzione in occasione della conclusione di contratti con i committenti:

- a) verifica della persona che fornisce l'incarico: necessità dell'incarico (o conferma) da parte del proprietario dell'immobile;
- b) richiesta di ricevuta di consegna dell'opera e dichiarazione di gradimento delle opere;
- c) utilizzo di clausole specifiche a seconda dei tipi di lavoro:
  - a. lavori a preventivo con pagamento a S.A.L.: gli stati di avanzamento devono maturare in momenti chiaramente individuati. Il contratto deve prevedere la qualificazione dei pagamenti come parti del corrispettivo non suscettibili di revisione o restituzione in caso di successiva eventuale risoluzione del contratto medesimo o comunque di interruzione a qualsiasi titolo della sua esecuzione;
  - b. accordo scritto per i lavori aggiuntivi rispetto a quelli preventivati in origine;
  - c. per i lavori ad ore: approvazione giornaliera del conto ore da parte del committente o di un suo incaricato.

## **PARTE SECONDA**

# **I contratti di acquisto materiali**



Anche con riferimento ai contratti che l'impresa stipula per l'acquisto dei materiali necessari allo svolgimento dell'attività, è opportuno conoscere l'esistenza di alcuni istituti giuridici (regole legali) che spesso disciplinano tali contratti.

## **I. LE “CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO”**

Le condizioni generali di contratto sono delle regole contrattuali che le aziende possono stabilire per disciplinare in modo uniforme tutti i loro rapporti di vendita.

Questo sistema è utilizzato molto spesso dalle grandi aziende che vendono i loro prodotti a molti soggetti diversi e, appunto, desiderano che tali rapporti di vendita abbiano tutti la stessa disciplina.

La particolarità di questo sistema è che le condizioni generali di contratto sono valide anche se non sono espressamente riportate nel modulo scritto che il cliente eventualmente sottoscrive, così come sono valide, solo che il cliente ne abbia potuto avere conoscenza (ed anche se non ne ha avuto conoscenza effettiva) in caso il rapporto si sia semplicemente attuato senza nessun contratto scritto, ma solo tramite il materiale acquisto di un bene.

Data l'esistenza dell'istituto delle condizioni generali di contratto, è utile, quindi, che l'impresa, quando acquista materiali o noleggia attrezzature, si informi se la ditta fornitrice utilizza tali condizioni generali e ne prenda visione.

Le condizioni generali di contratto, spesso, sono riportate a stampa sul retro dei moduli d'ordine o simili. Esse sono valide e vincolanti per il cliente anche se non sono firmate da questo.

## **2. I TERMINI DI PAGAMENTO, LE DILAZIONI E LA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE NEI CASI DI SOPRAGGIUNTA INSOLVENZA DEL DEBITORE**

Circa i termini (dilazionati) di pagamento che l'impresa può concordare con i fornitori al momento dell'acquisto di un bene o servizio, è importante sapere che, in caso di mancato pagamento di una o più rate dell'eventuale dilazione, il creditore può chiedere (se appare che il debitore sia divenuto insolvente o abbia comunque diminuito la propria capacità di garanzia) che il debitore paghi tutto il debito subito, così privandolo della dilazione concordata in origine.

## **3. I TERMINI DI CONSEGNA ED IL DIRITTO A NON RITIRARE LA MERCE IN CASO DI RITARDI SIGNIFICATIVI**

Nei casi in cui l'azienda si trovi ad ordinare dei materiali che le necessitano e di cui il fornitore non dispone immediatamente, è opportuno, se i termini di consegna rivestono un'importanza elevata, predisporre un ordine scritto con la dicitura “termine di consegna essenziale” da far sottoscrivere per ricevuta al venditore. Questa accortezza consente, in caso il rivenditore non fornisca i materiali richiesti entro il termine concordato, di rinunciare all'acquisto senza conseguenze e senza penalità, così da potersi rivolgere liberamente, in caso di necessità, ad un fornitore diverso.

#### **4. I TERMINI PER LA CONTESTAZIONE DEI VIZI DEI MATERIALI ACQUISTATI**

Con riferimento ai contratti di acquisto dei materiali, l'impresa acquirente ha l'onere, in caso i materiali presentino vizi o difetti, di:

- denunciarne l'esistenza al venditore entro 8 giorni dalla consegna (o dalla scoperta se si tratta di vizi non visibili);
- chiedere il risarcimento dei danni entro un anno dalla consegna.

Se il compratore ha denunciato il vizio tempestivamente, la riduzione del prezzo o il risarcimento dei danni può essere richiesto anche dopo un anno in caso il venditore agisca per il pagamento del prezzo dei beni.

**PARTE TERZA**

**Modulistica**

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 \_\_\_\_\_,

premessso

- 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 \_\_\_\_\_

**PARTE QUARTA**

**Legislazione**

Si riportano di seguito alcuni degli articoli del Codice Civile di maggiore rilevanza con riferimento all'argomento trattato.

*Articoli del Codice Civile su inadempimento e risoluzione del contratto*

**Art. 1186 - Decadenza dal termine.**

[I]. Quantunque il termine sia stabilito a favore del debitore, il creditore può esigere immediatamente la prestazione se il debitore è divenuto insolvente o ha diminuito, per fatto proprio, le garanzie che aveva date o non ha dato le garanzie che aveva promesse.

**Art. 1223 - Risarcimento del danno.**

[I]. Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta.

**Art. 1321 - Nozione. (di contratto)**

[I]. Il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale.

**Art. 1453 - Risolubilità del contratto per inadempimento.**

[I]. Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.

[II]. La risoluzione può essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento; ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata domandata la risoluzione.

[III]. Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione.

**Art. 1454 - Diffida ad adempiere.**

[I]. Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto.

[II]. Il termine non può essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, risulti congruo un termine minore.

[III]. Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo è risolto di diritto.

**Art. 1455 - Importanza dell'inadempimento.**

[I]. Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra.

*Articoli del Codice Civile sul contratto di appalto*

**Art. 1655 - Nozione.**

[I]. 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.**

[I]. 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.**

[I]. 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.**

[I]. 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.**

[I]. L'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate.

[II]. L'autorizzazione si deve provare per iscritto.

[III]. 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, salvo diversa pattuizione.

**Art. 1660 - Variazioni necessarie del progetto.**

[I]. 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.

[II]. 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.

[III]. 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.**

[I]. 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.

[II]. 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.**

[I]. Il committente ha diritto di controllare lo svolgimento dei lavori e di verificarne a proprie spese lo stato.

[II]. 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.**

[I]. 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.**

[I]. Qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della mano d'opera, 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.

[II]. 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.**

[I]. Il committente, prima di ricevere la consegna, ha diritto di verificare l'opera compiuta.

[II]. La verifica deve esser fatta dal committente appena l'appaltatore lo mette in condizione di poterla eseguire.

[III]. Se, nonostante l'invito fattogli dall'appaltatore, il committente tralascia di procedere alla verifica senza giusti motivi, ovvero non ne comunica il risultato entro un breve termine, l'opera si considera accettata.

[IV]. Se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera, questa si considera accettata ancorché non si sia proceduto alla verifica.

[V]. 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.**

[I]. Se si tratta di opera 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 dell'opera eseguita.

[II]. 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.**

[I]. 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 mala fede taciuti dall'appaltatore.

[II]. 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.

[III]. 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.**

[I]. 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.

[II]. 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.**

[I]. Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la 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.

[II]. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.

**Art. 1670 - Responsabilità dei subappaltatori.**

[I]. 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.**

[I]. 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.

**Art. 1672 - Impossibilità di esecuzione dell'opera.**

[I]. Se il contratto si scioglie perché l'esecuzione dell'opera è divenuta impossibile in conseguenza di una causa non imputabile ad alcuna delle parti, il committente deve pagare la parte dell'opera già compiuta, nei limiti in cui è per lui utile, in proporzione del prezzo pattuito per l'opera intera.

**Art. 1673 - Perimento o deterioramento della cosa.**

[I]. Se, per causa non imputabile ad alcuna delle parti, l'opera perisce o è deteriorata prima che sia accettata dal committente o prima che il committente sia in mora a verificarla, il perimento o il deterioramento è a carico dell'appaltatore, qualora questi abbia fornito la materia.

[II]. Se la materia è stata fornita in tutto o in parte dal committente, il perimento o il deterioramento dell'opera è a suo carico per quanto riguarda la materia da lui fornita, e per il resto è a carico dell'appaltatore.

**Art. 1674 - Morte dell'appaltatore.**

[I]. Il contratto di appalto non si scioglie per la morte dell'appaltatore, salvo che la considerazione della sua persona sia stata motivo determinante del contratto. Il committente può sempre recedere dal contratto, se gli eredi dell'appaltatore non danno affidamento per la buona esecuzione dell'opera o del servizio.

**Art. 1675 - Diritti e obblighi degli eredi dell'appaltatore.**

[I]. Nel caso di scioglimento del contratto per morte dell'appaltatore, il committente è tenuto a pagare agli eredi il valore delle opere eseguite, in ragione del prezzo pattuito, e a rimborsare le spese sostenute per l'esecuzione del rimanente, ma solo nei limiti in cui le opere eseguite e le spese sostenute gli sono utili.

[II]. Il committente ha diritto di domandare la consegna, verso una congrua indennità, dei materiali preparati e dei piani in via di esecuzione, salve le norme che proteggono le opere dell'ingegno.

### **Art. 1676 - Diritti degli ausiliari dell'appaltatore verso il committente.**

[I]. Coloro che, alle dipendenze dell'appaltatore, hanno dato la loro attività per eseguire l'opera o per prestare il servizio possono proporre azione diretta contro il committente per conseguire quanto è loro dovuto, fino alla concorrenza del debito che il committente ha verso l'appaltatore nel tempo in cui essi propongono la domanda.

### **Art. 1677 - Prestazione continuativa o periodica di servizi.**

[I]. Se l'appalto ha per oggetto prestazioni continuative o periodiche di servizi, si osservano, in quanto compatibili, le norme di questo capo e quelle relative al contratto di somministrazione.

## *Articoli del Codice Civile sul contratto d'opera*

### **Art. 2222 - Contratto d'opera.**

[I]. Quando una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente, si applicano le norme di questo capo, salvo che il rapporto abbia una disciplina particolare nel libro IV.

### **Art. 2223 - Prestazione della materia.**

[I]. Le disposizioni di questo capo si osservano anche se la materia è fornita dal prestatore di opera, purché le parti non abbiano avuto prevalentemente in considerazione la materia, nel qual caso si applicano le norme sulla vendita.

### **Art. 2224 - Esecuzione dell'opera.**

[I]. Se il prestatore d'opera non procede all'esecuzione dell'opera secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine, entro il quale il prestatore d'opera deve conformarsi a tali condizioni.

[II]. Trascorso inutilmente il termine fissato, il committente può recedere dal contratto, salvo il diritto al risarcimento dei danni.

### **Art. 2225 - Corrispettivo.**

[I]. Il corrispettivo, se non è convenuto dalle parti e non può essere determinato secondo le tariffe professionali o gli usi, è stabilito dal giudice in relazione al risultato ottenuto e al lavoro normalmente necessario per ottenerlo.

### **Art. 2226 - Difformità e vizi dell'opera.**

[I]. L'accettazione espressa o tacita dell'opera libera il prestatore d'opera dalla responsabilità per difformità o per vizi della medesima, se all'atto dell'accettazione questi erano noti al committente o facilmente riconoscibili, purché in questo caso non siano stati dolosamente occultati.

[II]. Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare le difformità e i vizi occulti al prestatore d'opera entro otto giorni dalla scoperta. L'azione si prescrive entro un anno dalla consegna.

[III]. I diritti del committente nel caso di difformità o di vizi dell'opera sono regolati dall'articolo.

**Art. 2227 - Recesso unilaterale dal contratto.**

[1]. Il committente può recedere dal contratto, ancorché sia iniziata l'esecuzione dell'opera, tenendo indenne il prestatore d'opera delle spese, del lavoro eseguito e del mancato guadagno.

**Art. 2228 - Impossibilità sopravvenuta dell'esecuzione dell'opera.**

[1]. Se l'esecuzione dell'opera diventa impossibile per causa non imputabile ad alcuna delle parti, il prestatore d'opera ha diritto ad un compenso per il lavoro prestato in relazione alla utilità della parte dell'opera compiuta.



## CONSORZIO ELETTRICISTI INSTALLATORI SENESI

### Sede e uffici

V.le Toselli, 110 - 53100 Siena  
Tel. 0577.44778 - fax 0577.45552  
e-mail: ceis@ceisnet.it



## ELETTROFORNITURE SENESI s.p.a.

### Sede e magazzino

V.le Toselli, 108/110 - 53100 Siena  
Tel. 0577.274789  
e-mail: elfos@elfosnet.it

### Filiale di Torrita

Via Traversa Valdichiana Est  
53049 Torrita di Siena (SI)  
Tel. 0577.686693



## CONSORZIO INSTALLATORI TERMO IDRAULICI SENESI

### Magazzino, mostra e punto vendita

V.le dell'Artigianato, 16 - 53100 Siena  
Tel. 0577.217627 - fax 0577.47244  
e-mail: citis@citis.it

### Sede, magazzino e punto vendita

SS 73 Ponente, 37/d  
Loc. Pian delle Fornaci - 53100 Siena  
Tel. 0577.390111

### Magazzino e punto vendita

Via Calabria - Loc. Fosci  
53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577.985649

### Filiali Commerciali

P.zza Martiri della Libertà -  
53049 Torrita di Siena (SI)  
Via del Bosco, 91 -  
56029 S. Croce sull'Arno (PI)



## FIRENZE DISTRIBUZIONE s.r.l.

### Sede e magazzino

Via Stazione delle Cascine, 6/a - 50145 Firenze  
Tel. 055.315215 - fax 055.374287



## CONSORZIO MAREMMANO INSTALLATORI TERMOIDRAULICI

### Sede, magazzino, mostra e punto vendita

Via Birmania, 123/129 - 58100 Grosseto  
Tel. 0564.453898 - fax 0564.454443  
e-mail: info@comitgrosseto.com



## CONSORZIO INSTALLATORI TERMOIDRAULICI ed ELETTRICI PRATESI

### Sede, magazzino e punto vendita

Via Filzi, 46/48 - 59100 Prato  
Tel. 0574.401280/88/96 - fax 0574.404971  
e-mail: citep@interfree.it



## EMPORIO IDROEDILE s.r.l.

### Sede e uffici

Via Montanara, 5/7 - 58031 Arcidosso (GR)  
Tel. 0564.966287  
e-mail: emporio.idroedile@libero.it

# La Cna in Toscana

## **CNA AREZZO**

Via Duccio di Boninsegna 8  
52100 Arezzo  
tel. 0575 3291 - fax 0575 22725  
[www.cna-arezzo.it](http://www.cna-arezzo.it) [info@cna-arezzo.it](mailto:info@cna-arezzo.it)

## **CNA MASSA CARRARA**

Area Fornace Saudino - Via G. Galilei 1/A  
54031 Avenza - Carrara  
tel. 0585 85291 - fax 0585 857440  
[www.cna-ms.it](http://www.cna-ms.it) [cna.carrara@cna-ms.it](mailto:cna.carrara@cna-ms.it)

## **CNA FIRENZE**

Via L. Alamanni 31  
50123 Firenze  
tel. 055 265141 - fax 055 213789  
[www.firenze.cna.it](http://www.firenze.cna.it) [info@firenze.cna.it](mailto:info@firenze.cna.it)

## **CNA PISA**

Via Carducci 39 Loc. La Fontina  
56010 Ghezzano (PI)  
tel. 050 876111 - fax 050 876599  
[www.cnapisa.it](http://www.cnapisa.it) [cnapisa@cnapisa.it](mailto:cnapisa@cnapisa.it)

## **CNA GROSSETO**

Via Birmania 96  
58100 Grosseto  
tel. 0564 4711 - fax 0564 457393  
[www.cna-gr.it](http://www.cna-gr.it) [associazione@cna-gr.it](mailto:associazione@cna-gr.it)

## **CNA PISTOIA**

Via E. Fermi 2  
51100 Pistoia  
tel. 0573 9211 - fax 0573 532441  
[www.pistoia.cna.it](http://www.pistoia.cna.it) [associazione@pistoia.cna.it](mailto:associazione@pistoia.cna.it)

## **CNA LIVORNO**

Via Martin Luther King 15  
57126 Ardenza (LI)  
tel. 0586 267511 - fax 0586 813416  
[www.cnalivorno.it](http://www.cnalivorno.it) [segreteria@cnalivorno.it](mailto:segreteria@cnalivorno.it)

## **CNA PRATO**

Via Zarini 350/C  
50047 Prato  
tel. 0574 5784 - fax 0574 581211  
[www.cna.prato.it](http://www.cna.prato.it) [cnaprato@po.cna.it](mailto:cnaprato@po.cna.it)

## **CNA LUCCA**

Via del Brennero 40  
55100 Lucca  
tel. 0583 4301100 - fax 0583 490505  
[info@cnalucca.it](mailto:info@cnalucca.it)

## **CNA SIENA**

Via S. Martini 18  
53100 Siena  
tel. 0577 260511 - fax 0577 43090  
[www.cnasienna.it](http://www.cnasienna.it) [cnasienna@cnasienna.it](mailto:cnasienna@cnasienna.it)

## **CNA TOSCANA**

Via L. Alamanni 23 - 50123 Firenze  
tel. 055 212121 - fax 055 283888  
[www.cnatoscana.it](http://www.cnatoscana.it) [info.crt@cna.it](mailto:info.crt@cna.it)



**Confederazione Nazionale  
dell'Artigianato e della Piccola  
e Media Impresa**

Finito di stampare  
nel mese di ottobre 2006  
presso Tipografia TAF s.r.l. - Firenze