

Con la presente scrittura privata a valersi a tutti gli effetti di legge

TRA

la società **ECOBONUS IN RETE SRL**, con sede a Mercato Saraceno (Fc) in Via Leonardo da Vinci nr. 24, Partita Iva/Codice Fiscale/nr. iscrizione al Registro Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini 04520520406, in persona del Legale Rappresentante pro tempore Gorini Ing. Mauro, per sé o per rete/società da nominare,
(di seguito, per brevità, "General Contractor")

E

il Sig./la Sig.ra _____, nato/a a _____ il _____
residente a _____ in Via/Piazza _____ nr. _____ CAP _____
Provincia di _____ telefono _____ e-mail _____
Codice Fiscale _____
(di seguito, per brevità, "Committente")

PREMESSO CHE

- il Committente è proprietario dell'immobile sito in alla Via e contraddistinto al catasto fabbricati del Comunealle particelle n.- d'ora innanzi l'Immobile -;
- il Committente ha interesse ad usufruire dei benefici concessi dal D.L. n. 34 del 19 maggio 2020, convertito in legge in data 17 luglio 2020 con Legge n. 77 di seguito, la "Legge";
- il Committente intende, in particolare, usufruire degli incentivi relativi al miglioramento/efficientamento energetico (c.d. superbonus) – si dà atto che è espressamente esclusa qualsiasi attività di progettazione architettonica e/o strutturale, il rilascio di autorizzazioni preventive, i costi di costruzione, i diritti di segreteria, i diritti catastali, gli oneri di urbanizzazione 1° e 2°, le linee elettriche, le verifiche geologiche e idrogeologiche, la verifica di stabilità strutturale degli edifici, eventuali adempimenti per variazioni catastali;
- il General Contractor effettuerà, per il tramite di un proprio tecnico di fiducia, gli accertamenti preliminari volti a valutare l'assenza di difformità urbanistico/catastali;
- il Committente dichiara di non avere – alla firma del presente accordo - pendenze con il fisco e/o l'Agenzia delle Entrate;

- il Committente dichiara di avere, per il tramite di un proprio tecnico di fiducia, valutato come congrui e coerenti i prezzi relativi all'esecuzione dei lavori;
- il General Contractor dichiara di disporre del Know-how, dell'esperienza, delle capacità tecniche/organizzative, del personale, dei capitali e attrezzature necessarie e sufficienti per garantire l'autonoma esecuzione, con gestione a proprio rischio e con organizzazione e mezzi necessari, dei lavori e opere di cui al presente contratto, a perfetta regola d'arte nei tempi e nei modi concordati, assumendosi ogni rischio al riguardo fatto salvo le esclusioni in tal senso pattuite nel presente atto;
- il General Contractor dichiara di disporre dei mezzi tecnici e finanziari necessari per assolvere agli impegni che ne derivano.

Tanto premesso – dando espressamente atto le Parti che le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo valendo dunque come patto - il Committente ed il General Contractor, impersonalmente chiamati anche con il nome di Parti, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO E SVOLGIMENTO DEL CONTRATTO

1.1. Con il presente Contratto il General Contractor si impegna a svolgere le seguenti attività:

- progettazione e calcoli necessari all'efficientamento energetico;
- svolgimento delle attività di cui all'allegato A.

1.2. I materiali utilizzati per lo svolgimento delle predette attività saranno scelti dal General Contractor, fermo restando che gli stessi dovranno permettere il percepimento degli incentivi.

1.3. Il Committente potrà effettuare la scelta relative agli infissi – scelta da effettuarsi fra l'elenco di cui all'allegato B – e al colore – anch'esso indicato nell'allegato B - del c.d. cappotto termico.

ART. 2 REVISIONE PREZZI, VARIANTI E AUTORIZZAZIONE AL SUBAPPALTO

2.1. Non è ammessa alcuna revisione dei prezzi.

2.2. Non sono ammesse varianti ai progetti se non per il tramite di specifico accordo scritto fra Committente e General Contractor.

2.3. Il Committente autorizza, espressamente e sin d'ora, il subappalto di tutte le opere (ivi compresa la parte progettuale) a soggetti di fiducia del General Contractor individuati in una o più delle aziende, rete e/o soggetti di cui all'allegato C.

ART. 3 - CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

3.1. Il corrispettivo d'appalto è determinato a corpo e/o globalmente in una somma fissa ed invariabile - a cui aggiungersi l'IVA di legge – pari ad euro

3.2. Gli importi dovuti dal Committente saranno saldati:

- mediante pagamento, all'esito del quale il Committente maturerà una detrazione fiscale pari al 110% dell'importo pagato, con bonifico bancario – da effettuarsi entro 15 giorni dal

ricevimento della relativa fattura all'IBAN che sarà in fattura indicato - da parte del Committente;

- mediante il meccanismo del c.d. sconto in fattura disciplinato dall'art. 121 comma 1 *lett a* della Legge, per il tramite del quale il credito fiscale maturato in capo al Committente sarà oggetto di cessione al General Contractor.
- la scelta di una o dell'altra opzione su indicate, vale anche per il singolo SAL o potrà essere fatta direttamente in fattura con uno sconto solo parziale.

3.3. Fatto salvo quanto previsto dal punto 3.2., il General Contractor si obbliga – ora per allora – all'acquisto dei crediti inerenti ai costi, relativi:

- all'asseverazione della congruità dei materiali utilizzati;
- all'asseverazione della congruità dei costi e/o dei prezzi applicati;
- all'asseverazione e/o caricamento del credito nel cassetto fiscale del Committente;
- al visto di conformità ai sensi del comma 11 dell'art. 119 della Legge, qualora gli stessi siano sostenuti direttamente dal Committente ed i tecnici e professionisti siano graditi al General Contractor.

3.4. Il concreto operare delle modalità di pagamento è oggetto di specifica disciplina al successivo punto 3.7.

3.5. Nello specifico la Società provvederà ad emettere un unico SAL finale OVVERO un SAL iniziale nella misura del (minimo 30%) a cui seguirà l'emissione del SAL finale. Ad ogni SAL (OVVERO in caso di unico SAL) al SAL finale seguirà l'emissione di relativa fattura saldata per il tramite del meccanismo di cui sopra.

3.6. L'emissione della fattura avverrà – considerandosi solo in tal caso il pagamento avvenuto e il credito fiscale maturato dal Committente ceduto alla Società per il tramite del meccanismo dello sconto in fattura – solo successivamente alla consegna, da parte del Committente, di tutti i documenti/attestazioni/certificati richiesti dalla Legge - e dagli atti integrativi/esplicativi della stessa (circolare Agenzia delle Entrate, Decreti attuativi ecc) - in vigore al momento in cui la fattura dovrà essere emessa.

3.7. Sempre con riferimento all'operare del meccanismo di pagamento mediante lo sconto in fattura, le parti danno atto che, in caso di mancata produzione/consegna al General Contractor dei documenti/attestazioni/certificati di cui sopra il Committente sarà tenuto a pagare – con mezzi propri – quanto dovuto al General Contractor per i lavori eseguiti entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta di pagamento da parte del General Contractor. Decorso tale termine – ed in assenza del pagamento - il General Contractor potrà risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art.

1456 c.c., con conseguente immediato diritto di agire in via giudiziale per il recupero delle somme allo stesso dovute a mente dei lavori eseguiti.

3.8. Il General Contractor garantisce in ogni caso – obbligandosi in tal senso – che, qualora (e solo in tal caso) la capienza fiscale del Committente si riducesse in maniera tale da non poter sfruttare appieno la detrazione fiscale, lo stesso provvederà ad acquistare per intero – ove ciò fosse possibile ai sensi della normativa di settore – il credito non ancora sfruttato.

3.9. Il Committente versa – contestualmente alla sottoscrizione del presente atto che vale come prova dell'avvenuto versamento – l'importo di Euro 1.200,00 (Euro milleduecento/00) a titolo di deposito cauzionale a garanzia dell'attività preliminare che sarà svolta dal General Contractor e di cui alle premesse, dando atto le parti che l'importo di cui sopra verrà restituito al termine dei lavori; nel caso in cui il Committente non intenda più avvalersi dei servizi del General Contractor e non dia seguito al contratto, il deposito cauzionale versato si trasformerà in corrispettivo per la suddetta attività preliminare svolta ed il General Contractor emetterà regolare fattura al Committente.

3.10. In caso di emersione di difformità urbanistico/catastali sono concesse al Committente le seguenti facoltà:

- provvedere alla regolarizzazione catastale e urbanistica dell'immobile per il tramite: 1) del General Contractor dietro corrispettivo da pattuire in forma scritta; 2) di un proprio tecnico di fiducia, conseguentemente manlevando espressamente e/o assumendosi ogni responsabilità conseguente al non corretto svolgimento delle attività di sanatoria e/o all'incompletezza dell'attività svolta.
- recedere dal presente contratto senza penalità alcuna. In tale ipotesi – così come nell'ipotesi in cui il tecnico nominato dal Committente non regolarizzi le difformità - l'importo di Euro 1.200,00 (Euro milleduecento/00) versato a titolo di deposito cauzionale rimarrà di competenza del General Contractor, che emetterà regolare fattura al Committente, senza che nulla in tal senso il Committente possa obiettare e/o eccepire.

ART. 4 GARANZIE

4.1. Ferme le garanzie di legge (artt. 1667 – 1668 e 1669 c.c.) dovute dal General Contractor e dunque le relative tutele a favore del Committente, quest'ultimo si obbliga, in caso dell'emersione di vizi e/o difetti, a segnalare gli stessi – oltre che al General Contractor – anche al Subappaltatore che le opere difettose abbia realizzato.

4.2. Qualora, decorsi 60 giorni dalla segnalazione dei vizi e/o difetti, il Subappaltatore non abbia provveduto all'eliminazione degli stessi, il Committente potrà far valere le proprie pretese nei confronti del General Contractor il quale interverrà direttamente – una volta riscontrata l'effettiva sussistenza dei vizi e dei difetti denunciati – per l'eliminazione degli stessi.

4.3. Fermo quanto sopra, il General Contractor assicura la massima collaborazione al fine di far sì che il Subappaltatore provveda all'eliminazione – ove sussistenti - dei vizi e dei difetti denunciati.

4.4. La completa fornitura è coperta da garanzia totale di 24 mesi dalla data di consegna dell'opera. Le garanzie dei singoli componenti sono indicate nelle relative schede tecniche delle case costruttrici. La garanzia copre soltanto l'obbligo di sostituire le parti che per qualità dei materiali o per vizi di costruzione si manifestassero difettose. La garanzia esclude ogni responsabilità per danni diretti o indiretti causati dall'utilizzo erraneo delle apparecchiature installate ed è valida solo se l'impianto è stato sottoposto ad uso normale.

Inoltre la garanzia non è valida:

- per materiali o componenti non forniti dal General Contractor;
- per lavori di montaggio e di smontaggio non eseguiti dal General Contractor , nonché per qualsiasi componente sul quale siano state apportate modifiche o effettuate riparazioni senza il consenso del General Contractor;
- nel caso in cui vengano apportate modifiche alle attrezzature fornite, in particolare nel caso si incorporino componenti addizionali senza il preventivo consenso da parte del General Contractor;
- per danni di qualsiasi tipo dovuti alla normale usura, trattamento errato o violento, incidenti o forza maggiore o simili;
- in caso di interventi o manomissioni effettuate da personale non espressamente autorizzato dal General Contractor.

4.5. Il General Contractor rilascerà al Committente idonee coperture assicurative operanti sia durante che al termine dei lavori.

ART. 5 ONERI A CARICO DEL COMMITTENTE E RESPONSABILITA'

Sono ad esclusivo carico del Committente le seguenti attività:

- predisposizione di apposito spazio adibito a scarico/carico e movimentazione dei materiali;
- denuncia di inizio attività;
- direzione lavori da intendersi riferita alla sola attività di controllo rispetto all'effettivo svolgimento delle attività di cui al presente contratto;
- eventuali rimozioni o adeguamenti delle tubazioni o di altri elementi interferenti con la corretta esecuzione dei lavori, ripristini e/o modifiche di reti idrauliche, idriche ed elettriche ivi comprese le relative domande e coordinamento con gli enti gestori;
- rimozione e ricollocamento di mobili, masserizie, unità esterne o simili;
- tributi e/o aggi e/o imposte e/o bolli e comunque qualsiasi onere da versarsi alle relative autorità competenti per l'espletamento delle pratiche necessarie alla realizzazione dei lavori;

- oneri comunali e/o di occupazione di suolo pubblico e richiesta dei relativi permessi;
- adempimento nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente (ivi comprese le linee guida dell'agenzia delle entrate) di tutte le procedure e/o delle pratiche necessarie alla corretta cessione del credito fiscale a favore del General Contractor;
- provvedere alla guardiania, alla custodia e al deposito degli eventuali materiali stoccati presso il proprio immobile e necessari alla realizzazione dei lavori;
- ottenimento del c.d. visto di conformità di cui all'art ai sensi del comma 11 dell'art. 119 della Legge;
- attestazione – ai sensi del comma 13 *lett a* dell'art. 119 della Legge;– della conformità tecnica e della congruità dei costi sostenuti. Il Committente prende espressamente atto che, in assenza della predetta attestazione, sarà impossibile ottenere per lo stesso il c.d visto di conformità - il cui ottenimento, come sopra chiarito, è a esclusivo carico del Committente – e conseguentemente accedere al meccanismo del pagamento mediante lo sconto in fattura;
- dimostrazione – mediante l'attestato di prestazione energetica (c.d. APE) comma 3 dell'art. 119 della Legge; – del miglioramento di due classi energetiche dell'immobile. Tale dimostrazione avverrà mediante la consegna di due distinte APE una attestante la classe energetica prima dei lavori e una attestante la classe energetica al termine dei lavori.

5.2. Qualora il General Contractor subisca un recupero fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate e/o di qualsiasi altra autorità competente al recupero relativamente agli incentivi relativi all'ecobonus, il Committente sarà tenuto a manlevare e/o tenere indenne – mediante il pagamento e/o l'erogazione di un importo pari al recupero fiscale subito comprensivo anche delle sanzioni e/o degli interessi applicati dall'autorità procedente.

5.3. Il predetto obbligo di manleva/risarcimento/indennizzo sorgerà tuttavia solo ed esclusivamente nel caso in cui il recupero dipenda da fatto e/o causa imputabile direttamente e/o indirettamente al Committente.

ART. 6- TERMINE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

6.1. Le opere dovranno essere iniziate entro 15 (quindici / 00) giorni dall'avvenuta comunicazione dell'inizio lavori per essere completamente eseguite ed ultimate in ogni loro parte in conformità a quanto previsto nel presente Contratto entro e non oltre il XXXXX.

ART. 7 –COLLAUDO

7.1. Le parti procederanno all'effettuazione del collaudo – in contraddittorio fra le stesse potendo nominare il Committente un tecnico di propria fiducia - entro 30 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 8 - ONERI ED OBBLIGHI AGGIUNTIVI A CARICO DEL GENERAL CONTRACTOR

8.1. Oltre a quanto posto a carico del General Contractor dal presente Contratto e dalle norme ad esso applicabili, sono a carico del General Contractor tutte le attività e gli oneri per le quali non è espressamente previsto l'effettuazione delle stesse a carico del Committente.

ART. 9 - COSTI PER LA SICUREZZA

9.1. E' preso atto che il Piano di Sicurezza e Coordinamento redatto per l'opera prevede un importo complessivo degli oneri per la sicurezza quantificato nella percentuale del 3% dell'importo complessivo dei lavori. Tali importi risultano ricompresi nella somma totale dell'appalto.

ART. 10 – RAPPORTI TRA LE PARTI E NOMINE

10.1 Il General Contractor dichiara di nominare Direttore dei lavori il Sig. mentre la Committente nomina quale Direttore dei lavori il Sig.

10.2. Il General Contractor dichiara inoltre di nominare Coordinatore per l'esecuzione dei lavori il Sig.

10.3. Tutti i rapporti, gli ordini, le riserve, le comunicazioni, le osservazioni, relativi all'esecuzione dell'appalto disciplinato dal contratto tra Committente e General Contractor dovranno svolgersi tra i rispettivi incaricati.

ART. 11 – FORO COMPETENTE

11.1 Qualsiasi controversia dovesse insorgere fra le parti in ordine al contratto, nessuna esclusa o eccettuata, e che non si sia potuta definire amichevolmente, sarà sottoposta in via esclusiva al Tribunale di Forlì da considerarsi come l'unico Tribunale e/o Foro competente a conoscere delle suddette controversie.

ART. 12 - RISERVATEZZA

12.1 Il General Contractor è tenuta a mantenere la massima riservatezza su tutte le informazioni o notizie apprese nell'espletamento dell'appalto o a causa dello stesso che attengano alla Committente.

ART. 13 - TUTELA DEI DATI PERSONALI

13.1 Ai sensi della normativa vigente per la tutela dei dati personali, D.Lgs. 196/03 e successive modifiche, le parti si danno reciprocamente atto che il contratto rappresenta reciproca informativa per il trattamento dei dati in esso contenuti e per quei dati che saranno eventualmente forniti nel futuro nell'ambito del rapporto, nonché tutte le altre informazioni quali domiciliazioni ed estremi di conti correnti bancari che potranno essere comunicati. Tali dati verranno trattati in relazione alle esigenze contrattuali e per l'adempimento degli obblighi legali e contrattuali dalle stesse derivanti, nonché per una più efficace gestione del rapporto commerciale.

13.2. I dati verranno trattati in forma scritta e/o su supporto cartaceo, magnetico, elettronico o telematico. Ferme restando le comunicazioni e diffusioni effettuate per obblighi di legge e di contratto i dati potranno essere comunicati ad Istituti Bancari e/o ad altri soggetti incaricati per la revisione del bilancio, a soggetti incaricati alla certificazione della qualità, a studi di consulenza legale, nonché a terzi per la fornitura di servizi informatici o di archiviazione.

13.3 Le parti, con la sottoscrizione del contratto, si danno vicendevole consenso al trattamento e alla comunicazione dei dati nel rispetto della qui sopra esposta informativa e sono altresì reciprocamente informati dei diritti di cui godono, indicati nell'articolo 7 del D.Lgs. 196/03.

ART. 14 - SPESE E TASSE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

14.1. Spese, tasse ed imposte attinenti alla registrazione del presente Contratto, laddove si renda necessaria, sono a carico del General Contractor.

14.2. Ai fini dell'imposta di registro le parti dichiarano che il presente contratto è sottoposto ad IVA.

ART. 15 - ELEZIONE DI DOMICILIO

15.1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti giudiziali e stragiudiziali, le Parti dichiarano di volere ricevere tutte le comunicazioni e/o notificazioni presso gli indirizzi in epigrafe indicati con obbligo di comunicarne l'eventuale variazione - che sarà opponibile all'altra parte dal giorno in cui questa ne avrà avuto l'effettiva conoscenza - a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 16 - NORMA DI RINVIO

16.1. Per quanto non previsto dal presente contratto si applicheranno le norme del codice civile in materia di appalto.

ART. 17 - ALLEGATI

17.1. All'atto della sottoscrizione del presente contratto vengono allegati allo stesso, in modo da costituirne parte integrante ed essenziale, i seguenti documenti:

- A) Elenco lavori;
- B) Elenco infissi e descrizione colori;
- C) Elenco Subappaltatori.

Letto, approvato e sottoscritto.

Mercato Saraceno, li

Il Committente

Il General Contractor

Le parti, nonostante il contratto sia stato oggetto di specifiche trattative su ogni punto, sottoscrivono nuovamente ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. e 1342 c.c. le seguenti clausole:

art. 4 garanzie;

art. 5 oneri a carico del Committente e responsabilità;

art. 11 foro competente.

Mercato Saraceno, li

Il Committente

Il General Contractor