



CASA & ASSOCIATI

IL CONTRATTO DI APPALTO

-

EDILIZIA MA NON SOLO

Più fatturato, meno rischi

AVV. PAOLO MENARIN - AVV. DAVIDE MAZZUCATO

1. INTRODUZIONE

DEFINIZIONE

Ai sensi dell'art. 1655 c.c., l'appalto è il contratto con il quale una parte (appaltatore) assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di **un'opera** o di un **servizio** nei confronti di un'altra parte (committente).

DIFFERENZE RISPETTO AD ALTRE FIGURE CONTRATTUALI

- **contratto d'opera**: ricorre questa figura contrattuale nel caso in cui l'esecuzione della prestazione avviene con lavoro prevalentemente proprio dell'obligato o dei componenti della sua famiglia;
- **compravendita**: l'appalto, a differenza della compravendita, si caratterizza principalmente per il fatto che le opere eseguite prevalgono sulla materia prima fornita;
- **subfornitura**: le due figure sono facilmente confondibili, ma il subfornitore è caratterizzato da una dipendenza tecnica, tecnologica o progettuale verso il committente (c.d. 'terzista');
- **somministrazione**: l'appalto si distingue dalla somministrazione per l'oggetto della prestazione: l'appalto ha ad oggetto dei servizi prestati continuativamente mentre la somministrazione ha ad oggetto delle cose prodotte dal somministrante e da prestare in via continuativa.

OGGETTO DELL'APPALTO

In relazione all'oggetto, la distinzione principale è quella tra appalto d'opera e appalto di servizi, come di seguito definiti:

- **l'appalto d'opera** è quello in cui l'appaltatore compie un lavoro di elaborazione o trasformazione della materia, diretta a produrre un nuovo bene o a modificarne uno già esistente (i.e. costruzione, montaggio, demolizione e riparazione);
- **l'appalto di servizi** è quello destinato a soddisfare un bisogno del committente senza costruzione di opere o trasformazione di materia (pulizie, sorveglianza etc.).

FORMA

- La disciplina codicistica non prevede forme specifiche *ad substantiam* mentre è prescritta la forma scritta *ad probationem* per le modifiche al progetto (art. 1659 c.c.);
- **in ogni caso, si consiglia assolutamente l'utilizzo della forma scritta.**

COME SI PUÒ «PROVARE» L'ESISTENZA DI UN CONTRATTO DI APPALTO?

La prova circa l'esistenza del contratto di appalto e del suo contenuto può essere dedotta dalla sottoscrizione dell'elenco dei lavori da eseguire, contenenti i relativi prezzi oppure da quietanze di pagamento per acconti ricevuti in corso d'opera (cfr. Cass. civile n. 22616 del 26.10.2009).

LE OBBLIGAZIONI PRINCIPALI DELL'APPALTATORE

- eseguire l'opera a regola d'arte, assumendosene ogni rischio;
- fornire i materiali per l'opera, a meno che le parti non abbiano stabilito diversamente (art. 1658 c.c.);
- dare pronto avviso al committente dei difetti del materiale da questi fornito, se possono compromettere la regolare esecuzione dell'opera (art. 1663 c.c.). Se l'appaltatore accetta senza riserve i materiali difettosi, risponde dei difetti dell'opera o del ritardo nell'esecuzione che derivano da quei vizi o da quelle difformità, a condizione che i vizi o i difetti fossero riconoscibili al momento della ricezione dei materiali.

AUTONOMIA DELL'APPALTATORE

- Riguarda principalmente il modo di eseguire la prestazione, la scelta dei mezzi e del personale e l'organizzazione della sua impresa;
- alcuni limiti all'autonomia possono essere indicati nel contratto (i.e. tempo di consegna, tipo di materiali da impiegare);
- normalmente (ma non necessariamente), l'opera è eseguita conformemente ad un progetto da cui l'appaltatore non può discostarsi, salvo che vi sia il consenso del committente;
- inoltre, il committente ha un certo potere di controllo durante lo svolgimento dei lavori (art.1662) e, se l'imprenditore non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto o secondo le regole dell'arte, costui può intimare all'appaltatore di adeguarsi entro un certo termine, pena la risoluzione del contratto.

SUBAPPALTO

- L'appaltatore incarica un terzo (subappaltatore) di eseguire l'opera o il servizio che erano stati a lui commissionati;
- il committente non ha rapporti (diretti) con il subappaltatore;
- la normativa vieta il subappalto salvo che non sia autorizzato dal committente. Tale autorizzazione può essere data sia in forma scritta sia orale, con manifestazione espressa o tacita, preventivamente o successivamente alla stipulazione del contratto di appalto;
- i danni provocati dal subappaltatore al committente andranno risarciti dall'appaltatore, il quale potrà agire in regresso nei confronti dello stesso subappaltatore;
- i danni provocati a terzi restano a carico del subappaltatore.

CASE STUDY – IL COMMITTENTE PUÒ AGIRE CONTRO IL SUBAPPALTATORE?

Cass. Civile n. 21719 del 27 agosto 2019 – *«Il committente non ha alcuna azione contrattuale diretta nei confronti del subappaltatore. Tuttavia, la condotta negligente del subappaltatore ben può dar luogo a responsabilità extracontrattuale nei confronti del committente originario, in quanto idonea a ledere il diritto di quest'ultimo a una corretta esecuzione del rapporto contrattuale di appalto, nonché a cagionare un pregiudizio ingiusto.»*

IL CONTRATTO D'APPALTO *STEP BY STEP*

PREMESSE ED ALLEGATI

- Le **premesse** non sono formalmente indispensabili ma possono esser utili per inserire, **ai fini dell'interpretazione** del contratto, i motivi che hanno portato le parti a concluderlo piuttosto che per citare il Codice Etico etc. Sono in ogni caso utili **ai fini di una buona definizione logico sistematica dell'impianto contrattuale**;
- anche gli **allegati** non sono indispensabili ma sono **molto utili ai fini della chiarezza e sistematicità delle previsioni contrattuali** (i.e. progetto, capitolato e piano della sicurezza).

DOCUMENTAZIONE CHE L'APPALTATORE DOVRÀ PRESENTARE

- **documentazione di regolarità contributiva (ex DURC):** ciò serve all'appaltatore per poter dimostrare di essere in regola con tutti gli obblighi contributivi nei confronti di INPS, INAIL e Cassa Edile;
- **documentazione amministrativa per l'edilizia:** a seconda della tipologia di opera da realizzare, ove contrattualmente previsto, l'appaltatore dovrà presentare alla pubblica amministrazione (di solito, lo sportello unico per l'edilizia del Comune competente) l'apposita documentazione (i.e. permesso di costruire, s.c.i.a., c.i.l.a.). Tale documentazione non deve essere presentata per le **opere di edilizia libera** (i.e. opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, installazione pannelli solari e fotovoltaici ecc).

CASE STUDY: MANCANZA DELL'AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

Cassazione civile sez. II, 27/04/2018, n.10173 – *«Il contratto di appalto avente a oggetto la costruzione di un'opera senza la prescritta concessione edilizia è nullo per illiceità dell'oggetto e la nullità impedisce al contratto di produrre i suoi effetti sin dall'origine, senza che rilevi l'eventuale ignoranza delle parti circa il mancato rilascio della concessione, ignoranza comunque inescusabile, attesa la grave colpa di ciascun contraente, che avrebbe potuto verificare, con l'ordinaria diligenza, la reale situazione del bene dal punto di vista amministrativo. Trattandosi di un contratto nullo, ex articoli 1346 e 1418 del Cc, avendo un oggetto illecito per violazione delle norme imperative di cui agli articoli 31 e 41 della legge 1150/1942 e 10 e 13 della legge 765/1967, la nullità permane ancorché sopraggiunga a esso condono edilizio, in quanto la nullità, una volta verificatasi, anche se non ancora dichiarata, impedisce sin dall'origine al contratto di produrre gli effetti suoi propri».*

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA SALUTE E ALLA SICUREZZA SUL LAVORO

Il tema della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro in tema di contratto di appalto è disciplinata dal d.lgs. 626/1994 (e recepita dall'art.26 del T.U. 81/2008), il quale pone il **committente** come centro soggettivo delle prescrizioni in tema di antinfortunistica, «*sempre che abbia la disponibilità giuridica dei luoghi in cui si svolge l'appalto o la prestazione di lavoro autonomo*» (come da novella introdotta dall'art.16 del d.lgs. 106/2009);

In particolare, il committente deve:

1. verificare le capacità tecnico-professionali delle imprese appaltatrici;
2. tenere informati gli appaltatori e gli eventuali subappaltatori sui rischi specifici presenti nell'ambiente di lavoro;
3. cooperare e coordinare gli appaltatori ed i subappaltatori, mediante l'elaborazione di un documento unico di valutazione dei rischi interferenziali (c.d. **DUVRI**);
4. indicare i costi delle misure adottate per eliminare o ridurre al minimo i rischi in materia di salute e sicurezza sul lavoro derivanti dalle interferenze delle lavorazioni.

CASE STUDY: FINO A DOVE POSSONO ARRIVARE GLI OBBLIGHI DEL COMMITTENTE IN TEMA DI SICUREZZA SUL LAVORO?

Cassazione civile sez. III, 03/04/2023, n.9178 – *«In tema di infortuni sul lavoro, a seguito dell'entrata in vigore del d.lgs. n. 494 del 1996, il dovere di sicurezza gravante sul datore di lavoro opera anche in relazione al committente, dal quale non può tuttavia esigersi un controllo pressante, continuo e capillare sull'organizzazione e sull'andamento dei lavori, di modo che, **ai fini della configurazione della sua responsabilità, occorre verificare in concreto l'incidenza della relativa condotta nell'eziologia dell'evento, a fronte delle capacità organizzative della ditta scelta per l'esecuzione dei lavori, avuto riguardo alla specificità dei lavori da eseguire, ai criteri seguiti dallo stesso committente per la scelta dell'appaltatore o del prestatore d'opera, alla sua ingerenza nell'esecuzione dei lavori oggetto di appalto o del contratto di prestazione d'opera, nonché alla agevole ed immediata percepibilità da parte del committente di situazioni di pericolo**».*

DIRETTORE DEI LAVORI

- Nominato dal committente, segue i lavori per suo conto. Di conseguenza, è solo un **rappresentante tecnico**;
- è una mera facoltà negli appalti privati, a meno che non si debba intervenire su strutture o non venga utilizzato cemento armato nell'esecuzione dell'opera;
- la sua attività consiste **nell'alta sorveglianza delle opere, la quale implica il controllo sulla realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e l'obbligo del direttore stesso di verificare**, attraverso periodiche visite in ciascuna fase del progetto e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, **se sono osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati**. Se rileva difformità o vizi, nel corso delle verifiche di sua competenza, è tenuto a riferirli al committente;
- inoltre, il direttore dei lavori deve individuare e correggere le eventuali carenze progettuali che impediscono la buona riuscita del lavoro, per la quale egli è tenuto ad adoperarsi.

RESPONSABILITÀ DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Il direttore dei lavori è responsabile **nei confronti del committente** per:

- i vizi o le difformità dell'opera appaltata derivanti dal mancato rispetto del progetto e che sono imputabili al mancato o negligente svolgimento della sua attività di controllo;
- i vizi derivanti da carenze progettuali, posto che è suo obbligo quello di controllare che le modalità dell'esecuzione dell'opera siano in linea non solo con il progetto ma anche con le regole della tecnica, fino al punto di correggere eventuali carenze progettuali o ordinare la sospensione dei lavori.

Il direttore è anche responsabile **nei confronti dei terzi** quando la violazione dei propri obblighi ha determinato non vizi dell'opera ma danni ai predetti terzi.

CAPITOLATO

- Il capitolato è un documento contenente le **specifiche relative alle opere che andranno ad eseguirsi** (i.e. materiali, dimensioni e caratteristiche degli impianti). È molto frequente nel caso di appalto avente ad oggetto beni immobili;
- il documento, nella sostanza, solitamente (ma non sempre) contiene il **dettaglio delle opere, la modalità di esecuzione delle stesse e i materiali che verranno utilizzati**;
- è molto importante il dettaglio del capitolato, anche per quantificare eventualmente danni derivanti da vizi o difformità;
- il capitolato **fa normalmente parte degli allegati** al contratto di appalto.

ALTRI POSSIBILI DOCUMENTI DA ALLEGARE AL CONTRATTO D'APPALTO

In alcuni casi, per determinare ulteriori elementi dell'opera, le parti possono allegare al contratto d'appalto anche:

- il **computo metrico**, il quale permette di quantificare gli interventi necessari a realizzare un'opera e ad identificare i costi dei materiali;
- il **progetto dell'opera da realizzare**.

GLI STATI DI AVANZAMENTO LAVORI (O MILESTONES)

- Specialmente nel contratto d'appalto a corpo, è normale che sia statuito che l'opera debba essere verificata (e pagata) per stati di avanzamento;
- gli stati di avanzamento corrispondono a veri e propri «**collaudi parziali**», normalmente svolti in contraddittorio;
- è importante che sia redatto processo verbale dei collaudi parziali che dovranno essere sottoscritti dalle parti e dal direttore dei lavori (se nominato).

CORRISPETTIVO

- La prestazione del corrispettivo viene determinata in tre modi:
 - globalmente o a *forfait* nel c.d. appalto **a corpo**;
 - **a misura** (ad esempio un tanto a metroquadro o a metrocubo o a peso);
 - **a tempo** (spesso avviene negli impianti di manutenzione);
- criteri per determinare il corrispettivo:
 - a. determinazione delle parti;
 - b. qualora queste non vi abbiano ancora provveduto, si farà riferimento prima alle tariffe e poi agli usi;
 - c. in mancanza di tariffe/usu, provvederà il giudice.

CORRISPETTIVO E SUE VARIAZIONI

- Il corrispettivo dell'opera a corpo, a misura o a tempo **è bene che sia determinato o comunque facilmente determinabile**;
- il committente può richiedere variazioni al progetto in corso d'opera (art. 1661). In tal caso, il compenso **è maggiorato in proporzione**, anche si tratta di appalto 'a corpo'. Ad ogni modo le variazioni decise unilateralmente dal committente **non possono superare la quota di 1/6 del prezzo dell'opera**;
- qualora, a causa di **circostanze imprevedibili**, il costo dei **materiali o della manodopera aumenti o diminuisca in modo da comportare una variazione superiore al decimo del prezzo convenuto**, è ammessa la possibilità che, **su richiesta di una delle parti, il prezzo stesso possa essere diminuito o aumentato ma solo per la parte che eccede il decimo** (art. 1664 c.1);
- l'appaltatore avrà diritto ad un **equo compenso quando si manifestino delle difficoltà di esecuzione, derivanti da cause geologiche, idriche e simili, che rendano notevolmente più onerosa la sua prestazione** (art. 1664 c. 2);
- in caso di risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta, in conseguenza di una causa non imputabile ad alcuna delle parti, il committente deve pagare la parte di opera già compiuta, nei limiti in cui è per lui utile, in proporzione del prezzo pattuito per l'opera intera (1672 c.c.).

CORRISPETTIVO E SUE VARIAZIONI – L’AUTONOMIA DELLE PARTI

- TUTTE le disposizioni citate nella scheda precedente possono essere derogate tra le parti;
- si consiglia di concordare una clausola *ad hoc* che obblighi le parti all’integrazione del contratto/capitolato in caso di variazioni in corso d’opera, prevenendo (per quanto possibile) le problematiche che potrebbero verificarsi in corso d’opera (i.e. variazioni/integrazioni dell’opera, prezzo delle materie prime etc.).

IL TERMINE DI CONSEGNA DELL'OPERA –PENALE IN CASO DI RITARDO

- Normalmente nei contratti d'appalto è indicato il termine per la consegna delle opere, complete e collaudate;
- il predetto termine di consegna (che raramente viene rispettato nella pratica quando le opere da eseguire sono di una certa grandezza) non è perentorio, a meno che le parti non inseriscano una clausola che ne determini l'essenzialità;
- qualora vi sia la necessità di conferire essenzialità al termine di consegna, sarà bene inserire una clausola penale che predetermini l'ammontare del risarcimento del danno a carico dell'appaltatore a seconda del ritardo causato (i.e. € X per ogni settimana).

VARIAZIONI AL PROGETTO – COSA DICE LA LEGGE

In linea di massima, l'appaltatore non può apportare modifiche al progetto, mentre analogo limite non è posto al committente. Le variazioni al progetto si distinguono in:

- **variazioni autorizzate** (art. 1659 c.c.);
- **variazioni necessarie** (art. 1660 c.c.);
- **variazioni ordinate dal committente** (art. 1661 c.c.).

VARIAZIONI AUTORIZZATE

- Sono le variazioni che il committente **autorizza** (anticipatamente o su proposta dell'appaltatore);
- l'autorizzazione del committente richiede la **forma scritta ad probationem** (art. 1659 c.c.);
- se l'appaltatore **effettua modifiche senza autorizzazione**, anche se queste sono necessarie o hanno effettivamente migliorato l'opera, **nessun compenso gli è dovuto**, qualunque sia la loro entità. Inoltre, il committente può chiederne la rimozione;
- tuttavia, nella pratica è ben possibile che l'appaltatore modifichi arbitrariamente il progetto, salvo che il committente ratifichi successivamente le modifiche.

VARIAZIONI NECESSARIE

- Sono quelle che è **necessario apportare affinché il progetto sia eseguito a regola d'arte** (art. 1660);
- se le parti non si accordano sul tipo e sulla quantità delle modifiche da apportare, provvederà il giudice determinando le relative variazioni di prezzo;
- se le modifiche da introdurre sono **superiori al sesto del prezzo complessivo dell'opera**, l'appaltatore ha diritto di recedere dal contratto, corrispondendo un'equa indennità;
- sempre nel caso in cui le variazioni siano di notevole entità, il committente potrà recedere dal contratto e dovrà corrispondere un equo indennizzo.

CASE STUDY – IN CASO DI VARIAZIONI NECESSARIE, È NECESSARIA L’AUTORIZZAZIONE DEL COMMITTENTE?

Cassazione civile sez. II, 04/05/2017, n.10891 – *«In tema di appalto, le variazioni non previste nel progetto, ove strettamente necessarie per la realizzazione dell'opera, possono essere eseguite dall'appaltatore senza la preventiva autorizzazione del committente ma, in tal caso, ove manchi l'accordo tra le parti, spetta al giudice accertarne la necessità e determinare il corrispettivo delle relative opere, parametrandolo ai prezzi unitari previsti nel preventivo ovvero ai prezzi di mercato correnti».*

VARIAZIONI ORDINATE DAL COMMITTENTE

- Il committente, a sua discrezione, può apportare modifiche al progetto (art. 1661 c.c.). In tal caso, l'appaltatore ha diritto ad una **maggiorazione del compenso**, anche se il prezzo era stato determinato a *forfait*;
- il diritto di modifica del committente incontra **due limiti**:
 1. l'entità della modifica **non deve superare il sesto del prezzo complessivo convenuto** (art. 1661 c.1 c.c.);
 2. le modifiche (anche se inferiori al sesto) **non devono comportare variazioni notevoli alla natura dell'opera o ai quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima** (art. 1661 c.2 c.c.). Pertanto, non è ammesso che la modifica (pur irrilevante) comporti l'esecuzione di un'opera sostanzialmente diversa oppure comporti la modifica di singole categorie di lavoro;
- il diritto del committente di apportare variazioni può essere **escluso o ampliato tramite accordo** tra le parti in deroga a quanto sopra detto.

CASE STUDY – REGIME PROBATORIO DELLE VARIAZIONI

Cassazione civile sez. II, 15/12/2021, n.40122 – *«In tema di appalto, il regime probatorio delle variazioni dell'opera muta, a seconda che le stesse siano dovute all'iniziativa dell'appaltatore ovvero a quella del committente; mentre nel primo caso, infatti, l'art. 1659 c.c. richiede che le modifiche siano autorizzate dal committente e che l'autorizzazione risulti da atto scritto "ad substantiam", nel secondo, invece, l'art. 1661 c.c. consente all'appaltatore, secondo i principi generali, di provare con tutti i mezzi consentiti, incluse le presunzioni, che le variazioni sono state richieste dal committente».*

VERIFICA DELL'OPERA

- La verifica (o collaudo) può essere **compiuta dal committente oppure da una persona di sua fiducia (c.d. collaudatore)**. Normalmente viene svolta in contraddittorio tra le parti con l'ausilio del terzo;
- le parti possono demandare direttamente ad un terzo l'onere, accettando l'esito del collaudo senza riserve. Tuttavia, questo non è sempre consigliabile;
- Inoltre, è opportuno che si rediga **un processo verbale del collaudo**, il quale andrà successivamente sottoscritto dalle parti. L'esito può essere positivo (anche con riserve attinenti a questioni minimali) oppure negativo. Questo passaggio è fondamentale, anche per far valere la garanzia per vizi.

ACCETTAZIONE DELL'OPERA

- L'accettazione è l'atto con cui il committente dichiara (normalmente con la sottoscrizione del verbale che attesta l'esito positivo del collaudo) di accettare l'opera eseguita;
- l'accettazione dell'opera può essere anche tacita o, meglio, **per fatti concludenti**. In questo caso si può parlare anche di accettazione presunta, a seconda del punto di vista da cui la si vede. Come si può immaginare l'accettazione non formalizzata è spesso fonte di aspri contenziosi, in cui il committente faticherà non poco a far valere, ad esempio, la garanzia per vizi o difformità delle opere.

CASE STUDY – «VALENZA» NEGOZIALE DELL’ACCETTAZIONE DELL’OPERA

Cassazione civile sez. II, 01/03/2016, n.4051 - *«In tema di appalto, l'accettazione dell'opera che, ai sensi dell'art. 1665 c.c., si verifica quando il committente tralasci di procedere alla verifica senza giusti motivi o non ne comunichi il risultato entro breve termine (comma 3), oppure riceva la consegna dell'opera senza riserve (comma 4), si distingue sia dalla verifica che dal collaudo perché la prima si risolve nelle attività materiali di accertamento della qualità dell'opera e il secondo consiste nel successivo giudizio sull'opera stessa; **l'accettazione, invece, è un atto negoziale che esige che il committente esprima, anche per "facta concludentia" il gradimento dell'opera stessa e che comporta l'esonero dell'appaltatore da ogni responsabilità per i vizi e le difformità**».*

LA GARANZIA PER VIZI (ARTICOLO 1667 E SS. C.C.)

- L'appaltatore è tenuto alla garanzia per vizi e difformità dell'opera. **La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera (anche tacitamente);**
- la garanzia non è dovuta, altresì, se i vizi sono stati riconosciuti o erano riconoscibili purché, in questo caso, non siano stati maliziosamente taciuti dall'appaltatore;
- il committente deve, a pena di decadenza, denunciare i vizi **entro sessanta giorni** dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto i vizi o li ha occultati. **Si noti bene che l'appaltatore, una volta che i vizi gli sono stati denunciati, ha l'onere di denunciarli a sua volta entro 60 giorni ad eventuali subappaltatori.** Tale termine di decadenza **può essere derogato dalle parti;**
- l'azione contro l'appaltatore si prescrive **entro due anni** dal giorno della consegna dell'opera;
- i vizi devono essere eliminati a cura e spese dell'appaltatore, oppure il prezzo dev'essere proporzionalmente diminuito.

LA GARANZIA PER VIZI AI SENSI DELL'ART.1669 C.C.

- Con riguardo ad immobili o ad edifici che, per loro natura, sono destinati ad una lunga durata, l'art. 1669 c.c. sancisce che se nel **corso di dieci anni** l'edificio dovesse rovinare, in tutto o in parte, per difetti di costruzione o per vizio del suolo, l'appaltatore dovrà risponderne al committente;
- la denuncia del difetto dovrà essere fatta **entro un anno dalla scoperta e l'azione si prescrive entro l'anno successivo**;
- tuttavia, si segnala che i predetti termini di decadenza e prescrizione **non possono essere derogati dalle parti**;
- trattasi di responsabilità di tipo extracontrattuale (cfr. Cass. civile n. 28233 del 27 novembre 2017).

RECESSO DEL COMMITTENTE (ART.1671 C.C.)

Il committente può recedere unilateralmente dal contratto, anche se è iniziata l'esecuzione dell'opera, senza che siano prescritte particolari modalità. Non è possibile per il committente recedere qualora abbia già chiesto in giudizio la risoluzione del contratto per inadempimento dell'appaltatore;

In ragione del recesso, **il committente deve tenere indenne l'appaltatore dalle spese già sostenute**, pagandogli una somma che comprende:

1. spese che non sono state trasformate in lavori;
2. valore dei lavori eseguiti che vanno rimborsati in base ai prezzi contrattuali;
3. mancato guadagno.

In ogni caso, l'appaltatore può comunque agire contro il committente per chiedere il risarcimento dei danni.

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

È una clausola che permette la facoltà di **risolvere il contratto a fronte di predeterminati inadempimenti di una delle parti**. Detti inadempimenti devono essere specificati all'interno del corpo della clausola con riferimento specifico alla previsione contrattuale che si intende tutelare a pena di risoluzione (i.e. vizi o difetti dell'opera, eccessivi ritardi nella consegna, mancato pagamento di SAL etc.).

CLAUSOLA PENALE

È una clausola che permette, a fronte di determinati inadempimenti o ritardi, di **predeterminare la quantità di risarcimento dovuto**. Nel contratto d'appalto solitamente è legata alla violazione dei termini di consegna o di pagamento. E' consigliabile indicare un importo congruo ma non eccessivo perché, se sproporzionato, può essere ridotto dal giudice. E' altresì consigliabile specificare che sono fatti salvi i diritti di richiedere gli ulteriori danni rispetto a quanto quantificato nella penale.

POLIZZA ASSICURATIVA

È possibile inserire una clausola che imponga all'appaltatore di stipulare per conto proprio, del committente o di entrambi, delle **polizze assicurative a copertura dei rischi connessi all'appalto**.

Tra i rischi che possono essere oggetto di copertura assicurativa si annoverano, a titolo esemplificativo:

- errori di progettazione e conseguenze sui montaggi, messa in marcia ecc;
- trasporti del materiale nel cantiere;
- responsabilità civile per tutti i mezzi circolanti nelle aree del cantiere;
- responsabilità civile verso il committente e i terzi per i danni provocati nel corso dell'opera e nel periodo successivo;
- responsabilità per danni a persone, cose o ad animali causati dall'appaltatore e dal proprio personale e dai prodotti utilizzati nell'esecuzione delle sue prestazioni.

LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

- Nei contratti c.d. domestici, e cioè Italia su Italia, la **legge applicabile è sempre la legge italiana** (salvo che le parti non abbiano espressamente optato per una legge regolatrice di un Paese diverso);
- per ciò che concerne il **foro competente** si può optare per quello desiderato, purché sia indicato quale esclusivo;
- qualora se ne ravvisasse la convenienza si potrà inserire una clausola compromissoria.

MISCELLANEA

- domiciliazione delle parti per comunicazioni (generalmente una PEC);
- cedibilità del contratto;
- privacy;
- immodificabilità delle previsioni salvo quanto risultante da atto scritto;
- per i contratti predisposti dal solo appaltatore, specifica approvazione delle clausole vessatorie.



CASA & ASSOCIATI

GRAZIE PER LA VOSTRA ATTENZIONE.