

**CONTRATTO D'APPALTO e  
CAPITOLATO SPECIALE**

**LAVORI DI**

**LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO A "PARCO VITTORIA",**  
rifacimento intonaco facciata, ripristino parti strutturali  
soggette a distacco di copriferro, carbonatazione, fenomeni di  
logoramento, ecc, sostituzione di gronde, impermeabilizzazione di  
n.4 coperture dei torrini scale mediante tappetino di guaina.

**PROFESSIONISTI INCARICATI**

**arch. Umberto IBELLO & arch. Pasquale GIUGLIANO**

## CAPO 1 - NATURA E OGGETTO DELL'APPALTO

### Art. 1

a. L'oggetto dell'appalto consiste nell'esecuzione dei lavori **di rifacimento delle facciate e del ripristino parti strutturali soggette a distacco di copriferro**, carbonatazione, fenomeni di logoramento, ecc, nella sostituzione di gronde e discendenti, nella impermeabilizzazione delle coperture di n. 4 torrini, e nella pitturazione, il tutto riferito all'immobile individuato come fabbricato A "Parco Vittoria" .

b. Per la descrizione di dettaglio delle opere si rimanda all'esame della relazione tecnica, ai documenti contenuti nella DIA, alle tavole di progetto, al rilievo dell'edificio, al computo metrico, nonché al computo metrico per la sicurezza speciale.

c. Sommarariamente, si elencano di seguito le principali lavorazioni che fanno parte dell'appalto.

Le principali opere da eseguire sono:

- 1) Impalcature "a norma" con rete antipolvere;
- 2) Installazione di ponte elettrico auto sollevante;
- 3) Spicconatura dell'intonaco esterno ammalorato per qualunque spessore fino a ritrovare il vivo della muratura con pulizia della facciata), compreso quello delle pareti rientranti verso le scale e le due pareti terminali del fabbricato;
- 3) Spicconatura calcestruzzo ammalorato e di tutte le parti friabili o in fase di distacco e soggetto a carbonatazione in prossimità dei frontalini dei balconi e nel caso su travi o pilastri che ne avessero necessità, compreso quello delle pareti rientranti verso le scale e le due pareti terminali del fabbricato;
- 4) Trasporto e smaltimento materiale di risulta;
- 5) Pulitura dei ferri mediante spazzola in ferro o mediante sabbiatrice a pressione;

- 6) Pulizia del sottofondo per eliminare polveri, tracce di oli grassi e disarmanti. Accurato lavaggio della zona di intervento ed abbondante umidificazione (senza saturazione);
- 7) Applicazione di biacca per il trattamento anticorrosivo e la protezione di ferri di armatura da applicare a pennello;
- 8) Successivo ripristino volumetrico e strutturale con malta cementizia pronta all'uso(resina) per riprese e stuccature a spessore, "fibrorinforzata" con microfibre sintetiche priva di componenti metallici tixotropica (anti colatura) ed antiritiro con elevate caratteristiche meccaniche;
- 9) Prima rasatura o rinzaffo esente da cemento, per l'aggrappo dell'intonaco;
- 10) Rete di rinforzo in fibra di vetro o tessuto non tessuto;
- 11) Seconda rasatura con intonaco macroporoso deumidificante a base di calce idraulica;
- 12) Strato di finitura con pittura silossanica ad elevata traspirabilità ed impermeabile;
- 13) Rasatura mediante stucco epossidico a consistenza tixotropica;
- 14) Svellimento lastre di marmo dei balconi, compresa la spicconatura del sottostante strato di allettamento;
- 15) Sostituzione di tutte le gronde previo ripristino della impermeabilizzazione tramite guaina liquida;
- 16) Impermeabilizzazione di n.4 coperture dei torrini scale mediante tappetino di guaina;
- 17) Fornitura di correnti in marmo di spessore 3 cm (balconi) tipo CARRARA, tipo lucido, e con gocciolatoio, compreso tagli e pezzi speciali, posato in opera con malta di calce, compreso la suggellatura dei giunti con opportuno sigillante;
- 18) Spicconatura e rifacimento intonaco delle travi emergenti "lato porticato";
- 19) Rifacimento giunto di dilatazione termica tra i due corpi di fabbrica che costituiscono l'intero fabbricato A del Parco Vittoria;

**20)** Coloritura a pennello con 2 mani di pittura al quarzo previa passata di isolante per frontini balconi, facciate laterali destra e sinistra del fabbricato, rappezzi soffitte e balconi.

Il tutto come descritto e indicato nei documenti progettuali

Per l'interno della muratura, dopo aver scrostato la vecchia tinteggiatura : si invita ad utilizzare una idropittura lavabile ad effetto termoisolante, anticondensa, antimuffa ed anti-efflorescenze.

*\*\*Si puntualizza che i materiali, il tipo di lavorazione, le zone su cui eseguire i lavori e l'impresa sono stati scelti dalla maggioranza assembleare di un gruppo di condomini facente parte della committenza senza cioè l'intervento attivo dei professionisti incaricati.*

*I progettisti e la Direzione dei Lavori, pertanto, dopo aver redatto diligentemente il loro compito così come da disciplinare tecnico di incarico professionale e accuratamente svolto un progetto termico della stratigrafia della parete, così come richiesto dalla legislazione vigente, dopo aver redatto i relativi computi metrici, e i grafici relativi la parete tipo da adottare così come da normativa UNI, e così come impongono le regole di buona tecnica, non assumono alcuna responsabilità per il tipo lavorazioni né per i materiali che l'impresa intende utilizzare, ne tanto meno per i risultati e la durata dell'intervento a farsi. E' ovviamente palese che progettisti e la Direzione dei Lavori assolveranno al loro meglio il compito ad essi affidato, sia dal punto di vista deontologico che da quello più strettamente professionale.*

*L'assemblea dei condomini (in data 17 Giugno 2011) ha deliberato la parziale esecuzione dei lavori solo per le parti comuni, con limitazione della spesa, lasciando ai singoli condomini la facoltà della ristrutturazione dei balconi - da considerarsi un bene di proprietà esclusiva (sentenza di Cassazione n° 8159 del 7 Settembre 1996 e altre non indicate). Per il risultato finale dei lavori, in caso di mancata partecipazione alla ristrutturazione da parte del singolo condomino, si condivide che non si possa avere garanzia sui "dieci anni per i vizi occulti del lavoro eseguito", ciò a causa della mancata rimozione dei marmi e del pavimento dei balconi (che presentano attualmente un evidente e consolidato stato di degrado). ESEMPIO : L'infiltrazione d'acqua dovuta agli agenti atmosferici (pioggia e condensa), che dal balcone sovrastante provoca il distacco del nuovo frontalino e dell'intonaco sottostante, a causa della mancata impermeabilizzazione sotto il marmo, e del relativo pavimento, non potranno essere imputati (come responsabilità per la cattiva esecuzione del lavoro ) all'impresa affidataria.*

**d.** Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite nei computi metrici dettagliati, dei quali l'appaltatore dichiara di aver preso completa ed esatta conoscenza.

**e.** L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi.

**f.** I lavori sono appaltati "a misura" e l'importo degli stessi posti a base dell'affidamento è definito è il seguente :

**€85.454,47 (ottantacinquemilaquattrocentocinquantaquattro/47centesimi)  
oltre ad iva, così come definito nel computo metrico estimativo**

**g.** L'impresa è tenuta ad osservare con il 2 % della somma del lavoro a tutti gli oneri di sicurezza che sono stati impartiti dal direttore dei lavori, senza alcuna rivalsa di maggiore compenso economico e allegare il computo presentato. Essa è pertanto tenuta al rispetto delle voci relative agli allegati "COMPUTO METRICO DI VARIANTE con prezzi e incidenza sicurezza sulle singole lavorazioni - PARCO VITTORIA CASALNUOVO" e "COMPUTO METRICO SICUREZZA SPECIALE GLOBALE - PARCO VITTORIA CASALNUOVO".

## **Art. 2 - Interpretazione del contratto e del capitolato speciale d'appalto**

**a.** In caso di discordanza tra i vari elaborati di progetto vale la soluzione più aderente alle finalità per le quali il lavoro è stato progettato e comunque quella meglio rispondente ai criteri di ragionevolezza e di buona tecnica esecutiva, previo approvazione della Direzione dei Lavori.

**b.** In caso di norme del capitolato speciale tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, trovano applicazione in primo luogo le norme eccezionali o quelle che fanno eccezione a regole generali, in secondo luogo quelle maggiormente conformi alle disposizioni legislative o regolamentari ovvero all'ordinamento giuridico, in terzo luogo quelle di maggior dettaglio e infine quelle di carattere ordinario.

**c.** L'interpretazione delle clausole contrattuali, così come delle disposizioni del capitolato speciale d'appalto, è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati con l'attuazione del progetto approvato.

**d.** Per ogni dubbio o controversia tra committente o stazione appaltante e impresa appaltatrice, sull'applicazione del presente disciplinare, in via equitativa le decisioni che non comportino aumento di spesa competono alla Direzione dei Lavori al Coordinatore della Sicurezza, e al Progettista delle opere, ognuno in funzione delle responsabilità di cui è investito.

### **Art. 3 - Documenti che fanno parte del contratto**

Fanno parte integrante e sostanziale del contratto d'appalto, ancorché non materialmente allegati:

- a)** il presente capitolato speciale d'appalto/contratto d'appalto;
- b)** tutti gli elaborati del progetto esecutivo così come approvato dagli enti competenti;
- c)** Il preventivo approvato dai condomini in assemblea;
- d)** Il computo metrico Estimativo;
- e)** Il computo metrico di variante con prezzi e incidenza sicurezza sulle singole lavorazioni;
- f)** Il computo metrico sicurezza speciale globale;
- g)** il Piano di Sicurezza e di Coordinamento (PSC) di cui all'articolo 100, del decreto legislativo n. 81 del 2008 e le proposte integrative al predetto piano;
- h)** il Piano Operativo di Sicurezza (POS);

i) il Cronoprogramma .

**Art. 4 - Disposizioni particolari riguardanti l'appalto**

1. La sottoscrizione del contratto e dei suoi allegati da parte dell'appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza e incondizionata accettazione della legge, dei regolamenti e di tutte le norme vigenti in materia di lavori pubblici, nonché alla completa accettazione di tutte le norme che regolano il presente appalto, e del progetto per quanto attiene alla sua perfetta esecuzione.

2. L'appaltatore dà atto, senza riserva alcuna, della piena conoscenza e disponibilità degli atti progettuali e della documentazione, della disponibilità dei siti, dello stato dei luoghi, delle condizioni pattuite in sede di offerta e di ogni altra circostanza che interessi i lavori che consentono l'immediata esecuzione dei lavori.

3. L'appaltatore è a conoscenza , senza riserva alcuna, delle figure professionali chiamate a svolgere i compiti di Progettista, Direttore dei Lavori, e Coordinatore della Sicurezza in fase di progetto e di esecuzione e si impegna fin da ora ad accettare e rispettare gli ordini di servizio che saranno impartiti dalla Direzione dei Lavori in accordo con il Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione.

**Art. 5 - Norme generali sui materiali, i componenti, i sistemi e l'esecuzione**

1. Nell'esecuzione di tutte le lavorazioni, le opere, le forniture, i componenti, anche relativamente a sistemi e subsistemi di impianti tecnologici oggetto dell'appalto, devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e di regolamento in materia di qualità, provenienza e accettazione dei materiali e componenti nonché, per quanto concerne la descrizione (vedi art.1 punto C dall'1 al 12), i requisiti di prestazione e le modalità di

esecuzione di ogni categoria di lavoro, tutte le indicazioni della Direzione dei Lavori e tutto ciò che è contenuto o richiamato contrattualmente nel capitolato speciale di appalto, negli elaborati grafici del progetto esecutivo e nella descrizione delle singole voci allegata allo stesso capitolato.

**Art. 6 - Consegna e inizio dei lavori**

1. L'esecuzione dei lavori ha inizio dopo la stipula del formale del presente contratto, previa convocazione dell'esecutore.

**Art. 7 - Termini per l'ultimazione dei lavori**

1. Il tempo utile per ultimare tutti i lavori compresi nell'appalto è fissato in **giorni** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) naturali consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori.

2. Nel calcolo del tempo contrattuale si è tenuto conto delle ferie contrattuali.

3. L'appaltatore si obbliga alla rigorosa ottemperanza del cronoprogramma dei lavori che potrà fissare scadenze inderogabili per l'approntamento delle opere necessarie all'inizio di forniture e lavori da effettuarsi da altre ditte per conto della Stazione appaltante ovvero necessarie all'utilizzazione, prima della fine dei lavori e previo certificato di collaudo o certificato di regolare esecuzione, riferito alla sola parte funzionale delle opere. Inoltre il cronoprogramma dei lavori non dovrà subire alcuno slittamento per l'allungamento dei tempi di lavorazione a causa dei lavori che presumibilmente verranno ordinati privatamente. L'impresa dovrà di conseguenza integrare la maestranza per l'esecuzione di detti lavori, che non riguardano le parti \_\_\_\_\_ strettamente \_\_\_\_\_ condominiali.



**Art. 8 - Proroghe e sospensioni ordinate da direttore dei lavori**  
**Proroghe**

1. L'appaltatore, qualora per causa a esso non imputabile, non sia in grado di ultimare i lavori nel termine contrattuale di cui all'articolo 6, può chiedere la proroga, presentando apposita richiesta motivata almeno 20 giorni prima della scadenza del termine di cui all'articolo 6.

2. In deroga a quanto previsto al comma 1, la richiesta può essere presentata anche qualora manchino meno di 20 giorni alla scadenza del termine di cui all'articolo 6, comunque prima di tale scadenza, qualora le cause che hanno determinato la richiesta si siano verificate posteriormente; in questo caso la richiesta deve essere motivata anche in relazione alla specifica circostanza della tardività.

3. La richiesta è presentata al direttore di lavori il quale la trasmette tempestivamente al committente corredata dal proprio parere;

4. La proroga è concessa o negata con provvedimento scritto del direttore dei Lavori entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta;

**Sospensioni**

1. Qualora per cause di forza maggiore, condizioni climatologiche oggettivamente eccezionali od altre circostanze speciali che impediscano in via temporanea che i lavori procedano utilmente a regola d'arte, la direzione dei lavori d'ufficio o su segnalazione dell'appaltatore può ordinare la sospensione dei lavori redigendo apposito verbale sentito l'appaltatore; costituiscono circostanze speciali le situazioni che determinano la necessità di procedere alla redazione di una variante in corso d'opera; per le sospensioni di cui al presente articolo nessun indennizzo spetta all'appaltatore.

2. Il verbale di sospensione deve contenere:

- a) l'indicazione dello stato di avanzamento dei lavori;
- b) l'adeguata motivazione a cura della Direzione dei Lavori;
- c) l'eventuale imputazione delle cause ad una delle parti o a terzi, se del caso anche con riferimento alle risultanze del verbale di consegna o alle circostanze sopravvenute.

3. Non appena cessate le cause della sospensione il direttore dei lavori redige il verbale di ripresa che, oltre a richiamare il precedente verbale di sospensione.

#### **Art. 9 - Penali in caso di ritardo**

1. Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni settimana naturale consecutiva di ritardo nell'ultimazione dei lavori dei lavori viene applicata una penale pari a\_\_\_\_\_.

2. La penale, nella stessa misura percentuale di cui al comma 1, trova applicazione anche in caso di ritardo:

a. nell'inizio dei lavori rispetto alla data fissata dal direttore dei lavori per la consegna degli stessi, qualora la Stazione appaltante non giustifichi motivatamente il ritardo e tale motivazione venga supportata dalla direzione dei lavori.

3. L'importo complessivo delle penali irrogate ai sensi dei commi precedenti non può superare il 10 per cento dell'importo contrattuale; qualora i ritardi siano tali da comportare una penale di importo superiore alla predetta percentuale trova applicazione la risoluzione del contratto se richiesto dalla committenza.

#### **Art. 10 - Programma esecutivo dei lavori dell'appaltatore e crono programma**

1. Entro 10 giorni dalla data del verbale di consegna, e comunque prima dell'inizio dei lavori, l'appaltatore predispone e consegna

alla Direzione Lavori un proprio programma esecutivo dei lavori, elaborato in relazione alle proprie tecnologie, alle proprie scelte imprenditoriali e alla propria organizzazione lavorativa; tale programma deve riportare per ogni lavorazione, le previsioni circa il periodo di esecuzione nonché l'ammontare presunto, parziale e progressivo, dell'avanzamento dei lavori alle date contrattualmente stabilite per la liquidazione dei certificati di pagamento deve essere coerente con i tempi contrattuali di ultimazione e deve essere approvato dalla direzione lavori, mediante apposizione di un visto, entro cinque giorni dal ricevimento. Trascorso il predetto termine senza che la direzione lavori si sia pronunciata il programma esecutivo dei lavori si intende accettato, fatte salve palesi illogicità o indicazioni erronee palesemente incompatibili con il rispetto dei termini di ultimazione.

2. Il programma esecutivo dei lavori dell'appaltatore può essere modificato o integrato dalla Direzione dei Lavori, mediante ordine di servizio, ogni volta che sia necessario alla miglior esecuzione dei lavori.

#### **Art. 11 - Pagamenti in acconto**

1. I PAGAMENTI AVVERRANNO NELLA MANIERA SEGUENTE:

ACCONTO del 10% di €

**85.454,47(ottantacinquemilaquattrocentocinquantaquattro/47centesim**

**i) oltre ad iva alla firma del CONTRATTO D'APPALTO € 8.545,44**

**oltre iva**

- ACCONTO del 20% di € **85.454,47 (ottantacinquemilaquattrocentocinquantaquattro/47centesimi) oltre ad iva** dopo 20 GIORNI (venti) DALL'INIZIO DEI LAVORI certificato da D.L. **€ 17.090,89 oltre iva**
- La restante quota verrà dilazionata in n° 13 rate mensili di **€ 4.272,72 oltre iva** ad iniziare (presumibilmente) dal mese di Dicembre 2011 fino a Dicembre 2012.

- Se l'impresa appaltante non dovesse lavorare nel mese di Agosto il pagamento del sesto stato di avanzamento lavori slitterebbe al mese di Gennaio 2013.
- La rata del saldo finale di € 4.272,72 oltre iva verrà erogato dopo il collaudo dei lavori (previsto per il mese di Gennaio 2013 o in altra data in caso di slittamento di essi) ed è esplicitato con maggiore cura all'Art. 12

2. Entro i 10 giorni successivi all'avvenuto raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti di cui al comma 1, il direttore dei lavori redige la relativa contabilità e la trasmette tempestivamente alla committenza.

3. La committenza o Stazione appaltante provvede al pagamento del predetto certificato entro i successivi 7 giorni.

4. I Pagamenti avverranno mediante bonifico bancario specifico per le detrazioni irpef del 36% dal conto corrente del condominio "Parco Vittoria";

I lavori potranno avere inizio solo dopo la scadenza dei trenta giorni dalla presentazione della DIA all'ente Comunale.

Data che la DIA è stata protocollata col n°30370 del 13-09-2011, essa darà il "nullaosta" a partire dal 13-10-2011.

Prima dell'ufficiale inizio dei lavori e del versamento del primo acconto l'amministratore dovrà inviare comunicazione al centro operativo di Pescara ai fini della detrazione del 36%.

#### **Art. 12 - Pagamenti a saldo /conto finale**

1. Il conto finale dei lavori è redatto entro 45 giorni dalla data della loro ultimazione, accertata con apposito verbale(verbale di fine lavori); è sottoscritto dal Direttore di Lavori e trasmesso alla committenza/stazione appaltante e all'impresa.

2. Il conto finale dei lavori deve essere sottoscritto dall'appaltatore, entro il termine perentorio di 30 giorni; se l'appaltatore non firma il conto finale nel termine indicato, o se

lo firma, il conto finale si ha come da lui definitivamente accettato.

### **Art. 13 - Lavori a misura**

1. La misurazione e la valutazione dei lavori a misura sono effettuate secondo le specificazioni date nelle norme del capitolato speciale e nell'enunciazione delle singole voci in elenco; in caso diverso sono utilizzate per la valutazione dei lavori le dimensioni nette delle opere eseguite rilevate in loco, senza che l'appaltatore possa far valere criteri di misurazione o coefficienti moltiplicatori che modifichino le quantità realmente poste in opera.

2. Non sono comunque riconosciuti nella valutazione delle opere ingrossamenti o aumenti dimensionali di alcun genere non rispondenti ai disegni di progetto se non saranno stati preventivamente autorizzati dal Direttore dei Lavori.

3. Nel corrispettivo per l'esecuzione dei lavori a misura s'intende sempre compresa ogni spesa occorrente per dare l'opera compiuta sotto le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto e secondo i tipi indicati e previsti negli atti progettuali.

4. La contabilizzazione delle opere e delle forniture verrà effettuata applicando alle quantità eseguite i prezzi unitari dell'elenco dei prezzi unitari allegato alla presente.

5. Gli oneri per la sicurezza, di cui all'articolo 2, comma 1, colonna b), del capitolato speciale, sono valutati a misura sulla base dei prezzi di cui all'elenco allegato al capitolato speciale, con le quantità rilevabili ai sensi del presente articolo.

6. Qualora l'appaltatore riscontrasse difformità di misurazioni rispetto a quelle previste in fase progettuale e riportate nel computo metrico, deve darne immediata comunicazione alla Direzione dei Lavori, che previo verifica, potrà concordarne una variazione di prezzo con la Committenza. Tale variazione dovrà essere

approvata dalle parti mediante integrazione al contratto di appalto originario.

#### **Art. 14 - Variazione dei lavori**

1. Non sono riconosciute varianti al progetto esecutivo, prestazioni e forniture extra contrattuali di qualsiasi genere, eseguite senza preventivo ordine scritto della Direzione Lavori.

2. Qualunque reclamo o riserva che l'appaltatore si credesse in diritto di opporre, deve essere presentato per iscritto alla Direzione Lavori prima dell'esecuzione dell'opera oggetto della contestazione. Non sono prese in considerazione domande di maggiori compensi su quanto stabilito in contratto, per qualsiasi natura o ragione, se non rientranti in quanto contenuto nell'art. 15 comma 6 e solo previo accordo preventivo scritto prima dell'inizio dell'opera oggetto di tali richieste.

3. Non sono considerati gli interventi disposti dal direttore dei lavori per risolvere aspetti di dettaglio, e che non comportino un aumento dell'importo del contratto stipulato.

4. Sono ammesse, nell'esclusivo interesse della committenza, le varianti, in aumento o in diminuzione, finalizzate al miglioramento dell'opera e alla sua funzionalità, sempre che non comportino modifiche sostanziali e siano motivate da obiettive esigenze derivanti da circostanze sopravvenute e imprevedibili al momento della stipula del contratto. L'importo in aumento relativo a tali varianti deve essere concordato dalla parti.

5. La spesa della pitturazione delle ringhiere dei balconi è a totale carico dei singoli condomini

#### **Art.15 RAPPRESENTANTE DELL'APPALTATORE SUI LAVORI - PERSONALE DELL'APPALTATORE**

L'Appaltatore ha l'obbligo di far risiedere permanentemente in luogo prossimo ai lavori un suo legale rappresentante, con ampio mandato, il quale dovrà accettare l'incarico con dichiarazione scritta da consegnarsi al Committente prima della data di consegna dei lavori.

L'Appaltatore è tenuto dietro semplice richiesta da parte della Direzione Lavori e senza che questa sia tenuta a giustificare i motivi, a provvedere all'immediato allontanamento del suo rappresentante, pena la rescissione del contratto e la richiesta di rifusione dei danni e spese conseguenti.

L'Appaltatore è obbligato a trasmettere alla Direzione Lavori, con separata lettera, prima dell'inizio dei lavori, i nominativi dei propri Direttori di cantiere e l'accettazione di questi; nonché i nominativi di tutti gli altri rappresentanti e responsabili, comunicando i relativi poteri e le attribuzioni conferite in ordine all'esecuzione dei lavori oggetto dell'appalto. Dovrà inoltre, tempestivamente, comunicare per iscritto ogni sostituzione che si dovesse eventualmente verificare.

#### **Art. 16 SUBAPPALTO E FORNITURA IN OPERA**

L'affidamento in subappalto sarà autorizzato se concordato preventivamente con la Direzione dei Lavori.

#### **Art. 17 - Prezzi applicabili ai nuovi lavori e nuovi prezzi**

1. Le eventuali variazioni sono valutate mediante l'applicazione dei prezzi di cui all'elenco prezzi unitario contrattuale .
2. Qualora tra i prezzi di cui all'elenco prezzi unitario contrattuale non siano previsti prezzi per i lavori in variante, si procede alla formazione di nuovi prezzi, mediante apposito verbale di concordamento; la Direzione dei Lavori in accordo con il progettista delle opere stipulerà nuovo computo metrico mediante l'applicazione del listino regionale di riferimento. Qualora non fossero contenuti nello stesso le lavorazioni o i materiali e/o i prezzi previsti nella variazione, la Direzione dei Lavori in accordo con il Progettista delle opere procederà a stimare mediante parametri di valutazione di mercato le variazioni da effettuarsi.

#### **Art.18 ONERI A CARICO DELL'APPALTATORE**

Sono a carico dell'appaltatore lo svolgimento di tutte le pratiche ed il pagamento irripetibile delle tasse, contributi, spese, anticipazioni e quanto altro necessario per lo svolgimento dei lavori, permessi e licenze comunali relativi all'uso delle opere eseguite, e (purché rispondenti al progetto approvato od alle successive varianti sempre approvate), ad occupazioni temporanee di suolo pubblico, deviazioni temporanee di strade pubbliche, a temporanee licenze di passi carrabili, ad imbocchi di fogne e per lavori in genere da eseguirsi su suolo pubblico; nonché le spese, tasse, contributi, anticipazioni per le concessioni del trasporto, del deposito e dell'uso degli esplosivi e degli infiammabili, nonché gli oneri per il rispetto delle concessioni stesse. In difetto rimane ad esclusivo carico dell'Appaltatore ogni eventuale multa o contravvenzione, nonché il risarcimento dei danni conseguenti, tutti i danni e le multe derivanti dalla mancata applicazione delle norme di sicurezza.

In particolare il Direttore tecnico di cantiere, e il capo cantiere, nominati dall'Appaltatore, sono responsabili della corretta applicazione delle norme previste nel Piano di sicurezza e coordinamento.

L'Appaltatore è responsabile della rispondenza alle vigenti norme e regolamenti di sicurezza di ogni attrezzatura, apparecchiatura e/o parte di esse utilizzata nell'esecuzione dei lavori. Qualora qualsiasi attrezzatura, apparecchiatura e/o parte di esse sia, a parere del Committente, del Responsabile dei Lavori e/o del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori, sia insicura o non adatta al lavoro per il quale è o sarà utilizzata, o non in accordo alle norme e regolamenti di cui al precedente articolo, essa sarà rimossa o riparata o sostituita dall'Appaltatore senza alcun onere per la Committente.

Sono a carico dell'appaltatore : la redazione del POS del Pimus (piano uso montaggio smontaggio impalcature), il calcolo delle strutture del ponteggio, del **Documento di Valutazione dei**



**rischi**, del DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO RUMORE, del DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO vibrazioni, la Valutazione del Rischio da Movimentazione Manuale dei Carichi, la nomina del direttore di cantiere, le spese per le relazioni tecniche e fotografiche che illustrano l'andamento dei lavori nelle varie fasi, la Nomina Medico Competente e le Visite Mediche del Lavoro, le eventuali multe impartite ai vari soggetti diversamente titolati per il mancato rispetto della sicurezza di cantiere DLGS 81/2008.

**Art.19 Materiali provenienti dalle demolizioni**

Consegnare nei magazzini e/o aree di deposito del Committente tutti i materiali di demolizione ritenuti recuperabili dalla Direzione Lavori, ovvero trasportarli a pubblica discarica se scartati dalla medesima Direzione Lavori. In caso di materiali provenienti da demolizioni di opere precedentemente utilizzate come contenitori o per trattamenti di materiali inquinanti, nocivi o tossici, i materiali stessi dovranno essere inviati a discarica autorizzata a riceverli, secondo la classificazione prevista dalla normativa vigente.

**Art.20 Ricevimento, sistemazione, conservazione, custodia dei materiali, provviste e forniture**

L'appaltatore dovrà Provvedere a sua cura e spese, sotto la propria responsabilità, al ricevimento in cantiere, scarico con l'onere anche della costruzione delle eventuali necessarie opere provvisoriale, sistemazione negli idonei luoghi di deposito, predisposti dall'Appaltatore medesimo e situati nell'interno del cantiere, anche in tempi successivi al primitivo deposito, secondo le disposizioni del Direttore dei Lavori, nonché alla conservazione e custodia dei materiali, forniture e provviste. Tali oneri sono a carico dell'Appaltatore anche per i materiali e le forniture per le quali egli debba eseguire solo la posa in opera o provvedere alla assistenza e alla posa in opera.

## **Art.21 Sgombero del cantiere**

L'Appaltatore dovrà operare lo sgombero, entro 20 giorni dalla data del verbale di ultimazione, dei materiali, mezzi d'opera ed impianti di sua proprietà esistenti in cantiere; in difetto, il Committente vi provvederà direttamente, addebitando all'Appaltatore ogni spesa conseguente.

## **Art.22 - Controversie**

### **DANNI DI FORZA MAGGIORE**

I danni di forza maggiore saranno accertati previo verifica della Direzione dei Lavori. La denuncia del danno dovrà essere sempre fatta per iscritto.

Si considerano danni di forza maggiore quelli effettivamente provocati alle opere da cause imprevedibili e per i quali l'Appaltatore non abbia ommesso le normali cautele atte ad evitarli.

I danni che l'Appaltatore ritenesse ascrivibili a causa di forza maggiore dovranno essere denunciati al Committente entro cinque giorni dall'inizio del loro avveramento mediante raccomandata, escluso ogni altro mezzo, sotto pena di decadenza dal diritto al risarcimento.

***In caso di inadempienza economica di uno o più condomini, l'impresa si impegna ad agire legalmente solo verso di essi (caso per caso) e non contro tutto il condominio.***

## **Art.23 - Natura solidale delle obbligazioni del condominio**

Il presente contratto viene stipulato nel rispetto della sentenza n.9148 in cui la Cassazione con pronuncia a sezioni unite, afferma che la responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi non ha natura solidale, e dunque ogni proprietario risponde soltanto pro quota nei confronti del creditore, nel caso in oggetto dell'impresa affidataria dei lavori.

**I Professionisti Tecnici**

*Firme e Timbro*

**dott.Arch.UMBERTO IBELLO**

*Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Napoli  
n°7040*

**dott.Arch.PASQUALE GIUGLIANO**

*Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Caserta  
n°1773*



**Il committente**

(per accettazione delle prestazioni dei Professionisti Tecnici  
e conferimento d'incarico all'impresa affidataria)

**L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

Letto confermato e sottoscritto in ogni sua parte

**L'impresa affidataria**

(firma per accettazione)

Letto confermato e sottoscritto in ogni sua parte