

## Contrattualistica nel processo di riqualificazione dei condomini: lavori, finanziamenti, contratti EPC

### Il contratto tipo per i lavori

Avv. Marzia Albasini  
Associazione Artigiani e Piccole Imprese di Trento



Trento, 14 dicembre 2018



## Appalto - Art. 1655 c.c.

*L'appalto è il contratto mediante il quale una parte assume, con l'organizzazione di **mezzi necessari** e con la gestione a **proprio rischio**, l'obbligo di compimento di un'opera o di un servizio, verso un **corrispettivo in danaro**.*

Contratto consensuale - oneroso - non necessita di forma scritta

## Le esigenze emerse nel Tavolo Condomini

Garanzia / certezza di:

COSTI



TEMPI



RISULTATO



Come rispondere a queste esigenze?



## Appalto «a corpo»



*La previgente disciplina: art. 53 comma 4 del D.Lgs. 163/2006*

*“per le prestazioni a misura, il prezzo convenuto può variare, in aumento o in diminuzione, secondo la quantità effettiva della prestazione.*

*Per l'esecuzione di prestazioni a misura, il capitolato fissa i prezzi invariabili per unità di misura e per ogni tipologia di prestazione”.*

Numero	Descrizione lavorazione	Quantità	Prezzo Unitario	Totale
B.02.10.0095.005	Demolizione di massetti di sottofondo...	mq 50	€ 16,12	€ 806,00

## Appalto «a corpo»



*La previgente disciplina: art. 53 comma 4 del D.Lgs. 163/2006*

*“per le prestazioni a misura, il prezzo convenuto può variare, in aumento o in diminuzione, secondo la quantità effettiva della prestazione.*

*Per l'esecuzione di prestazioni a misura, il capitolato fissa i prezzi invariabili per unità di misura e per ogni tipologia di prestazione”.*

Numero	Descrizione lavorazione	Quantità	Prezzo Unitario	Totale
B.02.10.0095.005	Demolizione di massetti di sottofondo...	mq 70	€ 16,12	€ 1.128,40

## Appalto «a corpo»



La previgente disciplina: art. 53 comma 4 del D.Lgs. 163/2006

“Per le *prestazioni a corpo*, il prezzo convenuto non può essere modificato sulla base della verifica della quantità o della qualità della prestazione”

Numero	Descrizione lavorazione	Quantità	Prezzo Unitario	Totale
B.02.10.0095.005	Demolizione di massetti di sottofondo...	Mq 50/70	€ 16,12	€ <b>806,00</b>



## La giurisprudenza – Arbitrato

*“Nel contratto d’appalto stipulato a corpo, il prezzo viene determinato con la definizione di una **somma fissa ed invariabile** per la realizzazione di un’opera tecnicamente rappresentata negli elaborati progettuali, per cui **l’opera deve essere descritta in modo estremamente preciso**, per mezzo di un progetto molto dettagliato”*

*(Iodo arbitrale di Napoli del 22 giugno 2000)*

## Importanza della Progettazione



## L'importanza della corretta progettazione

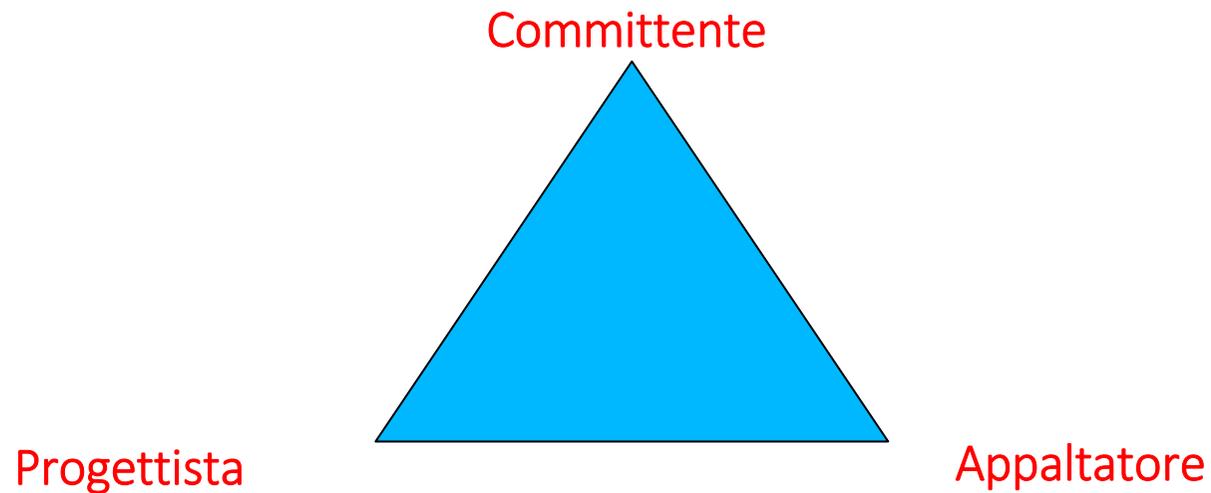
Considerato che nell'appalto a corpo si prescinde dalle quantità effettivamente occorrenti, appare indispensabile che venga predisposto un progetto correttamente studiato ed elaborato e perciò esente da errori.

### Progetto cantierabile e realizzabile

E' determinante un adeguato approfondimento del progetto esecutivo: definire in modo compiuto l'opera da realizzare ed assicurare la rispondenza della medesima opera agli elaborati grafici ed alle specifiche tecniche.

## Il rischio

E' fondamentale per l'Appaltatore effettuare una attenta valutazione degli elaborati tecnici e di progetto perché è evidente che in tale tipologia di appalto l'appaltatore sopporta il **rischio delle quantità** rispetto al prezzo pattuito.



## L'immodificabilità del prezzo "a corpo" è principio assoluto e inderogabile?

L'immodificabilità del prezzo a corpo non è assoluto ed inderogabile, trovando il limite nella **corrispondenza dell'opera da eseguire** ai disegni esecutivi ed alle specifiche tecniche.

Variazione delle richieste del Committente / delle specifiche tecniche / modifica dei disegni esecutivi → variazioni all'oggetto del contratto  
→ richiedono una nuova determinazione del prezzo

Attenzione alle varianti





## Garanzia dei tempi

Cronoprogramma dei lavori



Penale da ritardo:

*In caso di ritardo nella consegna delle opere rispetto al termine stabilito, sempre che il ritardo sia imputabile all'Appaltatore, verrà applicata nei suoi confronti una penalità per ogni giorno solare e consecutivo pari a €....*



Associazione Artigiani  
Trentino

Avv. Marzia Albasini

## Garanzia dei tempi



### Premio di accelerazione:

*In ragione del particolare interesse del Committente al rispetto dei tempi concordati, le Parti convengono che la consegna anticipata dell'opera darà diritto all'Appaltatore al premio di accelerazione. Per ogni giorno naturale di consegna in anticipo rispetto al termine finale è riconosciuto un premio pari a \_\_\_\_ % dell'importo contrattuale.*

## Garanzia di risultato

### Le clausole contrattuali

«L'appaltatore si impegna ad eseguire i lavori a perfetta *regola d'arte*, secondo l'utilizzo delle *migliori tecniche* costruttive, in conformità alla *normativa* vigente e secondo gli elaborati grafici di *progetto* e le indicazioni della D.L. che opera per conto del Committente»

### Le garanzie

- 10 anni (art. 1669 C.C. strutture e parti che compromettono la funzionalità globale dell'opera)
- 2 anni



## Garanzia di risultato

### I requisiti dell'appaltatore:

Idoneità tecnico professionale:

- Iscrizione C.C.I.A.A.
- Macchinari ed attrezzature idonee
- Regolarità sicurezza dei lavoratori
- Regolarità D.U.R.C.

Casi in cui i lavori prevedano la competenza di più imprese:

Consorzio; Rete di imprese; A.T.I. – R.T.I.; Appalto – Subappalto

