

Contratto-tipo di affidamento lavori in materia di impianti elettrici relativi a immobili civili di proprietà condominiale (installazione, trasformazione, ampliamento e/o manutenzione)

Tra

Il Condominio (di seguito denominato "Committente") dell'immobile sito in via, n., Comune di....., CAP, Provincia di....., avente i seguenti dati catastali, codice fiscale

In persona dell'Amministratore *pro tempore* sig.(ra), nato/a a, il, residente a, in via....., n., codice fiscale, il quale dichiara di agire in nome e per conto del citato Condominio in esecuzione della delibera dell'Assemblea condominiale del

e

L'Impresa, con sede legale in, via, n., CAP, partita IVA, codice fiscale, iscritta alla CCIAA di, al n., al n. Albo Provinciale delle Imprese Artigiane, abilitata ai sensi dell'art. 3 del d.m. 37/2008 (o della legge 46/1990 in caso di aggiornamento non ancora inserito nella visura camerale) come da certificato allegato

per

l'effettuazione delle opere di seguito descritte e meglio specificate negli Allegati.

Descrizione sintetica dei lavori¹

Installazione, consistenti in

.....
.....
.....

Con i materiali (specificare marca e modello)

.....
.....
.....

Trasformazione e/o ampliamento

.....
.....

¹ Si rammenta che il d.m. 37/2008 prevede l'obbligo di redazione del progetto a cura o di un professionista iscritto agli albi professionali o del responsabile dell'impresa installatrice, a seconda della tipologia e della potenza impiegata degli impianti da realizzare.

.....
.....
Con materiali (specificare marca e modello)

.....
.....
.....
.....
Manutenzione straordinaria

.....
.....
.....
.....
Con materiali (specificare marca e modello)

.....
.....
.....
.....
.....
si conviene e stipula quanto segue

Art. 1. Oggetto del contratto

1. Il Committente affida all'Impresa, che accetta, l'esecuzione delle opere di seguito descritte e meglio specificate negli Allegati, che, sottoscritti dalle Parti e uniti al presente contratto, ne formano parte integrante:

- Allegato 1
- Allegato 2
- Allegato 3
- Allegato 4

2. Per i lavori di manutenzione straordinaria specificati nell'Allegato le Parti concordano di adottare le Linee Guida contenute dalle Norme CEI 0-10 *Guida alla manutenzione degli impianti elettrici*.

Art. 2. Corrispettivo

- 1. Il prezzo per l'esecuzione dei lavori è convenuto in €,..... .
- 2. I costi della verifica a vista dello stato dell'edificio e del preventivo si intendono compresi nei costi di realizzazione delle opere.

Art. 3. Modalità di pagamento

1. Il Committente si impegna a corrispondere all'Impresa il prezzo pattuito secondo le seguenti modalità e termini di pagamento:

- Acconto a inizio lavori €,..... ;
- Stato avanzamento lavori €.....² ..?
- Saldo a seguito della verifica finale di funzionamento e del rilascio della dichiarazione di conformità dell'opera di cui al successivo art. 6, €,.....

Art. 4. Termini

- 1. Acquisiti a cura del Committente gli eventuali atti amministrativi necessari per l'effettuazione dei lavori, le Parti concorderanno la data di effettivo inizio degli stessi, che comunque dovrà avvenire entro e non oltre .
- 2. La fine dei lavori viene prevista a n. giorni/mesi dall'inizio degli stessi.

² È rimessa alla volontà delle Parti la possibilità di prevedere un maggior numero di termini di pagamento corrispondenti a diversi stati di avanzamento dei lavori.

Art. 5. Penali

1. Nel caso in cui l'Impresa ritardi la consegna dei lavori, salvo il caso fortuito o di forza maggiore, pagherà al Committente una penale per ogni giorno di ritardo.
2. La suddetta penale è concordata in €
3. Il Committente potrà dedurre, dalle somme a suo debito, quanto dovuto a titolo di penale, dandone comunicazione scritta all'Impresa. Resta salvo, in ogni caso, il diritto del Committente al risarcimento degli eventuali danni ulteriori.
4. In caso di ritardato pagamento imputabile al Committente sarà dovuta da quest'ultimo, per ogni giornata, una somma pari a €, salvo quanto previsto dall'art. 33, comma 2, lett. f), d.lgs.206/2005³.

Art. 6. Verifica finale di funzionamento e dichiarazione di conformità

1. Al termine dei lavori e dopo aver effettuato la verifica finale di funzionamento e comunque non oltre 20 giorni dalla fine degli stessi, l'Impresa, ai sensi dell'art. 7 del d.m. 37/2008 e nei casi in cui ne sussiste l'obbligo, rilascerà dichiarazione di conformità dell'opera, e provvederà, qualora ai sensi dell'art. 11 del d.m. 37/2008 ne corrano le condizioni, a trasmetterne copia allo Sportello unico per l'edilizia competente per territorio.

Di tale dichiarazione faranno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché il progetto delle opere realizzate.

Art. 7. Obblighi dell'Impresa

1. L'Impresa si impegna a:

- a) eseguire i lavori a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali e componenti parimenti costruiti a regola d'arte, realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione tecnica vigente in materia;
- b) garantire l'esecuzione dei servizi in proprio, senza possibilità di ricorso al subappalto totale dei lavori, salva la possibilità di affidare a terzi l'esecuzione di parte delle opere, previa autorizzazione scritta del Committente;
- c) svolgere attività di smontaggio delle attrezzature e sgombero delle aree interessate alla realizzazione delle opere entro e non oltre giorni dalla data della consegna delle opere medesime, rimanendo a suo carico le spese necessarie per l'esecuzione delle attività di cui sopra;
- d) attenersi, in favore dei propri dipendenti, alla scrupolosa osservanza di tutte le norme sulle assicurazioni sociali derivanti dalle leggi, dai contratti collettivi e dagli accordi integrativi di settore in vigore. A tal fine consegna il DURC⁴ (se previsto).

Art. 8. Obblighi del Committente

8.1. Il Committente è tenuto a:

- a) affidare i lavori di installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione degli impianti di cui all'art. 1 del d.m. 37/2008 a imprese abilitate;
- b) rilasciare all'Impresa tutte le informazioni, conosciute o conoscibili, con l'ordinaria diligenza, e la documentazione da questi richiesta per lo svolgimento dell'incarico;
- c) a segnalare la destinazione dei locali oggetto del presente contratto, in modo da consentire all'Impresa la piena osservanza delle norme vigenti;
- d) acquisire gli atti amministrativi richiesti per l'inizio dei lavori, dandone comunicazione all'Impresa;
- e) concedere la disponibilità all'Impresa degli spazi condominiali sui quali verranno eseguite le opere;
- f) procedere al pagamento delle prestazioni eseguite, nei termini e nei modi fissati dagli articoli che precedono.

³ La Commissione ha stabilito di introdurre tale comma 5.4 in considerazione del fatto che le dinamiche di mercato vengono sovente rese patologiche da inadempienze di singoli condòmini che si riverberano sulla solvibilità dell'intero Condominio.

⁴ Il DURC, Documento unico di regolarità contributiva, è l'attestazione dell'assolvimento, da parte dell'Impresa, degli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti di INPS, INAIL e Cassa Edile.

Art. 9. Variazioni

1. Eventuali varianti, modifiche o lavori aggiuntivi potranno essere effettuati solo previo accordo scritto fra le Parti.

Art. 10. Recesso dal contratto

1. Ai sensi dell'art. 1671 del Codice civile il Committente può recedere dal contratto mediante lettera raccomandata a/r; tale recesso può avvenire anche dopo l'inizio dell'esecuzione dei lavori, purché si tenga indenne l'Impresa delle spese sostenute e debitamente documentate, dei lavori già eseguiti e del mancato guadagno.

Art. 11. Clausola risolutiva espressa

1. In caso di ritardo di oltre giorni rispetto al termine convenuto di cui all'art. 4, comma 1, il contratto si intenderà risolto di diritto, previa dichiarazione del Committente, inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, di volersi avvalere della presente clausola.

Art. 12. Garanzie

1. I lavori, le opere e i beni di cui al presente contratto sono garantiti per 2 anni a decorrere dalla consegna della dichiarazione di conformità di cui all'art. 6, secondo quanto previsto dalle vigenti leggi a tutela del consumatore.

2. La garanzia non copre eventuali difetti causati da mancata manutenzione e controlli periodici necessari e dettati da normative tecniche.

Art. 13. Risoluzione delle controversie

1. Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo della Camera di Commercio di e risolte secondo il Regolamento di conciliazione da questa adottato.

2. Qualora le Parti intendano adire l'Autorità giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del Consumatore, ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera u) del d.lgs. 206/2005⁵.

Art. 14. Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

1. L'Impresa tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al d.lgs. 30 giugno 2003, n.196⁶.

2. I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente, acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Impresa, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lettera b), d.lgs. 196/2003)⁷.

3. Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è l'Impresa, alla quale il Cliente potrà indirizzare (indicare modalità) presso la sede ogni richiesta⁸.

⁵ Si suggerisce l'inserimento della presente clausola arbitrale di cui al Regolamento Unioncamere di arbitrato amministrato delle Camere di Commercio 2007: «Nel caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di Il Tribunale arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio e deciderà secondo (indicare: «secondo diritto» oppure «secondo equità») nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 ss. del Codice di procedura civile», sempre con l'avvertenza che qualora il contratto veda quale parte un consumatore, tale clausola deve essere fatta oggetto di apposita trattativa tra le Parti, ai sensi dell'art. 34, comma 4 del d.lgs. 206/2005 *Codice del consumo*, per evitare che possa essere ritenuta vessatoria ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. t) del medesimo cod. cons.

⁶ Prescrizioni del Garante della privacy, art. 154, comma 1) del d.lgs. 196/2003, *Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili* del 19 giugno 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

⁷ Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali *Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese*, del 24 maggio 2007, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

⁸ «Salvo che non sia stato nominato dall'Impresa un responsabile nella persona del sig.».

4. L'Impresa si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal Cliente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

5. I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

6. L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7, d.lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Impresa.

7. In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati.

8. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

9. Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'Impresa (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere; in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

Luogo e data

Firma dell'Impresa

Firma del Committente

Il Committente dichiara di aver preso visione e di accettare e approvare specificamente, ai sensi e per gli affetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le seguenti clausole:

Art. 5 - Penali

Art. 8 - Obblighi del Committente

Art. 10 - Recesso dal contratto

Art. 11 - Clausola risolutiva espressa

Art. 13 - Risoluzione delle controversie

Art. 14 - Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

Firma del Committente