

Committente: Condominio di Piazza De Marini 3

**OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA APPARTAMENTO SITO IN
GENOVA,
PIAZZA DE MARINI 3 int. 92**

opere di edilizia, impiantistiche, sanitarie e finiture

PROGETTO ESECUTIVO

CAPITOLATO D'APPALTO

Genova, 25/01/2023

Redatto da: arch. Valerio Tunesi – piazza De Marini 3, int.14, 16123 Genova

Visto da: sig. Sandro Cristofani (Amministratore del caseggiato)

Impresa incaricata:

INDICE

CAPO 1 – NATURA E OGGETTO DELL'APPALTO	3
- Oggetto dell'appalto	3
- Modalità di stipulazione del contratto - Variazioni delle opere progettate	3
- Corrispettivo	3
CAPO 2 – DISCIPLINA CONTRATTUALE	4
- Interpretazione del contratto e del capitolato d'appalto.....	4
- Documenti che fanno parte del contratto:	4
- Disposizioni particolari riguardanti l'appalto.....	4
- Fallimento dell'Appaltatore	4
- Rappresentante dell'Appaltatore; direttore di cantiere.....	4
CAPO 3 - TERMINI PER L'ESECUZIONE	5
- Consegna e inizio dei lavori.....	5
- Termini per l'ultimazione dei lavori	5
- Sospensioni e proroghe	5
- Penali in caso di ritardo.....	5
CAPO 4 - DISCIPLINA ECONOMICA	5
- Anticipazione	5
- Pagamenti in acconto	5
- Pagamenti a saldo	5
- Revisione prezzi.....	5
CAPO 6 - GARANZIE	6
- Assicurazione a carico dell'Impresa	6
CAPO 7 - DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE	6
-Variazione dei lavori.....	6
CAPO 8 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA	6
- Norme di sicurezza generali.....	6
- Sicurezza sul luogo di lavoro	6
- Piano Operativo di Sicurezza.....	7
- Osservanza e attuazione dei piani di sicurezza.....	7
CAPO 9 - DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO.....	7
- Subappalto	7
CAPO 10 – MANODOPERA, CONTROVERSIE.....	7
- Contratti collettivi e disposizioni sulla manodopera	7
- Risoluzione del contratto	7
- Controversie.....	8
CAPO 11 – DISCIPLINA DEL CANTIERE E DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE	8
- Ultimazione dei lavori e gratuita manutenzione.....	8
CAPO 12 - NORME FINALI.....	8
- Oneri e obblighi a carico dell'Appaltatore	8
- Cartello di cantiere	9
- Spese contrattuali, imposte, tasse	9
- Prescrizioni per l'esecuzione delle opere.....	9
- Dichiarazione relativa all'approvazione specifica ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile..	9

CAPO 1 – NATURA E OGGETTO DELL'APPALTO

- Oggetto dell'appalto

L'oggetto dell'appalto consiste nell'esecuzione di tutti i lavori di manutenzione ordinaria dei locali siti in Genova, piazza De Marini 3 int.92, consistenti in:

Opere edili

- rimozioni
 - realizzazione di murature leggere
 - stesura intonaci interni, ove rimossi
 - preparazione sottofondi
 - assistenze murarie agli impianti e ai serramenti
-

Opere impiantistiche

- rimozioni degli impianti EL, IS, gas esistenti
 - adeguamenti impianto di riscaldamento
 - posa in opera di nuovo impianto IS
 - posa in opera di impianto EL e Trasmissione Dati
 - verifiche di funzionamento impianto di condizionamento esistente
-

Opere complementari

- nuova pavimentazione e rivestimenti in gres
- tinteggiature murarie interne
- verniciature parti in legno e serramenti interni
- f.p.o. di nuovi serramenti esterni e portoncino caposcala

Le opere da realizzare sono comunque descritte nel progetto esecutivo composto dai seguenti documenti:

- elenco e descrizione delle opere con computo metrico estimativo (fascicolo in formato A3)
- elaborati grafici

Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dal progetto esecutivo con i relativi allegati, con riguardo anche ai particolari costruttivi dei quali l'Appaltatore deve aver preso completa ed esatta conoscenza. L'esecuzione dei lavori deve sempre e comunque essere effettuata secondo le regole dell'arte e l'Appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi.

L'Impresa dovrà ottemperare, sotto la sua esclusiva responsabilità, alle leggi, ai regolamenti e alle disposizioni vigenti o che saranno emanate nel corso dei lavori in materia di sicurezza ed igiene nel lavoro, di materiali da costruzione e di contenimento dei consumi energetici degli impianti tecnologici.

- Modalità di stipulazione del contratto - Variazioni delle opere progettate

Il contratto sarà stipulato **“a corpo”**. L'importo del contratto resta fisso e invariabile.

Le varianti alle opere progettate potranno essere introdotte ad approvazione di nuovo preventivo di spesa da parte del Committente.

- Corrispettivo

L'importo complessivo delle Opere da eseguire è pari ad € (€ /), al lordo di uno sconto incondizionato del ____%, oltre IVA come da prospetto riassuntivo in calce al Capitolato di cui all'allegato A (il **“Corrispettivo”**) e verrà versato secondo le modalità di cui al successivo punto 4.

Le opere dovranno essere fatturate con IVA al 10% in quanto il committente intende avvalersi delle agevolazioni fiscali di legge che prevedono appunto l'aliquota IVA al 10% e la detrazione IRPEF DEL 50% .

Il corrispettivo è da intendersi comprensivo degli oneri della sicurezza.

CAPO 2 – DISCIPLINA CONTRATTUALE

- Interpretazione del contratto e del capitolato d'appalto

In caso di discordanza tra i vari elaborati di progetto vale la soluzione più aderente alle finalità per le quali il lavoro è stato progettato e comunque quella meglio rispondente ai criteri di ragionevolezza e di buona tecnica esecutiva.

In caso di norme del capitolato tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, trovano applicazione in primo luogo le norme eccezionali o quelle che fanno eccezione a regole generali, in secondo luogo quelle maggiormente conformi alle disposizioni legislative o regolamentari ovvero all'ordinamento giuridico, in terzo luogo quelle di maggior dettaglio e infine quelle di carattere ordinario.

L'interpretazione delle clausole contrattuali, così come delle disposizioni del capitolato speciale d'appalto, è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati con l'attuazione del progetto approvato; per ogni altra evenienza trovano applicazione gli articoli da 1362 a 1369 del codice civile.

- Documenti che fanno parte del contratto:

Fanno parte integrante e sostanziale del contratto d'appalto, ancorché non materialmente allegati, i seguenti documenti:

- "Capitolato d'appalto"
- "Elenco e descrizione dei lavori - computo metrico"
- "Elaborati grafici progettuali" composti da:

STATO DI FATTO: architettonico_SDF01-Planimetria quotata *scala 1:50*

PROGETTO ESECUTIVO: architettonico _ PE01- Planimetria quotata delle finiture degli spazi *scala 1:50*

PROGETTO ESECUTIVO: architettonico _ PE02- Planimetria demolizioni e costruzioni *scala 1:50*

- Disposizioni particolari riguardanti l'appalto

La sottoscrizione del contratto e dei suoi allegati da parte dell'Appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza e incondizionata accettazione della legge, dei regolamenti e di tutte le norme vigenti in materia, nonché alla completa accettazione di tutte le norme che regolano il presente appalto, e del progetto per quanto attiene alla sua perfetta esecuzione.

L'Appaltatore dà atto, senza riserva alcuna, della piena conoscenza e disponibilità degli atti progettuali e della documentazione, della disponibilità dei siti, dello stato dei luoghi, delle condizioni pattuite in sede di offerta e ogni altra circostanza che interessi i lavori che consentono l'immediata esecuzione dei lavori.

- Fallimento dell'Appaltatore

In caso di fallimento dell'Appaltatore il Committente si avvale, salvi e senza pregiudizio per ogni altro diritto e azione a tutela dei propri interessi, della procedura prevista dagli articoli 340 e 341 della legge n. 2248 del 1865.

- Rappresentante dell'Appaltatore; direttore di cantiere

L'Appaltatore, assicura l'organizzazione, la gestione tecnica e la conduzione del cantiere promuovendo ed indicando la figura del Direttore di Cantiere.

Il Direttore di Cantiere rappresenta l'Impresa e la sua figura organizza la tempistica e le sequenze delle lavorazioni in cantiere.

Il Committente ha il diritto di esigere il cambiamento del personale dell'Appaltatore per disciplina, incapacità o grave negligenza. L'Appaltatore è in tutti i casi responsabile dei danni causati dall'imperizia o dalla negligenza di detti soggetti, nonché della malafede o della frode nella somministrazione o nell'impiego dei materiali.

CAPO 3 - TERMINI PER L'ESECUZIONE

- Consegna e inizio dei lavori

L'esecuzione dei lavori ha inizio dopo la stipula del formale contratto e l'eventuale avvenuto ottenimento dei permessi utili (mese di 2023); comunque subito dopo, o in coincidenza, con la data di presentazione della eventuale Pratica Urbanistica individuata (.....).

- Termini per l'ultimazione dei lavori

Il tempo utile per ultimare tutti i lavori compresi nell'appalto è fissato in giorni 60 (sessanta) naturali consecutivi decorrenti dalla data di inizio lavori fissata da apposito verbale.

- Sospensioni e proroghe

Qualora cause di forza maggiore, circostanze speciali impediscano in via temporanea che i lavori procedano utilmente a regola d'arte, la Committenza d'ufficio o su segnalazione dell'Appaltatore può ordinare la sospensione dei lavori redigendo apposito verbale. Sono circostanze speciali le situazioni che determinano la necessità di procedere alla redazione di una variante in corso d'opera.

L'Appaltatore, qualora per causa a esso non imputabile, non sia in grado di ultimare i lavori nei termini fissati, può chiedere con domanda motivata proroghe che, se riconosciute giustificate, sono concesse dalla Committenza purché le domande pervengano prima della scadenza del termine anzidetto.

I verbali per la concessione di sospensioni o proroghe, redatti con adeguata motivazione a cura della Committenza e controfirmati dall'Appaltatore e recanti l'indicazione dello stato di avanzamento dei lavori, devono pervenire al Committente che, se non si pronuncia entro tre giorni dal ricevimento, si considera accettato.

In ogni caso la sospensione opera dalla data di redazione del relativo verbale.

- Penali in caso di ritardo

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori dei lavori viene applicata una penale pari a euro 100

CAPO 4 - DISCIPLINA ECONOMICA

- Anticipazione

All'Appaltatore è dovuta una somma, a titolo di anticipazione, pari al 20 (venti) per cento dell'importo del contratto.

- Pagamenti in acconto

I pagamenti avvengono per stati di avanzamento: ogni mese, o periodo congruo a sua discrezione, la Direzione dei Lavori redige, in contraddittorio con l'Appaltatore, la contabilità dei lavori eseguiti.

Il Committente provvede al pagamento del predetto certificato entro i successivi 15 giorni, tramite bonifico bancario.

- Pagamenti a saldo

La penultima rata è pagata in coincidenza della fine lavori.

Il conto finale dei lavori (saldo), di base concordato pari al 10% dell'importo del contratto più eventuali extra approvati dalla Committenza durante la lavorazione, è redatto entro 7 giorni dalla data della loro ultimazione.

Col conto finale è accertato e proposto l'importo della rata di saldo, qualunque sia il suo ammontare oltre al 10% pattuito, la cui liquidazione definitiva è soggetta alle verifiche di regolare esecuzione e il cui pagamento sarà effettuato entro 30 giorni da tali verifiche. (vedi Capo 11).

- Revisione prezzi

E' esclusa qualsiasi revisione dei prezzi.

CAPO 6 - GARANZIE

- Assicurazione a carico dell'Impresa

L'Appaltatore è obbligato, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, a produrre una polizza assicurativa che tenga indenne il Committente da tutti i rischi di esecuzione e una polizza assicurativa a garanzia della responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori. La polizza assicurativa è prestata da un'Impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione.

La copertura delle predette garanzie assicurative decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione e comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

La polizza assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione determinati da qualsiasi causa deve coprire tutti i danni subiti dal Committente a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore, e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori.

CAPO 7 - DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE

-Variazione dei lavori

Il Committente si riserva la facoltà di introdurre nelle opere oggetto dell'appalto quelle varianti che a suo insindacabile giudizio ritenga opportune, senza che perciò l'Impresa Appaltatrice possa pretendere compensi all'infuori del pagamento a conguaglio dei lavori eseguiti in più o in meno con l'osservanza delle prescrizioni ed entro i limiti stabiliti dal presente Capitolato.

1. Non sono riconosciute varianti al progetto esecutivo, prestazioni e forniture extra contrattuali di qualsiasi genere, eseguite senza preventivo ordine scritto della Committenza.
2. Qualunque reclamo o riserva che l'Appaltatore si credesse in diritto di opporre, deve essere presentato per iscritto alla Committenza prima dell'esecuzione dell'opera oggetto della contestazione. Non sono prese in considerazione domande di maggiori compensi su quanto stabilito in contratto, per qualsiasi natura o ragione, qualora non vi sia accordo preventivo scritto prima dell'inizio dell'opera oggetto di tali richieste.
3. Non sono considerati varianti ai sensi del comma 1 gli interventi disposti dalla Committenza per risolvere aspetti di dettaglio, che siano contenuti entro un importo non superiore al 10 per cento della lavorazione oggetto di variante.
4. Sono ammesse, nell'esclusivo interesse del Committente, le varianti, in aumento o in diminuzione, finalizzate al miglioramento dell'opera e alla sua funzionalità, sempre che non comportino modifiche sostanziali e siano motivate da obiettive esigenze derivanti da circostanze sopravvenute e imprevedibili al momento della stipula del contratto.

CAPO 8 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

- Norme di sicurezza generali

I lavori appaltati devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e in ogni caso in condizione di permanente sicurezza e igiene.

L'Appaltatore è altresì obbligato ad osservare scrupolosamente le disposizioni del vigente Regolamento Locale di Igiene, per quanto attiene la gestione del cantiere.

L'Appaltatore predisporre, per tempo e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni, gli appositi piani per la riduzione del rumore, in relazione al personale e alle attrezzature utilizzate.

L'Appaltatore non può iniziare o continuare i lavori qualora sia in difetto nell'applicazione di quanto stabilito nel presente articolo.

- Sicurezza sul luogo di lavoro

L'Appaltatore è obbligato a fornire al Committente l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e una dichiarazione in merito al rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti in vigore.

L'Appaltatore è obbligato ad osservare le misure generali, di tutela previste dal decreto legislativo del 9 aprile 2008 n. 81 come modificato dal D.Lgs. 3 agosto 2009 n. 106 e s.m.i., nonché le disposizioni dello stesso decreto applicabili alle lavorazioni previste nel cantiere.

- Piano Operativo di Sicurezza

L'Appaltatore è tenuto a curare il coordinamento di tutte le imprese operanti nel cantiere a suo servizio, al fine di rendere gli specifici piani redatti dalle imprese subappaltatrici compatibili tra loro e coerenti con il piano presentato dall'Appaltatore.

L'Appaltatore è obbligato ad osservare scrupolosamente e senza riserve o eccezioni il piano di sicurezza e di coordinamento predisposto dal coordinatore per la sicurezza ai sensi del D.Lgs. 3 agosto 2009 n. 106.

L'Appaltatore deve predisporre e consegnare un Piano Operativo di Sicurezza (POS), per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori, redatto sulla base dell'allegato XV, comma 3.2 del decreto legislativo del 9 aprile 2008 n. 81 come modificato dal D.Lgs. 3 agosto 2009 n. 106.

- Osservanza e attuazione dei piani di sicurezza

L'Appaltatore è obbligato ad osservare le misure generali di tutela di cui all'articolo 3 del decreto legislativo n. 626 del 1994, con particolare riguardo alle circostanze e agli adempimenti descritti agli articoli 95 e 96 come modificato dal D.Lgs. 3 agosto 2009 n. 106 e all'allegato XIII del decreto legislativo del 9 aprile 2008 n. 81.

Il Piano della Sicurezza e Coordinamento è parte integrante del contratto di appalto.

CAPO 9 - DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO

- Subappalto

Il subappalto è autorizzato anche se l'Impresa resta comunque l'unica responsabile dell'operato delle varie ditte, nonché della buona esecuzione e della completa rispondenza al contratto d'appalto delle opere e delle forniture dell'intero complesso dei lavori.

CAPO 10 – MANODOPERA, CONTROVERSIE

- Contratti collettivi e disposizioni sulla manodopera

L'Appaltatore è tenuto all'esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia, nonché eventualmente entrate in vigore nel corso dei lavori.

- Risoluzione del contratto

Il Committente ha facoltà di risolvere il contratto mediante semplice lettera raccomandata con messa in mora di 15 giorni, senza necessità di ulteriori adempimenti, nei seguenti casi:

- a) frode nell'esecuzione dei lavori;
- b) inadempimento alle disposizioni della Committenza;
- c) manifesta incapacità o inidoneità, anche solo legale, nell'esecuzione dei lavori;
- d) inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale;
- e) sospensione dei lavori o mancata ripresa degli stessi da parte dell'Appaltatore senza giustificato motivo;
- f) rallentamento dei lavori, senza giustificato motivo, in misura tale da pregiudicare la realizzazione dei lavori nei termini previsti dal contratto;
- g) subappalto abusivo, associazione in partecipazione, cessione anche parziale del contratto o violazione di norme sostanziali regolanti il subappalto;
- h) non rispondenza dei beni forniti alle specifiche di contratto e allo scopo dell'opera;
- i) nel caso di mancato rispetto della normativa sulla sicurezza e la salute dei lavoratori di cui al decreto legislativo del 9 aprile 2008 n. 81 o ai piani di sicurezza, integranti il contratto, e delle ingiunzioni fattegli al riguardo dalla Committenza o dal coordinatore per la sicurezza.

Il contratto è altresì risolto in caso di perdita da parte dell'Appaltatore, dei requisiti per l'esecuzione dei lavori, quali il fallimento o l'irrogazione di misure sanzionatorie o cautelari.

In ogni caso di risoluzione del Contratto, l'Appaltatore dovrà provvedere all'immediato sgombero del cantiere e consentire al Committente di ottenere la libera disponibilità dei luoghi.

- Controversie

Qualsiasi controversia derivante o relativa al presente Contratto e alla sua esecuzione o violazione sarà deferita in via esclusiva al tribunale di Genova.

CAPO 11 – DISCIPLINA DEL CANTIERE E DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE

- Disciplina del cantiere

L'Appaltatore non può consentire visite di estranei al cantiere.

Il committente ha facoltà di controllare l'accesso delle maestranze al cantiere.

Il committente, mediante suoi incaricati, ha diritto di accedere in qualsiasi parte del cantiere per eseguire ispezioni e rilevamenti riguardanti i lavori, i materiali, i mezzi e le attrezzature.

Nei termini e secondo le modalità concordate con il Committente e, comunque, entro e non oltre 2 giorni dal termine dei lavori, l'Appaltatore dovrà aver allontanato il personale, rimossi dal cantiere le proprie installazioni provvisorie, le attrezzature e i mezzi d'opera, riconsegnando al Committente le aree di lavoro pulite e nelle condizioni concordate.

- Ultimazione dei lavori e gratuita manutenzione

Dalla data d'ultimazione dei lavori **verbalizzata** decorre comunque il periodo di gratuita manutenzione a cura dell'impresa; tale periodo cessa trascorsi 365 giorni solari.

CAPO 12 - NORME FINALI

- Oneri e obblighi a carico dell'Appaltatore

Oltre agli oneri di legge sono a carico dell'Appaltatore gli oneri e gli obblighi che seguono:

1. la fedele esecuzione del progetto e degli ordini impartiti per quanto di competenza, dal Direttore dei Lavori, in conformità alle pattuizioni contrattuali, in modo che le opere eseguite risultino esattamente conformi al progetto e a perfetta regola d'arte, richiedendo al direttore dei lavori tempestive disposizioni scritte per i particolari che eventualmente non risultassero da disegni, dal capitolato o dalla descrizione delle opere. In ogni caso l'Appaltatore non deve dare corso all'esecuzione di aggiunte o varianti non ordinate per iscritto ai sensi dell'articolo 1659 del codice civile;
2. l'assunzione in proprio, tenendone indenne il Committente, di ogni responsabilità risarcitoria e delle obbligazioni relative comunque connesse all'esecuzione delle prestazioni dell'Impresa a termini di contratto;
3. le responsabilità sulla non rispondenza degli elementi eseguiti rispetto a quelli progettati o previsti dal capitolato.
4. il ricevimento, lo scarico e il trasporto nei luoghi di deposito o nei punti di impiego secondo le disposizioni della direzione lavori, comunque all'interno del cantiere, dei materiali e dei manufatti esclusi dal presente appalto e approvvigionati o eseguiti da altre ditte per conto del Committente e per i quali competono a termini di contratto all'Appaltatore le assistenze alla posa in opera; i danni che per cause dipendenti dall'Appaltatore fossero apportati ai materiali e manufatti suddetti devono essere ripristinati a carico dello stesso Appaltatore;
5. la pulizia del cantiere compreso lo sgombero dei materiali di rifiuto;
6. la consegna, prima della smobilitazione del cantiere, di un certo quantitativo di materiale usato, per le finalità di eventuali successivi ricambi omogenei, previsto dal capitolato o precisato da parte della Committenza che viene liquidato in base al solo costo del materiale;
7. l'idonea protezione dei materiali impiegati e messi in opera a prevenzione di danni di qualsiasi natura e causa, nonché la rimozione di dette protezioni a richiesta della direzione lavori; nel caso di sospensione dei lavori deve essere adottato ogni provvedimento necessario ad evitare deterioramenti di qualsiasi genere e per qualsiasi

causa alle opere eseguite, restando a carico dell'Appaltatore l'obbligo di risarcimento degli eventuali danni conseguenti al mancato od insufficiente rispetto della presente norma;

8. l'adozione, nel compimento di tutti i lavori, dei procedimenti e delle cautele necessarie a garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati, osservando le disposizioni contenute nelle vigenti norme in materia di prevenzione infortuni; con ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni a carico dell'Appaltatore, restandone sollevati il Committente, nonché il personale preposto alla direzione e sorveglianza dei lavori.

L'Appaltatore è tenuto a richiedere, prima della realizzazione dei lavori, presso tutti gli enti di competenza (Consorzi, privati, Provincia, ANAS, ENEL, Telecom e altri eventuali), interessati direttamente o indirettamente ai lavori, tutti i permessi necessari e a seguire tutte le disposizioni emanate dai suddetti, per quanto di competenza, in relazione all'esecuzione delle opere e alla conduzione del cantiere.

- Cartello di cantiere

L'Appaltatore deve predisporre ed esporre in sito il cartello indicatore, con le dimensioni e le diciture da concordare con il direttore dei lavori.

- Spese contrattuali, imposte, tasse

Sono a carico dell'Appaltatore senza diritto di rivalsa:

1. le spese contrattuali;
2. le tasse e gli altri oneri concordati per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori e la messa in funzione degli impianti;
3. le tasse e gli altri oneri dovuti ad enti territoriali (occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili, permessi di scarico, canoni di conferimento a discarica ecc.) direttamente o indirettamente connessi alla gestione del cantiere e all'esecuzione dei lavori.

Il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.); l'I.V.A. è regolata dalla legge; **tutti gli importi espressi nell'offerta s'intendono I.V.A. esclusa.**

- Prescrizioni per l'esecuzione delle opere

Nell'esecuzione dei lavori compresi nel presente appalto, l'Impresa si atterrà alle prescrizioni indicate nel presente articolo oltre a quelle di carattere generale riportate negli articoli precedenti nonché alle disposizioni che saranno impartite in corso d'opera dalla Direzione dei Lavori ed in ogni caso con le migliori regole dell'arte.

Lo scopo delle presenti prescrizioni è quello di definire le modalità di esecuzione delle lavorazioni e di installazione degli impianti nonché di specificare i materiali, gli apparecchi ed i metodi di prova e verifica.

L'Impresa nello studio dell'offerta dovrà tenere conto di tutti gli oneri connessi non solo alla fornitura ed alla installazione, ma anche alle spese per le varie quali verifiche, manuali, garanzia e collaudi

Sarà a carico dell'Impresa fornire tutte le opere (edili e impianti) in argomento complete di ogni onere ed accessorio, anche se non espressamente menzionato e/o evidenziato nei disegni di progetto, comunque necessario per dare gli stessi completi e funzionanti a regola d'arte, ciò senza che l'Impresa abbia nulla a pretendere del contratto.

I lavori dovranno essere realizzati in ogni loro parte e nel loro insieme in conformità alle norme, prescrizioni, regolamentazioni e raccomandazioni emanate dagli Enti, operanti in campo nazionale e locale, preposti dalla Legge al controllo ed alla sorveglianza della regolarità della loro esecuzione.

Il rispetto delle norme è inteso nel senso più restrittivo, cioè non solo la realizzazione dell'impianto sarà rispondente alle norme, ma anche ogni singolo componente dell'impianto stesso.

Se nel corso dei montaggi degli impianti in oggetto, divenissero operanti nuove norme e/o regolamenti, riguardanti gli impianti stessi, l'Impresa Appaltatrice dovrà provvedere all'adeguamento del progetto alle nuove prescrizioni.

Ciò sarà fatto su specifica segnalazione dell'Impresa Appaltatrice e darà luogo ad eventuale conguaglio economico solo nel caso in cui la data di entrata in vigore della norma sia posteriore alla data del contratto.

In caso di mancata segnalazione dell'Impresa Appaltatrice o in caso in cui la difformità sia rilevata in sede di visita, per la verifica della regolare esecuzione, l'onere per l'adeguamento sarà a totale carico dell'Impresa Appaltatrice.

- Dichiarazione relativa all'approvazione specifica ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile

L'Impresa dichiara di riconoscere e di approvare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le leggi, norme, regolamenti e condizioni, nessuna esclusa, che regolano le opere oggetto dell'appalto.

- Varie

Per tutto quanto non disciplinato dal presente contratto e dalle allegate condizioni, si rinvia a quanto disposto dal Codice Civile.

Tutte le comunicazioni tra le parti dovranno essere in forma scritta e dovranno essere inviate a mezzo e-mail, ovvero, in casi di urgenza, a mezzo pec, agli indirizzi di seguito indicati:

se al Committente:

se all'Appaltatore:

ovvero a quegli indirizzi che ciascuna delle Parti avesse successivamente comunicato all'altra a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento

Visto da: _____

Amministratore, sig. Sandro Cristofani.

Per l'Impresa incaricata (General Contractor): _____

Genova, _____

COMMITTENTE: Condominio di Piazza De Marini 3 - Genova (GE)
Opere di manutenzione ordinaria interna dei locali in Piazza De Marini 3, int.92 - 16123 Genova

LE SEGUENTI OPERE SONO COMPRENSIVE DI RACCOLTA, SGOMBERO E TRASPORTO ALLE PUBBLICHE DISCARICHE DI OGNI RESIDUO DI LAVORAZIONE RELATIVO ALLE OPERE DESCRITTE O APPROVATE NEL CORSO DEI LAVORI						
	<i>descrizione: IPOTESI ECONOMICA</i>	<i>unità di misura</i>	<i>quantità</i>	<i>imp. unitario</i>	<i>imp. parziale</i>	<i>totali</i>
OPERE EDILI, ELETTRICHE, IDRAULICHE, SERRAMENTISTICHE E DI FINITURA						
IVA ESCLUSA						
0	IMPIANTO DI CANTIERE e MOVIMENTAZIONI					0,00
00:01:00	Pratica inquinamento acustico	a corpo	1,0	0,00	0,00	
00:02:00	Esecuzione impianto di cantiere a norma di legge, comprensivo di cartellonistica di cantiere, Q.E. di cantiere certificato, cavi e prolunghe a norma CE e di ogni apprestamento utile. Predisposizione teli di pvc e teli di tessuto non tessuto a sigillatura e protezione vano scale o di qualsiasi possibile interferenza condominiale. E' compreso il rinnovo della protezione del vano scale durante le diverse lavorazioni	a corpo	1,0	0,00	0,00	
00:03:00	Per tutta la durata del cantiere: trasporto a mano materiale di risulta e fornitura mediante scala condominiale o ascensore messo a disposizione dal condominio	a corpo	1,0	0,00	0,00	
00:04:00	_____					
1	OPERE EDILI					0,00
1.1	Rimozioni					0,00
01:01:01	Smuratura, rimozione e sgombero di eventuali staffe, ganci, pannelli in legno, tende, carter di alluminio, stufette elettriche, tubazioni non funzionanti a vista, canalette in pvc esterne, pannellature, piani di arredo, mensoline e altri oggetti collocati non utili al progetto	a corpo	1,0	0,00	0,00	
01:01:02	Rimozione e sgombero dell'impianto elettrico esistente	a corpo	1,0	0,00	0,00	
01:01:03	Rimozione e sgombero dell'impianto del gas esistente	a corpo	1,0	0,00	0,00	
01:01:04	Rimozione e sgombero del rivestimento pareti ceramico della cucina (H=155) , lato camera e lato bagno, compreso letto di posa	mq	12,9	0,00	0,00	
01:01:05	Rimozione e sgombero del rivestimento pareti ceramico del bagno (H=160) compreso letto di posa	mq	17,1	0,00	0,00	
01:01:06	Rimozione e sgombero pannelli in laminato in cucina	a corpo	1,0	0,00	0,00	
01:01:07	Rimozione e sgombero dei sanitari esistenti, del boiler elettrico e della tubazione a vista di acqua fredda a servizio del balcone (vedi ta. PE-02)	a corpo	1,0	0,00	0,00	
01:01:08	Rimozione impianto d'allarme ascensore se disattivati (oppure da spostare a cura dei Tecnici Valbisagno)	a corpo	1,0	0,00	0,00	
01:01:09	Rimozione e sgombero del pannello di legno completo del telaio a chiusura del varco tra il disimpegno d'ingresso ed il locale ascensori	a corpo	1,0	0,00	0,00	

1.2	Demolizioni					0,00
01:02:01	Demolizione e sgombero di controparete leggera interna costituita da mattoni forati, gas beton o altri materiali di simile consistenza in cucina lato bagno. (vedi tav.PE02)	a corpo	1,0	0,00	0,00	
01:02:02	Demolizione e sgombero del pavimento ceramico in bagno compreso massetto di posa (vedi tav.PE02)	mq	6,4	0,00	0,00	
1.3	Murature					0,00
01:03:01	Realizzazione di tamponamento murario, finito, intonacato e allineato alla parete esistente lato appartamento, del varco esistente di collegamento al locale ascensore.	a corpo	1,0	0,00	0,00	
01:03:02	Realizzazione di fodera in muratura per consentire l'incasso della cassetta tipo geberit, sotto finestra locale bagno	a corpo	1,0	0,00	0,00	

1.4	Intonaci					0,00
01:04:01	Esecuzione di intonaco a civile sulle pareti della cucina ove rimosso il rivestimento ceramico preesistente	mq	12,9	0,00	0,00	
01:04:02	Esecuzione di intonaco a civile sulle pareti del bagno ove rimosso il rivestimento ceramico preesistente	mq	17,1	0,00	0,00	
01:04:03	Esecuzione di riprese intonaco a civile sulle pareti scrostate o danneggiate dalle demolizioni interne	mq	4,0	0,00	0,00	
1.5	Solai in c.a., laterizio o acciaio					
01:05:01	_____					
1.6	Massetti cementizi					0,00
01:06:01	Realizzazione di nuovo massetto (letto di posa nuova pavimentazione) in bagno	mq	6,4	0,00	0,00	
1.7	Sottofondi					0,00
01:07:01	_____	mq	0,0	0,00	0,00	

COMMITTENTE: Condominio di Piazza De Marini 3 - Genova (GE)

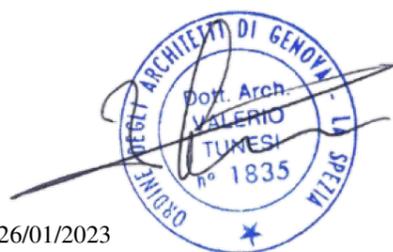
Opere di manutenzione ordinaria interna dei locali in Piazza De Marini 3, int.92 - 16123 Genova

2	ASSISTENZE MURARIE					0,00
02:01:00	Esecuzione assistenze murarie (compresi ripristini) per l'esecuzione del nuovo impianto elettrico, computato per punto luce (compreso impianto TV, telefonico e dati).	n	65,0	0,00	0,00	
02:02:00	Esecuzione assistenze murarie (compresi ripristini) per modifica dell'impianto idrico sanitario in bagno per singolo elemento installato (1 lavabo/1 bidet/1 wc/ 1 doccia);	n	4,0	0,00	0,00	
02:03:00	Esecuzione assistenze murarie (compresi ripristini) per modifica dell'impianto idrico sanitario in cucina per singolo elemento installato (1 lavatrice/1 lavandino);	n	2,0	0,00	0,00	
02:04:00	Esecuzione assistenza muraria per posa piatto doccia	a corpo	1,0	0,00	0,00	
02:05:00	Esecuzione assistenze murarie (compresi ripristini) per installazione del boiler elettrico nel locale di sgombero	a corpo	1,0	0,00	0,00	
02:06:00	Esecuzione assistenze murarie (compresi ripristini) per posa rete di distribuzione del termoarredo nuovo nel bagno	n	1,0	0,00	0,00	
02:07:00	Esecuzione assistenze murarie per incasso tubi riscaldamento in cucina	a corpo	1,0	0,00	0,00	
02:08:00	Esecuzione assistenze murarie per posa in opera portefinestra	n	6,0	0,00	0,00	
02:09:00	Esecuzione assistenze murarie per posa in opera finestra	n	1,0	0,00	0,00	
02:10:00	Esecuzione assistenze murarie per posa in opera portoncino caposcala	n	1,0	0,00	0,00	
3	SERRAMENTI					0,00
03:01:00	Esterni					0,00
03:01:01	Rimozione portafinestre esistenti compreso telaio murato con ripristini	n	6,0	0,00	0,00	
03:01:02	Rimozione finestre esistenti a 1 anta compreso telaio murato con ripristini	n	1,0	0,00	0,00	
03:01:03	Rimozione portoncino caposcala blindato	n	1,0	0,00	0,00	
03:01:04	F.p.o. di serramento portafinestra in pvc compreso controtelaio a murare	n	6,0	0,00	0,00	
03:01:05	F.p.o. di serramento finestra in pvc 1 anta	n	1,0	0,00	0,00	
03:01:06	F.p.o. di portoncino caposcala blindato	n	1,0	0,00	0,00	
03:01:07	Sostituzione cinghia tapparelle e verifica funzionamento	n	6,0	0,00	0,00	
03:02:00	Interni					0,00
	Sostituzione delle maniglie di apertura porte interne	n	3,0	0,00	0,00	
4	PAVIMENTI, SOGLIE E RIVESTIMENTI - vedi tav. PE-03					0,00
04:01:00	Pavimenti e rivestimenti ceramici, soglie e davanzali					0,00
04:01:01	Posa in opera di pavimento in gres porcellanato ceramico 30X60cm, nel bagno	mq	6,4	0,00	0,00	
04:01:02	posa in opera di rivestimento pareti ceramico 30x60 h=120 lungo tutto il perimetro del bagno	mq	10,8	0,00	0,00	
04:01:03	posa in opera di rivestimento pareti ceramico 30x60 zona doccia h=210	mq	3,6	0,00	0,00	
04:01:04	F.p.o. di soglie in marmo di Carrara di dimensione utile e spessore minimo da sovrapporre alle esistenti, si chiede opportuna pendenza per convogliamenti all'esterno dell'acqua piovana	n	6,0	0,00	0,00	
04:02:00	Pavimenti in marmo					0,00
04:02:01	Lucidatura a piombo pavimento in graniglia esistente	mq	57,4	0,00	0,00	
5	IMPIANTI					0,00
5.1	IMPIANTO IDRICO-SANITARIO				a corpo	0,00
05:01:01	Rimozione di impianti di adduzione e scarico nei bagni e cucina (compreso sanitari e rubinetteria) con adeguato isolamento dei suddetti	a corpo	1,0	0,00	0,00	
05:01:02	Esecuzione di impianto di adduzione acqua caldo/freddo per bagni e cucina computato per punto, completo di collettori per i singoli bagni e ambienti accessori (doccia, lavabo, bidet, wc, lavello cucina, lavatrice, boiler)	n	12,0	0,00	0,00	
05:01:03	Esecuzione di impianto di scarico acque nere computato per punto, in cucina e bagno	n	6,0	0,00	0,00	
05:01:04	Posa in opera e allaccio sanitari e rubinetteria bagno (bidet+doccia+lavabo)	n	3,0	0,00	0,00	
05:01:05	Allacci rubinetteria e scarichi cucina (lavatrice+lavello)	n	2,0	0,00	0,00	
05:01:06	Posa in opera e allaccio wc compreso cassetta tipo geberit da incasso completo di tavoletta e placca di funzionamento	n	1,0	0,00	0,00	
05:01:07	Eventuale sostituzione della braga di raccordo fra il nuovo wc e la colonna condominiale	n	1,0	0,00	0,00	

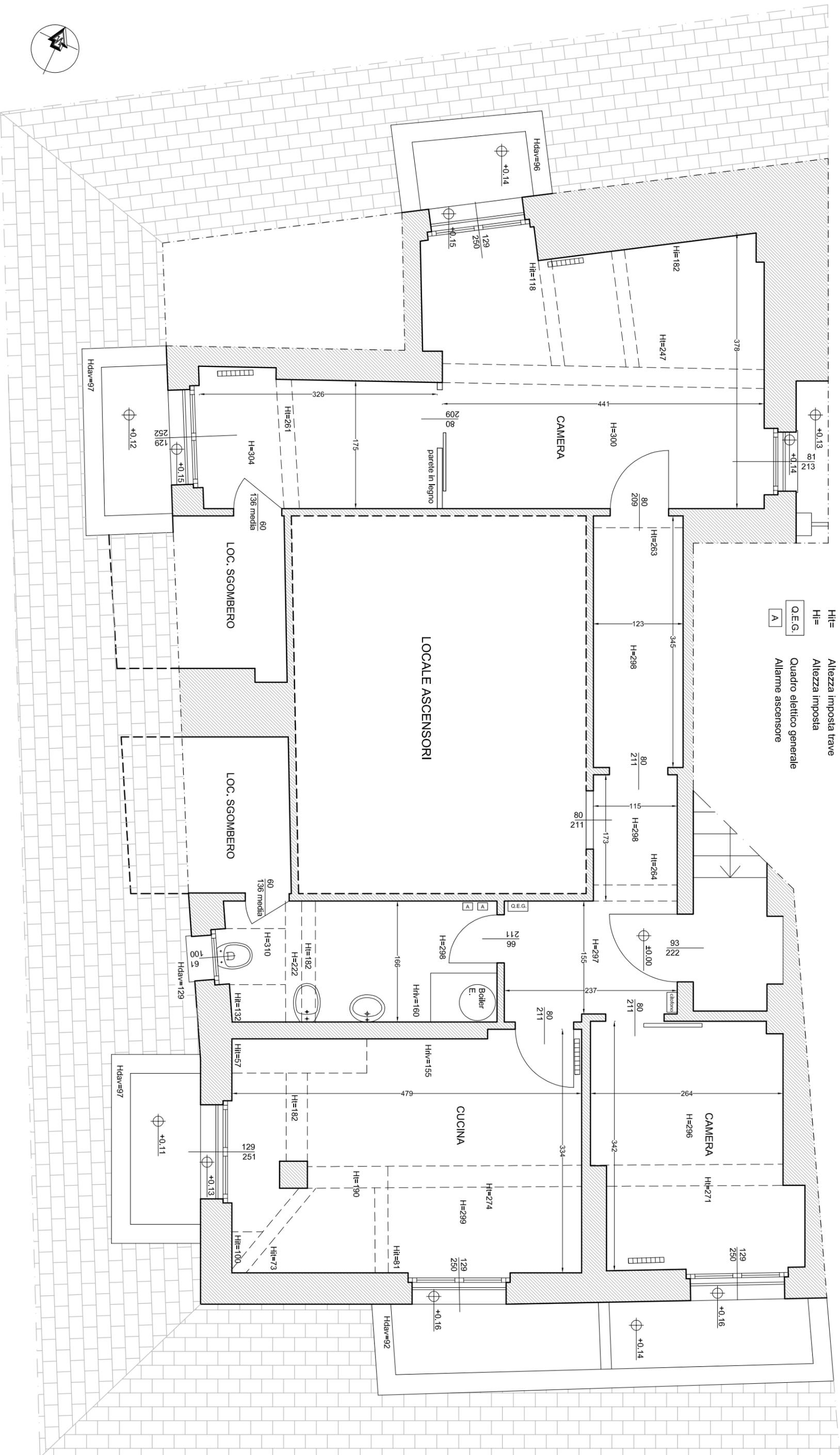
COMMITTENTE: Condominio di Piazza De Marini 3 - Genova (GE)

Opere di manutenzione ordinaria interna dei locali in Piazza De Marini 3, int.92 - 16123 Genova

05:01:08	F.p.o. in opera di boiler elettrico da 50l nel locale di sgombero	a corpo	1,0	0,00	0,00	
5.2	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO				a corpo	0,00
<i>al termine dei lavori è compresa la dichiarazione di conformità, depositata a cura dell'installatore, prevista dalla legge vigente (D.M. 37/08)</i>						
05:02:01	Smontaggio, accantonamento protetto e rimontaggio dei caloriferi esistenti	n	4,0	0,00	0,00	
05:02:02	F.p.o.a di nuovo termoarredo idraulico completo di linea e valvole termostatiche di collegamento all'impianto esistente opportunamente sezionato	n	1,0	0,00	0,00	
5.3	IMPIANTO ELETTRICO (certificato DM 37/08)				a corpo	0,00
<i>al termine dei lavori è compresa la dichiarazione di conformità, depositata a cura dell'installatore, prevista dalla legge vigente (D.M. 37/08)</i>						
05:03:01	Fornitura e posa in opera di nuovo quadro elettrico adeguato	a corpo	1,0	0,00	0,00	
05:03:02	Fornitura e posa in opera di rete di distribuzione elettrica completa di forniture per impianto TV e telefonico; è compreso l'allaccio all'impianto TV condominiale esistente - è previsto l'inserimento della serie di frutti e placche tipo Vimar Plana/ AVE base o similari	n	80,0	0,00	0,00	
5.4	IMPIANTO GAS (certificato DM 37/08)				a corpo	0,00
<i>al termine dei lavori è compresa la dichiarazione di conformità, depositata a cura dell'installatore, prevista dalla legge vigente (D.M. 37/08)</i>						
05:04:01	_____					
5.5	IMPIANTO RAFFRESCAMENTO					0,00
05:05:01	Verifica funzionamento e manutenzione impianto esistente (sistema monosplit)	a corpo	1,0	0,00	0,00	
5.6	IMPIANTO ANTIFURTO					0,00
6	SOFFITTI					0,00
06:01:00	_____					
7	TINTEGGIATURE					0,00
07:01:01	Esecuzione di raschiatura, doppia mano di rasatura, applicazione di fissativo e due mani di tinta lavabile traspirante sulle pareti e sui soffitti di tutti i locali interni all'appartamento coinvolti, vuoto per pieno, compreso travi	mq	266,9	0,00	0,00	
07:01:02	Esecuzione raschiatura, rasatura, applicazione di fissativo e due mani di smalto sulle pareti della cucina sino a h=200	mq	16,6	0,00	0,00	
07:01:03	Esecuzione raschiatura e verniciatura con preparazione del fondo e doppia mano di smalto a rullino dei radiatori recuperati vedi tav. PE-01	n	4,0	0,00	0,00	
07:01:04	Esecuzione raschiatura e verniciatura con preparazione del fondo e doppia mano di smalto a rullino porte interne (compreso scorrevole camera) e controtelai vedi tav. PE-01	n	4,0	0,00	0,00	
07:01:05	Esecuzione raschiatura e verniciatura con preparazione del fondo e doppia mano di smalto a rullino ante di accesso ai locali sgombero vedi tav. PE-01	n	2,0	0,00	0,00	
07:01:06	Esecuzione raschiatura e verniciatura con preparazione del fondo e doppia mano di smalto a rullino della parete in legno camera, compresa anta scorrevole vedi tav. PE-01	mq	10,4	0,00	0,00	
07:01:07	Esecuzione raschiatura e verniciatura con preparazione del fondo e doppia mano di smalto a rullino del telaio in legno nel corridoio vedi tav. PE-01	a corpo	1,0	0,00	0,00	
07:01:08	Esecuzione raschiatura e verniciatura con preparazione del fondo e doppia mano di smalto a rullino di ciascun cassettoni tapparella vedi tav. PE-01	n	6,0	0,00	0,00	
IMPORTO TOTALE (iva esclusa)						€ -
				sconto applicato	0,0000%	€ -
Totale incarico						€ -



- ±0.00 Quota calpestio
- H= Altezza interna locale
- Hdav= Altezza davanzale
- Hrv= Altezza rivestimento
- Hi= Altezza trave
- Hi'= Altezza imposta trave
- Hi= Altezza imposta
- Q.E.G. Quadro elettrico generale
- A Allarme ascensore



VALERIO TUNESI
 STUDIO DI ARCHITETTURA
 Piazza De Marini 3, int. 14 - 16123 Genova
 tel/fax 010.8573340 - info@tunesistudio.eu

Sistemazione appartamento
 per i locali siti in:
 Piazza De Marini 3 int. 92 - 16123 Genova
 committente:
 Condominio Piazza De Marini 3

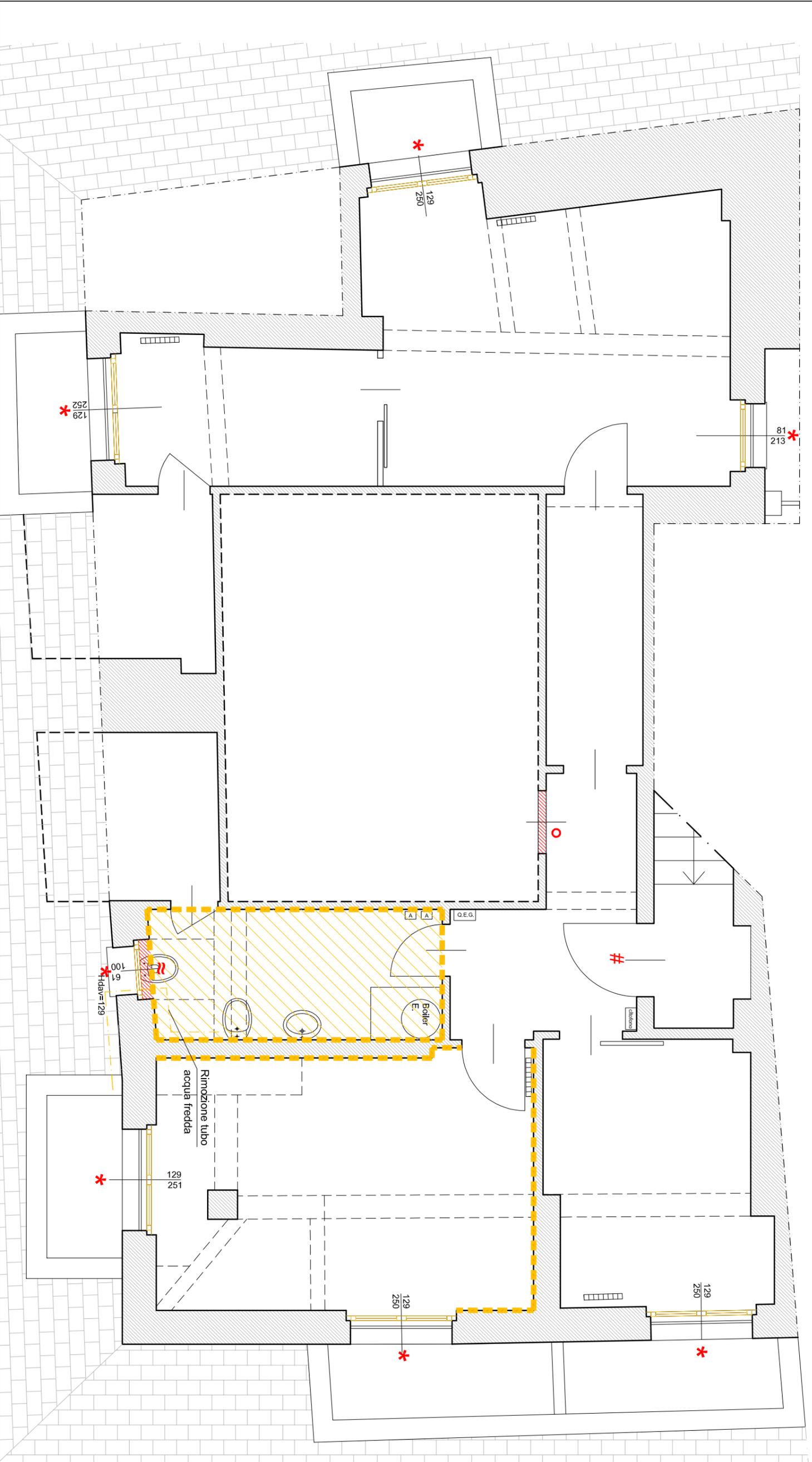
Manutenzione Ordinaria dei locali
 STATO DI FATTO
 OGGETTO:
 PLANIMETRIA QUOTATA scala 1:50

TAV.
SDF-01
 Genova, 05/01/2023

-  Rimozione rivestimento ceramico bagno e cucina
-  Rimozione pavimentazione ceramica compreso letto di posa bagno
-  Rimozione sanitari e boiler
-  Rimozione tubazioni a vista
-  Rimozione finestre/portefinestra compreso telaio
-  Rimozione allarmi ascensori se disattivati

A

-  F.p.o. finestre/portefinestra compreso telaio e soglia da sovrapporre
 -  Sostituzione portoncino caposcala
 -  Tamponamento murano
 -  Fodera in muratura per alloggio cassetta tipo Geberit
- NOTA BENE: le quote dei serramenti esterni e relativa soglia saranno da aggiornare in base alle scelte finali dimensionali. Quelle rappresentate nel disegno sono lo stato rilevato.



VALERIO TUNESI
 STUDIO DI ARCHITETTURA
 Piazza De Marini 3, int. 14 - 16123 Genova
 tel/fax 010.8573340 - info@tunesistudio.eu

Sistemazione appartamento
 per i locali siti in:
 Piazza De Marini 3 int. 92 - 16123 Genova
 committente:
 Condominio Piazza De Marini 3

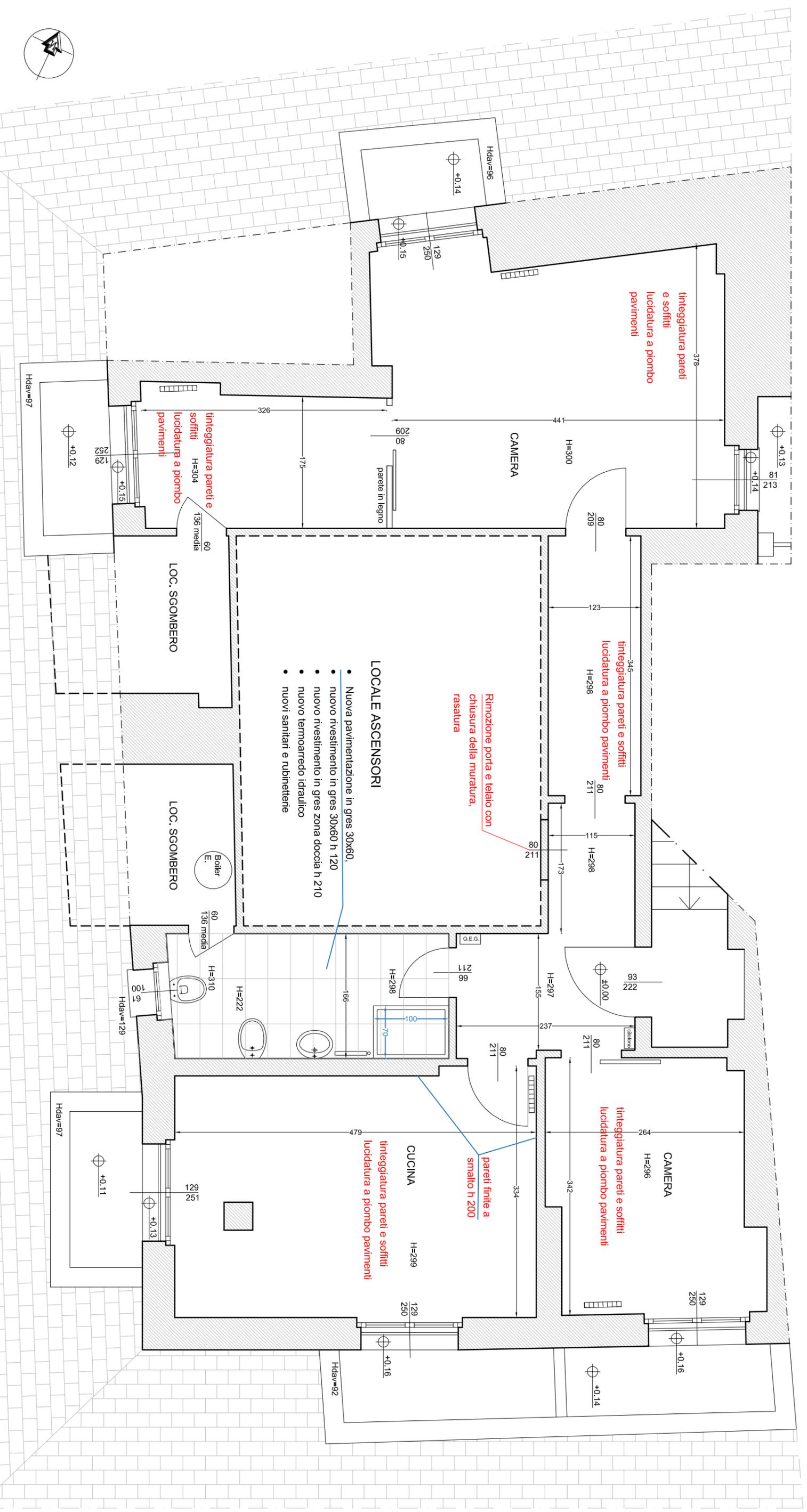
Manutenzione Ordinaria dei locali
 PROGETTO ESECUTIVO
 OGGETTO:
 DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI scala 1:50

TAV.
PE - 02
 Genova, 25/01/2023

Raschiatura e verniciatura di tutte le porte e relativi telai, della parete in legno compresa anta, di tutti i cassettetti tapparelle e di tutti i radiatori

±0,00	Quota calpestio
H=	Altezza interna locale
Hdav=	Altezza davanzale
Hriv=	Altezza rivestimento
Hi=	Altezza imposta
Q.E.G.	Quadro elettrico generale

NOTA BENE: le quote dei serramenti esterni e relativa soglia saranno da aggiornare in base alle scelte finali dimensionali. Quelle rappresentate nel disegno sono lo stato rilevato.



TAV.

PE-01

Genova, 25/01/2023

Manutenzione Ordinaria dei locali

PROGETTO ESECUTIVO

OGGETTO:

PLANIMETRIA QUOTATA DELLE FINITURE E DEGLI SPAZI scala 1:50

Sistemazione appartamento
per i locali siti in:

Piazza De Marini 3 int. 92 - 16123 Genova

committente:

Condominio Piazza De Marini 3

VALERIO TUNESI



STUDIO DI ARCHITETTURA

Piazza De Marini 3, int. 14 - 16123 Genova

tel/fax 010.8573340 - info@tunesistudio.eu