

CONTRATTO DI APPALTO

L'anno 2018, il giorno 10/09/2018, viene sottoscritto il presente contratto

T R A

Il Condominio CARABOBO di Via A. Rossi n. 114 (C.F94088120632) sito Ercolano (NA), in persona dell'amm.re p.t. Sig.Gerardo Petrucci, domiciliato in Torre del Greco al V.Le Ungheria,1 – di seguito denominato anche solo "committente" – da un lato

E

L'impresa edile Edil Papi di Palomba Giuseppe, sita in Ercolano (Na) alla via San Vito nr.77, in persona del titolare nonché amministratore Sig. Palomba Giuseppe di cui C.F. PLM6PP58H09L259B e P. I.V.A. 05789471215 Registro Ditte Camera di Commercio di Napoli n. NA/004424 – di seguito denominata anche solo "appaltatrice" – dall'altro

P R E M E S S O

- 1) che il committente con delibera assembleare del 04/06/2018, ha deliberato, a seguito di gara di appalto con offerte su specifico capitolato lavori, redatto dall'arch. Cacchione Giovanni, di affidare l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato condominiale, all'impresa edile **Edil Papi di Palomba Giuseppe**, che ha accettato di effettuare tali opere a misura finale al prezzo unitario indicato nell'offerta da essa presentata al Condomino;
- 2) che ogni modifica od integrazione del presente contratto dovrà essere effettuata per atto scritto;

Tanto premesso, fra le parti sottoscriventi si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

La premessa è patto e forma parte integrante del presente contratto.

Art. 2

Il Committente affida alla ditta di **Edil Papi di Palomba Giuseppe** la realizzazione di tutte le opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria del fabbricato in oggetto, come più dettagliatamente descritte nel capitolato lavori e nel computo metrico, redatti dall'arch. Cacchione Giovanni (fabbricato e relative opere private) ed allegati alla presente scrittura, sub all. 1, formandone parte integrante.

Il corrispettivo delle opere viene pattuito in **€ 230.812,36** (Euro duecentotrentamilaottocentododici,36) + I.V.A. come per legge, di cui €. 186.380,00 di natura condominiale ed €. 44.432,36 di natura privata e ciò in conformità alle offerte presentate dall'appaltatore stesso, (preventivo e lettera) che si allegano alla presente scrittura, formandone parte integrante. Si precisa che il predetto importo è stato determinato a misura e non a corpo, ragion per cui esso non vincola la liquidazione finale, che sarà effettuata in base alle opere effettivamente eseguite e contabilizzate dalla Direzione Lavori. I lavori pertanto saranno corrispettivati a misura, moltiplicando le quantità effettivamente eseguite, anche di quantità complessive inferiori a misura come da computo metrico estimativa, per i singoli prezzi offerti dall'appaltatore e salvo ancora, nuove categorie di lavori eventualmente ordinate dalla D.L., (art 9) che verranno pagati con nuovi prezzi indicati in capitolato, a concordarsi tra le parti. In ogni caso i lavori tutti dovranno essere eseguiti in modo accurato ed a regola d'arte e verranno condotti nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti. La Direzione dei lavori, a

AMMINISTRAZIONE CARABOBO
Via A. Rossi n° 114
80056 ERCOLANO (NA)
Cod. Fisc. 94088120632

EDIL PAPI
di PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito, 73
80056 ERCOLANO (NA)
P. IVA 05789471215

sua insindacabile discrezione, può consentire l'accesso in cantiere di suoi collaboratori o assistenti durante le fasi di ispezione e controllo dell'andamento dei lavori nonché di verifica delle misure in cantiere; del pari, l'amministrazione, nel caso in cui nascessero contestazioni in ordine alla regolarità dei lavori in corso, previa convocazione assemblea, potrà nominare proprio tecnico di fiducia, diverso dal direttore dei lavori, per i necessari ed opportuni controlli e verifiche senza che la ditta possa impedire tali attività finalizzate ad assicurare massima regolarità dei lavori, conformemente a quanto riportato nel computo metrico lavori e relativo capitolato ove esistente. Tali attività di controllo e/o verifica della regolarità dei lavori e conformità dei materiali, potranno essere effettuata di concerto con il direttore dei lavori, arch. Cacchione Giovanni, il quale avrà l'obbligo di assistenza sul cantiere anche documentale e fornire le necessarie informazioni ove richieste. La ditta avrà altresì l'obbligo di rendersi disponibile mettendo a disposizione proprio operario per le necessarie ed opportune operazioni di verifica senza che ciò possa incidere sul prezzo dell'appalto. Il Direttore dei Lavori avrà cura di comunicare al Direttore Tecnico di cantiere il/i nominativi dei collaboratori o assistenti. Stessa facoltà vale per il Coordinatore per sicurezza in fase di esecuzione dei lavori. Durante l'esecuzione delle opere, qualora si evidenziasse chiaramente la necessità di realizzare interventi non previsti in Capitolato o di variare le previsioni progettuali, la D.L., avrà piena facoltà di apportare ai lavori stessi quelle modifiche tecniche e variazioni che riterrà opportune nell'interesse del miglior esito dei lavori e dell'economia degli stessi con particolare riferimento alla solidità dell'immobile. Nel caso si prevedesse un aumento in termini economici delle opere appaltate a causa di varianti necessarie per il miglior esito dei lavori o per la solidità dell'immobile il Direttore dei Lavori dovrà dare comunicazione scritta all'Amministrazione Condominale che, a seconda dei casi e nell'interesse esclusivo del Condominio, autorizzerà gli stessi o provvederà a sottoporre le varianti stesse all'Approvazione dell'Assemblea Condominiale. Il tutto fatto salvo quanto indicato e prescritto all'art. 9 del presente contratto. Il tutto naturalmente, nel più rigoroso rispetto dell'impegno economico del contratto, fatto salvo l'aumento o la diminuzione del contratto nei casi previsti dalla normativa sui lavori pubblici. Nello specifico la descrizione dei lavori è contenuta nel Capitolato speciale d'appalto ove previsto e negli altri elaborati del progetto posto a base di gara come da elenco elaborati che firmato dalle parti forma parte integrante del presente contratto e ad esso viene allegato. Per quanto concerne i lavori privati (calpestio balconi con opere annesse), l'impresa, in persona del suo titolare e L.R., avrà l'onere di concordare con ciascuno dei condomini/proprietari, attraverso sottoscrizione separate, modalità di esecuzione e costi come già richiamati nel computo metrico; del pari, saranno applicate agli stessi, le modalità di pagamento applicate per le opere condominiali, il tutto come da allegata ripartizione sottoscritta da entrambi le parti (condominio ed impresa).

Art. 3

L'appaltatore dichiara di ben conoscere i lavori che ad essa vengono appaltati, avendo preso visione ed accettato il capitolato lavori allegato, ed avendo altresì preso visione dei luoghi, modi e condizioni in cui tali lavori dovranno essere realizzati e ciò è dimostrato dal CERTIFICATO DI PRESA VISIONE DEI LUOGO sottoscritto dall'impresa Edil Papi di Palomba Giuseppe nella persona del suo legale rapp.te. All'uopo l'appaltatore dichiara di avere effettuato tutte le ispezioni necessarie, di essersi accertata delle condizioni dei

AMMINISTRAZIONE CARABOBO

2

Via A. Bassi n. 114
80056 ERCCIANO (NA)
081 86120632

Car. Fisc. 04106120632

GI PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito 73
80056 ERCCIANO (NA)
P. IVA 05189471215

locali nonché di tutti i rischi ed oneri connessi, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione del corrispettivo, di giudicare i suddetti elementi di propria convenienza e tali da far considerare remunerativi, sotto ogni aspetto, i prezzi convenuti. L'appaltatore dichiara inoltre di disporre di tutti i macchinari, attrezzature e personale qualificato, nonché dell'organizzazione tecnica e capacità finanziaria atta a garantire l'esecuzione completa, sicura ed a regola d'arte dei lavori ad essa affidati alle condizioni previste nel presente contratto, in completa autosufficienza e con assunzione dei rischi e delle responsabilità relative. In particolare l'Impresa appaltatrice dei lavori, dichiara di conoscere, per aver effettuato sopralluogo:

- 1) il genere di lavoro che con il presente contratto, s'impegna svolgere completamente, ritenendo prezzi e categorie di lavori previsti nel Computo Metrico e nel Capitolato Speciale di Appalto, compresi quelli stimati per la sicurezza, esaustivi per completare interamente le opere a perfetta regola d'arte e nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza dei cantieri temporanei e mobili;
- 2) la natura, la consistenza e le condizioni di transitabilità della rete viaria e dei servizi e sottoservizi (ENEL, TELECOM, ecc) che adduce alla zona dei lavori;
- 3) tutte le circostanze generali e particolari e le condizioni contrattuali, che possono influire sull'esecuzione dei lavori e tutto ciò che ha concorso a determinare i prezzi convenuti, i quali sono come detto, giudicati remunerativi dall'Impresa.

Art. 4

Tutti gli oneri, costi, prestazioni, doveri ed attività necessarie alla perfetta esecuzione dei lavori cadranno a carico dell'appaltatrice. In particolare, a titolo esemplificativo, si precisa che sono a carico dell'appaltatrice le seguenti prestazioni ed oneri:

- organizzazione della manodopera comune e specializzata necessaria all'esecuzione dei lavori secondo il programma e le esigenze, nonché la direzione e l'assistenza di tutto il proprio personale.
- gli impianti e l'organizzazione del cantiere, l'impiego, nella misura occorrente, di macchinari ed attrezzature in buono e sicuro stato di efficienza, compresi i materiali di consumo, carburanti, lubrificanti e quanto altro occorra per il loro funzionamento.
- autorizzazione dei VV.FF., certificato antimafia, se richiesto dalle vigenti leggi, comunicazione di apertura di cantiere all'INAIL, nonché ogni altra certificazione e/o autorizzazione di legge necessaria per l'inizio, l'esecuzione ed il completamento delle opere appaltate in accordo a quanto richiesto dall'ing. Palomba Lorenzo.
- la presenza continua in cantiere, per tutto il periodo di esecuzione e fino all'accettazione finale dei lavori, di un rappresentante dell'appaltatrice di capacità tecnica adeguata. A tal proposito, l'appaltatore nomina il Direttore tecnico di Cantiere il sig. Palomba Giuseppe (C.F. PLMGPP58H09L259B) ed il Responsabile della sicurezza il sig. Amoroso Giuseppe (C.F. MRSGPP86T27F839V) ai quali compete, tra l'altro, l'onere di far rispettare tutta la normativa vigente, la cui applicazione effettiva è garantita dagli enti preposti alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché dall'Ispettorato del Lavoro, esonerando espressamente da ogni responsabilità il Committente e la D.L.. Quest'ultima è tenuta a fornire le disposizioni di ordine tecnico per la buona

AMMINISTRAZIONE CARABOBO
Via A. Rossi n° 114
80056 ERCOLANO (NA)
Cod. Fisc.: 04088120632

EDIL PAPI
di PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito, 73
80056 ERCOLANO (NA)
Tel. 081 709471215

esecuzione dei lavori e la sorveglianza sugli stessi non rispondendo, però, dell'impiego del personale e dei mezzi d'opera dell'appaltatore.

- l'osservanza delle prescrizioni del Capitolato e l'esecuzione dei lavori in conformità degli ordini che la D.L. si riserva di impartire di volta in volta.

- i maggiori costi derivanti dalla necessità, a fronte di un proprio inadempimento, di effettuare lavoro straordinario, notturno o festivo, al fine di realizzare nei termini convenuti i programmi di lavoro, nonché l'attuazione di eventuali opere provvisionali, debitamente computate e preventivamente autorizzate.

- l'adozione di quanto previsto e disposto da norme, regolamenti e pratiche comuni al fine di evitare danni sinistri ed infortuni, nonché la predisposizione ed attuazione del piano delle misure di sicurezza del cantiere per la sicurezza fisica dei lavoratori in ottemperanza alle normative vigenti. L'appaltatrice, assumendo l'esecuzione dell'appalto con propri mezzi ed a proprio rischio, sarà tenuta ad adottare tutte le misure cautele necessarie onde evitare che nel corso delle opere abbiano a verificarsi danni a terzi o alle proprietà esclusive dei singoli condomini, con la conseguenza che, ove tali danni avessero a verificarsi, di esclusiva responsabilità dell'appaltatrice dovrà fin d'ora ritenersi unica ed esclusiva responsabile, con obbligo di tenere indenni e manlevare e/o sollevare il committente da ogni conseguente responsabilità.

- la custodia ed il controllo costanti di tutto il materiale di propria fornitura, rimanendo a proprio carico i danni conseguenti a furto o danneggiamento degli stessi fino alla consegna dei lavori, la pulizia quotidiana dei siti di lavoro (balconate, ponteggi, aree scoperte ecc.) e lo sgombero tempestivo, a lavori ultimati, di tutte le attrezzature, detriti, materiali residuati e quanto altro utilizzato nell'esecuzione dei lavori.

- l'installazione dell'impianto di illuminazione notturna del cantiere, nonché l'adozione di ogni altra misura volta a garantire la sicurezza del cantiere installato.

- l'adozione di tutte le cautele e misure necessarie idonee a porre in sicurezza i ponteggi installati, anche al fine di impedire che tali impalcature vengano utilizzate da terzi per compiere eventuali furti nei singoli appartamenti condominiali ed in particolare: smontaggio scaletta su 1° e 2° piano (impalcato) e relativi chiuse botole; illuminazione ponteggio come per legge.

- la sorveglianza costante di tutti i materiali esistenti e depositati in cantiere;
- di tutti gli oneri, nessuno escluso, relativi all'accesso delle maestranze, dei mezzi d'opera e dei materiali nel luogo ove devono eseguirsi i lavori.

- la fornitura di cartelli monitori, in punti prescritti e di quant'altro venisse particolarmente indicato dalla D.L. e dal Coordinatore per la Sicurezza o previsto dalla legislazione vigente, a scopo di sicurezza;

- l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti Leggi e Decreti, relative alle assicurazioni varie degli operai contro gli infortuni sul lavoro e di tutte le altre disposizioni in vigore. Per la quale cosa, l'**Impresa** consegnerà ogni volta che ne viene fatta richiesta copia dei libri paga e dei libri matricola, relativi agli operai impiegati nel cantiere oggetto dell'appalto;

- l'assicurazione R.C. ed infortuni verso terzi, per tutti gli eventuali danni derivanti dall'esecuzione dei lavori oggetto del presente contratto, dall'inizio dei lavori fino al loro completamento, da consegnare all'Amministratore prima dell'inizio degli stessi;

AMMINISTRAZIONE CARABOBO
Via A. Rossi n° 114
80056 ERCOLANO (NA)
Cod. Fisc. 94088120632

EDIL PAPI
DI PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito, 73
80056 ERCOLANO (NA)
P. IVA 05739471215

- l'**Impresa**, si impegna a rispettare tutte le norme previste dal D.lgs n.626/1994 e dal D.lgs 494/96 così come modificati dal D.lgs. n. 81/2008 e dal D.lgs 3 agosto 2009, n. 106, in ordine alla sicurezza nel cantiere oggetto dei lavori da eseguirsi, e si rende responsabile sia civilmente che penalmente per eventuali anomalie che dovessero presentarsi o di accadimenti volontari. Tale dichiarazione è resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 04/01/1968 n. 15;
- il pagamento di ogni tassa presente e futura inerente ai materiali e mezzi d'opera da impiegare, la rimozione quotidiana dei materiali dai luoghi interessati dai lavori e dalle vie di transito del cantiere, con personale necessario, compreso l'immediato sgombero dei materiali di risulta;
- l'adozione nell'esecuzione di tutti i lavori di procedimenti e cautele, nonché delle coperture assicurative necessarie a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi. Nonché per evitare danni ai beni privati e pubblici, osservando le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica del 07/01/1956 n.164 e nelle altre forme vigenti. Ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni ricadrà, pertanto, sull'appaltatore restandone sollevato il Condominio, la Direzione dei Lavori nonché il personale preposto alla direzione e sorveglianza.
- il corrispettivo per tutti gli obblighi ed oneri sopra specificati, è conglobato nei prezzi di lavoro di cui al presente contratto. Detti prezzi sono fissi ed invariabili ed inoltre, l'**Impresa**, dichiara che i prezzi unitari applicati, sono remunerativi ed hanno tenuto altresì conto di tutti gli oneri e le particolari prescrizioni di capitolato.
- l'esecuzione, a richiesta della Direzione Lavori, di tutti i rilievi, i disegni, le fotografie, relative all'avanzamento dei lavori ed ai particolari costruttivi di dettaglio dei lavori da realizzarsi
- tutti gli oneri, nessuno escluso od eccettuato, e le conseguenti responsabilità relativi allo smontaggio, conservazione e rimontaggio di impianti e/o macchinari di proprietà dei condomini.
- oltre alle opere ed attività, idonee a garantire il libero accesso al cantiere e il passaggio nello stesso e sulle opere eseguite od in corso di esecuzione, alle persone addette ed a qualunque altra Impresa alla quale siano stati eventualmente affidati i lavori non compresi nel presente contratto d'appalto, nonché a richiesta della D.L., purché sottoscrivano e attuino quanto indicato nel Documento di Valutazione dei Rischi, nel P.O.S. dell'Impresa Appaltatrice dei Lavori e si adeguino alle prescrizioni del PSC.

Per quanto non previsto ed indicato nei punti precedenti valgono le prescrizioni descritte nel Capitolato speciale di appalto ove previsto ed esistente, che la ditta appaltatrice dei lavori si impegna a rispettare

Prima dell'inizio dei lavori l'impresa dovrà:

- predisporre il progetto esecutivo del ponteggio da parte di un tecnico abilitato, nonché il P.I.M.U.S, il libretto di autorizzazione, uso e manutenzione del ponteggio medesimo da depositare in cantiere, come previsto dalle normative vigenti nonché indicato dal D.lgs. n. 81/2008 e dal D.lgs 3 agosto 2009, n. 106;
- predisporre tutta la documentazione ed atti già richiesti dal Direttore dei Lavori e dal Coordinatore per la sicurezza.

L'impresa appaltatrice dei lavori si impegna a fornire per l'esecuzione dei lavori materiali di primissima qualità, realizzati da aziende conosciute e presenti sul mercato, avendo cura di sottoporli all'approvazione preventiva della Direzione dei lavori.

Art. 5

Durante l'esecuzione dei lavori l'appaltatore si obbliga ad adottare tutti gli accorgimenti necessari affinché, i beni condominiali e di proprietà esclusiva non subiscano rilevanti limitazioni nel loro uso e godimento, in

AMMINISTRAZIONE CARABOBO

EDILPAPI

Via A. Rossi n° 114
80056 ERCOLANO (NA)

DI PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito, 73
80056 ERCOLANO (NA)

Cod. Fisc.: 94088120632

P. IVA 05189471215

particolare durante le lavorazione della copertura l'uso e il godimento degli appartamenti situati all'ultimo piano. A tal proposito dovranno essere adottate tutte le cautele affinché, durante l'esecuzione dei lavori non ci siano infiltrazioni negli appartamenti sottostanti.

Art.6

Tutto il personale addetto ai lavori dovrà essere regolarmente assunto dall'appaltatore e regolarmente assicurato INPS e INAIL; dovranno essere adottati, inoltre, tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie ad evitare infortuni di operai e di terzi, in conformità a tutte le norme antinfortunistiche vigenti.

L'impresa si impegna ad assolvere gli obblighi concernenti la sicurezza sui cantieri edili previsti dal coordinatore della sicurezza - D.Lgs. 626/94 e dal D.L. 494/96 così come modificati dai D.Lgs. n.81/2008 e 106/2009 (responsabile, in tal senso, è il Sig. arch. Cacchione Giovanni ed a provvedere, altresì, a sua cura e spese e sotto la sua (Appaltatrice) responsabilità allo smaltimento del materiale di risulta, nonché al trasporto a rifiuto presso la discarica autorizzata comprovandola al DL con idonea documentazione.

Art.7

L'Impresa, s'impegna a tenere regolarmente i libri paga e matricola, applicare i contratti collettivi di lavoro, garantire la retribuzione fissata nei contratti stessi, a tale scopo dovrà consegnare alla Committenza, prima dell'inizio dei lavori, copia dei documenti INPS, INAIL e CASSA EDILE, elenco dei dipendenti, nonché la certificazione dell'avvenuta denuncia dell'apertura del cantiere agli organi competenti, il certificato iscrizione C.C.I.A. L'impresa si impegna a rispettare tutte le disposizioni ed obblighi di legge in materia di prevenzione infortuni, nonché di sicurezza ed igiene dei cantieri di cui al Dlgs. n. 81/2008 così come modificato ed integrato dal D.lgs. n. 106/2009, nonché tutto quanto previste nel Piano di Sicurezza e Coordinamento e quanto ordinato dal Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori. L'Impresa s'impegna, altresì, a consegnare a richiesta del Committente, copia delle certificazioni dei versamenti fiscali e previdenziali, relativi ai dipendenti impegnati nel cantiere di lavoro oggetto del presente appalto, e solleva il Committente da ogni responsabilità di natura civile e penale che dovessero verificarsi, anche sotto forma di perdita delle agevolazioni fiscali, a causa dell'inosservanza da parte sua, delle normative contributive e di sicurezza, anche per dichiarazioni mendaci.

Art. 8

Cadranno a carico del committente gli oneri di fornitura di energia elettrica e di acqua potabile, lo spazio per il deposito delle attrezzature, la retribuzione del D.L. e relativo coordinatore sicurezza, nonché la messa a disposizione delle aree condominiali pertinenti ai lavori, in modo da consentire il normale andamento degli stessi senza interruzioni nonché, le necessarie autorizzazioni amministrative presso gli enti preposti per l'inizio dei lavori (Cila e/o Scia) e richiesta occupazione suolo pubblico.

Art.9

Qualsiasi le varianti dei lavori che si rendessero necessarie in corso d'opera nella misura cumulativa massima non eccedente il 2% dell'intero importo dei lavori condominiali dovranno essere autorizzati dal D.L. previo consultazione dell'amministrazione la quale potrà valutare a sua discrezione se sottoporre le stesse ad approvazione dell'assemblea di condominio. In ogni caso, non è consentita alcuna variante se non previamente autorizzata dall'amministrazione di concerto con il direttore dei lavori.

AMMINISTRAZIONE CARABOBO
Via A. Bassi n° 114
80056 ERCOLANO (NA)
Tel. 081 940882 20632

DI PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito, 73
80056 ERCOLANO (NA)
P. IVA 05739871215

Art. 10

L'Impresa prende atto che il Direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione è l'arch. Cacchione Giovanni con studio in Torre del Greco alla Via M.G. Matteotti n.19 (iscritto ordine ing. Prov. Napoli nr. 10063), e dichiara che il proprio direttore tecnico di cantiere professionalmente abilitato è il signor Palomba Giuseppe (C.F. PLMGPP58H09L259B mentre, il responsabile della sicurezza è il sig. Amoroso Giuseppe (C.F. MRSGPP86T27F839V) il quale avrà la responsabilità di verificare la rispondenza alla normativa sulla sicurezza del cantiere e del lavoro e dovrà provvedere alla redazione delle scritture di cantiere. Le disposizioni della D.L., del Coordinatore per la Sicurezza e del Committente, verranno esclusivamente impartite al Direttore di Cantiere dell'Impresa.

Nel caso che i lavori procedessero con negligenza o con evidente lentezza oppure non venissero eseguiti a regola d'arte, il Committente si riserva, su segnalazione della D.L, il diritto di risolvere il contratto, continuando i lavori direttamente o a mezzo di altre ditte in danno all'Impresa e ciò senza pregiudizio per il risarcimento dei danni subiti, dovuti alla negligenza della stessa. Eventuali controversie tra il Committente e l'Impresa, in ordine all'esecuzione del presente contratto, saranno devolute alla competenza esclusiva del tribunale civile di Torre Annunziata.

Eventuali critiche, lagnanze ed osservazioni mosse dai sigg. Condomini, dovranno essere indirizzate unicamente per lettera raccomandata A/R e/o via fax o/o via pec all'Amministratore, per l'adozione dei provvedimenti del caso e di competenza, dandone successivo riscontro ai condomini stessi. A tal fine l'impresa dichiara e comunica proprio indirizzo Pec (PALOMBAGIUSEPPE@ARUBA.IT) al fine di ricevere tutte le necessarie comunicazioni inerenti i lavori al fabbricato mentre, l'amministratore avv. Gerardo Petrucci indica quale proprio indirizzo pec (gerardo.petrucci@forotorre.it).

Il Direttore dei Lavori curerà l'emissione di almeno n. 4 stati di avanzamento dei lavori, nonché di effettuare il collaudo finale delle opere nei tempi stabiliti dal contratto d'Appalto.

Il Coordinatore per la sicurezza vigilerà, per quanto di sua competenza, sulla sicurezza del cantiere e dei lavoratori e verificherà la rispondenza del ponteggio alle prescrizioni normative vigenti ed a tutti gli atti e documenti richiesti per legge.

L'impresa si impegna ad eseguire tutti gli ordini di servizio e le istruzioni impartiti dalla Direzione dei Lavori necessari per garantire la buona riuscita dei lavori ed a rispettare gli ordini di servizio e le istruzioni impartiti dal Coordinatore per la Sicurezza necessari per garantire la sicurezza del cantiere e di tutti i lavoratori.

Art.11

Il prezzo presuntivo netto dell'appalto ammonta a 230.812,36(Euro duecentotrentamilaottocentododici,36)

+ I.V.A. come per legge, di cui €. 186.380,00 di natura condominiale ed €. 44.432,36 di natura privata da pagarsi in nr. 33 rate e precisamente:

- 1 rata 5 % ad inizio effettivo lavori (allestimento cantiere e inizio montaggio impalcatura);
- 32 rate mensili di cui la 2° verrà corrisposta 30 giorni dopo il pagamento della 1° rata;

Al pagamento di ogni 4 rate e, prima del pagamento della rata successiva, il direttore dei lavori, dovrà presentare all'amministratore SAL positivo con il quale, verrà autorizzato il pagamento e attestato la piena e regolare corrispondenza dei lavori effettuati e l'importo da corrispondere almeno nella misura del 70%; in caso contrario, i pagamenti saranno sospesi fino a realizzazione dei lavori corrispondenti all'importo da versare. Per quanto concerne la verifica della corrispondenza della regolarità dei lavori e loro piena

MINISTRAZIONE CARABOBO

Via A. Rossi n° 114

80056 ERCOLANO (NA)

cod. Fisc. 04088120632

DI PALOMBA GIUSEPPE

AMI OVA, Via San Vito, 73

80056 ERCOLANO (NA)

P. IVA 05709471215

corrispondenza agli importi versati, vale quanto detto all'art. 2 (*l'amministrazione, nella persona dell'avv. Gerardo Petrucci, potrà autorizzare, attraverso proprio tecnico di fiducia, diverso dal direttore dei lavori, controlli e verifiche senza che la ditta possa impedire tali attività finalizzate ad assicurare massima regolarità dei lavori, conformemente a quanto riportato nel computo metrico lavori e relativo capitolato ove esistente*). All'uopo, direttore dei lavori ed impresa, dovranno fornire tutta le necessarie documentazione (sal compresi) per le verifiche necessarie:

In ogni caso e a garanzia dei lavori effettuati, ad ultimazione lavori, previsti e concordati in 300 gg. continuativi Lavorativi (art. 12), il pagamento corrisposto, non dovrà superare il 55% dell'importo dovuto; in caso contrario, i pagamenti verranno immediatamente sospesi fino al completamento dovuto senza che la ditta possa avanzare alcuna pretesa salvo proroghe concesse (art. 12).

Art. 12~

I lavori in oggetto avranno inizio il 15/09/2018, previo adempimento di tutti gli obblighi e comunicazioni da farsi a norma di legge ai competenti organi amministrativi e si concluderanno entro e non oltre 300 gg. continuativi - Lavorativi (5 gg settimanali). Nel computo dei gg per l'esecuzione lavori sono compresi quelli necessari alla esecuzione ed ultimazione lavori privati (calpestio balconi – ringhiere). Si precisa inoltre che, per quanto concerne le opere private, le stesse potranno essere affidate, dal singolo condomino, ad ultimazione lavori non potendo terze ditte utilizzare ponteggio e/o opere provvisionali della ditta Edil Papi di Palomba Giuseppe, a ditte diverse, senza che la ditta appaltatrice possa avanzare pretese economiche o formalizzare contestazioni; ovviamente, se ciò avvenisse, la somma corrispondente alle opere private sarà defalcata dall'importo totale, in misura conforme a quanto riportato nel computo metrico e relativa ripartizione. Per quanto concerne le opere private, ci si richiama all'offerta presentata dalla medesima ditta edil Papi la quale allegata alla presente ne diventa parte integrante e sostanziale.

I termini di consegna sono vincolanti. Eventuali proroghe, a qualsiasi titolo richieste dall'Impresa potranno essere concesse dal committente all'appaltatrice, senza che quest'ultima possa accampare diritti o pretese ad un maggior compenso rispetto a quello convenuto nel presente contratto. Per eventuali ritardi imputabili all'appaltatore nell'inizio e/o consegna dei lavori, rispetto al termine stabilito, verrà applicata nei confronti della medesima una penalità di € 50.00 (Euro CINQUANTA/00) per ogni giorno di calendario di ritardo, salvo facoltà di rinuncia da parte del Committente.

Se i ritardi di cui sopra o eventuale interruzione dei lavori dovesse protrarsi per 30 (trenta) giorni lavorativi, il Committente potrà richiedere la risoluzione del presente contratto ed il risarcimento dei danni. Il ritardo non sarà da considerarsi imputabile all'appaltatore, e pertanto nessuna penale sarà dovuta nel caso in cui esso sia stato determinato dal fatto del Committente, da caso fortuito o da forza maggiore debitamente comprovata. Si specifica che l'impresa durante l'esecuzione dei lavori non potrà unilateralmente sospendere i lavori se non previa autorizzazione scritta e motivata della DL salvo caso fortuito o forza maggiore, pena l'immediato blocco dei pagamenti e, l'applicazione di una penale giornaliera pari ad €.50.00 (CINQUANTA/00): se la sospensione ingiustificata o comunque non autorizzata dalla DI dovesse superare 10 gg. Lavorativi, il committente potrà ricorrere alla risoluzione del contratto, tranne il caso di eventi non

AMMINISTRAZIONE CARABORO
Via A. Rossi n° 114
80086 ERCOLANO (NA)
Cod. Fisc.: 94048120632

EDIL PAPI
DI PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito, 73
80086 ERCOLANO (NA)
P. IVA 0579471213

dipendenti dalla volontà dell'appaltatore. Viene inoltre precisato che nel caso in cui dovessero maturarsi morosità da parte del condominio nella misura del 10% dell'importo dell'appalto e maturando, l'impresa, previa comunicazione al direttore dei lavori e amministratore, si riserva la facoltà di sospendere i lavori; all'uopo viene altresì precisato che la sospensione dei lavori viene subordinata ad attività della ditta tendente al recupero coattivo somma dovuta. In cosa contrario, la ditta non potrà sospendere i lavori. Nella somma riportata non viene computata la somma per lavori privati per i quali l'impresa dovrà agire contro i singoli condomini per il recupero del dovuto.

Resta ferma la facoltà per il Committente, laddove sussistano i requisiti di legge e secondo le modalità legalmente previste, di richiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni effettivamente subiti a cagione dell'inadempimento contrattuale di cui si rendesse colpevole l'appaltatrice.

Art. 13

L'appaltatore, per quanto concerne il pagamento del prezzo dell'appalto, rinunzia per patto espresso alla solidarietà nei confronti dei singoli condomini e dell'intero Condominio. Ciò significa che, in caso di morosità da parte del singolo condomino nel pagamento della quota lavori su di esso ricadente, l'appaltatrice dovrà rivolgere le proprie istanze e/o azioni legali di recupero del credito esclusivamente nei confronti di quest'ultimo nei limiti della quota su di esso gravante, senza poter imputare tale morosità agli altri condomini o all'intero condominio, né sospendere i lavori. Ovviamente il tutto conformemente alla legge 220/2012.

All'uopo l'appaltatrice richiederà all'amministratore del Condominio con racc. a.r. o pec, il nominativo dei condomini che si fossero resi morosi nel pagamento delle rispettive quote, e l'amministratore sarà tenuto a comunicare tali nominativi con le relative morosità a mezzo di racc. a.r. o pec. entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta inoltratagli dalla appaltatrice.

Art. 14

Il Committente (amministratore) o suo incaricato tecnico, anche se diverso dal direttore dei lavori, avrà diritto di controllare, in qualsiasi momento, lo svolgimento dei lavori, previa comunicazione e accordo con la D.L. nonché il rispetto delle disposizioni del presente contratto e del capitolato d'Appalto.

Art.15

L'appaltatrice garantisce che le opere oggetto del presente contratto saranno realizzate a regola d'arte, immuni da vizi che le rendano inidonee all'uso cui sono destinate o ne diminuiscano il valore ed il rendimento.

• Tutte le opere realizzate saranno coperte da una garanzia totale per la durata di anni 5 (cinque) dal loro completamento. Durante tale periodo l'appaltatrice si impegna a riparare o sostituire nel minor tempo possibile ed a sua totale cura e spesa tutto quanto presentasse difetti o, comunque, non rispondesse ai requisiti di garanzia.

Art.16

È vietato all'appaltatrice cedere ad altri il presente contratto sotto pena della sua risoluzione e del risarcimento dei danni a favore del Committente.

AMMINISTRAZIONE CARABOBO
Via A. Rossi n° 114
80056 ERCOLANO (NA)
Cod. Fisc.: 94088120632

EDIL PAPI
DI PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito, 73
80056 ERCOLANO (NA)
R.IVA 01739471215

I subappalti di singole opere e prestazioni specialistiche potranno essere consentiti solo previa espressa autorizzazione per iscritto dal D.L., ma l'appaltatore resterà in ogni caso responsabile, nei confronti del committente, delle opere e prestazioni subappaltate.

Art.17

L'appaltatrice dovrà esibire contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto copia di polizza R.C.T. (responsabilità civile e verso terzi) stipulata con primaria Compagnia di Assicurazione, valevole per tutta la durata delle opere fino all'accettazione di esse, intendendo per terzi anche il Committente, la D.L. e tutti i dipendenti della Ditta appaltatrice. In suddetta polizza, di cui l'appaltatrice fornirà copia delle quietanze di avvenuto pagamento del premio, dovrà essere contenuta espressamente la clausola con cui la **Compagnia di Assicurazione rinuncia a qualsiasi diritto di rivalsa nei confronti del Committente.**

Art.18

Laddove l'appaltatore si rendesse inadempiente ad una delle obbligazioni assunte nel presente contratto, lo stesso dovrà intendersi risolto di diritto, con conseguente diritto del committente a non corrispondere più nulla all'appaltatore, nemmeno per le opere già parzialmente eseguite, il cui corrispettivo verrà trattenuto dal Condominio a titolo di penale per l'inadempimento, fatta sempre salva la possibilità per il committente di agire per l'eventuale maggior danno subito.

Art.19

L'Appaltatore comunicherà per iscritto al D.L. ed al Committente l'ultimazione delle opere, convocandoli per l'inizio delle operazioni di collaudo e la consequenziale consegna delle opere stesse. Il Committente, la D.L. e l'Appaltatore provvederanno alla verifica ed al controllo delle opere eseguite, redigendo preciso elenco delle eventuali mancanze e/o difetti riscontrati, ai quali l'appaltatore sarà tenuto a porre tempestivamente rimedio nel termine massimo di giorni 5.

Il collaudo dei lavori dovrà essere iniziato entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e dovrà concludersi entro 100 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, senza che l'Appaltatore possa reclamare indennizzi o compensi di sorta. Potrà essere rilasciato entro 40 giorni dalla data di ultimazione dei lavori Certificato di Collaudo Provvisorio (idoneo ad autorizzare il pagamento delle successive rate a saldo pagamento lavori) su esclusiva descrizione del Direttore dei Lavori, che verrà perfezionato o aggiornato dal Collaudo Finale dei Lavori. Terminate le operazioni di collaudo null'altro potrà essere imputato alla Direzione dei Lavori, mentre restano a carico dell'appaltatore le garanzie stabilite nel Contratto d'appalto e/o Capitolato Speciale di Appalto.

Il collaudo risulterà concluso dopo il rilascio da parte del tecnico preposto di CERTIFICATO DI COLLAUDO, controfirmato dall'impresa esecutrice dei lavori.

Dopo di ciò o in mancanza di contestazioni e fatto salvo eventuali vizi occulti, le opere consegnate si intendono accettate e comunque soggette a periodo di garanzia di cui all'art. 15 del presente contratto, a decorrere dalla data di accettazione.

AMMINISTRAZIONE CARABOBO
Via A. Rossi n° 14 Art.20
80056 ERCOLANO (NA)
Cod. Fisc.: 94008120632

EDEL PAPI
GIUSEPPE
DI PALOMBA
Via San Vito 73
80056 ERCOLANO (NA)
P. IVA 05189471215

Il presente contratto di appalto è redatto in due originali ciascuno, composto da n. 12 pagine controfirmate tutte per accettazione dalle parti. Fanno parte integrante del presente Contratto d'Appalto:

- il "Capitolato Speciale d'Appalto" ove previsto, relativo Elenco Prezzi e il computo metrico dei lavori, redatti dall'arch. Cacchione Giovanni;
- Offerta redatta dalla ditta **Edil Papi di Palomba Giuseppe**;
- Copia della D.I.A. o altra documentazione idonea presentata al Comune di Torre del Greco ;
- Polizza assicurativa con relativa quietanza;
- Elenco di specifiche richieste del D.L. Arch. Cachione Giovanni;
- il Capitolato Generale approvato con D.M. 19 aprile 2000, n. 145 - <<Regolamento recante il capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici, ai sensi dell'articolo 3, comma 5, della L. 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni>> nel prosieguo, per brevità, "capitolato generale" o "D.M. 145/00", così come modificato ed integrato dal D.lgs 163/2006;
- il Capitolato speciale d'appalto;
- gli elaborati grafici ove esistenti progettuali come da elenco elaborati che si allega al presente contratto;
- l'elenco dei prezzi unitari;
- il piano di sicurezza ove previsto dal D.lgs. n. 81/2008 così come modificato ed aggiornato dal Decreto Legislativo 3 agosto 2009, n. 106;
- il cronoprogramma dei lavori indicato nell'offerta dell'Appaltatore;
- tutta la documentazione necessaria e richiesta a norma di legge per garantire la sicurezza in cantiere, così come richiesta dal Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori;
- il P.I.M.U.S ed il calcolo statico del Ponteggio necessario per l'esecuzione dei lavori;
- tutta la documentazione richiesta dalla Direzione dei Lavori e necessaria per poter dare inizio alle lavorazioni;
- l'offerta dell'Appaltatore comprensiva delle dichiarazioni negoziali e di tutta la documentazione presentata per l'ammissione alla gara.

4. Per quanto non disciplinato dal presente atto e dagli atti e documenti elencati nel presente articolo, troveranno applicazione le norme in materia di lavori pubblici e di sicurezza sul lavoro. Si precisa inoltre che, le singole clausole del presente contratto hanno natura modificativa e/o di annullamento di quelle riportate nel capitolato d'appalto solo se diverse. Mentre, per quelle esistenti, non espressamente richiamate nel presente contratto, dovranno considerarsi comunque accettate dalla ditta appaltatrice avendo natura integrativa.

Con la sottoscrizione del presente Contratto l'Appaltatore dà atto che nel caso in cui, nel corso di esecuzione del Contratto, insorgano divergenze in ordine all'interpretazione e/o all'esecuzione delle disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4, è rimessa in via esclusiva alla Committenza la potestà di impartire le relative istruzioni, salvo sempre la possibilità per l'Appaltatore di manifestare il proprio dissenso mediante l'iscrizione di tempestiva riserva e/o l'instaurazione del procedimenti di cui all'art. 137 del D.P.R. 554/99 e s.m.i.

Per quanto non precisamente indicato o non riportato nel presente contratto valgono le prescrizioni ed indicazioni del Capitolato Speciale di Appalto e quelle descritte nel Computo Metrico.

Art.21

AMMINISTRAZIONE CARABOBO
Via A. Rossi n° 114
80056 ERCOLANO (NA)
Cod. Fisc. 94088120632

EDIL PAPI
di PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito, 73
80056 ERCOLANO (NA)
P. IVA 03789471213

L'appaltatrice ottempererà per quanto di sua competenza a tutto quanto necessario per permettere l'espletamento della richiesta di defiscalizzazione in accordo alle vigenti Leggi.

Art.22

Il presente contratto è soggetto a registrazione in caso d'uso. I costi di una eventuale registrazione graveranno sulla parte che intenderà usare il contratto.

Art.23

Per quant'altro non espressamente previsto nel presente contratto d'appalto, troveranno applicazione le norme del codice civile in materia di contratto di appalto.

Ercolano, lì 10/09/2018

EDIL PAPI
di PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito, 73
80056 ERCOLANO (NA)
P. IVA 05789471215

Il Comitato
AMMINISTRAZIONE CARABOBO
Via A. Rossi n° 114
80056 ERCOLANO (NA)
Cod. Fisc.: 94088120632

Al sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c. sono espressamente approvati i seguenti articoli del
Contratto: artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23.

Il Comitato
AMMINISTRAZIONE CARABOBO
Via A. Rossi n° 114
80056 ERCOLANO (NA)
Cod. Fisc.: 94088120632

L'appaltatrice

EDIL PAPI
di PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito, 73
80056 ERCOLANO (NA)
P. IVA 05789471215

**CERTIFICATO DI PRESA VISIONE DEI LUOGHI DI ESECUZIONE DEI LAVORI E DEGLI
ELABORATI PROGETTUALI VERBALE DI VISITA**

OGGETTO: Gara per l'appalto dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione

L'anno 2018, addì 07 del mese di settembre si è presentato il Sig. Palomba Giuseppe nato a Torre del Greco il 09/06/1958 e residente a Ercolano in Via S. Vito 73 legale rappresentante della ditta Edil Papi con sede in Ercolano Via S. Vito n.77

1. si è presentato sul luogo ove si devono eseguire i lavori, ha preso conoscenza delle condizioni locali e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione dei lavori;
2. dichiara di aver preso visione degli elaborati progettuali ed analizzato ogni articolo che compone il Capitolato Speciale d'Appalto che disciplina l'esecuzione dei lavori in questione;
3. dichiara, inoltre, sulla base di quanto constatato nel sopralluogo e nell'esame della documentazione a disposizione e dal Capitolato Speciale d'Appalto, di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari e di ritenere le condizioni tali da consentire la presentazione dell'offerta.

L.R. Edil Papi di palomba Giuseppe

EDIL PAPI
di PALOMBA GIUSEPPE
Via San Vito, 73
80056 ERCOLANO (NA)
P. IVA 06789471215

AMMINISTRAZIONE CARABOBO
Via A. Rossi n° 114
80056 ERCOLANO (NA)
Cod. Fisc.: 094088120632