

CONTRATTO D'APPALTO
MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONDOMINIO
TRA

il Condominio "PARCO BONANNO" di Via delle Forze Armate nr. 15, in Torre del Greco (NA), C.F. 80091700635 nella persona dell'amministratore pro-tempore, avvocato Gerardo Petrucci, di seguito denominato anche "*committente*"

E

la **TERMO VE.GI. s.r.l.**, avente partita iva 03956721215 e sede in Bruscianno (NA) alla via Padula n. 135/b, in persona del legale rappresentante pro tempore sig. Giuseppe Vastarella, nato a Napoli il 13.07.1979, codice fiscale VSTGPP79L13F839W, di seguito denominata anche "*appaltatrice*", "*appaltatore*" o "*costruttore*" "o" esecutore;

PER

disciplinare l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria del fabbricato sito in Torre del Greco (NA) alla Via Delle Forze Armate n. 15, identificato in catasto fabbricati del comune di Torre del Greco (L259) con Foglio 501, Particella 179, sub da 2 a 55, per un totale di 49 unità immobiliari.

PREMESSE

- a) Il Decreto Legge n° 34 del 19 maggio 2020, denominato "Decreto Rilancio", convertito con la Legge 77 del 17/07/2020, ha previsto (art. 119 e 121), nell'ambito dei lavori per *Ecobonus* e *Sismabonus*, una agevolazione fiscale pari al 110% delle spese per la progettazione, la direzione lavori, la realizzazione delle opere e la certificazione di conformità dell'intera procedura, inherente le operazioni di recupero del patrimonio edilizio nazionale, attraverso lavori riguardanti l'efficientamento energetico e interventi di miglioramento della sicurezza sismica del patrimonio stesso. In particolare, il Superbonus spetta: fino al 31 dicembre 2025, nelle seguenti misure: 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, 70% per le spese sostenute nel 2024, 65% per le spese sostenute nel 2025 per i condomini e le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professione, per gli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.
- b) Sono compresi gli interventi effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione.
- c) I soggetti beneficiari del suddetto contributo, da utilizzare fiscalmente nei 5 anni successivi, potranno optare in luogo dell'utilizzazione diretta della detrazione, alternativamente, per uno

PARCO BONANNO
CONDOMINIO FASE. "C/D"
VIA CIRCOUMVALLAZIONE 6
TORRE DEL GRECO

Pag. 1 di 19

TERMO VE.GI. S.R.L.
Via E. De Filippo n. 12
80031 BRUSCIANO (Napoli)
Tel. 081 3862076
Cod. Fiscale e Partita IVA 03956721215

- sconto in fattura o acquisizione del credito d'imposta con successiva cessione dello stesso ad altri soggetti aventi titolo come previsto dalla norma.
- d) il Condominio "Parco Bonanno" in data 14.10.2022 ha incaricato l'arch. Fulvio Ricci, iscritto all'ordine degli architetti di P.P.C. Napoli e Prov. Nr. 3979, residente e con indirizzo fiscale e studio in Marano di Napoli alla via San Castrese n. 9, di effettuare tutte le verifiche tecniche preliminari (studio di fattibilità) nonché, in caso positivo, di dare seguito alla progettazione nell'ambito degli indicati interventi edili di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico delle parti comuni, finalizzate alla realizzazione di tutti i processi tecnico-amministrativi per la realizzazione dell'intervento.
 - e) In conformità all'incarico ricevuto, l'arch. Fulvio Ricci ha predisposto "*Relazione di Fattibilità*" datata 05.09.2022 (**Allegato "A"**) in cui si riportano le risultanze delle verifiche di fattibilità e della progettazione preliminare, con la definizione delle specifiche tecniche per ciascuno degli interventi finalizzate al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico dell'edificio in oggetto. In particolare, l'arch. Fulvio Ricci ha accertato la sussistenza di tutte le condizioni soggettive e oggettive previste per godere dei benefici fiscali richiesti per l'esecuzione degli interventi trainanti e trainati.
 - f) A detta relazione è inoltre allegato il computo metrico estimativo comprensivo di progettazione esecutiva delle lavorazioni - **Allegato B** - ed il quadro economico generale comprensivo delle spese per i servizi tecnici ed amministrativi - **Allegato C** - necessari per il conseguimento dei benefici fiscali e progetto architettonico strutturale esecutivo cantierabile.
 - g) L'appaltatore, preso atto dell'esistenza dei requisiti necessari per usufruire dei benefici fiscali, come certificato dalla dall'arch. Fulvio Ricci, nonché la congruità del computo metrico estimativo (**Allegato "B"**), si rende disponibile alla realizzazione dei lavori di cui al richiamato computo metrico, per gli importi complessivi ivi indicati, manifestando, altresì, la disponibilità ad accedere ai pagamenti dei corrispettivi dei lavori eseguiti attraverso la liquidazione dei crediti fiscali come modalità di pagamento dell'intero importo dei lavori, IVA e spese tecnico/amministrative, fatta eccezione per quei lavori che ricadranno nell'anno 2024 per il quale si prevede una copertura fiscale fino 70%. Per tale copertura è stato deliberato apposito fondo condominiale (delibera del 04.10.2023) alla data della stipula come previsto dall'art. 1135 comma 1 n° 4 C.C.
 - h) Il costruttore, nel dichiarare di possedere tutti i necessari requisiti di legge, precisa che è in regola con tutte le norme e le disposizioni legislative in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, fiscale, contributiva, previdenziale, nonché della vigente normativa antimafia e quant'altro necessario e previsto da tutta la normativa in essere e quindi anche certificato SOA richiamata dall'art. 10-bis D.L. n. 21/2022, il quale prevede che per i lavori di importo superiore a 516.000 euro che usufruiscono degli incentivi fiscali ai sensi degli articoli 119 e 121 co. 2 del D.L. n. 34/2020 le

TERMO S.p.A. S.R.L.
Via E. De Filippo n. 12
80131 BRUSCARO (Napoli)
Tel. 081.8862076
Cod. Fisc. e Part. IVA 03956721215

PARCO BONANNO
CONDOMINIO FABB. "C/D"
VIA CIRCUIMVALLAZIONE 4
70131 NAPOLI

imprese affidatarie che sottoscrivono i relativi contratti di appalto/subappalto debbano essere in possesso dell'attestazione SOA.

- i) Il condominio committente approva la relazione di fattibilità di cui all'**allegato A** con annesso computo metrico estimativo comprensivo di progettazione esecutiva e quadro economico generale dell'intervento (**Allegati B - C**).
- j) Il Condominio committente intende:
 - designare la suddetta Termo VE.GI. s.r.l. quale cessionaria del credito d'imposta da recuperarsi con la formula dello sconto in fattura;
 - affidare l'esecuzione integrale dell'appalto, ossia gli interventi cosiddetti trainanti e trainati rientranti nei benefici fiscali di cui al *Superbonus 110* e oggetto del presente contratto, alla società suddetta Termo VE.GI. s.r.l.

Tanto premesso, le parti giungono all'accordo per l'appalto delle suddette opere ai seguenti

PATTI E CONDIZIONI

ART. 1. - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il *Committente* affida, ai patti e alla condizioni del presente atto, *all'appaltatore*, che dichiara di accettare col presente contratto, l'appalto di tutte le opere, prestazioni e forniture relative, con idonea organizzazione di mezzi e personale d'impresa, necessarie a realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'allegato B finalizzati all'efficientamento energetico ed al miglioramento sismico del fabbricato denominato "**Condominio Parco Bonanno**" di Via Delle Forze Armate 15 in Torre del Greco, come identificato in pre messa:

Le opere che formano oggetto dell'appalto possono riassumersi, salvo più precise indicazioni, nelle categorie degli interventi previste nel richiamato allegato, e più esplicitamente in:

- miglioramento sismico con la realizzazione di un sistema di antiribaltamento per le tamponature esterne; l'irrigidimento degli orizzontamenti esterni; il ripristino dei calcestruzzi ammalorati ove necessario;
- isolamento termico di tutto o parte dell'involucro verticale opaco, con trasmittanza nei limiti di cui agli allegati di efficientamento energetico e miglioramento sismico previsti dal decreto 6 Agosto 2020 s.m.i., ivi compreso le opere per l'eliminazione dei ponti termici in corrispondenza delle soglie, dei sotto balconi e degli squarci delle finestre;
- realizzazione di impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo;
- sostituzione dell'impianto/impianti termici da prevedere nel computo lavori in fase di esecuzione;
- sostituzione degli infissi vetrati; sostituzione degli oscuranti e del frangisole;
- realizzazione in sede copertura edificio di balaustra perimetrale di sicurezza.

TERMO VE.GI. S.R.L.
Via E. De Filippo n. 2
80031 BRUSCAGNO (Napoli)
Tel. 081.8862076
Cod. Fisc. e Part. IVA 03956721215

PARCO BONANNO
CONDOMINIO FABB. "C/D"
VIA CIRCONVALLAZIONE 6,
TORRE DEL GRECO

Tali opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte e dovranno avere tutti i requisiti di legge per poter beneficiare del e.cl "Superbonus 110%".

ART. 2. - IMPORTO DELL'APPALTO

L'importo dell'appalto è fissato dalle parti in € 2.768.096,10 comprensivo di oneri fiscali, spese tecniche, amministrative e certificatore spesa che godono del beneficio fiscale del 110%, così suddiviso:

- € 834.621,51 (comprensivi di iva al 10%) per interventi ecobonus trainati – strutture opache e super ecobonus trainati 110
- € 384.010,26 (comprensivi di iva al 10%) per interventi ecobonus trainanti – strutture opache e super ecobonus trainati 110

PER TOTALI ECOBONUS 1.218.631,79

- € 936.081,89 (comprensivi di iva al 10%) interventi per lavori SISMABONUS trainati
- € 37.846,19 (comprensivi di iva al 10%) interventi alle parti comuni – ristrutturazione e/o ecobonus 50%.

Per un totale eco + sisma di €. 2.192.559,88 comprensivo d'iva al 10% e per un importo del quadro economico generale di €. 2.768.096,10 comprensivo di competenze progettuali, direzione lavori e sicurezza, certificatore spese e competenze responsabile dei lavori con relative casse.

Tali importi, a seguito dell'attuazione della progettazione esecutiva, potranno subire variazioni in aumento o in diminuzione. Tutti i prezzi stabiliti nel presente contratto sono comprensivi di I.V.A.

Negli importi sopra indicati vengono ricompresi altresì quelli relativi agli interventi trainati facenti capo ai singoli condomini i quali formeranno altresì oggetto di ulteriore contrattazione privata complementare i quali dovranno costituire parte integrante del presente contratto.

ART. 3 - PRESTAZIONI PROFESSIONALI

E MANDATO CON RAPPRESENTANZA

1. Il Committente sottoscriverà appositi incarichi professionali (*che verranno allegati al presente contratto divenendo parte integrante e sostanziale*) con i professionisti nominati dal condominio ed in particolare:

- per la parte tecnica e sicurezza l'arch. Fulvio Ricci residente e con indirizzo fiscale e studio in Marano di Napoli, Via San Castrese nr. 9 quale direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza;
- avvocato Gerardo Petrucci, amministratore del condominio, con studio in Viale Ungheria nr. 1 -80059 Torre del Greco Napoli, quale responsabile dei lavori;
- Dott.ssa Esposito Fabiana nata a Napoli 12/03/1986 - studio via Nicolardi 52, Napoli 80131 iscritta all'albo dottori commercialisti di Napoli Sez. A al num. 6733 la quale si occuperà del necessario visto di conformità e certificazione spesa il tutto già riportato nel quadro economico generale (**allegato C**).

BANCO BONANNO
CONDOMINIO FABB. "CD"
VIA CIRCUMVALLAZIONE 6,
TORRE DEL GRECO Pag. 4 di 19

TERMO v. 2011 R.R.I.
Via E. De Filippo 12/12
80031 BRIDECANTO (Napoli)
Tel. 081.8862076
Cod. Fisc. e Part. 02046721285

2. Il committente conferirà mandato con rappresentanza all'Impresa al fine di corrispondere il corrispettivo dovuto ai professionisti incaricati dal condominio, così come quantificato in ogni atto di incarico professionale dove si riportano altresì le modalità di pagamento.
3. L'Impresa dovrà provvedere al pagamento, in nome e per conto del condominio committente, delle prestazioni rese dai professionisti nei confronti di quest'ultimo. Il pagamento avverrà secondo gli stati di avanzamento lavoro, ossia secondo le percentuali per essi stabilite.
4. L'Impresa ribalterà al committente le spese sostenute ai sensi del precedente comma 3, in maniera puntuale, indicando il professionista e la relativa prestazione resa.
5. Per l'espletamento del mandato conferito al mandatario nulla è dovuto.

ART. 4 - SUBAPPALTO

L'appaltatore, previa verifica del possesso da parte di ciascuna impresa affidataria di tutti i necessari requisiti di legge (assumendosene la piena responsabilità), potrà ricorrere alla cessione di parte dei lavori in subappalto senza limiti percentuali, con la notazione che *l'appaltatore* stesso dovrà comunicare al committente il designato subappaltatore o subappaltatori, evidenziando che la documentazione in capo al *Subappaltatore* sia in regola con tutte le norme e le disposizioni legislative in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, in materia fiscale, contributiva, previdenziale, antimafia e rispetto a quant'altro necessario per dare riscontro della regolarità operativa del *Subappaltatore* stesso, che dovrà inoltre essere in possesso di tutte le polizze assicurative, così come richiamate all'art.9.

In nessun caso il subappalto potrà essere opposto al *Committente* come motivo di giustificazione, causa e/o esonero di responsabilità per eventuali inadempienze, ritardi o non perfette realizzazioni delle opere subappaltate. Di converso, è assolutamente vietato all'appaltatore cedere il contratto ex art. 1406 c.c. se non previa autorizzazione scritta da parte del condominio committente previamente informato.

ART. 5 - ESECUZIONE DEI LAVORI

I lavori potranno essere eseguiti direttamente *dall'appaltatore* o affidati ad *Impresa Subappaltatrice*, fermo restando che tutti gli impegni e le responsabilità, che *l'appaltatore* si assume con il presente contratto, nei confronti del *Committente*, permarranno in capo allo stesso. L'appaltatore darà tempestiva comunicazione al *Committente* dell'affidamento dei lavori o di parte di essi ad *Impresa Subappaltatrice*, anche denominata "*Esecutore*". *L'appaltatore* procederà alla realizzazione dei lavori secondo il cronoprogramma allegato al progetto esecutivo, con data di inizio contestuale alla data di consegna del cantiere.

ART. 6 - CORRISPETTIVI

I corrispettivi stabiliti nel presente contratto, si riferiscono a lavori interamente finiti ed eseguiti a perfetta regola d'arte.

**PARK MACHANNO
CONDOMINIO GABB. "C/D"
VIA CIRCUMVALLAZIONE 6
TORRE DEL GRECO**

TERMO VET S.R.L.
Via E. De Filippo n. 12
80031 BRUSCIANO (Napoli)
Tel. 081/3652076
Cod. Fisc. e Part. IVA 03955721215

Tutti gli importi richiamati nel presente articolo sono I.V.A inclusa. Si precisa, pertanto, che anche la predetta imposta rientra nel credito fiscale di cui alle norme del cosiddetto *Superbonus 110%*, per cui essa (i.v.a.) non sarà a carico del *Committente*.

I lavori e le prestazioni oggetto del presente accordo saranno compensati a corpo o a misura sul procedere delle lavorazioni e degli stati di avanzamento lavori a farsi, come meglio precisati nell'art. 7 del presente contratto, secondo il quadro economico preventivo allegato alla progettazione esecutiva.

Eventuali nuovi lavori non contemplati nel progetto esecutivo, se preventivamente concordati e formalmente sottoscritti, saranno compensati a misura con i prezzi delle voci della tariffa del 2021 o altra tariffa ufficiale come il Prezzario LL. PP. della Regione Campania 2020 o, in mancanza di congruità, con nuovo prezzo a farsi.

I prezzi suddetti comprendono e compensano tutte le spese e prestazioni sostenute dall'Appaltatore/Esecutore per la realizzazione dei lavori predetti, ivi comprese le provviste di mano d'opera, di mezzi d'opera, di opere provvisionali e quanto altro occorrente per dare ciascun lavoro interamente e perfettamente compiuto, altresì, tutti gli oneri speciali e generali anche se non espressamente riportati nella descrizione delle singole voci di tariffa.

Le voci di tariffa e i relativi prezzi s'intendono accettati dall'Appaltatore/ Esecutore, in base ai propri calcoli, alle proprie indagini e alle proprie stime e sono pertanto invariabili.

Al riguardo, l'*Appaltatore* dichiara, di aver preso visione, in sede di specifico sopralluogo, dello stato di consistenza dei luoghi, dello stato di fatto del fabbricato e delle relative pertinenze di piazzale, muri, delimitazione piazzali, pozzi, impianti fognanti etc. e delle condizioni ambientali in cui dovranno svolgersi i lavori. L'*Appaltatore* dichiara di aver tenuto ciò in debito conto in sede di formulazione dei preventivi. L'*appaltatore* dichiara, inoltre, di aver verificato in sede di sopralluogo l'eseguibilità e la congruità dei lavori oggetto del presente contratto.

Le voci di tariffa riportate nel Computo Metrico Estimativo, allegato al progetto esecutivo, senza ribassi o aumenti, sono desunti *in primis* dal Prezzario DEI anno 2021.

Per eventuali lavori da eseguirsi in economia, non rientranti nel beneficio del cosiddetto *Superbonus 110%*, preventivamente concordati e solo se ordinati per iscritto dal Direttore dei Lavori e ritenuti dallo stesso indispensabili, all'Appaltatore avrà diritto a compenso, sulla base dell'effettivo tempo impiegato nell'esecuzione delle opere e in base ai costi della manodopera rilevati al momento in cui vengono eseguite le prestazioni. I corrispettivi relativi alla manodopera saranno ulteriormente maggiorati del 26,50% per quota spese generali ed utile dell'Appaltatore. Tali lavorazioni, appurate come precisato nel precedente capoverso, dovranno essere comunicate per iscritto entro e non oltre 5 giorni all'Amministratore, il quale provvederà alla convocazione di una assemblea straordinaria per la copertura economica/ finanziaria della lavorazione.

APPALTO S.R.L.
B. De Filippo n. 12
89031 BRIGLIANO (Napoli)
Tel. 081.8862076
Cod. Agenzia IVA 1395672125

PARCO DONANNO
CONDOMINIO FABB. "C/D"
VIA CIRCONVALLAZIONE 6,
TORRE DEL GRECO

L'Impresa prende atto che il Direttore dei lavori e coordinatore per la sicurezza è l'arch. Fulvio Ricci, iscritto all'ordine degli architetti di P.P.C. Napoli e Prov. Nr. 3979, residente e con indirizzo fiscale e studio in Marano di Napoli, Via San Castrese nr. 9, e dichiara che il proprio direttore tecnico di cantiere professionalmente abilitato è il signor Arch. Cerbone Domenico(C.F.CRBDNC61S28B905B) mentre, il certificatore di spesa è il sig. Dott.ssa Esposito Fabiana nata a Napoli 12/03/1986 - studio via Nicolardi 52, Napoli 80131 C.F.. Le disposizioni della D.L., del Coordinatore per la Sicurezza e del Committente, verranno esclusivamente impartite al Direttore di Cantiere dell'Impresa.

ART. 7 - CONTABILITÀ LAVORI

La contabilità dei lavori prevede la redazione di tre Stati di Avanzamento Lavori (S.A.L.), rispettivamente pari al 30%, 30% e 40% dei lavori previsti dal progetto esecutivo.

L'importo dei lavori e delle forniture, rientranti in ciascun S.A.L., sarà determinato in base alle percentuali di avanzamento delle singole partite previste dal quadro preventivo allegato alla progettazione esecutiva.

Le quantità e gli importi rilevati in contraddittorio tra la Direzione Lavori e *l'appaltatore/Esecutore*, saranno riportati in appositi libretti, firmati dai suindicati soggetti in ogni singola pagina, contestualmente alle misurazioni e ai rilievi.

In caso di assenza e/o rifiuto da parte *dell'appaltatore* di intervenire alle misurazioni e ai rilievi, nonché di sottoscrivere le relative annotazioni nei richiamati libretti, il Direttore dei Lavori provvederà ad inviare a mezzo pec *all'appaltatore* specifico invito a partecipare, entro e non oltre 5 gg, alle operazioni di cui sopra e alla sottoscrizione della documentazione.

Qualora *l'appaltatore*, nonostante l'invito scritto, si rendesse ancora indisponibile ad ottemperare a quanto prescritto dal D.L., quest'ultimo provvederà alle misurazioni e ai rilievi, nonché all'annotazione sui libretti che invierà *al costruttore* a mezzo pec.

Il Direttore dei Lavori provvederà a compilare gli stati di avanzamento dei lavori, in base alle annotazioni contenute nei richiamati libretti. I S.A.L. saranno comunque sottoscritti *dal costruttore*, il quale provvederà a trasmetterli *all'Esecutore* in caso di affidamento.

ART. 8 - PAGAMENTI

I lavori oggetto del presente contratto saranno compensati mediante emissione di Stati di Avanzamento Lavori (S.A.L.) a firma del Direttore dei Lavori.

Le parti stabiliscono che i S.A.L. saranno così ripartiti:

I S.A.L per il 30% dell'importo complessivo dei lavori, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e altri servizi amministrativi e certificatori, coincidente con la conclusione delle opere provvisionali di accantieramento;

**PARCO BONANNO
COMUNITÀ FABB. "C/D"
VIA CIRCONVALLAZIONE 6,
TORRE DEL GRECO**

TERMO VENSI s.r.l.
Via E. De Filippo n. 12
80031 BRUSCIANO (Napoli)
Tel. 081/8862076
Cod. Fisc. e P.IVA 0395672105

II S.A.L per ulteriore 30% dell'importo complessivo dei lavori, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e altri servizi amministrativi e certificatori, coincidente con l'ultimazione del cappotto termico;

S.A.L finale per il restante 40% dell'importo complessivo dei lavori, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e altri servizi amministrativi e certificatori, coincidente con l'ultimazione dei lavori.

In merito ai suddetti S.A.L., si precisa che il 1° di essi, corrispondente al 30% dell'importo lavori, è vincolante, mentre gli altri potranno variare a seconda dei lavori effettivamente eseguiti.

Il *Committente* s'impegna a cedere all'appaltatrice il credito nascente dai singoli S.A.L dell'appalto, compresa IVA, con la modalità dello sconto in fattura, comprensivo degli effetti al 110% del Super Bonus. L'appaltatrice si impegna, a propria volta, fin d'ora, nei confronti del committente, ad accettare quale forma di pagamento dell'intero corrispettivo, man mano maturato, la cessione del suddetto credito. L'appaltatrice si riserva parimenti la possibilità di cedere ulteriormente a terzi il credito ricevuto, con la precisazione che, comunque, il *Committente* non sarà tenuto ad alcun esborso economico per i lavori ed i servizi tecnici ricevuti.

Al 31/12/2023, salvo proroga, si chiuderanno i termini per le lavorazioni ammesse al beneficio del 110%. Per il proseguo dei lavori sarà necessario che sia stato costituito il fondo obbligatorio.

Vengono fatte salve quindi quelle lavorazioni ricadenti nell'anno 2024 relativamente alle quali si prevede una copertura fiscale fino al 70%, rimanendo quindi a carico del condominio il restante 30%, il quale importo dovrà essere interamente pagato con modalità previste dalla normativa vigente entro e non oltre l'ultimo S.A.L. presentato a chiusura lavori e ciò al fine di consentire alla ditta cessionaria di poter monetizzare il proprio credito d'imposta salvo variazioni e/o modifiche anche normative. All'uopo è stato previsto e deliberato dal condominio (delibera del 04.10.2023) fondo cassa speciale per lavori straordinario ex art. 1135 c.c.

Ad ogni modo, se per qualsiasi ragione (compreso il caso di sopraggiunte disposizioni di legge) non fosse più possibile l'espletamento della pratica per il Super bonus 110% e/o la cessione del credito maturato in virtù della esecuzione dell'appalto, il condominio sarà comunque obbligato ad effettuare, in favore della Termo VE.GI s.r.l. e/o di eventuali subappaltatori, il pagamento delle opere realizzate e quindi il prezzo d'appalto. Viene fatto salvo il caso in cui, a cessione avvenuta, non sia possibile monetizzare il credito d'imposta ceduto all'appaltatrice per fatti non imputabili al condominio committente, essendo onore dell'impresa individuare eventuale società anche terza per il recupero del credito d'imposta. Lo stesso obbligo di pagamento, da parte del condominio in favore della appaltatrice, vi sarà nel caso in cui il condominio committente, per fatti e responsabilità ad esso imputabili, dovesse impedire e/o pregiudicare l'espletamento della pratica tesa all'ottenimento dei suddetti bonus. In altri termini, all'appaltatrice (così come a eventuali subappaltatori), ai fini del pagamento prezzo, non potrà

TERMO VE.GI S.R.L.
Via E. De Mattei n. 2
80031 BRUSCIANO (Napoli)
Tel. 081 8160076
Cod. Fisc. e Part. IVA 07956721005

**FARCO SORANNO
CONDOMINIO FABB. "C/D"
VIA CIRCUMVALLAZIONE 6,
TORRE DEL GRECO**

essere opposto (in nessun caso) il mancato conseguimento del bonus o problematiche legate alle relative pratiche.

L'appaltatore, per quanto concerne il pagamento del prezzo dell'appalto, rinuncia 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. Ovviamente il tutto conformemente alla legge n. 220/2012. All'uopo l'appaltatrice richiederà all'amministratore del Condominio 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 entro e non oltre 5 giorni dalla richiesta inoltratagli dalla appaltatrice. Resta ferma la facoltà dell'appaltatrice di sospendere l'esecuzione delle opere in caso di mancato pagamento delle opere entro i termini innanzi stabiliti.

ART. 9 – GARANZIE

L'appaltatore, prima dell'inizio di qualsiasi lavoro, ivi compresi quelli di installazione degli impianti di cantiere e la costruzione di opere provvisorie, e/o l'impresa esecutrice affidataria dei lavori, e/o l'impresa subappaltatrice, sono tenuti a stipulare, a favore del *Committente*, con una delle maggiori compagnie assicurative operanti nel territorio nazionale, un'assicurazione **All Risks** (tutti i rischi), un'assicurazione **CAR** (Contractor's All Risks), per tutta la durata della sua attività sui cantieri e per importo pari ai lavori appaltati, a garanzia e copertura di tutti i rischi di esecuzione, da qualsiasi causa determinata, inclusi quelli derivanti da errori di progettazione, da terzi e da cause di forza maggiore, danneggiamento o distruzione totale o parziale di opere e/ o impianti del *Fabbricato del committente* e di cui al presente contratto.

L'Esecutore dei lavori garantisce da vizi e difformità i lavori eseguiti, ai sensi degli art.1667 e 1668 c.c. e per la durata decennale ai sensi dell'art. 1669 c.c., provvedendo, anche direttamente all'eliminazione di difetti originati dalla non corretta esecuzione dei lavori e/o dalla qualità dei materiali impiegati, stipulando, con una delle maggiori compagnie assicurative operanti nel territorio nazionale, apposita polizza assicurativa **Postuma Decennale** da consegnare a fine lavori.

Art. 10. - Dichiarazioni e Responsabilità dell'appaltatore nell'Esecuzione Lavori

L'appaltatore dichiara di avere a disposizione tutte le attrezzature, il personale qualificato e le condizioni economiche per eseguire e adempiere tutti gli obblighi del presente contratto, nonché di avere attentamente esaminato gli elaborati tecnici progettuali, di averli compresi in ogni loro parte e di non avere obiezioni in merito.

TERMO SRL
Via E. De Filippo n. 12
80031 BRUSCIANO (Napoli)
Tel. 081.8862076
Cod. fisc. e Part. IVA 03950721055

PARCO BONAPARTE
CONDOMINIO TORRE DEL GRECO
VIA CINCIA VILLALTO 6
TORRE DEL GRECO

Le lavorazioni e le opere, oggetto del presente contratto, da realizzare saranno eseguite a perfetta regola d'arte, in osservanza ai principi di buona tecnica e nel rispetto della relativa vigente legislazione. Restano a carico dell'*impresa appaltatrice* ed in particolare agli esecutori dei lavori, tutte le responsabilità civili e penali derivanti da danni a persone e/o cose durante l'esecuzione dei lavori e per cause a lui e/o a loro imputabili.

L'appaltatore assume l'obbligo che il personale impiegato nell'esecuzione dell'opera sia di provata capacità, di allontanare e/ o a sostituire, a semplice richiesta del Direttore dei Lavori, il personale incapace o scorretto o che violi le norme antinfortunistiche, evitandone l'avvicendamento, se non per motivi di assoluta necessità.

L'appaltatore garantisce la regolare esecuzione dei lavori, nelle modalità previste dalla normativa in vigore e nel rispetto dei termini indicati.

L'*impresa* dovrà comunque assicurare un numero di operai proporzionale al tipo di lavoro al fine di assicurare il regolare andamento e l'ultimazione nei tempi previsti.

ART. 11 - ORARIO DI ESECUZIONE DEI LAVORI

I lavori non potranno essere eseguiti prima delle ore 7:00 del mattino, e non potranno proseguire oltre le ore 19:00, fatte in ogni caso salve le disposizioni comunali applicabili.

ART. 12 - PIANI DI SICUREZZA

Qualora nel corso dei lavori si concretizzi nel cantiere di lavoro la presenza di più imprese (art. 90 co. 3 D.lgs 81/2008), il Coordinatore per l'Esecuzione, appositamente nominato dal Responsabile dei Lavori redigerà, nel rispetto delle procedure di legge, il Piano di Sicurezza e Coordinamento. Ove, invece, non ricorrono le condizioni di cui all'art.90 co.3 D.lgs81/2008, *l'Appaltatore* provvederà a redigere il Piano Operativo di Sicurezza e il Piano di Sicurezza Sostitutivo con i contenuti minimi previsti dallo stesso D.L.gs 81/2008. I predetti Piani di Sicurezza dovranno essere consegnati al Direttore dei Lavori entro 10 giorni dalla relativa richiesta avanzata dal D.L. stesso e comunque prima dell'inizio dei lavori.

ART. 13 - OBBLIGHI DELL'APPALTATORE IN MATERIA DI SICUREZZA

L'appaltatore è tenuto alla completa osservanza di quanto prescritto dal presente contratto in materia di sicurezza. Lo stesso, per gli aspetti non coperti dal presente contratto, è tenuto comunque al rispetto di quanto previsto dal D.lgs 81/2008 e s.m.i. e da tutte le norme vigenti in materia di sicurezza e igiene sul lavoro, comprese le disposizioni regionali.

L'appaltatore rilascerà specifica dichiarazione di aver informato il proprio personale in merito ai rischi specifici del cantiere oggetto del presente contratto e di aver altresì formato lo stesso personale sulle relative misure di sicurezza da adottare in cantiere.

TERMO VERSO A.R.L.
Via E. De Filippo, n. 12
80031 BRUSCANO (Napoli)
Tel. 081.8862076
Cod. Fisc. e Part. ITA 03956721003

**PARCO SONANNO
COMUNITARIO FABE "CDP"
WA CIRCOLAZIONE S.
TORRE DEL GRECO**

L'appaltatore, il/i Subappaltatore /i e il /i fornitore/i in opera sono tenuti inoltre, ai sensi dell'art. 90, co.9, lett. b del D.lgs 81/2008, a fornire al Responsabile dei Lavori, tramite il Coordinatore per l'Esecuzione dei Lavori, l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai propri lavoratori dipendenti e una dichiarazione in merito al rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti.

L'appaltatore, fermo restando l'obbligo dell'immediata comunicazione al Direttore dei Lavori e al Coordinatore per l'Esecuzione Lavori di ogni infortunio e/o incidente è tenuto, entro il 15 di ogni mese, a trasmettere a tali soggetti la statistica degli infortuni (indice di frequenza e di gravità) occorsi nel mese precedente ai propri dipendenti e a quelli dei subappaltatori e fornitori in opera.

ART. 14 – ADEMPIMENTI DEL COSTRUTTORE

IN MATERIA DI GESTIONE DEI RIFIUTI E INQUINAMENTO DEI SITI.

L'appaltatore è tenuto alla completa osservanza delle prescrizioni impartite dagli Enti di tutela in materia ambientale e di quanto prescritto dalla normativa vigente. Lo stesso Appaltatore dovrà prevedere, nell'eventuale contratto di subappalto o di fornitura in opera, l'obbligo da parte del/i Subappaltatore/i o del/i fornitore/i in opera di osservare dette prescrizioni, norme o disposizioni. In particolare, è tenuto ad attuare tutte le precauzioni, gli adempimenti, le misure organizzativo/gestionali e le cautele previste dalla normativa in materia di tutela ambientale in modo da evitare che, dall'esecuzione dei lavori, possano determinarsi situazioni di violazione della stessa, di inquinamenti, di pericolo e/o pregiudizio per la salute dell'uomo e/o per l'ambiente.

Restano in ogni caso ferme la responsabilità *dell'appaltatore*, e tutte le connesse conseguenze, ove l'inquinamento, il pericolo di inquinamento ovvero l'aggravamento dei medesimi, ovvero l'abbandono di rifiuti siano imputabili alla condotta *dell'appaltatore stesso*.

L'Appaltatore s'impegna ad adempiere agli obblighi che a lui fanno capo, in qualità di produttore dei rifiuti, nel rispetto della normativa vigente, in relazione anche alla specifica tipologia/ classificazione dei suddetti rifiuti.

In particolare:

L'appaltatore, ove intenda svolgere direttamente un'operazione di trasporto, smaltimento o recupero e risulti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'effettuazione della/e medesima/ e, dovrà tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori, dotarsi degli atti autorizzativi di iscrizione che lo autorizzano, ai sensi della normativa vigente, allo svolgimento delle relative attività di trasporto, smaltimento o recupero;

L'appaltatore s'impegna a curare il deposito dei rifiuti detenuti in attesa dell'avvio a trasporto, smaltimento o recupero nel rispetto dei termini e delle condizioni previste dalla normativa vigente, oltre che delle prescrizioni impartite dal Direttore dei Lavori. L'accatastamento dei rifiuti dovrà avvenire in maniera ordinata, per tipi omogenei, nel rispetto delle norme tecniche previste nella normativa vigente.

TERMO VE.SI S.R.L.
Via E. De Mattei n. 12
80031 BRUNCIANO (Napoli)
Tel. 081.8862076
Cod. Isic. e Part. IV / 03956721015

PARCO BONANNO
CONDOMINIO LIBB. "C/D"
VIA CIRCONVALLAZIONE 6,
70125 NAPOLI

L'appaltatore impegna a fornire al *Committente*, entro i termini di legge, una copia della documentazione prevista dalla normativa vigente circa il corretto avvio a smaltimento o recupero dei rifiuti (quarta copia del formulario di identificazione dei rifiuti).

Ove *l'appaltatore* non provveda al puntuale adempimento degli obblighi circa l'avvio a trasporto, smaltimento o recupero, il *Committente* avrà facoltà di rimediare propria cura, detraendo dal corrispettivo dell'appalto, una somma pari alle spese sostenute e documentate, salvo l'applicazione di ogni altra sanzione normativa. Le prestazioni e gli oneri connessi con quanto fa carico all'*appaltatore* ai sensi del presente articolo, si intendono compresi e compensati nei prezzi di tariffa.

ART. 15 - OBBLIGHI E ONERI DEL COMMITTENTE

Salvo diversa ed espressa pattuizione, oltre agli obblighi previsti in altre disposizioni del presente contratto il *Committente* è tenuto a:

- a) assicurare la necessaria collaborazione per l'adempimento degli obblighi assunti dall'*Appaltatore* ai sensi del presente Contratto;
- b) mettere a disposizione dell'*Appaltatore* entro la data di inizio lavori, e per tutta la durata dei lavori medesimi, idonea area di cantiere libera da cose e/o persone nonché, laddove disponibili e senza ulteriori oneri per il condominio, i locali che saranno individuati di concerto con il direttore dei lavori;
- c) non effettuare ulteriori lavorazioni o attività che possano comportare interferenze, titardi o maggiori oneri in capo all'*Appaltatore*;
- d) garantire la fornitura di energia e acqua per le attività di cantiere;
- e) adempiere agli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D.lgs. 81/2008 e s.m.i., tra cui l'invio della notifica preliminare nei casi di cui all'articolo 99 del medesimo decreto, la redazione del piano di sicurezza e coordinamento, ove previsto, comprensivo della stima dei costi della sicurezza, la verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'*Appaltatore* e degli eventuali subappaltatori ai sensi dell' Allegato XVII¹;
- f) riconoscere i maggiori costi a carico delle imprese dovuti all'apprestamento delle specifiche misure di sicurezza adottate a seguito di eventuali situazioni sanitarie emergenziali (come ad esempio quella relativa al Covid-19).

ART. 16 - ADEMPIMENTI DEL COSTRUTTORE IN MATERIA DI ULTERIORI ASPETTI AMBIENTALI

Nella gestione di ulteriori aspetti ambientali, diversi da quelli considerati nel precedente articolo, ancorché gli stessi non risultino espressamente disciplinati in questo articolo, *L'appaltatore* è tenuto ad osservare tutte le prescrizioni, norme o disposizioni vigenti in materia.

TERMO V.E.SI SRL
Via E. De Filippo n. 12
80031 BRUSCANO (Napoli)
Tel. 081.8862079
Cod. Fisc. e Part. IVA 03056721215

PARCO BONANNO
CONDOMINIO FABB. "Q/D"
CIRCUITAZIONE 6,
TORRE DEL GRECO
Pag. 12 di 19

ART. 17 - CUSTODIA DEL CANTIERE DI LAVORO

Fino al compimento di tutte le opere commesse, *l'appaltatore / Esecutore* continua ad essere custode esclusivo del cantiere ed è tenuto a mantenerlo in sicurezza, nel rispetto delle vigenti normative di legge, a condizione che non vi siano, in concomitanza, maestranze diverse dall'appaltatrice in cantiere. Tale onere di custodia si intende compreso e compensato nei prezzi di tariffa contrattuali. *L'appaltatore* sarà comunque responsabile in modo esclusivo di eventuali danni a terzi compresi i *Condomini* e le relative proprietà del fabbricato senza che sia dovuto nessun ulteriore compenso.

ART. 18 - DURATA DEI LAVORI

Il Direttore dei Lavori, congiuntamente al *Committente*, formalizzerà con apposito verbale la consegna delle aree, disponendo che *l'appaltatore* a partire dalla data che verrà indicata in tale verbale dia immediato inizio ai lavori.

La data indicata nel verbale costituirà anche il termine iniziale - che in ogni caso non dovrà superare il 30.10.2023 - per la decorrenza del tempo utile per l'esecuzione dell'appalto, che comunque sarà puntualmente definita nel cronoprogramma, con la precisazione che i lavori saranno ultimati entro il giorno 31.12.2024.

ART. 19 - MODIFICHE AL PROGETTO

Durante lo svolgimento dei lavori, *l'appaltatore* non potrà apportare modifiche al progetto, se non ha ricevuto preventivamente l'autorizzazione da parte del Direttore dei Lavori, sotto la pena di immediata riduzione in pristino.

L'appaltatore si impegna a segnalare al Direttore dei Lavori le anomalie che eventualmente dovessero essere riscontrate in fase di esecuzione delle opere.

Il *Committente* si riserva la facoltà di proporre opere o varianti che ritiene opportune per la buona riuscita dei lavori. L'appaltatore avrà comunque diritto di ottenere, dal committente condominio, il pagamento per la eventuale esecuzione di tali opere e/o varianti.

Ognuna di tali varianti e/o opere deve essere ricompresa nel Super bonus del 110 %.

ART.20 - PROGRAMMA LAVORI

Il programma dei lavori da eseguire dovrà rispettare i termini indicati dal progetto esecutivo ed essere articolato per fasi operative.

Il *Committente* effettuerà la verifica di congruenza dei suddetti programmi presentati dall'*Appaltatore* e ne comunicherà l'esito allo stesso, che provvederà entro 10 (dieci) giorni ad apportare le eventuali modifiche richieste.

TERMO V.E.G.I.srl
Via E. De Ruggiero n. 12
80031 BRUSCIANO (Napoli)
Tel. 081.8862076
Cod. Fiscale e Part. IVA 03956721235

**PARCO SONANNO
CONDOMINIO FABB. "C/D"
VIA CIRCONVALLAZIONE 6,
TORRE DEL GRECO**

Una volta emesso nella versione definitiva approvata dal Direttore dei Lavori, il Programma Lavori costituirà il riferimento da seguire per tutta la durata dei lavori, salvo eventuali riprogrammazioni che si rendessero necessarie, purché preventivamente autorizzate dal Direttore dei Lavori.

ART. 21 - PENALI

L'appaltatore, nel caso di mancato rispetto delle prescrizioni contrattuali incorrerà nelle penali appresso stabilite, per ogni giorno di ritardo rispetto alla scadenza contrattualmente indicata: per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione lavori verrà calcolata una penale pari al 0,5% dell'importo da computo;

Laddove il ritardo sull'ultimazione dei lavori eccedesse il termine di giorni 90 (giorni novanta), il *Committente* avrà la facoltà di risolvere *ipso iure* il presente contratto per inadempimento *dell'appaltatore* con ulteriore facoltà per il *Committente* di avvalersi del ponteggio montato *dall'Appaltatore*, senza alcun onere o indennizzo, nel caso in cui lo stesso non dovesse provvedere allo smontaggio nel termine di 15 giorni dalla specifica richiesta scritta del *Committente*. Per ogni giorno di ritardo nella presentazione della documentazione attinente alla sicurezza oltre il termine di cui all'articolo 12 del presente contratto, 0,1% (zero virgola uno per mille) dell'importo dell'appalto;

per ogni giorno di ritardo per la presentazione del Programma Lavori o nella presentazione del Programma Lavori modificato a seguito della verifica da parte del *Committente*, oltre i termini previsti dall'articolo 19 del presente contratto, 0,3% (zero virgola tre per mille) dell'importo dell'appalto.

Tutte le penali previste nel presente accordo, per ritardato adempimento delle obbligazioni assunte *dal Costruttore* sono distinte e cumulabili fino ad una concorrenza massima del 0,5 %) dell'importo dell'appalto.

In ogni caso *l'appaltatore* dovrà stipulare una polizza assicurativa, con una delle maggiori compagnie italiane, la quale si assumerà di tenere indenne il *Committente / Condominio* nel suo insieme e di singoli *Condomini* da qualsivoglia responsabilità derivante dal mancato rispetto delle soglie temporali quali ad esempio a titolo esemplificativo e non esaustivo la perdita del credito d'imposta di cui al cd *Superbonus del 110%*.

ART. 22 - CERTIFICAZIONE REGOLARE ESECUZIONE DEI LAVORI

Il Certificato di Regolare Esecuzione, a seguito di esito positivo di specifico sopralluogo, sarà emesso entro novanta giorni dalla Ultimazione Lavori dal Direttore dei Lavori previa approvazione da parte del condominio committente.

Saranno consegnate dall'appaltatore tutte le certificazioni previste per legge a suo carico.

Tutti i materiali usati, con particolare riferimento alla parte energetica dovranno obbligatoriamente rientrare nei criteri ambientali minimi "CAM" ed essere afferenti al D.lgs 50/2016 "Codice degli Appalti" nonché al D.M. del 11 ottobre 2017.

TERMO VELIS S.R.L.
Via D. La Malfa n. 12
80031 BRUNCIANO (Napoli)
Tel. 081.8862076
Cod. Fisc. e Part. IVA 0004671073

PANCO SONANNO
CONDOMINIO FABB. "C/D"
VIA CIRCONVALLAZIONE 6,
TORRE DEL GRECO

Qualora in sede di sopralluogo, emergessero vizi, difetti dei materiali e/o dei lavori, il *Committente* ha diritto di chiedere che il *Costruttore*, entro un ragionevole termine, elimini a propria cura e spese tutti i vizi, i difetti e difformità.

In caso di gravi vizi, difetti o difformità di materiali e/o dei lavori appaltati che rendano gli stessi non congruenti con quanto previsto e richiesto in fase di progettazione o nei patti contrattuali, il *Committente* ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore.

ART. 23 - RECESSO DEL COMMITTENTE

Il *Committente* potrà recedere immediatamente dal contratto con semplice comunicazione scritta, qualora il *Costruttore/Esecutore*, a parere del Direttore dei Lavori:

- a) non esegua le lavorazioni secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori;
- b) violi gli obblighi previsti dal presente contratto;
- c) non esegua i lavori nel rispetto del capitolato ovvero utilizzi materiali di qualità diversa da quelli contrattualmente previsti.

Qualora uno dei titolari o l'amministratore o il responsabile tecnico dell'impresa siano condannati, con sentenza passata in giudicato, per delitti contro l'ordine pubblico, la fede pubblica o il patrimonio ovvero sono assoggettati alle misure previste dalla normativa antimafia, il *Committente* ha diritto di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento e qualunque sia lo stato di esecuzione, senza alcun preavviso, restando comunque fermo il diritto dell'appaltatrice di ottenere il pagamento delle opere realizzate.

ART.24 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Salvo le ipotesi d'inadempimento delle obbligazioni contrattuali e di risoluzione di cui all'art. 1453 c.c., le Parti concordano che il contratto si intende risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456c.c., nei seguenti casi:

- a) frode nell'esecuzione dei lavori;
- b) manifesta incapacità o inidoneità, anche solo legale, nell'esecuzione dei lavori;
- c) inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale;
- c1) ritardo nell'inizio dei lavori, ingiustificata sospensione o mancata presa degli stessi da parte dell'appaltatore/Esecutore senza giustificato motivo;
- d) rallentamento dei lavori, senza giustificato motivo, in misura tale da pregiudicare la realizzazione dei lavori nei termini previsti dal contratto e dal Programma dei Lavori;
- h) non corrispondenza dei beni forniti alle specifiche di contratto e allo scopo dell'arte;

TERMO VECCHI S.R.L.
Via E. De Filippo n. 12
80031 BRUSCANO (Napoli)
Tel. 081/8362076
Cod. Fisc. e P.IVA 00216721073

FARCO SONANNO
CONDOMINIO "ABB. "CD"
VIA CIRCONNUCCIAZIONE 3,
TORRE DEL GRECO

- i) in caso di decadenza dei benefici previsti dal contratto per aver prodotto falsa documentazione e dichiarazioni mendaci;
- j) perdita da parte *dell'appaltatore* dei requisiti per l'esecuzione dei lavori, quali fallimento, irrogazione di misure sanzionatorie e/o cautelari, fermo restando il diritto dell'appaltatore di ottenere il pagamento delle opere eseguite alla data di risoluzione.

Resta convenuto, altresì, che la **risoluzione** consegue automaticamente a seguito dell'esercizio da parte del *Committente*, del diritto potestativo, a seguito del verificarsi dell'accertamento di una delle ipotesi sopraelencate, previa necessaria comunicazione indirizzata *al costruttore* dandone comunicazione con lettera raccomandata A.R. e/ o PEC, contenenti la volontà di avvalersi della clausola **risolutiva** espressa, senza ulteriori adempimenti.

ART. 25 - SOSPENSIONE E RIPRESA LAVORI.

Costituiscono causa di forza maggiore tutti gli eventi eccezionali che non sono imputabili *all'appaltatore* e che gli arrecano grave pregiudizio senza che egli possa intervenire o prevenire mediante l'adozione di tutti i provvedimenti e gli accertamenti imposti dalla massima diligenza tecnica e organizzativa. L'insorgere e il cessare degli eventi che hanno costituito la causa di forza maggiore devono essere tempestivamente comunicati per iscritto *dall'appaltatore* al Direttore dei Lavori.

Tra le circostanze speciali di sospensione rientrano le situazioni che determinano la necessità di procedere alla redazione di una variante in corso d'opera. La sospensione permane per il tempo necessario a far cessare le cause che hanno comportato l'interruzione dell'esecuzione dell'appalto.

Per la sospensione dei lavori non spetta *all'appaltatore* alcun compenso o indennizzo, salvo il diritto alla rifusione dei maggiori oneri e/o spese che derivano dal prolungamento della sospensione oltre i termini di legge.

Qualora la sospensione (o le sospensioni se più di una) durino per un periodo di tempo superiore ad un quarto della durata complessiva prevista per l'esecuzione dei lavori stessi, o comunque quando superino sei mesi complessivi, l'esecutore ha facoltà di chiedere lo scioglimento del contratto.

Il verbale di sospensione lavori deve contenere: i) l'indicazione dello stato di avanzamento dei lavori; ii) l'adeguata motivazione a cura della Direzione dei Lavori; iii) l'eventuale imputazione delle cause a una delle parti o a terzi, se del caso anche con riferimento alle risultanze del verbale di consegna o alle circostanze sopravvenute; iv) la disposizione di ripresa dei lavori quando cessano le ragioni che ne hanno determinato la sospensione.

Il verbale di sospensione, controfirmato *dall'appaltatore*, deve pervenire al *Committente* entro il quinto giorno naturale successivo alla sua redazione, e deve essere restituito controfirmato anche dallo stesso o da un Suo delegato. Qualora il *Committente* non si pronunci entro 5 giorni dal ricevimento, il verbale si dà per notificato ed accettato. In ogni caso la sospensione opera dalla data di redazione del verbale, accettato esplicitamente o tacitamente dal *Committente*.

TERMO SRL
Via E. De Filippo n. 12
80031 BRUSCIANO (Napoli)
Tel. 081/8242076
Cod. Fisc. e Part. IVA 0391672125

PARCO BONANNO
CONDOMINIO FABB. "C/D"
VIA CIRCONVALLAZIONE 3,
REGGIO DEL GRECO

Non possono essere ammesse sospensioni in assenza di adeguate motivazione.

Qualora l'appaltatore ritenga cessate le cause che hanno determinato la sospensione temporanea dei lavori, ai sensi di quanto sopra indicato, senza che il *Committente* abbia disposto la ripresa dei lavori stessi, può diffidare per iscritto il *Committente* a dare le necessarie disposizioni al Direttore dei Lavori perché provveda a quanto indispensabile alla ripresa.

Durante la sospensione dei lavori il Direttore dei Lavori può disporre sopralluoghi in cantiere volti ad accettare le condizioni delle opere e la consistenza delle attrezzi e dei mezzi eventualmente presenti dando, ove necessario, le disposizioni nella misura strettamente necessaria per evitare danni alle opere già eseguite, alle condizioni di sicurezza del cantiere e per facilitare la ripresa dei lavori.

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 deve indicare i giorni di effettiva sospensione e il conseguente nuovo termine contrattuale dei lavori differito in un numero di giorni pari all'accertata durata della sospensione.

Il verbale di ripresa dei lavori è controfirmato dall'appaltatore e trasmesso al *Committente*. Esso è efficace dalla data della sua redazione. Al verbale di ripresa dei lavori si applicano le disposizioni di cui ai punti precedenti.

In caso di inosservanza di norme di igiene e sicurezza sul lavoro, o in caso di pericolo imminente per i lavoratori, il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori o il *Committente* può ordinare la sospensione di lavori disponendone la ripresa solo quando viene di nuovo assicurato il rispetto della normativa vigente e vengono ripristinate le condizioni di sicurezza e igiene del lavoro.

Per sospensioni dovute a pericolo grave determinato dall'appaltatore, il *Committente* non riconosce alcun compenso e/o indennizzo all'appaltatore. La durata delle eventuali sospensioni dovute all'inosservanza da parte dell'Appaltatore delle norme in materia di sicurezza non comporta uno slittamento di ultimazione dei lavori previsti nel contatto.

Viene altresì precisato che, nell'ipotesi si verificassero sospensione dei lavori imputabili al condominio, per sua negligenza e/o imperizia, sarà facoltà dell'appaltatore richiedere eventuali ristori e/o danni. Si precisa che tale facoltà potrà essere esercitata nel caso in cui detta sospensione sia superiore a giorni 15 se verificatesi entro il 31/12/2023 e per il 2024, se superiore a giorni 30.

ART. 26 - FORO COMPETENTE IN VIA ESCLUSIVA

Le Parti espressamente convengono che per la risoluzione di tutte le controversie riguardanti il presente contratto, quali ad esempio, in particolare, l'interpretazione, l'applicazione e l'esecuzione dello stesso è competente in via esclusiva il Foro di Torre Annunziata, dopo aver verificato la non efficacia del tentativo bonario di risoluzione della controversia.

**PARCO SONANNO
CONDOMINIO FABE. "C2"
VIA CIRQUANTAMILA N° 5,
TORRE ANNUNZIATA (NA) 80040**

TERMO V.E.G.I. S.R.L.
Via E. De Filippo n. 12
80031 BOSCILIANO (NAPOLI)
Tel. 081.8882015
Cod. Fiscale e Part. IVA A126672105

ART. 27 - CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Le Parti si danno reciprocamente atto che il trattamento dei dati personali dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia, ivi incluso il Regolamento (UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (GDPR) e sarà effettuato esclusivamente per le finalità previste nel presente contratto.

Con la sottoscrizione del contratto ciascuna *Parte* presta il consenso al trattamento dei dati personali e a trasmetterli esclusivamente ai soggetti ai quali la comunicazione è consentita per legge ovvero ai soggetti per i quali la comunicazione è necessaria ai fini dell'esecuzione degli obblighi di cui al contratto.

I Dati Personalni oggetto di trattamento, per le finalità di cui sopra, saranno conservati nel rispetto dei principi di proporzionalità e necessità e, comunque, fino a 15 giorni dalla data di scadenza del contratto ovvero dalla data di risoluzione o cessazione dello stesso, per qualsivoglia causa, fatto in ogni caso salvo quanto debba essere conservato ai sensi di legge. Decorso tale termine, ciascuna *Parte* avrà l'obbligo di cancellare tutti i dati acquisiti nell'esecuzione del rapporto contrattuale.

Ai sensi e per gli effetti del codice in materia di protezione dei dati personali (D.lgs n. 196/2003, e successive modifiche e/ o integrazioni) il *Committente* e *l'appaltatore* procederanno al trattamento dei dati personali nel rispetto dei principi e dei diritti fissati dal suindicato codice e per finalità strettamente connesse all'esecuzione del presente contratto.

Relativamente al trattamento dei dati, gli interessati avranno facoltà di esercitare tutti i diritti riconosciuti dalla citata normativa.

ART. 28 - CONTRATTAZIONE INTEGRATIVA

Al presente contratto saranno allegati i patti e condizioni specifiche che derivano dall'approvazione della progettazione definitiva, e da eventuali varianti in corso d'opera da stipularsi entro gg. 7 dalla data di approvazione e comunque prima dell'inizio dei lavori.

ART 29 - DISPOSIZIONI FISCALI

Il presente contratto è assoggettato ad aliquota I.V.A. e sarà registrato ove previsto ed obbligatorio a cura della *Parte* più diligente che vi avrà interesse.

Le spese di registrazione, bolli e costi per ogni ulteriore onere fiscale e/o amministrativo resteranno a carico di entrambe le parti, nella misura del 50% per ognuna.

ART 30 – NORMATIVA APPLICABILE

Per quanto non espressamente previsto dal seguente contratto, si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia.

TERMO VENI S.R.L.
Via E. De Filippo n. 12
80021 BRUCIANO (Napoli)
Tel. 081.8252076
Cod. Fisc. e Part. IV/A 03906721245

FARCO SCANNANO
CONDOTTARIO FABB. "2D"
VIA CIRCONVALLAZIONE 6,
TORRE DEL GRECO

ART. 31 - REVISIONE PREZZI

Le parti di comune accordo dichiarano che i prezzi unitari riportati nel computo metrico estimativo non sono soggetti a revisione, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 1644, 1° comma, c.c.

ART. 32 - NORME FINALI

L'appaltatore ed il Committente con il fatto di sottoscrivere il presente contratto, espressamente dichiarano che le clausole e le condizioni previste nel contratto e in tutti gli allegati che ne fanno parte integrante, hanno carattere di essenzialità.

Letto, Confermato e sottoscritto.

Brusciano,

10225 DEC GRECO li 20/10/2023

COMMITTENTE

PARCO SONANNO
CONDOMINIO FABB. "C/D"
VIA CIRCUMVALLAZIONE 5,
TORRE DEL GRECO

DITTA APPALTATRICE

~~TERMO VENUTA S.p.A.~~
~~Via S. De Filippo n. 15~~
~~80021 BELLIZZANO (Napoli)~~
~~Tel. 081/6204076~~
~~Cod. Fiscale P.IVA 039-6711125~~

