

NOTE ESPLICATIVE PER L'UTILIZZO DELLO SCHEMA CONTRATTUALE

L'ANCE ha predisposto **un modello di Contratto di Appalto** pensato per supportare le imprese di costruzioni nel gestire al meglio i rapporti con il committente. Questo schema è stato elaborato per offrire uno strumento semplice da usare e capace di affrontare le diverse problematiche che possono sorgere nella pratica.

L'obiettivo è quello di **agevolare le imprese nel definire compiutamente diritti e obblighi** delle parti, minimizzando il rischio di controversie e regolando le diverse fasi del contratto dall'avvio dei lavori fino alla loro ultimazione e collaudo.

Lo schema contrattuale **è modulabile rispetto alle diverse esigenze** perché presenta sia clausole da completare/adattare in base alle specifiche necessità, sia clausole opzionali, che possono essere rimosse se non pertinenti al caso concreto.

Si consiglia, infatti, di personalizzare il modello fornito rispetto alle peculiarità del rapporto contrattuale specifico, tenendo conto delle caratteristiche particolari dell'opera da realizzare, delle esigenze delle parti coinvolte, delle condizioni tecniche e organizzative previste e della durata complessiva stimata dei lavori. L'adeguamento del contratto dovrebbe comportare modifiche, integrazioni o esclusioni di clausole che risultino necessarie per garantire la corretta esecuzione delle prestazioni e una chiara definizione degli obblighi e dei diritti reciproci delle parti.

Nota di aggiornamento: In questo aggiornamento del contratto di appalto, sono state riviste e perfezionate molte clausole, migliorandone la formulazione per garantire maggiore chiarezza. Inoltre, sono state inserite numerose note esplicative con l'obiettivo di agevolare la comprensione del testo, fornendo suggerimenti pratici e richiami normativi utili per l'utilizzo concreto del contratto.

L'aggiornamento è stato elaborato anche considerando un'ampia varietà di casi pratici, analizzati e approfonditi, il che ha consentito di affinare il modello contrattuale, rendendolo più adattabile alle diverse esigenze operative delle imprese.

Anche nella versione aggiornata sono state confermate le clausole riferite agli adempimenti relativi al versamento delle ritenute operate sul reddito dei lavoratori impiegati nei cantieri – adempimenti che possono essere evitati in presenza del DURF - che, si ricorda, riguardano solo gli appalti di valore superiore a 200.000 euro, con prevalente utilizzo di manodopera e di beni strumentali riconducibili al committente/appaltatore (art.17-bis del D.Lgs. 241/1997).

Si segnala, infine, che, in conformità alle recenti disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro che hanno introdotto, nei cantieri, il sistema della patente a crediti, sono stati inseriti nuovi obblighi a carico delle imprese e dei committenti.

Il contratto è composto da più articoli, ognuno dei quali disciplina aspetti specifici dell'appalto. Si evidenziano in particolare:

- ***Art. 1: Oggetto e Garanzie:*** definisce l'oggetto del contratto e le garanzie offerte dall'appaltatore. Per quanto riguarda l'oggetto del contratto, che rappresenta un elemento essenziale per la sua validità, è possibile ricorrere ad una formulazione generica nella sua definizione, purché venga previsto un esplicito richiamo agli elaborati progettuali che saranno allegati al contratto. Questi elaborati, costituendo parte integrante e sostanziale dell'accordo, consentono di dettagliare in modo chiaro e preciso l'oggetto contrattuale.
- ***Art. 2: Subappalto:*** regola la possibilità di subappaltare lavori a terzi.
- ***Art. 3: Collaboratori delle Parti:*** indica chi è incaricato della Direzione dei Lavori e altre figure coinvolte.
- ***Artt. 4-5: Obblighi e Oneri del Committente e dell'Appaltatore:*** dettagliano gli oneri a carico delle parti ed eventuali relative responsabilità. Questi articoli possono essere integrati e adattati ai casi concreti, in funzione delle specifiche esigenze delle parti e delle caratteristiche dell'appalto. Essi forniscono, comunque, una base minima di oneri e obblighi a carico delle parti, alcuni dei quali non possono essere eliminati o modificati senza compromettere la validità del contratto o il rispetto delle disposizioni normative vigenti.
- ***Art 7 Gestione dei rifiuti e dei sottoprodotti:*** contiene una disciplina specifica sulla gestione dei rifiuti e dei sottoprodotti, ivi comprese le terre e rocce da scavo.

- Artt. 8-10: Corrispettivo: disciplinano il pagamento, incluse le relative alternative procedurali e la revisione dei prezzi. La clausola di revisione prezzi permette di adeguare il corrispettivo pattuito al variare di alcune condizioni (ad esempio, costo delle materie prime). Il suo utilizzo serve a tutelare le parti da eventuali squilibri economici. Si raccomanda, tuttavia, di prestare particolare attenzione all'utilizzo della clausola di revisione prezzi nei contratti.
- Artt. 11-12: Durata dei lavori e sospensioni: regolano in modo dettagliato gli aspetti relativi alla durata complessiva dell'appalto, le eventuali sospensioni temporanee dei lavori, nonché i ritardi nell'esecuzione e le relative conseguenze. Si raccomanda di valutare con particolare attenzione la previsione di penali e le modalità di gestione degli eventuali ritardi nell'esecuzione dei lavori.
- Art. 13: Rinegoziazione: si tratta di specifica clausola da utilizzare al verificarsi di situazioni imprevedibili che siano tali da alterare in maniera significativa il sinallagma contrattuale. È fondamentale valutare con cura i presupposti, le modalità e i limiti della rinegoziazione, per evitare ambiguità interpretative o contestazioni future. Si raccomanda di definire con precisione i casi specifici in cui la rinegoziazione è ammessa e di formalizzare per iscritto ogni accordo raggiunto tra le parti.
- Art. 14: Varianti: disciplina la gestione delle difficoltà esecutive impreviste e la procedura per l'introduzione di variazioni rispetto al progetto iniziale. Questa clausola deve essere utilizzata con particolare attenzione per garantire il rispetto degli accordi contrattuali. Si raccomanda di formalizzare per iscritto ogni accordo raggiunto tra le parti.
- Art. 15-16: Accertamenti in corso d'opera e verifica finale: regolano le verifiche in corso d'opera da parte del committente e i tempi e le modalità di svolgimento del collaudo finale.