



**110 % ECOSISMA BONUS  
SCHEMI CONTRATTUALI E MODULISTICA**

**3 novembre 2020**

1. Schema di contratto di appalto
2. Schema di contratto di appalto integrato
3. Criteri facoltativi di selezione - qualificazione dell'impresa esecutrice  
*Allegato 1*
4. Clausole di salvaguardia Covid-19 – *Allegato 2*
5. Lettera di invito alla presentazione di offerte tecnico-economiche da inviare alle imprese
6. Lettera di invito alla presentazione di offerte tecnico-economiche da inviare alle imprese nel caso di appalto integrato
7. Lettera di invito per l'affidamento dell'incarico professionale
8. Schema di contratto per l'affidamento di incarico professionale per prestazioni d'opera
9. Informativa preventiva ai condomini sul consenso all'utilizzo della videoconferenza per lo svolgimento delle riunioni assembleari
10. Modello di convocazione Assemblea straordinaria di condominio
11. Modello verbale Assemblea straordinaria di condominio

**DISCLAIMER**

Gli schemi di contratto e la modulistica sono stati elaborati da ANCE ai fini di un esclusivo utilizzo da parte delle imprese associate. In nessun caso ANCE potrà essere ritenuta responsabile di qualsivoglia utilizzo né, in generale, di ogni controversia che dovesse derivare dall'uso. Il logo e il contenuto sono di proprietà intellettuale di ANCE. Gli utilizzatori si impegnano a loro volta a non diffondere in modo improprio i contenuti del documento e a proteggerlo in forma adeguata in caso di pubblicazione su internet.



Schema di  
contratto di appalto  
per lavori privati

SUPERBONUS

**110%**

**Tra le seguenti parti:**

a)  inserire in modo completo le generalità del committente (nel caso di un condominio andrà inserito il nominativo dell'amministratore)

(di seguito: "COMMITTENTE")

b) , nato a  il / /  (C.F.   
residente in  nella qualità di legale rappresentante (ovvero soggetto espressamente dotato dei poteri di sottoscrizione dei contratti) dell'impresa di costruzioni  
"  "

con sede legale in  via  n. ...,

P. IVA

Iscrizione al Registro delle Imprese di  presso la Camera di Commercio di

Iscrizione INAIL con posizione n°

Iscrizione all' INPS con posizione n°

Iscrizione alla Cassa Edile di  con posizione n°

(di seguito: "APPALTATORE")

## PREMESSO

- (nel caso del condominio) CHE il Committente Condominio ha deliberato nel corso dell'assemblea straordinaria del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ di eseguire i lavori di \_\_\_\_\_  
(in tal caso allegare delibera assembleare);
- CHE i lavori oggetto del presente contratto possono usufruire degli incentivi fiscali di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd. *Superbonus 110%*);
- CHE i lavori oggetto del presente contratto possono usufruire degli incentivi fiscali di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni nella legge 3 agosto 2013, n. 90 e s.m.i. (cd. *Eco-Simabonus ordinario*);
- CHE i lavori oggetto del presente contratto possono usufruire degli incentivi fiscali di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917 (cd. *Bonus edilizia*);
- CHE i lavori oggetto del presente contratto possono usufruire degli incentivi fiscali di cui alla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224 (cd. *Bonus Facciate*);
- CHE i lavori oggetto del presente contratto possono consentire l'esercizio delle opzioni per cessione del corrispondente credito d'imposta o per lo "sconto in fattura" di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77;
- CHE la progettazione dell'intervento è stata affidata a \_\_\_\_\_
- CHE la asseverazione della classe di rischio dell'edificio è stata svolta da \_\_\_\_\_;
- CHE la classificazione energetica dell'edificio pre-post progettazione è stata svolta da \_\_\_\_\_
- CHE la direzione lavori è stata affidata a \_\_\_\_\_
- ecc.

si conviene e stipula quanto segue

---

ART. 1  
OGGETTO E GARANZIE

---

1. Il Committente affida all'Appaltatore l'esecuzione dei lavori di <...> come meglio descritti negli elaborati progettuali allegati al presente contratto.
2. Il Committente dichiara, in quanto (*proprietario o altro titolo idoneo*<sup>1</sup>), di avere la piena disponibilità (giuridica o di fatto) del seguente (*unità immobiliare/fabbricato*) sito in <...> distinto all'Agenzia del Territorio di <...> Foglio <...> particella <...> sub <...> di avere (*chiesto/ottenuto*) tutte le autorizzazioni, istanze, pareri nulla osta, titoli abilitativi comunque denominati necessari, secondo le vigenti disposizioni di legge, per eseguire i lavori di cui al presente contratto<sup>2</sup>.
3. Il Committente dichiara di essere in possesso di tutti i requisiti di legge per l'accesso alle detrazioni fiscali.
4. L'Appaltatore entro il <...> (*o comunque prima dell'inizio dei lavori*) dovrà avere la disponibilità dell'(*unità immobiliare/fabbricato*) oggetto dell'intervento edilizio libero da ogni impedimento, ostacolo, onere e quant'altro possa impedire o pregiudicare la regolare esecuzione dei lavori<sup>3</sup>.
5. L'Appaltatore garantisce che tutte le opere descritte negli elaborati progettuali allegati al presente contratto saranno compiutamente eseguite a regola d'arte con l'impiego di materiali con caratteristiche prestazionali corrispondenti alle specifiche di progetto.
6. L'Appaltatore dichiara (**v. ALLEGATO criteri selezione imprese**):
  - di disporre delle competenze necessarie nel campo della messa in sicurezza sismica e dell'efficientamento energetico degli edifici,
  - di applicare integralmente il Contratto collettivo nazionale e territoriale dell'edilizia;

---

<sup>1</sup> Indicare titolo di possesso e detenzione idoneo, al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. In particolare, per possesso o detenzione legittima dell'immobile, che assicura l'accesso ai benefici fiscali, è stato chiarito esplicitamente che deve intendersi il possesso o la detenzione "in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato", corredato dal consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

<sup>2</sup> Andrebbe altresì specificato che, se al momento della sottoscrizione del presente contratto, il Committente non ha ancora ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie per eseguire i lavori, egli sarà tenuto a procurarle e a consegnarle all'Appaltatore entro una certa data.

<sup>3</sup> E' possibile prevedere che il mancato adempimento di tali obblighi comporti la risoluzione del contratto.

- di essere in regola con i versamenti contributivi previdenziali e assistenziali, attestati mediante il Durc.

7. L'Appaltatore dichiara di avere sottoscritto o si impegna a sottoscrivere:

- Polizza CAR/EAR n. <...> massimale <...> Compagnia <...> della durata di  
(*indicare eventuali estensioni di copertura es. danni al preesistente, danni a terzi, danni da errore di progettazione*)
- ...

---

ART. 2  
SUBAPPALTO<sup>4</sup>

---

1. Il Committente/Direttore Lavori autorizza sin d'ora il subappalto delle seguenti opere e lavori: <...>.
2. Ulteriori subappalti di lavori dovranno essere autorizzati per iscritto dal Committente.
3. L'Appaltatore resta responsabile verso il Committente della regolarità di quanto oggetto di subappalto. In nessun caso il subappalto potrà essere opposto al Committente come motivo di giustificazione, causa e/o esimente di responsabilità per inadempienze, ritardi o non perfette realizzazioni delle opere subappaltate.

---

ART. 3  
OBBLIGHI E ONERI DEL COMMITTENTE<sup>5</sup>

---

1. Salvo diversa ed espressa pattuizione, oltre agli obblighi previsti in altre disposizioni del presente contratto il Committente è tenuto a:
  - a) 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 seguenti locali.....;

---

<sup>4</sup> In caso di subappalto, qualora il contratto sia di importo superiore a 200.000 euro annui ed in presenza delle ulteriori condizioni richieste dall'art.17-bis del D.Lgs. 241/1997, operano, a carico dell'Appaltatore (o dei Subappaltatori, in caso di subappalti a cascata), gli obblighi relativi al controllo sul corretto versamento delle ritenute fiscali a cui sono tenuti i Subappaltatori per i propri lavoratori dipendenti impiegati nell'Appalto/Subappalto, mediante la verifica di congruità delle deleghe di pagamento e delle informazioni relative ai lavoratori impiegati. In caso di mancata trasmissione di tale documentazione, o appurato l'omesso o insufficiente versamento delle ritenute, l'Appaltatore sospende il pagamento dei corrispettivi maturati, dandone comunicazione entro 90 giorni all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio.

<sup>5</sup> Il rapporto tra committente e appaltatore è regolato dall'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003 in materia di responsabilità solidale retributiva e contributiva.

- b) non effettuare ulteriori lavorazioni o attività che possano comportare interferenze, ritardi o maggiori oneri in capo all'Appaltatore;
- c) assicurare al Committente tutta la necessaria collaborazione per l'adempimento degli obblighi assunti dall'Appaltatore ai sensi del presente Contratto;
- d) garantire la fornitura di energia e acqua per le attività di cantiere;
- e) tutti gli adempimenti di carattere tecnico, amministrativo e i relativi oneri/costi ai fini dell'ottenimento di permessi e autorizzazioni<sup>6</sup>, necessari per la realizzazione dei lavori. Resta fermo che l'Appaltatore dovrà avere cura di indicare tempestivamente al Committente la necessità di ottenere ulteriori/particolari autorizzazioni al fine di poter iniziare e/o proseguire i lavori<sup>7</sup>.
- f) gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D.lgs. 81/2008 e s.m.i., tra cui la verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'Appaltatore e degli eventuali subappaltatori ai sensi dell' Allegato XVII<sup>8</sup>.

---

ART. 4  
OBBLIGHI E ONERI DELL'APPALTATORE<sup>9</sup>

---

1. In relazione alla realizzazione delle opere di cui al presente contratto sono a carico dell'Appaltatore i seguenti adempimenti e oneri<sup>10</sup>:
  - a) allestire il cantiere e i luoghi interessati dalla realizzazione delle opere;

---

<sup>6</sup> Le parti possono prevedere che il contratto sia sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio dei provvedimenti amministrativi nonché alla decorrenza dei termini previsti per legge.

<sup>7</sup> In alternativa è possibile prevedere che sia l'Appaltatore a farsi carico di richiedere le autorizzazioni necessarie per dare inizio ai lavori. In tal caso i relativi oneri economici saranno rimborsati dal Committente all'atto del pagamento del primo Sal.

<sup>8</sup> Documenti da esibire ai fini della verifica dell'idoneità tecnico professionale: Iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto, documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) del d. lgs. 81/08 e s.m.i., documento unico di regolarità contributiva di cui al Decreto Ministeriale 30 gennaio 2015, dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del d. lgs. 81/08 e s.m.i..

Nel caso di cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. 81/08 e s.m.i., la verifica dell'idoneità tecnico professionale si considera soddisfatta mediante presentazione da parte dell'impresa del certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall' Allegato XVII del D. lgs. 81/08 e s.m.i..

<sup>9</sup> Il rapporto tra committente e appaltatore è regolato dall'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003 in materia di responsabilità solidale retributiva e contributiva.

<sup>10</sup> L'elenco degli obblighi posti a carico dell'Appaltatore è indicativo.



- b) adottare cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone addette all'esecuzione delle opere e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati;
- c) mantenere e rendere sicuro il transito ed effettuare le segnalazioni di legge, sia diurne che notturne, con riferimento alle strade, ancorché private in qualsiasi modo interessate dall'esecuzione delle Opere;
- d) assicurare la pulizia quotidiana del cantiere e delle relative vie di transito, compreso lo sgombero dei materiali di rifiuto;
- e) provvedere, sotto la propria completa responsabilità, al ricevimento, allo scarico e al trasporto nei luoghi di deposito dei materiali, nonché provvedere alla buona conservazione e alla perfetta custodia degli stessi;
- f) provvedere a propria cura e spese all'eventuale illuminazione notturna del cantiere, all'apposizione di allarmi di sicurezza sui ponteggi e a ogni altro accorgimento volto ad escludere o limitare ogni rischio e pericolo per la sicurezza;
- g) provvedere, alla fine delle lavorazioni, allo sgombero dei materiali, dei mezzi d'opera e degli impianti di sua proprietà, provvedendo altresì alla minuziosa pulizia di tutti i luoghi interessati;
- h) la richiesta dei permessi per l'occupazione di suolo pubblico;
- i) la raccolta e la consegna, a seguito del collaudo, di tutti i libretti d'uso, certificazioni e garanzie di materiali e impianti installati, nonché i disegni as-built e i progetti dei tracciati degli impianti posati;
- j) rispettare gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- k) corrispondere alle imprese subappaltatrici, senza alcun ribasso, i relativi costi di sicurezza;
- l) in caso di subappalto: tramettere prima dell'inizio dei lavori, il piano di sicurezza e coordinamento, che è parte integrante del presente contratto di appalto alle imprese subappaltatrici e ai lavoratori autonomi; vigilare sulla sicurezza dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento; coordinare gli interventi di cui agli articoli 95 e 96 del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.; verificare tempestivamente e comunque non oltre 15

giorni dall'avvenuta ricezione, la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese subappaltatrici rispetto al proprio; trasmettere i suddetti POS al coordinatore per l'esecuzione;

- m) far esporre la tessera di riconoscimento a tutto il personale impiegato in cantiere;
- n) provvedere ad ogni onere e assistenza per i collaudi e le prove sia in corso d'opera che conclusivi;
- o) fornire copie dei formularii di identificazione rifiuti ai sensi 193 D. Lgs. 152/2006;
- p) .....

2. L'Appaltatore dichiara di aver consegnato al Committente, preliminarmente alla sottoscrizione del presente contratto, tutta la documentazione necessaria per la verifica della propria idoneità tecnico professionale ai sensi del D. Lgs. 81/2008, tra cui il Durc. Nel caso di opere la cui esecuzione sia affidata in subappalto l'Appaltatore si impegna ad effettuare la verifica dell'idoneità tecnico professionale ai sensi del D. Lgs. 81/2008 del/dei subappaltatore/i.<sup>11</sup>.
3. L'Appaltatore si impegna a rispettare e a far rispettare le norme in materia fiscale, retributiva, contributiva, previdenziale e assicurativa contenute nelle disposizioni di legge e nel contratto collettivo nazionale e territoriale di riferimento.
4. L'Appaltatore si obbliga a consegnare copia delle ricevute dei pagamenti effettuati a favore del/dei subappaltatori e fornitori entro 10 giorni dall'avvenuto pagamento.

---

## ART. 5

### DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

#### *Individuare la modalità di pagamento in funzione della tipologia di intervento e delle opzioni disponibili*

1. L'importo complessivo dell'appalto ammonta a euro [...] ([...]/00) IVA (inclusa [•]%) di cui euro [...] ([...]/00)<sup>12</sup> costituiscono costi per la sicurezza<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> L'Appaltatore dichiara inoltre di aver consegnato al Committente una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili nonché una dichiarazione relativa all'applicazione del contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nel caso di cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI del D. lgs 81/2008 e s.m.i, tale requisito si considera soddisfatto mediante presentazione da parte dell'impresa del documento unico di regolarità contributiva e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato.

<sup>12</sup> In presenza di contratti di importo superiore a 200.000 euro occorre verificare gli ulteriori presupposti di applicabilità dell'art.17-bis del D.Lgs. 241/1997 in merito alla nuova disciplina in materia di certificazione del versamento delle

**Ipotesi 1** La quota di euro [...] ([...]/00) IVA inclusa sarà corrisposta a mezzo bonifico bancario<sup>14</sup> sul seguente conto corrente dell'Appaltatore [IBAN \_ \_ \_ \_ \_ ], con le seguenti modalità:

- a. Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa entro il <...> ovvero entro <...> giorni dal raggiungimento del 1° SAL come definito nell'allegato cronoprogramma
- b. Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa entro il <...> ovvero entro <...> giorni dal raggiungimento del 2° SAL come definito nell'allegato cronoprogramma
- c. Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa a saldo, a seguito della formalizzazione del verbale di collaudo e fine lavori e comunque entro e non oltre il <...>

**Ipotesi 2** La quota di Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa, sarà corrisposta mediante la Cessione del Credito d'Imposta<sup>15</sup>, ai sensi dell'articolo 121 D.L. 34/2020, convertito con modificazioni nella legge 77/2020, con le seguenti modalità:

- a. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 1° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [•]
- b. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 2° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [•]
- d. Saldo a seguito della formalizzazione del verbale di collaudo e fine lavori e comunque entro e non oltre il <...>

A tal fine il Condominio/Committente si impegna a rispettare tutti gli adempimenti posti a suo carico ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

**Ipotesi 3** A fronte degli interventi effettuati, l'Appaltatore applica uno sconto in fattura in applicazione dell'articolo 121 D.L. n. 34/2020, convertito con modificazioni nella legge 77/2020, pari ad Euro [•] I.V.A. inclusa con le seguenti modalità:

---

ritenute fiscali (in tal caso, occorre inserire anche la lettera *e* al co.1 dell'art.4, nonché, alternativamente, i co.4 e 5 all'art.6, oppure l'art.6-bis).

<sup>13</sup> Gli oneri per la sicurezza devono essere specificatamente indicati anche nel caso di redazione del DUVRI da parte del datore di lavoro committente a pena di nullità del presente contratto (art. 26, co.5, D.Lgs. 81/2008).

<sup>14</sup> Nel bonifico dovranno essere indicati il numero della fattura emessa dall'Appaltatore; la causale del versamento, con indicazione degli estremi normativi di riferimento; il codice fiscale del beneficiario della detrazione; il numero di partita IVA del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico.

<sup>15</sup>

- e. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 1° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [•]
- f. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 2° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [•]
- g. Saldo a seguito della formalizzazione del verbale di collaudo e fine lavori e comunque entro e non oltre il <...>

A tal fine il Condominio/Committente si impegna a rispettare tutti gli adempimenti posti a suo carico ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

**E' possibile prevedere che i pagamenti siano subordinati alla preventiva esibizione da parte dell'appaltatore del Durc (tenendo conto della nuova procedura di Durc on-line) e dell'attestazione dei versamenti, già scaduti, relativi alle ritenute fiscali sui redditi dei lavoratori impiegati.**

- 2. (*Eventuale*) Nell'ipotesi sub 1, sull'importo indicato in ogni stato di avanzamento lavori il Committente effettuerà una trattenuta del [•] a garanzia della buona esecuzione. Tali somme saranno liquidate entro <...> dal collaudo finale.

---

#### ART. 6 VARIAZIONI

---

- 1. Nel caso in cui si manifestino difficoltà di esecuzione derivanti da cause non previste dalle parti anche dipendenti dalla necessità di rispettare sopravvenute prescrizioni di sicurezza imposte con provvedimenti dell'autorità in dipendenza dell'evolversi della pandemia da Covid-19, l'Appaltatore è tenuto a darne pronta comunicazione scritta al Committente.
- 2. Eventuali variazioni rispetto al progetto iniziale dei Lavori, sia di iniziativa dell'Appaltatore sia del Committente, dovranno essere concordate per iscritto tra le Parti e preventivamente autorizzate dal Direttore dei Lavori che dovrà attestare che le stesse non influiranno sulla corretta esecuzione delle opere anche ai fini del riconoscimento dei benefici fiscali. L'Appaltatore si riserva di contestare motivatamente la loro approvazione ed esecuzione. (*Eventuale*) Nel caso di varianti proposte dal Committente l'Appaltatore è esonerato da responsabilità se prova che

l'eventuale perdita dei benefici fiscali deriva da circostanze estranee alla sua sfera di controllo.

3. Ove i suddetti lavori aggiuntivi dovessero riguardare categorie di lavorazioni non previste ovvero si debbano impiegare materiali per i quali non risulti un prezzo unitario già definito nel computo metrico di cui al Contratto, si applicherà il prezzario della Regione o il prezzario DEI.
4. L'accordo scritto tra le Parti, concernente le variazioni ai Lavori, determina il diritto dell'Appaltatore al pagamento del compenso per i differenti e/o maggiori lavori eseguiti, secondo quanto concordato tra le Parti medesime.
5. Il corrispettivo per i maggiori lavori derivanti dalle variazioni di cui al presente articolo *potrà/non potrà* essere corrisposto con ricorso alla cessione del credito d'imposta/sconto in fattura/bonifico bancario.
6. Le parti concorderanno per iscritto se, per l'esecuzione delle variazioni, è necessario un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori.
7. Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori dovessero essere adottate misure restrittive di sicurezza non previste e non prevedibili al momento della sottoscrizione che potrebbero causare variazioni nella modalità di svolgimento dei predetti lavori con la conseguenza di rendere l'adempimento maggiormente gravoso per la parte debitrice si procederà tramite accordo scritto ad una rinegoziazione/adeguamento dei contenuti del presente contratto<sup>16</sup>.

---

ART. 7  
DURATA DEI LAVORI

---

1. I lavori avranno inizio il [•] e saranno ultimati entro il [•] (v. Cronoprogramma Allegato).
2. La consegna del cantiere, l'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno documentati con specifici verbali controfirmati dalle Parti.

---

<sup>16</sup> Per le indicazioni relative alle clausole di salvaguardi COVID-19 si rimanda anche all'ALLEGATO 2.

3. Per ogni giorno di ritardo sul termine di ultimazione dei lavori di cui al primo comma, l'Appaltatore, sempreché il ritardo sia a lui imputabile, è tenuto a corrispondere una penale giornaliera/settimanale/in percentuale pari <...><sup>17</sup>.
4. Resta ferma la facoltà per il Committente, nel caso di ritardi superiori a <...> (es. 1/3 della durata contrattuale), imputabili all'Appaltatore, di richiedere la risoluzione del contratto a mezzo lettera raccomandata A.R. e il risarcimento dei danni effettivamente subiti a causa dell'inadempimento.
5. Se il termine di cui al primo comma non viene rispettato per fatto riconducibile al Committente, l'Appaltatore ha diritto ad un termine suppletivo pari al ritardo. I lavori dovranno essere comunque conclusi entro il termine necessario previsto dalla normativa per poter usufruire delle agevolazioni fiscali.
6. Qualsiasi variazione aggiuntiva (v. anche articolo 6) ai lavori del presente contratto comporterà sempre la concessione di un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori stessi, da convenirsi tra le parti o proporzionalmente all'entità dei lavori aggiunti e al termine inizialmente stabilito per l'esecuzione dei lavori commissionati.

---

ART. 8  
SOSPENSIONE DEI LAVORI

---

1. Se i lavori devono essere sospesi per cause di forza maggiore, condizioni atmosferiche, provvedimenti dell'autorità pubblica (nazionale, regionale, comunale) anche in conseguenza dell'emergenza sanitaria da Covid- 19 comunque per motivi non imputabili all'Appaltatore o al Committente l'Appaltatore ha diritto ad un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori corrispondente ai giorni di sospensione o comunque in misura equa al fine di consentire comunque la conclusione entro il termine necessario previsto dalla normativa per poter usufruire delle agevolazioni fiscali.
2. Nel caso in cui i lavori debbano essere sospesi per cause dipendenti dal Committente, l'Appaltatore, oltre alla corrispondente proroga dei termini di ultimazione, trascorso il [•] % del tempo contrattuale o complessivamente [•] mesi avrà diritto al risarcimento dei danni subiti a seguito della sospensione.

---

<sup>17</sup> Il ritardo non sarà da considerarsi imputabile all'Appaltatore, e pertanto nessuna penale sarà da questi dovuta, nel caso in cui sia stato determinato da circostanze imprevedibili o da forza maggiore.

3. Qualora la sospensione dei lavori per cause non imputabili all'Appaltatore si protragga oltre i ■ giorni consecutivi, l'Appaltatore ha diritto al pagamento del compenso per i lavori eseguiti sino alla data di inizio della sospensione stessa, ancorché a quel momento non sia stato raggiunto l'ammontare minimo per la liquidazione dello stato di avanzamento lavori.

---

#### ART. 9

#### COLLAUDO E ACCETTAZIONE DEI LAVORI

---

1. Le operazioni di verifica e collaudo relative alla fase esecutiva dei Lavori saranno eseguite alla presenza dell'Appaltatore e del Committente\Direttore dei Lavori, su espresso invito dell'Appaltatore inoltrato tramite raccomandata A/R e/o PEC, e comunque entro il termine di [•] giorni dalla data di fine Lavori, e saranno concluse entro i successivi [•] giorni dal loro inizio, con l'emissione del relativo certificato ("Certificato di Collaudo"). Entro [•] giorni dal termine delle operazioni di verifica verrà sottoscritto tra le parti il relativo verbale. Qualora l'esito della verifica finale risulti positivo, il verbale conterrà anche l'accettazione dei lavori senza riserve con contestuale consegna del bene.
2. Qualora dall'esito della verifica risulti necessario porre in essere lavorazioni e/o adempimenti per rispettare le prescrizioni contrattuali e progettuali, il verbale di cui al precedente comma 1 indicherà la natura di tali interventi e stabilirà il termine entro il quale gli stessi dovranno essere eseguiti, nonché le modalità per la loro verifica.

---

#### ART. 10 (eventuale)

#### RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

---

*E' possibile inserire una clausola conciliativa o arbitrale.*

---

#### ART. 11

#### TUTELA E RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI<sup>18</sup>

---

---

<sup>18</sup> Art. 13: informativa; Art. 15: diritto di accesso dell'interessato; Art. 16: diritto di rettifica; Art. 17: diritto alla cancellazione («diritto all'oblio»); Art. 18: diritto di limitazione di trattamento; Art. 20: diritto alla portabilità dei dati; Art. 21: diritto di opposizione; Art. 22: Processo decisionale automatizzato relativo alle persone fisiche, compresa la profilazione

1. 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 Personali oggetto di trattamento, per le finalità di cui sopra, saranno conservati nel rispetto dei principi di proporzionalità e necessità e, comunque, fino a <...> 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.

---

ART. 12  
RINVIO

---

1. Per quanto non esplicitamente disposto nel presente contratto si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e alle altre disposizioni di legge vigenti in materia.

Firma del Committente

Firma dell'Appaltatore

\_\_\_\_\_

Firma del Direttore Lavori (per presa visione)

\_\_\_\_\_

*Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile si approvano le seguenti clausole<sup>19</sup>;*

**Allegati:** costituiscono allegati al Contratto i seguenti documenti:

Allegato [•] - Delibera assemblea di condominio

Allegato [•] - Titoli abilitativi edilizi e altre autorizzazioni, nulla osta, permessi comunque denominati necessari per la realizzazione delle opere

Allegato [•] - Piano di sicurezza e coordinamento

---

<sup>19</sup> Si suggerisce a tal fine che con riferimento alle clausole di cui all'art. 1341 co. 2 il predisponente adotti modalità di specifica sottoscrizione idonee a richiamarne l'attenzione della controparte sul contenuto particolarmente oneroso della clausola sottoscritta.



Allegato [•] - Individuazione e descrizione delle Opere, inclusive del computo metrico e degli elaborati tecnici esecutivi, architettonici, strutturali e impiantistici

Allegato [•] - Cronoprogramma

Allegato [•] - eventuale documentazione inerente impegni e obblighi relativi alla Cessione del Credito d'Imposta ovvero allo Sconto in Fattura

Allegato [•] - [•]

Luogo, data \_\_\_\_\_

**Il Committente**

**L'Appaltatore**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Schema di  
contratto di appalto  
integrato

SUPERBONUS

**110%**

**Tra le seguenti parti:**

a)  inserire in modo completo le generalità del committente (nel caso di un condominio andrà inserito il nominativo dell'amministratore)

(di seguito: "COMMITTENTE")

b) , nato a  il / /  (C.F.   
residente in  nella qualità di legale rappresentante (ovvero soggetto espressamente dotato dei poteri di sottoscrizione dei contratti) dell'impresa di costruzioni  
"  "

con sede legale in  via  n. ...,

P. IVA

Iscrizione al Registro delle Imprese di  presso la Camera di Commercio di

Iscrizione INAIL con posizione n°

Iscrizione all' INPS con posizione n°

Iscrizione alla Cassa Edile di  con posizione n°

(di seguito: "APPALTATORE")

## PREMESSO

- *(nel caso del condominio)* CHE il Committente Condominio ha deliberato nel corso dell'assemblea straordinaria del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ di eseguire i lavori di \_\_\_\_\_  
*(in tal caso allegare delibera assembleare);*
- CHE i lavori oggetto del presente contratto possono usufruire degli incentivi fiscali di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd. *Superbonus 110%*);
- CHE i lavori oggetto del presente contratto possono usufruire degli incentivi fiscali di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni nella legge 3 agosto 2013, n. 90 e s.m.i. (cd. *Eco-Simabonus ordinario*);
- CHE i lavori oggetto del presente contratto possono usufruire degli incentivi fiscali di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917 (cd. *Bonus edilizia*);
- CHE i lavori oggetto del presente contratto possono usufruire degli incentivi fiscali di cui alla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224 (cd. *Bonus Facciate*);
- CHE i lavori oggetto del presente contratto possono consentire l'esercizio delle opzioni per cessione del corrispondente credito d'imposta o per lo "sconto in fattura" di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77;
- CHE l'impresa <...> si è dichiarata disponibile a gestire, nell'interesse del Committente la realizzazione di tali lavori, dalla progettazione alla esecuzione ottenendo i necessari provvedimenti abilitativi per l'approvazione e la cantierizzazione e assicurando il coordinamento fino alle fasi della verifica finale/collauda comprese le asseverazioni necessarie per l'ottenimento dei benefici fiscali ciò anche attraverso l'affidamento di alcune lavorazioni in regime di subappalto nonché attraverso affidamento delle prestazioni professionali, tra cui

anche la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza con uno o più contratti di prestazione d'opera (prevedere eventualmente di allegare le lettere di incarico).

**si conviene e stipula quanto segue**

---

ART. 1

OGGETTO E GARANZIE

---

1. Il Committente affida all'Appaltatore che accetta l'effettuazione:
  - a) della valutazione preliminare di fattibilità dell'intervento edilizio (proposta delle alternative, indicazione delle caratteristiche generali d'intervento, valutazioni economiche e tecniche, valutazione della classe sismica, APE dell'edificio pre-intervento ecc.)
  - b) dell'elaborazione della documentazione necessaria per la presentazione della pratica edilizia e per la richiesta di qualsivoglia parere, nulla-osta, autorizzazione (comunque denominati) necessari per la realizzazione dell'opera;
  - c) della progettazione esecutiva edile ed impiantistica;
  - d) dell'assistenza nella Preparazione della documentazione necessaria all'ottenimento dei bonus fiscali;
  - e) degli adempimenti necessari per l'apertura e la chiusura del cantiere;
  - f) dell'esecuzione delle opere, lavorazioni, forniture indicate nella precedente lett.d) .
2. Il Committente dichiara, in quanto (*proprietario o altro titolo idoneo*<sup>1</sup>), di avere la piena disponibilità (giuridica o di fatto) del seguente (*unità immobiliare/fabbricato*) sito in <...> distinto all'Agenzia del Territorio di <...> Foglio <...> particella <...> sub <...> di avere (*chiesto/ottenuto*) tutte le autorizzazioni, istanze, pareri nulla osta, titoli abilitativi

---

<sup>1</sup> Indicare titolo di possesso e detenzione idoneo, al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. In particolare, per possesso o detenzione legittima dell'immobile, che assicura l'accesso ai benefici fiscali, è stato chiarito esplicitamente che deve intendersi il possesso o la detenzione "in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato", corredato dal consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

comunque denominati necessari, secondo le vigenti disposizioni di legge, per eseguire i lavori di cui al presente contratto<sup>2</sup>.

g) Il Committente dichiara di essere in possesso di tutti i requisiti di legge per l'accesso alle detrazioni fiscali.

h) L'Appaltatore dichiara (*v. ALLEGATO criteri selezione imprese*):

a) di disporre delle competenze necessarie nel campo della messa in sicurezza sismica e dell'efficientamento energetico degli edifici,

b) di applicare integralmente il Contratto collettivo nazionale e territoriale dell'edilizia;

c) di essere in regola con i versamenti contributivi previdenziali e assistenziali, attestati mediante il Durc;

d) di disporre delle competenze necessarie nel campo della messa in sicurezza sismica e dell'efficientamento energetico degli edifici,

e) .....

i) L'Appaltatore dichiara di avere sottoscritto o si impegna a sottoscrivere:

Polizza CAR/EAR n. <...> massimale <...> Compagnia <...> della durata di  
(*indicare eventuali estensioni di copertura es. danni al preesistente, danni a terzi, danni da errore di progettazione*)

---

## ART. 2 SUBAPPALTO

---

1. Il Committente autorizza sin d'ora l'affidamento in regime di subappalto di (*indicare se già note al momento della sottoscrizione del contratto le lavorazioni edili o impiantistiche che verranno affidate in subappalto nonché gli affidamenti di incarichi professionali*):

### INCARICHI PROFESSIONALI<sup>3</sup>

a. Progettazione edile impiantistica

b. Collaudo strutture metalliche e deposito sismico

c. Direzione lavori

---

<sup>2</sup> Andrebbe altresì specificato che, se al momento della sottoscrizione del presente contratto, il Committente non ha ancora ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie per eseguire i lavori, egli sarà tenuto a procurarle e a consegnarle all'Appaltatore entro una certa data.

<sup>3</sup>

## LAVORI

2. L'Appaltatore si impegna a garantire che tutti i soggetti affidatari ai sensi del presente articolo saranno in possesso dei requisiti d'idoneità tecnico professionali per l'esercizio delle attività necessarie per la esecuzione dei lavori a norma del contratto.
3. L'Appaltatore resta responsabile verso il Committente della regolarità di quanto oggetto di subappalto. In nessun caso il subappalto potrà essere opposto al Committente come motivo di giustificazione, causa e/o esimente di responsabilità per inadempienze, ritardi o non perfette realizzazioni delle opere subappaltate.
4. (Eventuale) Il Committente si riserva di indicare/scegliere tra più nominativi quello di maggior gradimento.

---

### ART. 3 OBBLIGHI E ONERI DEL COMMITTENTE<sup>4</sup>

---

1. Salvo diversa ed espressa pattuizione, oltre agli obblighi previsti in altre disposizioni del presente contratto il Committente è tenuto a:
  - a) assicurare al Committente tutta 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 seguenti locali.....;
  - c) non effettuare ulteriori lavorazioni o attività che possano comportare interferenze, ritardi o maggiori oneri in capo all'Appaltatore;
  - d) garantire la fornitura di energia e acqua per le attività di cantiere;
  - e) gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D.lgs. 81/2008 e s.m.i., tra cui la verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'Appaltatore e degli eventuali subappaltatori ai sensi dell' Allegato XVII<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Il rapporto tra committente e appaltatore è regolato dall'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003 in materia di responsabilità solidale retributiva e contributiva.

<sup>5</sup> Documenti da esibire ai fini della verifica dell'idoneità tecnico professionale: Iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto, documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) del d. lgs. 81/08 e s.m.i., documento unico di regolarità contributiva di cui al

---

ART. 4  
OBBLIGHI E ONERI DELL'APPALTATORE<sup>6</sup>

---

1. In relazione alla realizzazione delle opere di cui al presente contratto sono a carico dell'Appaltatore, oltre a quanto previsto in altri articoli, i seguenti adempimenti e oneri<sup>7</sup>:
- a) allestire il cantiere e i luoghi interessati dalla realizzazione delle opere;
  - b) adottare cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone addette all'esecuzione delle opere e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati;
  - c) mantenere e rendere sicuro il transito ed effettuare le segnalazioni di legge, sia diurne che notturne, con riferimento alle strade, ancorché private in qualsiasi modo interessate dall'esecuzione delle Opere;
  - d) assicurare la pulizia quotidiana del cantiere e delle relative vie di transito, compreso lo sgombero dei materiali di rifiuto;
  - e) provvedere, sotto la propria completa responsabilità, al ricevimento, allo scarico e al trasporto nei luoghi di deposito dei materiali, nonché provvedere alla buona conservazione e alla perfetta custodia degli stessi;
  - f) provvedere a propria cura e spese all'eventuale illuminazione notturna del cantiere, all'apposizione di allarmi di sicurezza sui ponteggi e a ogni altro accorgimento volto ad escludere o limitare ogni rischio e pericolo per la sicurezza;
  - g) provvedere, alla fine delle lavorazioni, allo sgombero dei materiali, dei mezzi d'opera e degli impianti di sua proprietà, provvedendo altresì alla minuziosa pulizia di tutti i luoghi interessati;
  - h) rispettare gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro derivanti dall'applicazione del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.;

---

Decreto Ministeriale 30 gennaio 2015, dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del d. lgs. 81/08 e s.m.i..

Nel caso di cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. 81/08 e s.m.i., la verifica dell'idoneità tecnico professionale si considera soddisfatta mediante presentazione da parte dell'impresa del certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall' Allegato XVII del D. lgs. 81/08 e s.m.i..

<sup>6</sup> Il rapporto tra committente e appaltatore è regolato dall'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003 in materia di responsabilità solidale retributiva e contributiva.

<sup>7</sup> L'elenco degli obblighi posti a carico dell'Appaltatore è indicativo.



- i) corrispondere alle imprese subappaltatrici, senza alcun ribasso, i relativi costi di sicurezza;
- j) in caso di subappalto: trasmettere prima dell'inizio dei lavori, il piano di sicurezza e coordinamento, che è parte integrante del presente contratto di appalto alle imprese subappaltatrici e ai lavoratori autonomi; vigilare sulla sicurezza dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento; coordinare gli interventi di cui agli articoli 95 e 96 del D. lgs. 81/2008 e s.m.i.; verificare tempestivamente e comunque non oltre 15 giorni dall'avvenuta ricezione, la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese subappaltatrici rispetto al proprio; trasmettere i suddetti POS al coordinatore per l'esecuzione;
- k) far esporre la tessera di riconoscimento a tutto il personale impiegato in cantiere;
- l) fornire copie dei formulari di identificazione rifiuti ai sensi 193 D. Lgs. 152/2006;
- m) .....

2. L'Appaltatore dichiara di aver consegnato al Committente, preliminarmente alla sottoscrizione del presente contratto, tutta la documentazione necessaria per la verifica della propria idoneità tecnico professionale ai sensi del D. Lgs. 81/2008, tra cui il Durc. Nel caso di opere la cui esecuzione sia affidata in subappalto l'Appaltatore si impegna ad effettuare la verifica dell'idoneità tecnico professionale ai sensi del D. Lgs. 81/2008 del/dei subappaltatore/i.<sup>8</sup>.
3. L'Appaltatore si impegna a rispettare e a far rispettare le norme in materia fiscale, retributiva, contributiva, previdenziale e assicurativa contenute nelle disposizioni di legge e nel contratto collettivo nazionale e territoriale di riferimento.
4. L'Appaltatore si obbliga a consegnare copia delle ricevute dei pagamenti effettuati a favore del/dei subappaltatori e fornitori entro 10 giorni dall'avvenuto pagamento.

---

<sup>8</sup> L'Appaltatore dichiara inoltre di aver consegnato al Committente una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili nonché una dichiarazione relativa all'applicazione del contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nel caso di cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI del D. lgs 81/2008 e smi, tale requisito si considera soddisfatto mediante presentazione da parte dell'impresa del documento unico di regolarità contributiva e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato.

---

ART. 5  
DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

---

**Individuare la modalità di pagamento in funzione della tipologia di intervento e delle opzioni disponibili**

---

1. L'importo complessivo dell'appalto ammonta a euro<sup>9</sup> [...] ([...]/00) IVA (inclusa [•]%) di cui euro [...] ([...]/00)<sup>10</sup> costituiscono costi per la sicurezza<sup>11</sup>.

**Ipotesi 1** La quota di euro [...] ([...]/00) IVA inclusa sarà corrisposta a mezzo bonifico bancario<sup>12</sup> sul seguente conto corrente dell'Appaltatore [IBAN \_ \_ \_ \_ \_ ], con le seguenti modalità:

- a. Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa entro il <...> ovvero entro <...> giorni dal raggiungimento del 1° SAL come definito nell'allegato cronoprogramma
- b. Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa entro il <...> ovvero entro <...> giorni dal raggiungimento del 2° SAL come definito nell'allegato cronoprogramma
- c. Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa a saldo, a seguito della formalizzazione del verbale di collaudo e fine lavori e comunque entro e non oltre il <...>

**Ipotesi 2** La quota di Euro [•] ([•]/00) I.V.A. inclusa, sarà corrisposta mediante la Cessione del Credito d'Imposta<sup>13</sup>, ai sensi dell'articolo 121 D.L. 34/2020, convertito con modificazioni nella legge 77/2020, con le seguenti modalità:

- a. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 1° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [•]
- b. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 2° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [•]

---

<sup>9</sup> Si suggerisce di indicare separatamente i costi per i lavori e i costi per la progettazione specificando anche le modalità e i tempi di pagamento distinguendo tra esecutori e professionisti

<sup>10</sup> In presenza di contratti di importo superiore a 200.000 euro occorre verificare gli ulteriori presupposti di applicabilità dell'art.17-bis del D.Lgs. 241/1997 in merito alla nuova disciplina in materia di certificazione del versamento delle ritenute fiscali (in tal caso, occorre inserire anche la lettera e al co.1 dell'art.4, nonché, alternativamente, i co.4 e 5 all'art.6, oppure l'art.6-bis).

<sup>11</sup> Gli oneri per la sicurezza devono essere specificatamente indicati anche nel caso di redazione del DUVRI da parte del datore di lavoro committente a pena di nullità del presente contratto (art. 26, co.5, D.Lgs. 81/2008).

<sup>12</sup> Nel bonifico dovranno essere indicati il numero della fattura emessa dall'Appaltatore; la causale del versamento, con indicazione degli estremi normativi di riferimento; il codice fiscale del beneficiario della detrazione; il numero di partita IVA del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico.

<sup>13</sup>

- d. Saldo a seguito della formalizzazione del verbale di collaudo e fine lavori e comunque entro e non oltre il <...>

A tal fine il Condominio/Committente si impegna a rispettare tutti gli adempimenti posti a suo carico ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

**Ipotesi 3** A fronte degli interventi effettuati, l'Appaltatore applica uno sconto in fattura in applicazione dell'articolo 121 D.L. n. 34/2020, convertito con modificazioni nella legge 77/2020, pari ad Euro [●] I.V.A. inclusa con le seguenti modalità:

- e. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 1° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [●]
- f. 30 % entro <...> giorni dal raggiungimento del 2° SAL come definito nel cronoprogramma sub allegato [●]
- g. Saldo a seguito della formalizzazione del verbale di collaudo e fine lavori e comunque entro e non oltre il <...>

A tal fine il Condominio/Committente si impegna a rispettare tutti gli adempimenti posti a suo carico ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

**E' possibile prevedere che i pagamenti siano subordinati alla preventiva esibizione da parte dell'appaltatore del Durc (tenendo conto della nuova procedura di Durc on-line) e dell'attestazione dei versamenti, già scaduti, relativi alle ritenute fiscali sui redditi dei lavoratori impiegati.**

- 2. (Eventuale) Nell'ipotesi sub 1, sull'importo indicato in ogni stato di avanzamento lavori il Committente effettuerà una trattenuta del [●] a garanzia della buona esecuzione. Tali somme saranno liquidate entro <...> dal collaudo finale.

---

ART. 6  
VARIAZIONI

---

- 1. Nel caso in cui si manifestino difficoltà di esecuzione derivanti da cause non previste dalle parti anche dipendenti dalla necessità di rispettare sopravvenute prescrizioni di sicurezza imposte con provvedimenti dell'autorità in dipendenza dell'evolversi della

pandemia da Covid-19, l'Appaltatore è tenuto a darne pronta comunicazione scritta al Committente.

2. Eventuali variazioni rispetto al progetto iniziale dei Lavori, sia di iniziativa dell'Appaltatore sia del Committente, dovranno essere concordate per iscritto tra le Parti e preventivamente autorizzate dal Direttore dei Lavori che dovrà attestare che le stesse non influiranno sulla corretta esecuzione delle opere anche ai fini del riconoscimento dei benefici fiscali. L'Appaltatore si riserva di contestare motivatamente la loro approvazione ed esecuzione. (*Eventuale*) Nel caso di varianti proposte dal Committente l'Appaltatore è esonerato da responsabilità se prova che l'eventuale perdita dei benefici fiscali deriva da circostanze estranee alla sua sfera di controllo.
3. Ove i suddetti lavori aggiuntivi dovessero riguardare categorie di lavorazioni non previste ovvero si debbano impiegare materiali per i quali non risulti un prezzo unitario già definito nel computo metrico di cui al Contratto, si applicherà il prezzario della Regione o il prezzario DEI.
4. L'accordo scritto tra le Parti, concernente le variazioni ai Lavori, determina il diritto dell'Appaltatore al pagamento del compenso per i differenti e/o maggiori lavori eseguiti, secondo quanto concordato tra le Parti medesime.
5. Il corrispettivo per i maggiori lavori derivanti dalle variazioni di cui al presente articolo *potrà/non potrà* essere corrisposto con ricorso alla cessione del credito d'imposta/sconto in fattura/bonifico bancario.
6. Le parti concorderanno per iscritto se, per l'esecuzione delle variazioni, è necessario un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori.
7. Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori dovessero essere adottate misure restrittive di sicurezza non previste e non prevedibili al momento della sottoscrizione che potrebbero causare variazioni nella modalità di svolgimento dei predetti lavori con la conseguenza di rendere l'adempimento maggiormente gravoso per la parte debitrice si procederà tramite accordo scritto ad una rinegoziazione/ adeguamento dei contenuti del presente contratto<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Per le indicazioni relative alle clausole di salvaguardi COVID-19 si rimanda anche all'ALLEGATO 2.

---

ART. 7  
DURATA DEI LAVORI

---

1. I lavori avranno inizio il [•] e saranno ultimati entro il [•] (v. Cronoprogramma Allegato).
2. La consegna del cantiere, l'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno documentati con specifici verbali controfirmati dalle Parti.
3. Per ogni giorno di ritardo sul termine di ultimazione dei lavori di cui al primo comma, l'Appaltatore, sempreché il ritardo sia a lui imputabile, è tenuto a corrispondere una penale giornaliera/settimanale/in percentuale pari <...><sup>15</sup>.
4. Resta ferma la facoltà per il Committente, nel caso di ritardi superiori a <...> (es. 1/3 della durata contrattuale), imputabili all'Appaltatore, di richiedere la risoluzione del contratto a mezzo lettera raccomandata A.R. e il risarcimento dei danni effettivamente subiti a causa dell'inadempimento.
5. Se il termine di cui al primo comma non viene rispettato per fatto riconducibile al Committente, l'Appaltatore ha diritto ad un termine suppletivo pari al ritardo. I lavori dovranno essere comunque conclusi entro il termine necessario previsto dalla normativa per poter usufruire delle agevolazioni fiscali.
6. Qualsiasi variazione aggiuntiva (v. anche articolo 6) ai lavori del presente contratto comporterà sempre la concessione di un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori stessi, da convenirsi tra le parti o proporzionalmente all'entità dei lavori aggiunti e al termine inizialmente stabilito per l'esecuzione dei lavori commissionati.

---

ART. 8  
SOSPENSIONE DEI LAVORI

---

1. Se i lavori devono essere sospesi per cause di forza maggiore, condizioni atmosferiche, provvedimenti dell'autorità pubblica (nazionale, regionale, comunale) anche in conseguenza dell'emergenza sanitaria da Covid- 19 comunque per motivi non imputabili all'Appaltatore o al Committente l'Appaltatore ha diritto ad un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori corrispondente ai giorni di sospensione o comunque in misura equa al fine di consentire comunque la conclusione entro il

---

<sup>15</sup> Il ritardo non sarà da considerarsi imputabile all'Appaltatore, e pertanto nessuna penale sarà da questi dovuta, nel caso in cui sia stato determinato da circostanze imprevedibili o da forza maggiore.

termine necessario previsto dalla normativa per poter usufruire delle agevolazioni fiscali.

2. Nel caso in cui i lavori debbano essere sospesi per cause dipendenti dal Committente, l'Appaltatore, oltre alla corrispondente proroga dei termini di ultimazione, trascorso il [•] % del tempo contrattuale o complessivamente [•] mesi avrà diritto al risarcimento dei danni subiti a seguito della sospensione.
3. Qualora la sospensione dei lavori per cause non imputabili all'Appaltatore si protragga oltre i ■■ giorni consecutivi, l'Appaltatore ha diritto al pagamento del compenso per i lavori eseguiti sino alla data di inizio della sospensione stessa, ancorché a quel momento non sia stato raggiunto l'ammontare minimo per la liquidazione dello stato di avanzamento lavori.

---

#### ART. 9

#### COLLAUDO E ACCETTAZIONE DEI LAVORI

---

1. Le operazioni di verifica e collaudo dovranno essere avviate entro <...> giorni dall'ultimazione lavori. Entro [•] giorni dal termine delle operazioni di verifica verrà sottoscritto tra le parti il relativo verbale. Qualora l'esito della verifica finale risulti positivo, il verbale conterrà anche l'accettazione dei lavori senza riserve con contestuale consegna del bene.
2. Qualora dall'esito della verifica risulti necessario porre in essere lavorazioni e/o adempimenti per rispettare le prescrizioni contrattuali e progettuali, il verbale di cui al precedente comma 1 indicherà la natura di tali interventi e stabilirà il termine entro il quale gli stessi dovranno essere eseguiti, nonché le modalità per la loro verifica.
3. Entro <...> giorni dalla sottoscrizione del Verbale di Verifica positiva dei Lavori (o dal Collaudo laddove previsto) verranno predisposti e/o raccolti gli elaborati finali (collaudi, certificati di conformità impianti, ecc.)

---

#### ART. 10 (eventuale)

#### RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

---

*E' possibile inserire una clausola conciliativa o arbitrale.*

---

ART. 11  
TUTELA E RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI<sup>16</sup>

---

1. 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 Personali oggetto di trattamento, per le finalità di cui sopra, saranno conservati nel rispetto dei principi di proporzionalità e necessità e, comunque, fino a <...> 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.

---

ART. 12  
RINVIO

---

1. Per quanto non esplicitamente disposto nel presente contratto si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e alle altre disposizioni di legge vigenti in materia.

Firma del Committente

Firma dell'Appaltatore

\_\_\_\_\_

Firma del Direttore Lavori (per presa visione)

\_\_\_\_\_

*Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile si approvano le seguenti clausole<sup>17</sup>;*

\_\_\_\_\_

<sup>16</sup> Art. 13: informativa; Art. 15: diritto di accesso dell'interessato; Art. 16: diritto di rettifica; Art. 17: diritto alla cancellazione («diritto all'oblio»); Art. 18: diritto di limitazione di trattamento; Art. 20: diritto alla portabilità dei dati; Art. 21: diritto di opposizione; Art. 22: Processo decisionale automatizzato relativo alle persone fisiche, compresa la profilazione

<sup>17</sup> Si suggerisce a tal fine che con riferimento alle clausole di cui all'art. 1341 co. 2 il predisponente adotti modalità di specifica sottoscrizione idonee a richiamarne l'attenzione della controparte sul contenuto particolarmente oneroso della clausola sottoscritta.

Allegati: costituiscono allegati al Contratto i seguenti documenti:

Allegato [•] - Delibera assemblea di condominio

Allegato [•] - Titoli abilitativi edilizi e altre autorizzazioni, nulla osta, permessi comunque denominati necessari per la realizzazione delle opere

Allegato [•] - Piano di sicurezza e coordinamento

Allegato [•] - Individuazione e descrizione delle Opere, inclusive del computo metrico e degli elaborati tecnici esecutivi, architettonici, strutturali e impiantistici

Allegato [•] - Cronoprogramma

Allegato [•] - eventuale documentazione inerente impegni e obblighi relativi alla Cessione del Credito d'Imposta ovvero allo Sconto in Fattura

Allegato [•] - [•]

Luogo, data \_\_\_\_\_

**Il Committente**

**L'Appaltatore**



## SCHEMI CONTRATTUALI

**CRITERI FACOLTATIVI DI SELEZIONE/QUALIFICAZIONE  
DELL'IMPRESA ESECUTRICE<sup>1</sup>***Considerazioni generali*

**Il collegamento con la fruizione di importanti benefici fiscali che di fatto consentono ai committenti di azzerare/ridurre il costo di esecuzione dei lavori, pone l'interrogativo sulla necessità o meno di individuare dei criteri per la selezione/qualificazione dei soggetti esecutori.**

Premesso che, indipendentemente dalla natura del contributo si è in presenza di un'attività rimessa al settore dei lavori privati, si forniscono di seguito alcune indicazioni che potranno formare oggetto di trattativa pre-contrattuale tra le imprese e i condomini/singoli proprietari per l'esecuzione delle opere ricomprese nel Superbonus 110% e negli altri incentivi fiscali.

Il committente, nell'ambito del contratto potrà, infatti, inserire determinate clausole per meglio regolamentare alcune fasi dei lavori anche prevedendo, ad esempio, l'utilizzo di prodotti preindividuati e/o di fornitori predeterminati ecc..

*Condizioni contrattuali*

Rivestono particolare importanza le seguenti fattispecie che come tali dovranno essere accuratamente regolate nel contratto:

- I criteri di scelta degli esecutori
- la regolamentazione del subappalto
- la garanzia dei lavori eseguiti mediante polizze assicurative/fideiussorie che possono portare anche ad una estensione delle garanzie minime di legge
- i termini di esecuzione dei lavori
- le attività di collaudo e verifica del raggiungimento degli obiettivi

---

<sup>1</sup> Nel modello di invito a presentare un'offerta tecnico-economica nonché all'interno del contratto di appalto è possibile inserire determinate clausole finalizzate a regolamentare alcune fasi dei lavori e a prevedere alcuni criteri per la scelta dei soggetti esecutori.

Per quanto riguarda il primo aspetto occorre tenere presenti due principi di ordine generale validi per tutte le tipologie di interventi indipendentemente che siano riconducibili all'attività edilizia o all'attività impiantistica.

Si tratta del decreto legislativo n. 81/2008, art. 90 che prevede che il committente verifichi l'idoneità tecnica del soggetto/dei soggetti esecutore/i e che tra gli elementi soggetti a valutazione, indipendentemente dalla durata dei lavori, delle maestranze impiegate, vi sia la regolarità del DURC.

Per gli altri **criteri di valutazione** il committente potrà individuare i riferimenti che riterrà più opportuni quali ad esempio:

- **Data di costituzione dell'impresa**
- **Portafoglio opere (esperienza in lavori precedenti, contratti in corso, previsione fatturato ecc.)**
- **Dotazione tecnica (mezzi d'opera attrezzature ecc.)**
- **Organico medio negli ultimi .. anni, ovvero totale dell'ultimo anno**
- **Presenza in organico di personale tecnico qualificato**
- **Regolarità nei pagamenti dei fornitori / subappaltatori**
- **Assenza di procedure fallimentari o assimilate**
- **Assenza di procedure fallimentari o assimilate**
- **Qualificazione SOA per la categoria <...> per importo lavori > di .....**
- **Certificazione aziendale EN ISO <...>**
- **Certificazione antimafia**
- **Polizza CAR/EAR (con eventuali estensioni di copertura es. danni al preesistente, danni a terzi ecc.)**
- **Polizza a garanzia di vizi e difetti che si dovessero verificare in dipendenza dei lavori eseguiti anche su elementi dell'edificio non direttamente interessati.**
- ...

## SCHEMI CONTRATTUALI

**CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA COVID-19***SUGGERIMENTI*

Nella stipula di un *contratto successivamente all'inizio della pandemia* le parti, nel definire il corrispettivo, dovranno tenere conto dei *costi relativi all'adozione delle modalità di lavoro e di organizzazione del cantiere previste dai protocolli di sicurezza vigenti*.

Pur trattandosi di contratti tra privati può essere opportuno indicare nel contratto l'importo suddiviso tra lavori e costi per la sicurezza. L'adozione dei DPI e di altre misure finalizzate alla sicurezza del lavoratore previste dai protocolli di sicurezza si ritiene possano annoverarsi tra i costi per la sicurezza.

Quanto alla diversa organizzazione del cantiere i relativi costi dovrebbero rientrare nel corrispettivo dell'appalto relativamente alla quota lavori.

La distinzione tra importo per la sicurezza e importo per l'esecuzione dei lavori potrà essere utile, sul piano pratico e di una eventuale ricontrattazione del corrispettivo dell'appalto ad esempio sia nel caso di varianti o lavori aggiuntivi sia nel caso l'adozione di nuovi e più stringenti protocolli di sicurezza rendessero necessario assumere ulteriori misure/precauzioni e tali da comportare un evidente aumento dei costi (oltre alle indicazioni dell'art. 1664 cod. civ.).

Sul piano pratico è consigliabile, nei nuovi contratti di appalto, inserire sin dall'inizio una **clausola con la quale le parti si danno atto reciprocamente che l'adozione di nuovi e più stringenti protocolli di sicurezza comporta la revisione dell'importo contrattuale** (ovvero solo della quota lavori/quota oneri per la sicurezza).

Sempre come **clausola di salvaguardia** si potrà inserire il riconoscimento (secondo parametri prefissati oppure in forma consensuale) degli **oneri conseguenti al fermo e messa in sicurezza** del cantiere a seguito di provvedimenti legati all'emergenza sanitaria ed a quelli necessari per la ripresa dell'attività.

Identica **clausola di salvaguardia** va prevista anche per il termine di esecuzione del contratto di appalto ad esempio prevedendo l'automatica definizione di una nuova data che tenga conto

- del tempo di sospensione imposto da provvedimenti legati all'emergenza sanitaria
- del tempo necessario alla riorganizzazione del cantiere a seguito di nuovi protocolli di sicurezza
- del tempo necessario alla messa in sicurezza del cantiere a causa di blocco dei lavori imposto per legge e del tempo necessario alla successiva rimessa in esercizio.

Una **clausola** ulteriore da inserire potrebbe essere quella relativa alla possibilità di sospensione dei lavori qualora il **numero di addetti al cantiere** (o una determinata

percentuale di essi) **risulti positivo al COVID 19**. Nel conteggio potrebbero essere inseriti anche i dipendenti delle imprese subappaltatrici.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

Via <...>

00100 <...>

Pec <...> tel <...>

Luogo e Data <...>

## LETTERA DI INVITO

### alla presentazione di offerte tecnico-economiche per lavori di...

Il condominio di <...>, C.F. \_\_\_\_\_ in persona dell'amministratore pro tempore Sig. <...> domiciliato per la carica in <...>

#### PREMESSO CHE

- intende far eseguire lavori di adeguamento/miglioramento del rischio sismico dell'edificio;
- il progetto di adeguamento è stato redatto dall'ing. <...> ed è stato approvato/è in corso l'approvazione da parte del Comune di <...> S.U.E. <...>
- intende far eseguire interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica;
- la classificazione energetica dell'edificio è stata eseguita da <...>
- intende avvalersi delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77;
- intende valutare di avvalersi dell'*opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali* ai sensi dell'art.121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77 e conformemente al Provvedimento AdE n.283847 dell'8 agosto 2020 e al successivo Provvedimento AdE n. 326047 del 12 ottobre 2020;
- gli interventi sopra descritti sono stati deliberati nel corso dell'assemblea straordinaria del condominio svoltasi in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

#### CHIEDE

di formulare la migliore offerta tecnico economica per l'esecuzione dei lavori sopra indicati e meglio descritti nel computo metrico estimativo/elaborati progettuali che potranno essere richiesti all'indirizzo Pec dell'Amministratore. Ai fini della corretta presentazione dell'offerta sarà possibile effettuare un sopralluogo previa richiesta all'amministratore di condominio.

## CONTENUTI DELL'OFFERTA ECONOMICA

- tempi di esecuzione e presunta data di inizio lavori;
- modalità di pagamento, anche in funzione della cessione del credito di imposta /sconto in fattura;
- indicazione circa le eventuali lavorazioni, da esprimere anche con un valore percentuale, che si intendono subappaltare (previo consenso di questo condominio).

## REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il possesso di uno o più dei seguenti requisiti adeguatamente documentati costituisce elemento di valutazione complessivo dell'offerta economica (v. **ALLEGATO Criteri di Selezione**)

- Dimostrazione delle capacità tecniche professionali ai sensi dell'articolo 90 D. Lgs. 81/2008
- Polizza assicurativa CAR/EAR per un massimale di <...>
- .....

## DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

- Condizioni contrattuali
- Offerta economica
- DURC in corso di validità alla data dell'offerta (che dovrà essere ripresentato, se scaduto, all'atto dell'eventuale sottoscrizione del contratto);
- Documenti idonei a dimostrare l'idoneità tecnica dell'impresa ai sensi dell'articolo 90 D. Lgs. 81/2008
- altro

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta economica e la relativa documentazione dovranno essere fatti pervenire tramite PEC o presso il domicilio dell'amministratore in busta chiusa **entro il** \_\_/\_\_/\_\_\_\_

Il presente avviso non impegna in alcun modo il condominio che si riserva ogni decisione a sua assoluta discrezione.

Firma e timbro Amministratore

---

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

Via <...>

00100 <...>

Pec <...> tel <...>

Luogo e Data <...>

## LETTERA DI INVITO

alla presentazione di offerte tecnico-economiche per la  
progettazione-esecuzione dei lavori di.....

### PREMESSO CHE

Il condominio di <...>, C.F. \_\_\_\_\_ in persona dell'amministratore pro tempore Sig. <...> domiciliato per la carica in <...>

### PREMESSO CHE

- intende avvalersi delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77;
- intende far eseguire lavori di adeguamento/miglioramento del rischio sismico dell'edificio;
- intende far eseguire interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica;
- intende affidare oltre all'esecuzione dei predetti lavori anche la relativa progettazione, il collaudo, le attività di verifica necessarie per l'ammissione al godimento dei benefici fiscali .... (specificare nel dettaglio le attività richieste)
- intende avvalersi dell'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali ai sensi dell'art.121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77 e conformemente al Provvedimento AdE n.283847 dell'8 agosto 2020 e al successivo Provvedimento AdE n. 326047 del 12 ottobre 2020;

### CHIEDE

di formulare la migliore offerta tecnico economica per l'appalto integrato di quanto sopra descritto. Ai fini della corretta presentazione dell'offerta sarà possibile effettuare un sopralluogo previa richiesta all'amministratore di condominio.

## CONTENUTI DELL'OFFERTA ECONOMICA

- tempi di esecuzione e presunta data di inizio lavori;
- modalità di pagamento, anche in funzione della cessione del credito di imposta /sconto in fattura;
- indicazione circa le eventuali lavorazioni, da esprimere anche con un valore percentuale, che si intendono subappaltare (previo consenso di questo condominio).

## REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La presente richiesta di offerta è rivolta ad impresa edile in possesso di uno o più dei seguenti requisiti adeguatamente documentati (v. **ALLEGATO Criteri di Selezione**)

- Dimostrazione delle capacità tecniche professionali ai sensi dell'articolo 90 D. Lgs. 81/2008
- Iscrizione Camera di Commercio
- Polizza assicurativa CAR/EAR per un massimale di <...>
- .....

Con apposita e adeguata documentazione si chiede fornire ogni informazione utile sulle professionalità dei tecnici (sia che si tratti di personale assunto dall'impresa sia che si tratti di incarichi esterni) che dovranno essere in possesso, laddove richiesti, dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

Il Condominio si riserva in tal caso di esprimere un gradimento sui nominativi proposti.

## DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

- Offerta economica
- DURC in corso di validità alla data dell'offerta (che dovrà essere ripresentato, se scaduto, all'atto dell'eventuale sottoscrizione del contratto);
- Documenti idonei a dimostrare l'idoneità tecnica dell'impresa ai sensi dell'articolo 90 D. Lgs. 81/2008
- Documenti idonei a fornire informazioni di dettagli sui tecnici cui verrà affidata la progettazione, asseverazione, ecc.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta economica e la relativa documentazione dovranno essere fatti pervenire tramite PEC o presso il domicilio dell'amministratore in busta chiusa **entro il** \_\_/\_\_/\_\_

Il presente avviso non impegna in alcun modo il condominio che si riserva ogni decisione a sua assoluta discrezione.

Firma e timbro Amministratore

---



AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

Via <...>

00100 <...>

Pec <...> tel <...>

Luogo e Data <...>

## LETTERA DI INVITO AFFIDAMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Il condominio di <...>, C.F. \_\_\_\_\_ in persona dell'amministratore pro tempore Sig. <...> domiciliato per la carica in <...>

### PREMESSO CHE

- Intende valutare l'opportunità tecnica ed economica di far eseguire, sull'edificio condominiale sito in <...>, interventi di miglioramento sismico/energetico al fine di poter usufruire del regime fiscale agevolativo di cui all'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77, nonché le connesse e necessarie prestazioni professionali
- ai fini del pagamento del corrispettivo professionale intende avvalersi, ai sensi dell'art. 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77, della cessione del credito di imposta / sconto in fattura.

### INVITA

a formulare la migliore offerta economica secondo i termini e le modalità di seguito indicate

Oggetto dell'incarico (*selezionare le voci che interessano. L'incarico potrà essere affidato per singole prestazioni o congiuntamente*)

- Valutazione preliminare e di fattibilità/sopralluoghi (con proposta delle alternative, indicazione delle caratteristiche generali d'intervento, valutazioni economiche e tecniche ecc.)
- Redazione proposta di intervento di adeguamento/miglioramento sismico.
- Redazione proposta di intervento di miglioramento dell'efficienza energetica
- Valutazione della classe sismica dell'edificio ai sensi del DM n.58/2017 e s.m.i.
- APE dell'edificio prima e dopo l'intervento progettato
- Redazione del progetto ai fini all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, completo degli elaborati necessari per la cantierizzazione.
- Direzione lavori e adempimenti tecnici, contabili e amministrativi connessi (SAL, fine lavori ecc.) all'esecuzione del contratto e all'accesso agli incentivi fiscali.

- Redazione piano di sicurezza e coordinamento (nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea).
- Coordinatore della sicurezza per l'esecuzione dei lavori (nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea).
- Collaudo ai sensi dell'articolo 67 DPR n. 380/2001
- Adempimenti necessari per l'apertura e la chiusura del cantiere
- Predisposizione di eventuali varianti amministrative e tecnico progettuali necessarie o richieste dal Committente
- Responsabile dei lavori
- Coordinamento sicurezza in progettazione
- Coordinamento sicurezza in esecuzione
- Presentazione SCIA agibilità (se necessaria ai sensi art. 25 DPR n. 380/2001)
- Asseverazione di cui all'art. 119, commi 13 e 13-bis, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77
- Visto di conformità di cui all'art. 119, comma 11 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77

#### Indicazioni per la formulazione dell'offerta.

L'offerta tecnica economica dovrà contenere:

- il corrispettivo per le prestazioni professionali richieste al netto degli oneri di legge (fiscali e previdenziali) che comunque dovranno essere indicate in percentuale e le modalità di pagamento anche in funzione della cessione del credito di imposta /sconto in fattura;
- i tempi necessari per l'espletamento delle singole prestazioni professionali;
- la dimostrazione dei requisiti di idoneità professionale;
- l'iscrizione al relativo ordine professionale, alla competente cassa di previdenza e la partita IVA.

Nell'offerta il professionista potrà indicare la necessità di particolari qualificazioni tecniche che si dovranno è consigliabile richiedere alle imprese esecutrici.

Ai fini della presentazione dell'offerta il Condominio:

- A) metterà a disposizione la documentazione di cui ha eventuale disponibilità e necessaria per lo svolgimento dell'incarico professionale. Gli eventuali costi di acquisizione/duplicazione della documentazione saranno a carico del professionista e *saranno/non saranno* rimborsati.
- B) dichiara che l'immobile sarà visibile nei seguenti giorni <...> previo appuntamento con l'Amministratore.

All'atto della presentazione dell'offerta dovranno essere indicate:

- le esperienze maturate negli ultimi anni in incarichi e progetti analoghi;
- l'iscrizione all'albo professionale, alla cassa di previdenza e la partita IVA;
- i riferimenti e il massimale della Polizza RC Professionale.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

Via <...>

00100 <...>

Pec <...> tel <...>

L'offerta dovrà pervenire **entro il** \_\_/\_\_/\_\_\_\_ in busta chiusa sigillata (o modalità equivalente) al domicilio dell'amministratore indicato nel presente invito.

Il presente invito non è vincolante per il condominio che in ogni caso valuterà le offerte pervenute a suo insindacabile giudizio.

*Nota: l'invito potrà essere trasmesso o direttamente a singoli professionisti oppure agli ordini professionali provinciali. L'invito non è impegnativo per il condominio.*

Firma e timbro Amministratore

---



**AFFIDAMENTO  
INCARICO  
PROFESSIONALE PER  
PRESTAZIONI  
D'OPERA**

**SUPERBONUS**

**110%**

## CONFERIMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE PER PRESTAZIONE D'OPERA INTELLETTUALE

### PREMESSO CHE

- il *Condominio* \_\_\_\_\_ (ha deciso/sta valutando/ha in corso)<sup>1</sup> di eseguire interventi finalizzati alla messa in sicurezza o miglioramento sismico/efficientamento energetico (inserire eventuali altre opere) dell'edificio situato in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ usufruendo del cd. "Superbonus 110%" previsto dall'art.119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77 (*inserire eventuali altri riferimenti normativi qualora si effettuino anche opere diverse*) nonché della possibilità di avvalersi delle opzioni cessione del credito/sconto in fattura da parte dei singoli condomini alle imprese esecutrici ed ai professionisti incaricati,
- il *Condominio* nell'Assemblea straordinaria del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ ha raffrontato le offerte fatte pervenire entro la data del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ formulate secondo quanto richiesto con le lettere di invito;
- nell' Assemblea straordinaria del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ è stato deliberato di affidare l'incarico professionale per :
  - (barrare le voci che interessano)
  - Valutazione preliminare e di fattibilità/sopralluoghi (con proposta delle alternative, indicazione delle caratteristiche generali d'intervento, valutazioni economiche e tecniche ecc.)
  - Redazione del capitolato lavori e del computo metrico
  - Valutazione della classe sismica
  - APE dell'edificio prima e dopo l'intervento progettato
  - Redazione degli APE per singole unità immobiliari, a conclusione dell'intervento di ecobonus
  - Progetto e relativi elaborati
    - architettonico
    - energetico
    - strutturale

---

<sup>1</sup> Nel caso in cui per i lavori in oggetto è stato già chiesto ed ottenuto il titolo abilitativo edilizio andranno riportati gli estremi. Andranno anche riportati tutti i nominativi e relativi riferimenti dei professionisti già nominati.

- impianti
- Documentazione pratica edilizia/genio civile/Soprintendenza
- Assistenza nella Preparazione della documentazione necessaria all'ottenimento dei bonus fiscali
- Adempimenti necessari per l'apertura e la chiusura del cantiere
- Redazione del Computo metrico estimativo e dei capitolati di appalto
- Direzione Lavori
- Direzione Lavori strutture
- Predisposizione di eventuali varianti amministrative e tecnico progettuali necessarie o richieste dal Committente
- Responsabile dei lavori
- Coordinamento sicurezza in progettazione
- Coordinamento sicurezza in esecuzione
- Collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/01
- Presentazione SCIA agibilità (se necessaria ai sensi art. 25 DPR n. 380/2001)
- Asseverazione di cui all'art. 119, commi 13 e 13-bis, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77
- Visto di conformità di cui all'art. 119, comma 11 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77
- altro

**Tra le seguenti parti**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_  
C.F. |\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_| P.IVA |\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|  
Tel./FAX/Mobile \_\_\_\_\_  
Indirizzo posta elettronica/PEC: \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_ in qualità di  
Amministratore pro tempore del Condominio di \_\_\_\_\_ domiciliato  
per la carica presso \_\_\_\_\_ (indicare eventuale iscrizione associazioni  
di categoria) autorizzato alla sottoscrizione del presente contratto in forza di delibera dell'assemblea  
straordinaria che si è svolta in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_  
Di seguito denominato "committente"

e

\_\_\_\_\_ iscritto all' Ordine ..... di \_\_\_\_\_ al n.

\_\_\_\_\_ con studio in via \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_

Indirizzo posta elettronica/PEC: \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

Tel./FAX/ \_\_\_\_\_ Cell. \_\_\_\_\_

In possesso di polizza assicurativa n° \_\_\_\_\_

per danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, con un massimale di euro \_\_\_\_\_

e (solo per gli asseveratori) di polizza n. \_\_\_\_\_ con il massimale di € \_\_\_\_\_ (ai sensi dell'art.119, comma 14, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77)

in proprio

quale titolare dello studio \_\_\_\_\_ cui fanno parte

quale rappresentante-coordinatore del gruppo professionale composto da.....

di seguito denominato "professionista"

**si conviene quanto segue**

## **Art. 1 – PRESTAZIONI RICHIESTE AL PROFESSIONISTA**

1.1 Il presente incarico comprende le attività sopraelencate e di seguito meglio specificate *definire con precisione il contenuto dell'incarico professionale ed esplicitare il grado di complessità dell'incarico stesso*

a)	Verifica idoneità tecnico-professionale appaltatore ai sensi D. Lgs. 81/2008
b)	riferire al Committente, con periodicità ovvero laddove ne ravvisi la necessità in relazione all'incarico conferito, sullo svolgimento dei lavori, con specifico riferimento agli adempimenti previsti dalle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro
c)	Assistenza al Committente nelle attività amministrative, di cantiere, di verifica dei materiali utilizzati e in tutte le controversie che dovessero intercorrere con l'Appaltatore, i subappaltatori, i fornitori e le autorità competenti producendo note, relazioni e consulenze tecniche di parte nell'ambito delle attività legate direttamente all'adempimento del suo mandato

d)	fornire assistenza nel caso delle visite in cantiere da parte degli enti preposti a verifiche e controlli
e)	ispezione dell'opera nelle varie fasi costruttive degli elementi strutturali e dell'opera nel suo complesso, con particolare riguardo alle parti strutturali più importanti
f)	...

1.2 L'incarico comprende anche la possibilità di accesso, redazione e/o integrazione di tutti gli atti inerenti a qualsiasi titolo allo svolgimento dell'incarico stesso, quali richieste di copie, integrazioni, effettuazione di dichiarazioni e asseveramenti, visure, etc., elenco questo solamente indicativo e non esaustivo.

1.3 Ulteriori prestazioni professionali che nel corso dell'incarico si rendessero necessarie per il completo svolgimento dell'incarico saranno previamente concordate tra le parti ed esplicitamente autorizzate dal committente.

1.4 Il Professionista svolgerà l'incarico in piena autonomia tecnica ed organizzativa, senza alcun vincolo di subordinazione, avvalendosi, ove lo ritenga opportuno, del contributo di collaboratori di sua fiducia che personalmente dirigerà e di cui assume la piena responsabilità

## **Art. 2 – TERMINI**

2.1 Le prestazioni d'opera professionali oggetto del presente contratto dovranno essere effettuate secondo il termine sottoindicato che decorre dalla sottoscrizione del presente contratto, salvo diversa indicazione, e in funzione degli incarichi assegnati e come meglio specificati all'Art. 1 (principali ipotesi esemplificative):

- studio di fattibilità dell'intervento, redazione elaborati tecnici obbligatori e preventivo di spesa per la sua esecuzione
- valutazione della classe di rischio sismico/ valutazione classe energetica ante/post intervento  
Tempistica: giorni \_\_\_\_\_
- predisposizione della documentazione necessaria alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, compresi i relativi nullaosta, nelle modalità richieste dal Comune di \_\_\_\_\_;  
Tempistica: giorni \_\_\_\_\_
- Redazione degli adempimenti inerenti la sicurezza e valutazione dell'idoneità tecnica dell'appaltatore  
Tempistica: giorni \_\_\_\_\_
- Direzione lavori e redazione SAL e altri atti di liquidazione secondo le indicazioni e i termini indicati nel contratto di appalto sottoscritto tra il committente e l'impresa esecutrice. Il committente metterà a disposizione del professionista il relativo contratto di appalto  
Tempistica: giorni \_\_\_\_\_ dalla ultimazione dei lavori (v. anche termini contratto di appalto).



- Collaudo statico in corso d'opera

Tempistica: giorni \_\_\_\_\_ dalla ultimazione dei lavori (*l'art. 67 DPR n. 380/2001 prevede un termine di 60 giorni*)

- Asseverazione finale e comunicazione Agenzia delle Entrate
- Tempistica: giorni \_\_\_\_\_

### **Art. 3 – CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO**

3.1 Le parti convengono, anche con riferimento all'offerta formulata dal Professionista con lettera di invito a formulare un'offerta del \_\_/\_\_/\_\_, che il corrispettivo per la prestazione professionale di cui al presente contratto sia determinato in complessivi euro \_\_\_\_\_ oltre oneri fiscali e previdenziali in misura di legge.

3.2 Per eventuali variazioni del compenso e prestazioni specifiche e diverse da quelle indicate nella presente lettera d'incarico i compensi saranno determinati sulla base di un ulteriore accordo fra le parti.

3.3 Il pagamento del corrispettivo sarà effettuato dal committente

- bonifico bancario
- cessione del credito di imposta
- sconto in fattura

che viene espressamente accettato con la sottoscrizione del presente contratto e di cui il committente condominio si impegna ad effettuare le previste comunicazioni di legge.

#### **In alternativa**

Il pagamento del corrispettivo sarà effettuato dall'impresa esecutrice con le modalità che saranno con questa definite.

3.4 Il pagamento del corrispettivo per l'attività di cui al presente contratto avverrà con le medesime scadenze previste dall'art.119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77 per l'esecuzione dei lavori ovvero con le seguenti tempistiche:

- euro ..... alla sottoscrizione del presente contratto
- euro ..... al termine della prestazione professionale affidata

### **Art. 4 – DOCUMENTAZIONE DA FORNIRSI DA PARTE DEL COMMITTENTE**

4.1 Il Professionista con la sottoscrizione del presente contratto dichiara di avere ricevuto dal committente la seguente documentazione tecnica ed amministrativa

- 1) ....
- 2) ....

3) ....

4.2 Le parti si danno atto che gli eventuali costi di duplicazione e di acquisizione di quant'altro necessario per dare seguito al presente contratto saranno a carico del Professionista.

#### **Art. 5 - OBBLIGHI E DOVERI DELLE PARTI**

5.1 Il Committente si impegna, ai sensi dell'articolo 4 del presente incarico, a fornire la documentazione necessaria e in suo possesso per il buon esito dell'incarico.

5.2 Il Professionista con l'assunzione dell'incarico si impegna a prestare la propria opera usando la diligenza richiesta dall'attività esercitata e dalle norme deontologiche della Professione; dichiara, sotto la propria responsabilità, di avere competenza diretta per l'espletamento del proprio mandato professionale e/o per le prestazioni accessorie di avvalersi, ove lo ritenga opportuno, del contributo di collaboratori e di consulenze specialistiche i cui nominativi comunicherà al Committente, nonché di operare nel rispetto delle norme di Deontologia professionale; rimane comunque l'unico referente responsabile nei confronti del Committente. Qualora non sia in grado di proseguire l'incarico con specifica competenza, per sopravvenute modificazioni alla natura e difficoltà della prestazione, ha il dovere di informare il committente e chiedere di essere sostituito o affiancato da altro professionista.

5.3 Il Professionista dichiara di essere stato pienamente informato dal Committente in ordine all'opportunità di usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente anche ai fini della raccolta, conservazione e/o trasmissione alle autorità competenti dei documenti, certificazioni e asseverazioni richieste per l'intervento.

#### **Art. 6 - SOSPENSIONE TEMPORANEA DELL'INCARICO, RECESSO E RISOLUZIONE**

6.1 In caso di ritardo nell'espletamento dell'incarico per caso fortuito, per causa di forza maggiore, provvedimenti dell'Autorità o comunque per motivi non imputabili al Professionista, purché adeguatamente documentati, il Condominio/Committente è obbligato a concedere una proroga dei termini pattuiti, fino alla cessazione della causa impeditiva e comunque entro un massimo di \_\_\_\_ gg., a condizione che tale proroga sia richiesta dal Professionista non appena si verifichi l'impedimento.

6.2 In caso di recesso da parte del Condominio/Committente, che dovrà essere comunicato previa lettera raccomandata a/r o altra forma equivalente, sarà dovuto al Professionista il solo compenso per le attività svolte sino a quel momento.

6.3 Il contratto può essere risolto anche nel caso di grave inadempimento<sup>2</sup> da parte del Professionista ovvero in caso di ritardo nella prestazione di oltre il 50% del termine concordato. In alternativa le parti possono procedere ad un primo tentativo di definizione bonaria ovvero il Condominio può diffidare in forma scritta il professionista ad adempiere ferma restando la possibilità di chiedere un risarcimento del danno e comunque una riduzione del corrispettivo dovuto.

**Art. 7 – VARIE (articolo da omettere nel caso di conferimento di mandato per l’asseverazione finale)**

7.1 Gli elaborati prodotti in esecuzione totale o parziale del presente contratto dovranno essere consegnati al Committente di cui resteranno in proprietà piena ed assoluta.

7.2 Il Committente autorizza il Professionista e i suoi eventuali collaboratori ad accedere nel Condominio nonché a svolgere ricerche, visure di atti, elaborati progettuali e planimetrie catastali relative alla proprietà oggetto del presente contratto presso i pubblici uffici ed a richiedere certificazioni e copie di documenti per proprio conto e con spese a proprio carico.

7.3 Ogni deroga o modifica al presente contratto, sarà valida ed efficace solo se risultante da atto sottoscritto dalle parti.

7.4 Per quanto non espressamente previsto le parti fanno riferimento a quanto previsto dal Codice Civile, dal codice deontologico dell’Ordine di appartenenza del Professionista, e dalle altre disposizioni di legge che risultino applicabili.

Redatto e sottoscritto in doppio originale in ..... il .....

IL PROFESSIONISTA

IL COMMITTENTE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, si approvano specificatamente gli artt. ....

IL PROFESSIONISTA

IL COMMITTENTE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Il Committente può specificare in questa clausola alcune dei motivi che potranno costituire “grave inadempimento”: es. gravi errori progettuali; negligenza; mancato raggiungimento del risultato; progetto non conforme alla normativa edilizia ed urbanistica. Attenzione: è il Committente che dovrà dimostrare la colpa del Professionista provando di aver subito un danno.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

Via <...>

00100 <...>

Pec <...> tel <...>

## INFORMATIVA DI ASSEMBLEA IN VIDEOCONFERENZA<sup>1</sup>

*Ai sig.ri Condomini  
proprio domicilio*

L'articolo 63 del decreto-legge n. 104/2020 ha integrato l'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile prevedendo che: "*Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.*".

Premesso quanto esposto, il sottoscritto <...> si sta adoperando per dare la possibilità ai condomini di partecipare alle riunioni assembleari a mezzo videoconferenza (*laddove già prescelta indicare gli applicativi per la videoconferenza come, ad esempio, Google Meet, Skype, Zoom*) anche al fine di limitare od escludere la partecipazione in presenza nel rispetto delle misure di prevenzione e sicurezza per il Covid-19.

In particolare, in vista delle prossime convocazioni assembleari si chiede di rispondere alla presente manifestando espressamente il consenso alla partecipazione mediante utilizzo della piattaforma telematica come *sopra descritta e di cui saranno forniti i dettagli di partecipazione nell'avviso di convocazione dell'assemblea/che sarà successivamente individuata e di cui saranno forniti i dettagli di partecipazione nell'avviso di convocazione dell'assemblea.*

Ogni eventuale ed ulteriore informativa sarà comunicata prima dell'inizio dei lavori assembleari.

Rimango in ogni caso fin da ora a disposizione per ogni migliore informazione e chiarimento circa quanto sopra indicato.

Distinti saluti.

Luogo e data <...>

Firma Amministratore

---

---

<sup>1</sup> Da inviare a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

Via <...>

00100 <...>

Pec <...> tel <...>

## CONVOCAZIONE ASSEMBLEA STRAORDINARIA<sup>1</sup>

Luogo, Data <...>

Ai condomini dell'immobile sito in <...>

Si comunica che l'assemblea straordinaria del Condominio di <.....> è convocata *nei locali condominiali/in altro luogo/in videoconferenza* per il tramite dell'applicazione <...> (*indicare gli applicativi per la videoconferenza come, ad esempio, Google Meet, Skype,, Zoom ecc*)..... ai sensi dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione al codice civile, come integrato dall'art. 63 D.L. 104/2020. La videoconferenza potrà essere effettuata da computer, smartphone o tablet secondo le seguenti modalità <...> (*in base alla piattaforma utilizzata*). *Qualora fosse ammessa la possibilità di partecipare di persona o in alternativa tramite piattaforma è necessario indicarlo.*

In prima convocazione il giorno <...> alle ore <...> ovvero, qualora mancasse il numero legale,

In seconda convocazione il giorno <...> alle ore <...>

Nell'eventualità che la complessità degli argomenti da trattare determini il protrarsi dell'assemblea si comunica che la riunione in seconda convocazione proseguirà nello stesso luogo <...> (*indicare una o più date/orari*), ovvero riservandosi di indicarla nel corso dell'assemblea.

*(l'assemblea in seconda convocazione deve essere svolgersi entro il termine di dieci giorni dalla data indicata per la prima convocazione e comunque non prima del giorno successivo a quello indicato per la prima convocazione)*

Per discutere e deliberare il seguente

### Ordine del giorno:

*Inserire gli argomenti che interessano anche in funzione dell'iter approvativo che si intende adottare. Di seguito alcuni esempi:*

1. Esecuzione delle opere di cui all'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77 ed ammissione al conseguente regime fiscale: indicare le attività e le opere previste.
2. Definizione delle modalità di pagamento dei lavori con espressa accettazione ed eventuale delega all'amministratore per il compimento delle relative formalità amministrative ai sensi dell'art. 119, comma 9-bis del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77.
3. Mandato all'amministratore ad invitare i professionisti, soggetti esecutori ecc.

<sup>1</sup> Da inviare a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano.

4. Effettuazione della valutazione della classe sismica dell'edificio/classe energetica e delega all'amministratore ad invitare i professionisti alla formulazione delle relative offerte economiche per l'incarico di progettazione e successivi adempimenti finalizzati all'esecuzione dei lavori e all'ammissione ai benefici fiscali di cui all'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77.
5. Valutazione delle offerte economiche e assegnazione dell'incarico al professionista per le attività indicate nella lettera di incarico.
6. Delega all'amministratore alla predisposizione (anche tramite esperti) del contratto di appalto con espressa indicazione delle forme di pagamento che il condominio intende utilizzare.
7. Esame degli elaborati relativi alla valutazione sismica/efficienza energetica e autorizzazione a compiere i successivi adempimenti (redazione degli elaborati progettuali, del capitolato, necessari sia per affidare l'esecuzione dei lavori, sia per effettuare le procedure edilizie).
8. Esame degli elaborati e delega all'amministratore a trasmettere alle imprese la documentazione necessaria per formulare le relative offerte economiche eventualmente indicando dei criteri preferenziali per la selezione (es. tempi di esecuzione, modalità di pagamento, esperienze precedenti, assicurazioni, presenza di maestranze che hanno frequentato corsi di formazione), eventuale invito e/o scelta del direttore dei lavori e del responsabile per la sicurezza/ coordinatore per l'esecuzione per conto del condominio (se diverso dal professionista per l'adeguamento sismico/efficientamento energetico).
9. Esame e selezione dell'offerta economica delle imprese invitate, scelta dell'impresa affidataria, delega all'amministratore alla sottoscrizione del contratto di appalto.
10. Approvazione del piano di riparto della spesa per ciascun condomino sulla base dell'offerta selezionata, autorizzazione all'amministratore alla provvista economica per l'effettuazione delle opere ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4) cod. civ. diverse da quelle ammesse al regime fiscale di cui all'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77.
11. Invito/nomina del collaudatore ai sensi del DPR n. 380/2001.
12. Approvazione eventuali altre opere.
13. Varie ed eventuali.

Timbro e Firma Amministratore

---

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

Via <...>

00100 <...>

Pec <...> tel <...>

---

### Delega<sup>2</sup>

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ Sc. \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ (mill. \_\_\_\_\_)

Delega il/la sig.

---

a rappresentarlo nell'Assemblea del <...> approvando fin d'ora, senza riserve, il suo operato.

Luogo, data, firma

---

<sup>2</sup> Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

### **Istruzioni per l'uso**

*Il Condominio che intende far eseguire lavori che hanno carattere straordinario dovrà convocare una o più assemblee straordinarie (necessarie per approvare i lavori, affidare gli incarichi ai professionisti, selezionare l'impresa appaltatrice e stipulare il relativo contratto di appalto, approvare il piano di riparto della spesa ecc.).*

*Di norma è l'amministratore a provvedere alla convocazione (anche su sollecitazione degli stessi condomini) ma possono farlo direttamente anche i condomini (almeno due), che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.*

*L'avviso di convocazione è finalizzato ad assicurare la partecipazione informata degli aventi diritto all'assemblea condominiale e la conseguente validità della delibera adottata. L'avviso di convocazione deve indicare data e ora della riunione, sia in prima che in seconda convocazione, curando che il primo incontro sia posto in orari di fatto impossibili.*

*Il decreto legge 104/2020 ha previsto la possibilità di effettuare le assemblee anche mediante l'utilizzo di "piattaforme" di videoconferenza, nel qual caso è comunque consigliabile scegliere tra quelle di maggiore diffusione. L'assemblea potrà essere svolta mediante partecipazione esclusivamente tramite piattaforma, ovvero in presenza o in forma mista.*

*Nel caso di utilizzo esclusivo della modalità video conferenza l'amministratore dovrà ottenere il preventivo consenso di tutti i condomini.*

*L'avviso di convocazione deve poi riportare l'ordine del giorno che deve contenere un'indicazione sufficientemente articolata delle materie da trattare, per dar modo ai soggetti interessati di conoscere in anticipo su cosa verterà la riunione.*

*L'amministratore ha facoltà di fissare un'unica assemblea costituita da più riunioni consecutive, in modo da assicurare la decisione sui lavori da effettuare e sulle relative attribuzioni in termini più contenuti rispetto a quelli che si avrebbero mediante la convocazione di più assemblee. Ciò può essere fatto convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea che dovrà essere validamente costituita anche per le successive riunioni. In alternativa, si potrà convocare un'unica assemblea con all'ordine del giorno tutti o parte degli adempimenti da svolgere.*

*Qualora si manifesti, invece, la necessità di un aggiornamento o di una integrazione occorrerà una vera e propria nuova convocazione; l'esigenza di una nuova riunione può emergere sul momento, in sede di assemblea; viene quindi convocata una nuova riunione, che non ha un nuovo ed autonomo ordine del giorno, ma si occupa degli argomenti previsti nell'avviso originario, non trattati durante l'assemblea.*

*Per la validità delle delibere assunte dall'assemblea occorre che questa sia validamente costituita e che vi siano poi le maggioranze previste per l'approvazione.*

*L'articolo 119 comma 9-bis del DL n. 34/2020, come integrato dall'articolo 63 del DL 104/2020, ha previsto, solo per gli interventi ricompresi nel Superbonus 110%, un criterio unico per il calcolo della maggioranza per approvare i lavori. La delibera che approva i lavori è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (50%+1) e almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi).*

*Per eventuali altre opere si dovranno applicare le maggioranze previste dal Codice Civile.*



AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

Via <...>

00100 <...>

Pec <...> tel <...>

## VERBALE DELL'ASSEMBLEA

**ASSEMBLEA STRAORDINARIA** del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Il giorno \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_:\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_, si è riunita in 2<sup>a</sup> convocazione, essendo andata deserta la prima convocazione del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ l'assemblea straordinaria dei condomini con il seguente

### ordine del giorno

*riportare i punti all'ordine del giorno dell'assemblea indicati nella convocazione di assemblea*

1. ....
2. ....

*Lo svolgimento dell'assemblea è di regola scandito dalle seguenti operazioni:*

- *nomina presidente e segretario*
- *controlli preliminari sulla validità della convocazione e sulle presenze;*
- *discussione ed esame punti all'odg;*
- *votazione di tutti i punti all'odg/votazione di alcuni punti odg ed eventuale rinvio alla prossima riunione*
- *chiusura del verbale con relativa sottoscrizione*

*elencare tutti i partecipanti, con nome e cognome, millesimi rappresentati e specificare le deleghe*

	NOMINATIVO, INTERNO, SCALA	MILLESIMI	FIRME/DELEGHE/PRESENZA PIATTAFORMA
1			
2			
3			
4			
5			
6			
Millesimi totali			

## Contenuti del verbale:

- *il giorno, l'ora ed il luogo della riunione (la specificazione del giorno è essenziale per identificare il decorso del termine per l'eventuale impugnazione);*
- *la modalità di convocazione e l'indicazione che tutti i condomini sono stati invitati a presenziare;*
- *gli argomenti posti all'ordine del giorno;*
- *le persone nominate rispettivamente presidente e segretario dell'assemblea; le modalità utilizzate per verificare le presenze;*
- *l'indicazione dei condomini presenti, con precisa indicazione delle rispettive quote millesimali, e di quelli assenti;*
- *in caso di deleghe, l'indicazione di chi è il delegante e chi il delegato;*
- *la constatazione della valida costituzione della riunione atta a deliberare in ragione del numero di presenze e del numero di quote millesimali;*
- *l'approvazione - o la mancata approvazione - dell'argomento per raggiungimento - o mancato raggiungimento - dei quorum deliberativi specificando quanto è stato raggiunto come quorum per singolo tema; per quanto riguarda la votazione: la volontà del condominio risultante dall'assemblea è unica e tale unicità è da intendersi rispetto a ciascuna singola decisione (con tante decisioni quanti sono gli argomenti posti all'o.d.g.);*
- *la chiusura della discussione per singolo ordine del giorno ed il passaggio all'argomento successivo;*
- *l'indicazione dei condomini dissenzienti per singolo punto ordine del giorno;*
- *la chiusura della riunione, con l'indicazione dell'ora;*
- *l'eventuale sospensione dell'assemblea e ripresa in altra data; in tal caso sarà necessario indicare nel verbale la data e l'orario di riapertura della riunione verificando in quel momento il numero dei presenti ai fini della validità;*
- *la sottoscrizione del verbale e degli eventuali allegati da parte del presidente e del segretario.*