

PS12286 - FACILE RISTRUTTURARE-PROBLEMI VARI

Allegato al provvedimento n. 30350

Via delle Quattro Fontane 20, 00184 Roma
T + 39 06 478751 F + 39 06 4871101

FORMULARIO PER LA PRESENTAZIONE DEGLI IMPEGNI AI SENSI DELL'ART. 27, COMMA 7 DEL CODICE DEL CONSUMO, E DELL'ART. 9 DEL REGOLAMENTO SULLE PROCEDURE ISTRUTTORIE IN MATERIA DI TUTELA DEL CONSUMATORE

VERSIONE DEFINITIVA E NON CONFIDENZIALE

Proposta di impegni presentata da Facile Ristrutturare S.p.A.

1. NUMERO DEL PROCEDIMENTO, DATA DI RICEZIONE DELLA COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DA PARTE DEL PROFESSIONISTA

I presenti impegni si riferiscono al procedimento n. PS/12286 ("**Procedimento**"). La comunicazione di avvio del Procedimento ("**Comunicazione di Avvio**") è stata ricevuta il 14 aprile 2022 da Facile Ristrutturare S.p.A..

2. PROFESSIONISTA CHE PRESENTA GLI IMPEGNI

Ragione o denominazione sociale dell'impresa (cognome e nome nel caso di persona fisica):

Facile Ristrutturare S.p.A. ("**Facile Ristrutturare**" o "**Società**")

Sede legale:

Roma (RM), Via Tiburtina, 1227, CAP 00131.

3. PUBBLICITÀ O PRATICA COMMERCIALE OGGETTO DELLA COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

In data 14 aprile 2022, l'AGCM ha notificato l'avvio del procedimento ("**Comunicazione di Avvio**") nei confronti di Facile Ristrutturare al fine di verificare l'eventuale violazione degli artt. 21 e 22 del D.lgs. 6 settembre 2005, n. 206 ("**Codice del Consumo**").

Secondo la Comunicazione di Avvio, Facile Ristrutturare avrebbe diffuso tramite il suo sito internet <https://www.facileristrutturare.it>, "*comunicazioni commerciali ingannevoli e omissive sul servizio di ristrutturazione "chiavi in mano" di immobili residenziali, non informando i consumatori su diversi costi-extra e prestazioni non compresi nel preventivo di spesa proposto*" (§ 2, Comunicazione di Avvio).

In particolare, Facile Ristrutturare avrebbe presentato il proprio servizio "*chiavi in mano*" proponendosi quale "*interlocutore unico*" del cliente, consentendo a quest'ultimo di concentrarsi

esclusivamente sui propri “*desideri*” o “*esigenze*”, a fronte di un “*servizio trasparente da prezzi e tempi certi*” (cfr. §§ 4 e 5, Comunicazione di Avvio).

Nonostante ciò, secondo l’Autorità, “*dal prezzo del servizio prospettato dal professionista resterebbero esclusi alcuni costi e attività necessari per la ristrutturazione*”, posto che, soltanto alla sottoscrizione del contratto di appalto, “*il consumatore sarebbe informato che alcune prestazioni e voci di costo sono escluse dal servizio e a suo esclusivo carico*” (cfr. § 7, Comunicazione di Avvio).

Da ultimo, Facile Ristrutturare promuoverebbe all’interno dell’*home page* del proprio sito, l’immediato ottenimento dello “*Sconto in fattura IMMEDIATO 50%*” nonostante, per la sua applicazione, sia necessario il soddisfacimento dei requisiti previsti dalla normativa tributaria (§ 10, Comunicazione di Avvio).

4. CONTENUTO TESTUALE DEGLI IMPEGNI PROPOSTI ED EVENTUALE PERIODO DI VALIDITÀ IN RELAZIONE AI SINGOLI PROFILI OGGETTO DELLA COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

4.1 INTERVENTI SULLA *HOME PAGE* DEL SITO WEB

Come indicato nella Risposta, attraverso la propria interfaccia innovativa, la Società tenta di agevolare il più possibile il consumatore nella comprensione dei costi minimi del servizio di ristrutturazione e, nell’ottica di massima semplificazione – attraverso l’inserimento delle caratteristiche essenziali della propria abitazione – fornisce una stima preliminare del costo del servizio, avendo cura di indicare i costi inclusi ed esclusi, cosicché il consumatore possa valutare se il servizio offerto da Facile Ristrutturare possa essere di suo interesse.

Ciononostante, al fine di rendere ancora più chiare ed esaustive le informazioni relative al servizio “*chiavi in mano*”, la Società intende apportare alcune modifiche al proprio sito web (<https://www.facileristrutturare.it>), da un lato, adottando nuovi accorgimenti grafici che mettano in evidenza le informazioni rilevanti, dall’altro integrando il *set* informativo a disposizione del consumatore, nell’ottica di potenziare la trasparenza dei propri *claim*.

In particolare, la Società intende:

- a) onde eliminare qualsivoglia rischio di ambiguità per il consumatore, precisare che il preventivo ottenuto ad esito della compilazione della maschera disponibile sul sito internet ha natura non definitiva, rinominandolo “*preventivo preliminare*”, così da rendere ancora più chiaro per il consumatore che si tratta di un documento contenente una stima indicativa dei costi di ristrutturazione dell’immobile;

- b) introdurre un *disclaimer* (i) in calce alla “maschera di configurazione” sulla *home page* del sito e (ii) all’interno della pagina dedicata al configuratore, volto a precisare che il preventivo preliminare non può considerarsi quale costo effettivo della ristrutturazione, che potrà essere definito solo ad esito del sopralluogo;
- c) evidenziare, all’interno del preventivo preliminare trasmesso via *mail* al cliente, con una maggiore evidenza grafica e con maggiore dettaglio, le voci di spesa; a tal fine, il documento inoltrato conterrà l’indicazione di tutte le voci escluse (con la precisazione di quelle che – laddove il consumatore lo richiedesse – potranno essere affidate ad un *partner* di Facile Ristrutturare) e di tutte le voci incluse nel preventivo preliminare;
- d) inserire, all’interno della maschera per l’inserimento degli elementi essenziali dell’immobile interessato dalla ristrutturazione, un apposito *link* – intitolato “*Scopri come funziona la procedura*” – che condurrà il consumatore ad un’apposita pagina dedicata alla “*Ristrutturazione Appartamento*” (come revisionata ai sensi del punto 4.4);
- e) fino a quando sarà in vigore l’incentivo statale relativo allo sconto in fattura del 50% inserire, in corrispondenza del *claim* “sconto in fattura IMMEDIATO 50%” un *link* che rinvii alla pagina dedicata alla “*Ristrutturazione Appartamento*” (come revisionata ai sensi del punto 4.4).

Fermo restando che l’impostazione del sito web rimarrà aderente ai criteri sopra individuati, la Società si riserva di apportare eventuali modifiche grafiche rispetto all’esemplificazione che si produce sub **Allegato 1**.

4.2 INTERVENTI SULL’INTERFACCIA CON IL CONSUMATORE NEGLI *STORE* FISICI

In secondo luogo, al fine di allineare l’informativa che verrà garantita tramite il portale *web* a quella fornita direttamente dal personale di Facile Ristrutturare presso gli *store* fisici – che costituiscono, come detto, i due canali di primo contatto con il consumatore – Facile Ristrutturare s’impegna ad adottare delle Linee Guida (“**Linee guida per gli store fisici**”) che assicurino il medesimo livello di trasparenza che verrà garantito tramite il sito *web*.

In particolare, le Linee guida per gli *store* fisici prevedranno un obbligo a carico dei rappresentanti della Società di informare i consumatori in merito alle seguenti circostanze:

- a) il “*preventivo preliminare*” – reso sulla base delle caratteristiche essenziali dell’abitazione – costituisce il costo meramente indicativo della ristrutturazione, tenuto conto che quest’ultimo potrà essere definito solo ad esito del sopralluogo;
- b) quali siano le attività incluse ed escluse dal preventivo preliminare dei costi effettuata in tale fase. A tal fine, il documento consegnato al cliente, oltre a dover rinviare – mediante apposita

indicazione in calce allo stesso – al *link* della pagina dedicata alla procedura per la “*Ristrutturazione Appartamento*” (come revisionata ai sensi del punto 4.4), conterrà in un riquadro di colore “rosso” – affiancato da una X – le voci escluse (precisando quelle che – laddove il consumatore lo richiedesse – potranno essere affidate ad un *partner* di Facile Ristrutturare) e in un riquadro “verde” – affiancato da un ✓ – quelle incluse nel preventivo preliminare;

- c) fino a quando sarà in vigore l’incentivo statale relativo allo sconto in fattura del 50%, che lo “sconto in fattura IMMEDIATO 50%” è subordinato al possesso dei requisiti previsti della normativa tributaria, i quali verranno contestualmente descritti e spiegati al consumatore.

4.3 INTERVENTI IN SEDE DI DEFINIZIONE DEL PREVENTIVO A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO

Come già evidenziato nella Risposta, una volta trasmesso il “*preventivo preliminare*” al Cliente, quest’ultimo, laddove sia effettivamente interessato al servizio, potrà richiedere, in via del tutto gratuita e senza sottoporsi ad alcun tipo di vincolo, l’intervento di un architetto al fine di predisporre un preventivo dettagliato. All’esito del sopralluogo, Facile Ristrutturare procederà alla stesura di una progettazione non esecutiva, mediante la definizione della planimetria, e il relativo capitolato d’appalto.

È evidente, dunque, che solo al termine di tale attività – resa possibile attraverso una presa visione dei locali potenzialmente interessati dalla ristrutturazione e delle specifiche richieste del consumatore – la Società è in grado di fornire al Cliente un preventivo dettagliato.

A tal fine, Facile Ristrutturare s’impegna a rafforzare la struttura informativa del preventivo redatto ad esito del sopralluogo in modo tale da rendere più evidente e immediate le voci di costo incluse ed escluse dal servizio di ristrutturazione reso dalla Società.

In particolare, Facile Ristrutturare si impegna, all’interno del preventivo, a:

- conferire maggiore rilevanza grafica alle prestazioni escluse dal servizio di ristrutturazione offerto dalla Società, alle quali, di conseguenza, il consumatore dovrà provvedere autonomamente (eventualmente, avvalendosi dei *partner* di Facile Ristrutturare);
- indicare – mediante apposito *disclaimer* da porre in calce al preventivo – che il costo totale del servizio di ristrutturazione potrà variare in caso di modifiche alla progettazione iniziale concordata con il consumatore e/o di spese aggiuntive derivanti da circostanze non prevedibili al momento di effettuazione del sopralluogo e rilevabili solo in sede di esecuzione dei lavori.

4.4 INTERVENTI SULLA PAGINA “RISTRUTTURAZIONE APPARTAMENTO” DEL SITO WEB

Al fine di promuovere una maggiore trasparenza del servizio offerto, la Società intende modificare la pagina dedicata alla “Ristrutturazione Appartamento” del proprio sito web (<https://www.facileristrutturare.it/servizi/ristrutturazione-appartamento/>).

In particolare, Facile Ristrutturare s’impegna a rivedere il contenuto della pagina, prevedendo (a) un’illustrazione, di facile consultazione, della procedura, attraverso una *timeline* che indichi i passaggi previsti prima della sottoscrizione del contratto e quelli successivi alla stessa, individuando anche le relative tempistiche; (b) un’indicazione puntuale e analitica delle voci di costo escluse/incluse nel preventivo, con la precisazione che – ove il consumatore lo desidera – potrà affidarsi ai *partner* della Società e (c) fino a quando sarà in vigore l’incentivo statale relativo allo sconto in fattura del 50%, una sezione dedicata allo “sconto in fattura IMMEDIATO 50%”, volto ad indicare i requisiti della legge tributaria ai quali esso è subordinato.

Tale pagina sarà accessibile anche tramite un apposito *link*, recante la dicitura “Scopri come funziona la procedura” e posizionato, (a) all’interno della maschera *web* per l’inserimento dei dati dell’appartamento, (b) nella mail trasmessa al cliente a seguito del preventivo preliminare generato via *web*, (c) in calce alla documentazione trasmessa a valle dell’incontro presso gli *store* fisici, sia qualora essa sia trasmessa nel formato elettronico (via e-mail) che nel formato cartaceo e (d) nel preventivo trasmesso al cliente all’esito del sopralluogo con l’architetto.

4.5 REVISIONE DELLA SEZIONE “FAQ” DEL SITO WEB

Alla luce di quanto indicato, Facile Ristrutturare intende modificare anche la sezione “FAQ” del proprio sito web, integrandola con le informazioni indicate sopra.

In particolare, la Società – al fine di recepire le integrazioni di cui agli impegni precedenti – intende:

- inserire una nuova FAQ con riferimento agli *step* della procedura prima della firma del contratto;
- inserire una nuova FAQ con riferimento ai servizi inclusi/esclusi dal preventivo preliminare e/o dal preventivo dettagliato reso all’esito del sopralluogo;
- modificare la FAQ relativa a “Cosa significa il servizio “chiavi in mano”?”, specificando che, per quanto concerne i lavori esclusi dal servizio, il consumatore dovrà provvedervi autonomamente ovvero – laddove lo desidera – appoggiarsi ad uno dei *partner* della Società;

- modificare la FAQ relativa a *“Come funziona lo sconto in fattura?”*, specificando che l'erogazione dello stesso è subordinato al possesso dei requisiti di cui alla legge tributaria;
- modificare la FAQ relativa a *“Cosa è compreso nella cifra di € 299,00 al metro quadro?”*, specificando che, oltre all'IVA e i materiali di finitura, non sono inclusi i servizi di progettazione esecutiva, di sorveglianza dei cantieri, di svolgimento delle pratiche amministrative, la direzione dei lavori e i costi di gestione della pratica “sconto in fattura” (es. compensi richiesti dagli istituti di credito);
- modificare le FAQ relative a *“Chi è l'interlocutore unico del servizio chiavi in mano”* e *“Qual è il ruolo dell'interlocutore unico in Facile Ristrutturare”*, specificando che, ove richiesto dalla tipologia delle opere commissionate, potrebbe rendersi necessaria la presenza di ulteriori attività Professionali (quali il coordinatore della sicurezza ed il direttore dei lavori), che sono estranee al servizio offerto da Facile Ristrutturare.

4.6 REVISIONE DEL MODELLO DI CONTRATTO DI APPALTO SOTTOSCRITTO TRA FACILE RISTRUTTURARE E IL CONSUMATORE

Ad ulteriore dimostrazione della massima attenzione riservata da Facile Ristrutturare ai consumatori, la Società si impegna ad aggiornare il modello di contratto di appalto attualmente in uso, revisionando alcune clausole in senso maggiormente favorevole al consumatore.

Tale aggiornamento, che riguarderà sia il modello contrattuale per i clienti che richiedono di usufruire dello sconto in fattura del 50% (**“Contratto con sconto in fattura”**), sia il modello contrattuale base senza sconto in fattura del 50% (**“Contratto base”**), sarà realizzato alla luce dei seguenti criteri:

- maggior chiarezza nella formulazione della clausola relativa alla penale dovuta da Facile Ristrutturare al Cliente in caso di ritardata consegna dei lavori (art. 7 del contratto sconto in fattura e del contratto standard);
- modifica, in senso più favorevole al consumatore, della clausola relativa al prezzo dell'appalto contenuta nel Contratto con sconto in fattura (cfr. art. 8 del Contratto con sconto in fattura), subordinando il pagamento del saldo dei lavori alla verifica ed attestazione dell'esecuzione del 50% dei lavori. Si tratta, peraltro, della modalità di pagamento conforme agli stringenti chiarimenti applicativi resi di recente dall'Agenzia delle Entrate con Circolare 19/E del 27 maggio 2022;
- maggior chiarezza sulle conseguenze derivanti per il consumatore in caso di mancato riconoscimento, da parte dell'Agenzia delle Entrate, dei benefici fiscali previsti dalla

normativa sullo sconto in fattura, fermo restando che – come già chiarito nella risposta alla richiesta di informazioni del 19 maggio u.s. – allo stato non risultano posizioni di clienti che, ad esito delle verifiche da parte dell'Agenzia delle Entrate, si sono visti revocare il beneficio fiscale (cfr. art. 8 del Contratto con sconto in fattura);

- maggior chiarezza sul ruolo di Facile Ristrutturare in relazione alle forniture per l'esecuzione delle opere acquistate dal consumatore presso le imprese terze, incluse le imprese partner della Società (cfr. art. 16 del contratto con sconto in fattura e art. 15 del contratto base);
- maggior chiarezza sulle conseguenze a carico del consumatore in caso di mancato accordo con Facile Ristrutturare sui costi connessi alle modifiche necessarie al Capitolato, ossia non conosciute o conoscibili al momento dei sopralluoghi preliminari (cfr. art. 18 del Contratto con sconto in fattura e art. 17 contratto base);
- allineamento delle clausole relative alla risoluzione dell'Appaltatore e del Committente, con la precisazione, in entrambi i casi, che si potrà invocare la risoluzione del contratto solo in caso di gravi inadempimenti (cfr. art. 21 del Contratto con sconto in fattura e art. 20 del Contratto base);
- riformulazione della clausola relativa al foro competente in caso di controversie tra Facile Ristrutturare e il consumatore, in linea con quanto previsto dall'art. 66 *bis* del Codice del Consumo (art. 28 del Contratto con sconto in fattura e art. 27 del Contratto base).

Per maggiori dettagli rispetto al contenuto delle modifiche si rinvia all'**Allegato 2**, contenente un raffronto tra la formulazione attuale e quella futura delle clausole oggetto dell'impegno.

4.7 TEMPISTICHE DI IMPLEMENTAZIONE DEGLI IMPEGNI

Facile Ristrutturare s'impegna a modificare, alla luce di quanto indicato sopra, tutte le informazioni precontrattuali contenute nei propri documenti informativi e sul proprio sito *web* aventi ad oggetto il servizio "*chiavi in mano*".

Ferma restando la possibilità per Facile Ristrutturare di modificare i propri modelli contrattuali e l'informativa resa ai consumatori tramite il proprio sito internet in ragione delle possibili evoluzioni del modello di business della Società e degli sviluppi della propria offerta commerciale, gli impegni sopra descritti sono assunti a tempo indeterminato e saranno attuati entro **30 giorni** dalla notifica del provvedimento di chiusura dell'istruttoria nei confronti di Facile Ristrutturare adottato i sensi dell'art.

27, co. 7 del Codice del Consumo, ad eccezione dell'impegno n. 4.6, che verrà implementato nei prossimi 60 giorni, a prescindere dall'eventuale accettazione degli impegni.

4.8 CLAUSOLA DI REVISIONE

Facile Ristrutturare si riserva il diritto di chiedere la revisione degli Impegni nel caso in cui cambiamenti nel quadro normativo o regolamentare, sviluppi relativi ai propri processi o attività di commercializzazione o altri eventi dovessero rendere necessaria od opportuna una modifica al loro contenuto e/o alla loro durata ovvero la cessazione di uno o più degli Impegni.

5. CONSIDERAZIONI CIRCA L'AMMISSIBILITÀ E L'IDONEITÀ DEGLI IMPEGNI A RIMUOVERE I PROFILI DI ILLEGITTIMITÀ CONTESTATI NELL'AVVIO DELL'ISTRUTTORIA

Si ritiene che gli impegni nel caso di specie siano pienamente ammissibili ed idonei, essendo peraltro connotati da uno specifico "quid pluris".

Sotto il profilo dell'**ammissibilità** è noto che l'Autorità nel valutare le proposte di impegni trovi un limite, normativamente previsto (art. 27, comma 7 del Codice del Consumo) nei soli casi di "*manifesta scorrettezza e gravità*" della pratica commerciale.

Nella Comunicazione di Avvio la pratica in questione non viene definita come "*manifestamente grave e scorretta*" e come tale già di per sé suscettibile di essere ammessa alla procedura impegni.

Inoltre, va ricordato che la quantificazione degli addebiti resa nella Comunicazione di avvio possiede necessariamente un carattere provvisorio, stante "*l'incompletezza del quadro cognitivo e valutativo*"¹ di cui dispone l'Autorità nella fase iniziale del procedimento. Un compiuto apprezzamento della pratica commerciale contestata, anche in ordine alla eventuale manifesta scorrettezza e gravità della stessa, richiede difatti un "*grado di esaustività valutativa che postula (...) il necessario completamento*" dell'*iter* procedimentale².

Conseguentemente, non si può ritenere che quanto rappresentato nella Comunicazione di avvio sui possibili profili di scorrettezza della pratica commerciale comporti alcuna preclusione giuridica rispetto ad una valutazione di ammissibilità degli impegni.

Ciò vale a maggior ragione nel caso di specie, se si considera che la Comunicazione di avvio si limita a contestare a Facile Ristrutturare una mera pratica commerciale scorretta ingannevole, senza

¹ In tal senso, si veda Tar Lazio, Sez. I, 5 giugno 2012, n. 5277.

² *Id.*

imputare alla stessa alcuna condotta potenzialmente aggressiva, ai sensi degli artt. 24-26 del Codice del Consumo³. Pertanto, non risulta neppure integrato “*quel profilo di irrefutabile gravità della pratica commerciale che preclude ex lege l'accettazione degli impegni proposti in quanto in una scala di offensività delle condotte commerciali scorrette, le [sole] pratiche aggressive [...] assurgono ad un grado particolarmente elevato di oggettiva anti giuridicità (Consiglio di Stato 15/1104, TAR Lazio 09/8673)*”⁴.

Alla luce di tali considerazioni, la presentazione di impegni appare nel caso di specie certamente ammissibile.

Quanto all'**idoneità**, la Società ritiene che le misure proposte siano pienamente idonee in relazione ai profili contestati nella Comunicazione di Avvio, conferendo un significativo valore aggiunto in termini di tutela dei consumatori.

Come noto, grazie alle numerose agevolazioni fiscali che il Governo italiano ha varato nell'ultimo periodo al fine di rilanciare l'economia nazionale, molti consumatori stanno valutando ristrutturazioni edilizie, affidandosi spesso a società specializzate nella ristrutturazione “chiavi in mano” le quali – tuttavia – sponsorizzano il proprio servizio in maniera assolutamente disomogenea: si registra in particolare una totale assenza di uno standard informativo minimo rispetto ai *claim* degli operatori in materia di procedura per la definizione del preventivo, costi inclusi/esclusi dal servizio di ristrutturazione rispetto al prezzo al metro quadro, condizioni in merito all'erogabilità dello sconto in fattura, etc⁵.

In tal senso, gli impegni di Facile Ristrutturare – oltre ad incrementare la trasparenza verso i propri clienti – potranno definire di un nuovo *standard* nelle comunicazioni commerciali aventi ad oggetto la promozione dei servizi di ristrutturazione cd. “*chiavi in mano*”, caratterizzato dalla presentazione di un'informazione più completa da un punto di vista:

³ È noto, infatti, come le pratiche commerciali scorrette aggressive siano caratterizzate da una valenza e da un disvalore ben più ampi rispetto alle pratiche commerciali scorrette ingannevoli (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 16 marzo 2018, n. 1670, Cons. Stato, Sez. VI, 20 giugno 2012, n. 3588, che conferma TAR Lazio, Sez. I, 18 gennaio 2011, n. 448; TAR Lazio, Sez. I, 25 gennaio 2011, n. 732).

⁴ In tal senso, A. Leone, in Marchetti-Ubertazzi, *Commentario Breve alle Leggi su proprietà intellettuale e concorrenza*, Vicenza, 2016, pag. 2716.

⁵ Confrontando molteplici sistemi di preventivazione adottati dagli operatori del mercato, infatti, è stato possibile verificare come ciascuna società operi in maniera del tutto autonoma e differente dalle altre: *i)* in alcuni casi, i professionisti si limitano a fornire un preventivo telefonico basato su alcune sommarie informazioni raccolte *live* dal cliente; *ii)* in altri casi, il preventivo è realizzato esclusivamente in *store* o durante il sopralluogo, senza che al cliente sia fornita alcuna informazione preliminare sui possibili costi rischiando così, peraltro, che il cliente incorra nell'effetto “aggancio” che l'appuntamento potrebbe produrre; *iii)* altri operatori, invece, similmente a Facile Ristrutturare, forniscono una stima iniziale con l'invio di un preventivo preliminare al cliente: anche la struttura di tali preventivi e le informazioni in essi fornite non è tuttavia omogenea, sia rispetto alla rappresentazione dello sconto in fattura, sia relativamente a costi esclusi o inclusi nel preventivo.

- contenutistico, ad esempio, con riferimento alle attività incluse/escluse dal servizio, alla procedura che interessa la ristrutturazione, alla prospettazione delle variabili che incidono sul costo finale, alle condizioni alle quali è subordinato l'erogazione dello sconto del 50% in fattura;
- grafico, conferendo maggiore enfasi ai costi inclusi ed esclusi dal preventivo preliminare.

La definizione di uno standard di mercato - tramite l'accettazione degli Impegni - appare particolarmente rilevante, tenuto conto che il settore dell'edilizia (e dunque anche i servizi di ristrutturazione) continuerà a crescere grazie alla proroga degli incentivi governativi: gli sconti in fattura del 50% relativi alle attività di ristrutturazione, con la Legge di Bilancio 2022, sono infatti già stati estesi fino al 31 dicembre 2024 ed inoltre il Legislatore ha annunciato di voler prorogare le agevolazioni fiscali in materia edile.

Quanto poi al contenuto delle singole misure, si osserva quanto segue:

- **l'impegno sub 4.1** consente di incrementare il livello di trasparenza e di completezza dell'informativa resa nei confronti dei consumatori sulla home page del sito *web*. Esso infatti: *i)* evidenzia al consumatore che la "maschera di configurazione" permette di ricostruire soltanto un'indicazione preliminare del costo del servizio di ristrutturazione e non un preventivo definitivo e dettagliato, rinviando, laddove il consumatore sia interessato a maggiori informazioni, agli *step* della procedura "*chiavi in mano*"; *ii)* mette in luce le voci di costo incluse o escluse nel preventivo preliminare, agevolandone la lettura e promuovendo – già dalla prima interazione con la Società – la massima trasparenza.
- **l'impegno sub 4.2** consente di raggiungere il medesimo livello di trasparenza e completezza dell'informativa resa nei confronti dei consumatori anche all'interno del secondo canale di interazione con la clientela, consistente negli *store* fisici. Le Linee guida per gli *store* fisici permetteranno alla clientela di usufruire di un'informativa completa, funzionale a comprendere, anche laddove il consumatore desideri interfacciarsi direttamente con un rappresentante della Società, se il servizio di ristrutturazione offerto possa essere di suo interesse;
- **l'impegno sub 4.3** costituisce il riflesso degli obblighi informativi presenti negli impegni *sub* 4.1 e 4.2 e dunque permette al consumatore – anche nella fase successiva al sopralluogo (e dunque quando si hanno maggiori elementi per la definizione del costo) di poter ponderare con maggiore consapevolezza la scelta di avvalersi del servizio della Società;

- **l'impegno sub 4.4** intende riportare all'interno di un'unica pagina web gli elementi informativi che possano risolvere i più comuni dubbi del consumatore interessato al servizio di ristrutturazione: a tal fine, la pagina – rivista con le indicazioni di cui sopra – permetterà anche ai consumatori che si interfacciano con la Società tramite il sito *web* e che non abbiano attivato la procedura funzionale all'acquisizione del preventivo, di prendere visione delle condizioni del servizio di ristrutturazione;
- **l'impegno sub 4.5** consente, nell'ottica di massima semplificazione, di riportare delle sezioni di carattere riassuntivo – espressione dei dubbi più frequenti della clientela – e potenziare il prospetto informativo nei riguardi del consumatore, in modo tale che quest'ultimo possa avere a disposizione tutte le informazioni rilevanti in merito al funzionamento del servizio;
- **da ultimo, l'impegno sub 4.6** interviene sui modelli di contratto di appalto utilizzati dalla Società, prevedendo un aggiornamento di alcune clausole in senso più favorevole al consumatore, tenuto conto anche di quanto evidenziato da alcuni segnalanti.

* * *

Le misure oggetto degli Impegni presentano un visibile e concreto valore aggiunto al fine di garantire la massima protezione dei consumatori e rappresentano un notevole sforzo – caratterizzato da oneri tecnici ed implementativi non trascurabili per Facile Ristrutturare – nell'ottica della sempre massima attenzione e cura verso la propria clientela, nonché della diligente e proattiva collaborazione con l'Autorità. Nonostante Facile Ristrutturare confidi nella correttezza della propria condotta, sempre rispettosa della normativa e regolamentazione vigente, anche con riguardo a quanto oggetto del Procedimento, si ritiene che gli impegni proposti risultino suscettibili di superare pienamente gli specifici profili di presunta scorrettezza contestati nella Comunicazione di Avvio.

* * *

Roma, 25 luglio 2022

Avv. Piero Fattori

Avv. Eugenio Calvelli

Avv. Andrea Pezza

Avv. Elisa Luna Scimeca

1) Interventi sulla home page (i)

IMPEGNO 4.1

Nuova denominazione del preventivo: «**preventivo preliminare**»

Introduzione disclaimer sulla provvisorietà dei costi

Sostituzione di «**vai al preventivo**» con «**calcola**»

CALCOLA IL TUO PREVENTIVO PRELIMINARE*

Superficie | Bagni ▾ | Città | **CALCOLA**

* Il preventivo generato dalla presente maschera ha carattere preliminare. Solo ad esito dell'eventuale sopralluogo gratuito Facile Ristrutturare sarà in grado di definire con maggiore precisione il costo dell'intervento di ristrutturazione.

 10.000	Addetti
 1.200	Architetti e Progettisti
 25.000	Cantieri conclusi

Sconto in **FATTURA**
CONTROLLA I REQUISITI DI LEGGE
50%
Fino al 30.6.2022

Inserimento pulsante «**controlla i requisiti di legge**»

1) Interventi sulla home page (ii)

IMPEGNO 4.1



Sconto in
FATTURA
CONTROLLA I REQUISITI DI LEGGE
50%

Nuova
Informativa

Si apre con un *click* su
«controlla i requisiti di legge»

E' possibile usufruire dello sconto immediato in fattura se:

- A) Si tratta di interventi di manutenzione straordinaria sottoposti a pratica edilizia;
- B) L'immobile si trova su territorio italiano;
- C) Si tratta di un'immobile residenziale;
- D) Il richiedente è un contribuente assoggettato all'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), residente o meno sul territorio dello stato;
- E) Il richiedente presenta il titolo abilitativo per gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria (es: CILA/SCIA)
- F) Il richiedente è proprietario degli immobili o anche titolare di diritto reale/personale di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e ne sostiene le relative spese.

Attenzione lo sconto in fattura spetta per un importo massimo di Euro 96,000 (iva inclusa) in cui vengono computati opere, materiali, forniture ed incarichi professionali. L'importo massimo di spesa ammessa al beneficio delle detrazioni per ristrutturazione è di euro 96,000 (iva inclusa).

Per verificare se possiedi tutti i requisiti di accesso e per altre informazioni consulta il sito ufficiale www.agenziaentrate.gov.it sezione Casa e prendi visione dell'art. 16-bis del Dpr 917/86

1) Interventi sulla pagina del configuratore

IMPEGNO 4.1

1 Dati dell'immobile

2 Dati anagrafici

3 Accettazione privacy

Inserimento
disclaimer

(i) Il preventivo generato ad esito dell'inserimento dei dati richiesti ha carattere preliminare. Solo ad esito dell'eventuale sopralluogo gratuito, Facile Ristrutturare sarà in grado di definire con maggiore precisione il costo effettivo dell'intervento di ristrutturazione anche in funzione

Tempo stimato per la compilazione **60 secondi**

Indica la superficie*

Numero di bagni

Controsoffitti?

Inserisci mq

Condizionatori?

Quantità

Impianti da rifare?

Elettrico

Idraulico

Gas

Termoidraulico

< STEP PRECEDENTE

STEP SUCCESSIVO >

Link che conduce alla rinnovata sezione
«Ristrutturazione appartamento» (impegno 4.4)

scopri come funziona la procedura

I DATI DEL TUO IMMOBILE

MQ APPARTAMENTO **100**

N. BAGNI **2**

MQ CONTROSOFFITTO -

N. CONDIZIONATORI -

IMPIANTO GAS **NO**

IMPIANTO ELETTRICO **NO**

IMPIANTO IDRAULICO **NO**

IMPIANTO TERMOIDRAULICO **sì**

**CIAO NOME,
IL TUO PREVENTIVO PRELIMINARE* È:**

€ 16.911,50**

**Il preventivo generato ad esito dell'inserimento dei dati richiesti ha carattere preliminare.
Solo ad esito dell'eventuale sopralluogo gratuito, Facile Ristrutturare sarà in grado di definire con maggiore precisione il costo effettivo dell'intervento di ristrutturazione, anche in funzione dello stato dell'immobile e delle preferenze del committente.*

disclaimer

IL PREVENTIVO PRELIMINARE **COMPRENDE**

Allestimento area di cantiere, protezione zone di passaggio a mezzo teli nylon e/o cartoni e relativa pulizia per tutta la durata del cantiere.

Demolizioni di tutte le superfetazioni presenti all'interno dell'immobile (sanitari, rubinetterie, lavabi, vecchi impianti elettrici e idraulici, ecc...), compreso il trasporto al piano stradale e il successivo trasloco alle pubbliche discariche.

Demolizione della pavimentazione del bagno/i e relativo massetto, compreso il trasporto al

*Stessa enfasi grafica
voci incluse/escluse*

ALLEGATO 2**CLAUSOLE CONTRATTUALI MODIFICATE NEL CONTRATTO DI APPALTO
(NELLA VERSIONE CON SCONTO IN FATTURA E NELLA VERSIONE BASE)¹****PENALE PER RITARDATA CONSEGNA DEI LAVORI
[ART. 7 CONTRATTO CON SCONTO IN FATTURA E CONTRATTO BASE]**

PRECEDENTE VERSIONE	NUOVA VERSIONE
In caso di mancato rispetto del termine di consegna dei lavori di cui all'art. 6, dipendente da esclusiva responsabilità, fatto o colpa dell'Appaltatore, la Facile Ristrutturare S.p.a. si obbliga a corrispondere al Committente una penale pari a € 50,00 per ogni giorno lavorativo di ritardo. Le parti espressamente pattuiscono che la corresponsione della predetta penale è esaustiva di ogni danno patito dal Committente in conseguenza del citato ritardo e che, una volta corrisposta, sarà escluso il risarcimento del maggior danno. In ogni caso, le parti convengono espressamente che la penale di cui al punto precedente inizierà a decorrere solo ed esclusivamente a partire dal 7° giorno successivo alla data prevista per la consegna dei lavori.	In caso di mancato rispetto del termine di consegna dei lavori di cui all'art. 6, dipendente da esclusiva responsabilità, fatto o colpa dell'Appaltatore, la Facile Ristrutturare S.p.a. si obbliga a corrispondere al Committente, a tacitazione dei danni conseguenti al ritardo , una penale pari a € 50,00 per ogni giorno lavorativo di ritardo. Le parti espressamente pattuiscono che la corresponsione della predetta penale è esaustiva di ogni danno patito dal Committente in conseguenza del citato ritardo e che, una volta corrisposta, sarà escluso il risarcimento del maggior danno. In ogni caso, le parti convengono espressamente che la penale di cui al punto precedente inizierà a decorrere solo ed esclusivamente a partire dal 7° giorno successivo alla data prevista per la consegna dei lavori.

**PREZZO DELL'APPALTO – SCONTO IN FATTURA EX ART. 121 D.L. 34/2020 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI
[ART. 8 CONTRATTO CON SCONTO IN FATTURA]**

PRECEDENTE VERSIONE	NUOVA VERSIONE
<p>[...]</p> <p>Le parti convengono di disciplinare il pagamento del prezzo dell'appalto nel modo che segue:</p> <p>Acconto – alla sottoscrizione del presente accordo: 30% € _____ (oltre iva) mediante bonifico "parlante", comunque entro 5 giorni dal ricevimento di fattura o proforma.</p> <p>1° sal – inizio demolizioni: 20% € _____ (oltre iva) mediante bonifico "parlante" entro 5 giorni dal ricevimento di fattura o proforma e 40% € _____ (oltre iva) mediante immediato sconto in fattura.</p> <p>Saldo - dichiarazione fine lavori dell'Appaltatore:</p>	<p>[...]</p> <p>Le parti convengono di disciplinare il pagamento del prezzo dell'appalto nel modo che segue:</p> <p>Acconto: 50% dell'importo dell'appalto pari ad Euro ____ (oltre iva) al momento della sottoscrizione del contratto e, comunque, entro e non oltre 5 giorni dal ricevimento del proforma di fattura o fattura. Tale importo verrà corrisposto con modalità "mista" nel modo che segue:</p> <p>Euro ____ (oltre iva) mediante bonifico "parlante" destinato all'Appaltatore, ed Euro ____ (oltre iva) mediante immediato sconto in fattura. La cessione effettiva del credito fiscale avverrà solo previa verifica del quantitativo di opere eseguite.</p> <p>Saldo: 50% dell'importo dell'appalto pari ad Euro ____ (oltre</p>

¹ Si precisa che i testi di seguito proposti potrebbero essere oggetto di ulteriori modifiche, di natura esclusivamente formale, in sede di approvazione definitiva dei nuovi modelli contrattuali. Resta fermo che eventuali interventi in tal senso saranno valutati e realizzati in maniera tale da mantenere inalterati contenuti e obiettivi delle modifiche proposte.

10 % € _____ (oltre iva) mediante immediato sconto in fattura.

[...]

In ogni caso, il negativo esito della procedura di sconto in fattura consentirà all'Appaltatore di sospendere i lavori, di esigere il pagamento delle lavorazioni fino a quel momento eseguite e di trattenere comunque tutti gli importi fino a quel momento percepiti, ovvero sarà facoltà dell'Appaltatore risolvere il presente contratto, trattenere tutti gli importi fino a quel momento percepiti, esigere il pagamento delle lavorazioni fino a quel momento realizzate, e potendo agire comunque per il risarcimento del maggior danno.

[...]

iva) al raggiungimento di un SAL pari al 50% dei lavori effettivamente eseguiti. Tale importo verrà corrisposto con modalità "mista" nel modo che segue: Euro ____ (oltre iva) mediante bonifico "parlante" destinato all'Appaltatore, ed Euro ____ (oltre iva) mediante immediato sconto in fattura. La cessione effettiva del credito fiscale avverrà solo previa verifica del quantitativo di opere eseguite. Il Committente, laddove previsto dal presente contratto, si impegna ad effettuare i bonifici "parlanti", essendo reso edotto che trattasi di obbligo previsto ex lege; conseguentemente il Committente dichiara di essere reso edotto e di accettare che, ove egli non esegua il bonifico con le modalità richieste dal presente contratto pur essendovi obbligato, ed ove tale inadempimento impedisca all'Appaltatore di beneficiare dello sconto in fattura egli rimarrà obbligato principale ed esclusivo del pagamento dell'intero prezzo dell'appalto, di eventuali extra lavori e delle relative forniture e si impegna a corrispondere direttamente e personalmente all'Appaltatore tutti gli importi per i quali non sia andata a buon fine la cessione del credito per inadempimento a sé imputabile.

[...]

In ogni caso, il negativo esito della procedura di sconto in fattura consentirà all'Appaltatore di sospendere i lavori, di esigere il pagamento delle lavorazioni fino a quel momento eseguite ~~e di trattenere comunque tutti gli importi fino a quel momento percepiti~~, ovvero sarà facoltà dell'Appaltatore risolvere il presente contratto, ~~trattenere tutti gli importi fino a quel momento percepiti~~, esigere il pagamento delle lavorazioni fino a quel momento realizzate, e potendo agire comunque per il risarcimento del maggior danno **eventualmente subito**.

[...]

**ONERI DEL COMMITTENTE IN MERITO ALLE FORNITURE ACQUISTATE EX ARTT. 12 E 14
(PRECEDENTEMENTE, “RECLAMI, RESI, LIMITAZIONI DI RESPONSABILITÀ”)
[ART. 16 CONTRATTO SCONTO IN FATTURA]**

PRECEDENTE VERSIONE	NUOVA VERSIONE
<p>Art. 16 Reclami, resi, limitazioni di responsabilità</p> <p>Eventuali reclami per vizi, difformità o difetti della fornitura consegnata ai sensi dell’art.14 del presente accordo, dovranno essere denunciati dal Committente in forma scritta all’Appaltatore al momento della loro consegna e comunque entro e non oltre 8 giorni dal ricevimento dei beni, unitamente all’opportuna documentazione di supporto (ex. foto/video ecc. del vizio, della difformità e/o difetto). Facile Ristrutturare S.p.a. non presterà alcuna garanzia qualora il committente non abbia denunciato in vizi dei materiali con le modalità sopra pattuite, qualora il Committente abbia autonomamente manomesso o alterato i beni o la loro installazione, o abbia fatto intervenire soggetti terzi su vizi e/o malfunzionamenti, difetti dei beni. Sono inoltre esclusi dalla garanzia prodotti con vizi e/o difetti riconoscibili o conosciuti dal Committente e da lui comunque accettati, i vizi derivanti dal logorio del normale uso, manutenzioni, riparazioni o sostituzioni di singoli componenti effettuate da soggetti non autorizzati.</p>	<p>Art. 16 Oneri del Committente in merito alle forniture acquistate ex artt. 12 e 14.</p> <p>Al momento del recapito presso il cantiere delle forniture acquistate dal committente ai sensi degli artt. 12 e 14 del presente contratto è fatto obbligo al Committente di verificarle ed indicare all’Appaltatore, prima della loro installazione o posa in opera, l’eventuale difformità rispetto all’ordine o la presenza di danni. Tali danni/difformità dovranno essere comunicati dal Committente all’Appaltatore in forma scritta unitamente all’opportuna documentazione di supporto (ex. foto/video ecc. del danno e/o difformità).</p> <p>L’Appaltatore non potrà essere ritenuto responsabile per aver installato o impiegato le forniture acquistate dal committente ai sensi degli artt. 12 e 14 del presente contratto, non provvederà alla sua sostituzione, né riconoscerà risarcimento alcuno nell’ipotesi in cui il Committente non abbia formulato riserve sulle forniture con le modalità sopra indicate.</p> <p>Parimenti, l’Appaltatore non potrà essere ritenuto responsabile laddove – successivamente all’impiego delle forniture acquistate dal committente ai sensi degli artt. 12 e 14 del presente contratto – il Committente abbia autonomamente manomesso o alterato i beni, o abbia fatto intervenire soggetti terzi su vizi e/o malfunzionamenti.</p> <p>E’ esclusa comunque la responsabilità dell’Appaltatore per difetti dei materiali riconoscibili con l’ordinaria diligenza o conosciuti dal Committente e da lui comunque accettati, così come i vizi derivanti dal logorio del normale uso, manutenzioni, riparazioni o sostituzioni di singoli componenti effettuate da soggetti non autorizzati.</p>

**ONERI DEL COMMITTENTE IN MERITO ALLE FORNITURE ACQUISTATE EX ARTT. 11 E 13
(PRECEDENTEMENTE, “RECLAMI, RESI, LIMITAZIONI DI RESPONSABILITÀ”)
[ART. 15 CONTRATTO BASE]**

PRECEDENTE VERSIONE	NUOVA VERSIONE
<p>Art. 15 Reclami, resi, limitazioni di responsabilità</p> <p>Eventuali reclami per vizi, difformità o difetti della fornitura consegnata ai sensi dell’art.13 del presente accordo, dovranno essere denunciati dal Committente in forma scritta all’Appaltatore al momento della loro consegna e comunque entro e non oltre 8 giorni dal ricevimento dei beni, unitamente all’opportuna documentazione di supporto (ex. foto/video ecc. del vizio, della difformità e/o difetto). Facile Ristrutturare S.p.a. non presterà alcuna garanzia qualora il committente non abbia denunciato in vizi dei materiali con le modalità sopra pattuite, qualora il Committente abbia autonomamente manomesso o alterato i beni o la loro installazione, o abbia fatto intervenire soggetti terzi su vizi e/o malfunzionamenti, difetti dei beni. Sono inoltre esclusi dalla garanzia prodotti con vizi e/o difetti riconoscibili o conosciuti dal Committente e da lui comunque accettati, i vizi derivanti dal logorio del normale uso, manutenzioni, riparazioni o sostituzioni di singoli componenti effettuate da soggetti non autorizzati.</p>	<p>Art. 15 Oneri del Committente in merito alle forniture acquistate ex artt. 11 e 13.</p> <p>Al momento del recapito presso il cantiere delle forniture acquistate dal committente ai sensi degli artt. 11 e 13 del presente contratto è fatto obbligo al Committente di verificarle ed indicare all’Appaltatore, prima della loro installazione o posa in opera, l’eventuale difformità rispetto all’ordine o la presenza di danni. Tali danni/difformità dovranno essere comunicati dal Committente all’Appaltatore in forma scritta unitamente all’opportuna documentazione di supporto (ex. foto/video ecc. del danno e/o difformità).</p> <p>L’Appaltatore non potrà essere ritenuto responsabile per aver installato o impiegato le forniture acquistate dal committente ai sensi degli artt. 11 e 13 del presente contratto, non provvederà alla sua sostituzione, né riconoscerà risarcimento alcuno nell’ipotesi in cui il Committente non abbia formulato riserve sulle forniture con le modalità sopra indicate.</p> <p>Parimenti, l’Appaltatore non potrà essere ritenuto responsabile laddove – successivamente all’impiego delle forniture acquistate dal committente ai sensi degli artt. 11 e 13 del presente contratto – il Committente abbia autonomamente manomesso o alterato i beni, o abbia fatto intervenire soggetti terzi su vizi e/o malfunzionamenti.</p> <p>E’ esclusa comunque la responsabilità dell’Appaltatore per difetti dei materiali riconoscibili con l’ordinaria diligenza o conosciuti dal Committente e da lui comunque accettati, così come i vizi derivanti dal logorio del normale uso, manutenzioni, riparazioni o sostituzioni di singoli componenti effettuate da soggetti non autorizzati.</p>

MODIFICHE NECESSARIE AL CAPITOLATO
[ART. 18 CONTRATTO CON SCONTO IN FATTURA]

PRECEDENTE VERSIONE	NUOVA VERSIONE
<p>Nel caso in cui, nel corso della realizzazione dell'opera, a causa delle condizioni dei luoghi non conosciute o conoscibili al momento dei sopralluoghi preliminari, l'Appaltatore si avveda della necessità di apportare modifiche tecniche alle lavorazioni concordate con il presente contratto al fine di garantire la diligente e perita realizzazione delle opere pattuite, l'Appaltatore ne darà comunicazione scritta al Committente al fine di concordare con quest'ultimo la soluzione tecnica da adottare. Individuata di comune accordo la soluzione più idonea, l'Appaltatore entro 2 giorni lavorativi comunicherà al Committente le variazioni di prezzo e di tempistiche che tali modifiche potranno comportare e che dovranno essere espressamente accettate dal Committente. Il pagamento di tali opere ulteriori dovrà avvenire contestualmente alla loro approvazione. Per il pagamento delle opere extra il Committente dichiara di volersi avvalere sin da ora della modalità "sconto in fattura" ex art. 121 D.L. n. 34/2020 e l'Appaltatore dichiara di accordare tale modalità di pagamento subordinatamente alla sussistenza di tutti i requisiti di legge e comunque nei limiti dell'importo massimo consentito dalla legge; in difetto di tali requisiti è facoltà dell'Appaltatore rifiutare tale modalità di pagamento e gli extra dovranno essere saldati dal Committente in un'unica soluzione mediante bonifico a favore dell'Appaltatore contestualmente alla loro approvazione e comunque entro e non oltre 3 giorni dal ricevimento di fattura o proforma di fattura. In ogni caso, il termine di consegna dei lavori pattuito si riterrà automaticamente prorogato del tempo occorso per individuare congiuntamente la migliore soluzione tecnica da adottare, nonché dei tempi necessari per la realizzazione delle ulteriori nuove opere accettate dal Committente. In caso di mancato accordo tra le parti relativamente alla soluzione più idonea da adottare, entrambe potranno recedere dal contratto. L'Appaltatore in tal caso avrà comunque diritto alla corresponsione del compenso relativo alle opere già eseguite, oltre all'eventuale maggior danno. Per ogni aspetto non disciplinato nel presente articolo, le opere di cui qui trattasi devono considerarsi comunque opere "extra" e, come tali seguiranno il regime di pagamento e di divieto di storno previsto all'art. 17 del presente accordo.</p>	<p>Nel caso in cui, nel corso della realizzazione dell'opera, a causa delle condizioni dei luoghi non conosciute o conoscibili al momento dei sopralluoghi preliminari, l'Appaltatore si avveda della necessità di apportare modifiche tecniche alle lavorazioni concordate con il presente contratto al fine di garantire la diligente e perita realizzazione delle opere pattuite, l'Appaltatore ne darà comunicazione scritta al Committente al fine di concordare con quest'ultimo la soluzione tecnica da adottare. Individuata di comune accordo la soluzione più idonea, l'Appaltatore entro 2 giorni lavorativi comunicherà al Committente le variazioni di prezzo e di tempistiche che tali modifiche potranno comportare e che dovranno essere espressamente accettate dal Committente. Il pagamento di tali opere ulteriori dovrà avvenire contestualmente alla loro approvazione. Per il pagamento delle opere extra il Committente dichiara di volersi avvalere sin da ora della modalità "sconto in fattura" ex art. 121 D.L. n. 34/2020 e l'Appaltatore dichiara di accordare tale modalità di pagamento subordinatamente alla sussistenza di tutti i requisiti di legge e comunque nei limiti dell'importo massimo consentito dalla legge; in difetto di tali requisiti è facoltà dell'Appaltatore rifiutare tale modalità di pagamento e gli extra dovranno essere saldati dal Committente in un'unica soluzione mediante bonifico a favore dell'Appaltatore contestualmente alla loro approvazione e comunque entro e non oltre 3 giorni dal ricevimento di fattura o proforma di fattura. In ogni caso, il termine di consegna dei lavori pattuito si riterrà automaticamente prorogato del tempo occorso per individuare congiuntamente la migliore soluzione tecnica da adottare, nonché dei tempi necessari per la realizzazione delle ulteriori nuove opere accettate dal Committente. In caso di mancato accordo tra le parti relativamente alla soluzione più idonea da adottare, entrambe potranno recedere dal contratto. L'Appaltatore in tal caso avrà comunque diritto alla corresponsione del compenso relativo alle opere già eseguite, oltre all'eventuale maggior danno. Per ogni aspetto non disciplinato nel presente articolo, le opere di cui qui trattasi devono considerarsi comunque opere "extra" e, come tali seguiranno il regime di pagamento e di divieto di storno previsto all'art. 17 del presente accordo.</p>

**MODIFICHE NECESSARIE AL CAPITOLATO
[ART. 17 CONTRATTO BASE]**

PRECEDENTE VERSIONE	NUOVA VERSIONE
<p>Nel caso in cui, nel corso della realizzazione dell'opera, a causa delle condizioni dei luoghi non conosciute o conoscibili al momento dei sopralluoghi preliminari, l'Appaltatore si avveda della necessità di apportare modifiche tecniche alle lavorazioni concordate con il presente contratto al fine di garantire la diligente e perita realizzazione delle opere pattuite, l'Appaltatore ne darà comunicazione scritta al Committente al fine di concordare con quest'ultimo la soluzione tecnica da adottare. Individuata di comune accordo la soluzione più idonea, l'Appaltatore entro 2 giorni lavorativi comunicherà al Committente le variazioni di prezzo e di tempistiche che tali modifiche potranno comportare e che dovranno essere espressamente accettate dal Committente. Il pagamento di tali opere ulteriori dovrà avvenire contestualmente alla loro approvazione. È in facoltà dell'Appaltatore non applicare a tali prezzi il medesimo sconto previsto nel capitolato lavori allegato. In ogni caso, il termine di consegna dei lavori pattuito si riterrà automaticamente prorogato del tempo occorso per individuare congiuntamente la migliore soluzione tecnica da adottare, nonché dei tempi necessari per la realizzazione delle ulteriori nuove opere accettate dal Committente. In caso di mancato accordo tra le parti relativamente alla soluzione più idonea da adottare, entrambe potranno recedere dal contratto. L'Appaltatore in tal caso avrà comunque diritto alla corresponsione del compenso relativo alle opere già eseguite, oltre all'eventuale maggior danno.</p>	<p>Nel caso in cui, nel corso della realizzazione dell'opera, a causa delle condizioni dei luoghi non conosciute o conoscibili al momento dei sopralluoghi preliminari, l'Appaltatore si avveda della necessità di apportare modifiche tecniche alle lavorazioni concordate con il presente contratto al fine di garantire la diligente e perita realizzazione delle opere pattuite, l'Appaltatore ne darà comunicazione scritta al Committente al fine di concordare con quest'ultimo la soluzione tecnica da adottare. Individuata di comune accordo la soluzione più idonea, l'Appaltatore entro 2 giorni lavorativi comunicherà al Committente le variazioni di prezzo e di tempistiche che tali modifiche potranno comportare e che dovranno essere espressamente accettate dal Committente. Il pagamento di tali opere ulteriori dovrà avvenire contestualmente alla loro approvazione. È in facoltà dell'Appaltatore non applicare a tali prezzi il medesimo sconto previsto nel capitolato lavori allegato. In ogni caso, il termine di consegna dei lavori pattuito si riterrà automaticamente prorogato del tempo occorso per individuare congiuntamente la migliore soluzione tecnica da adottare, nonché dei tempi necessari per la realizzazione delle ulteriori nuove opere accettate dal Committente. In caso di mancato accordo tra le parti relativamente alla soluzione più idonea da adottare, entrambe potranno recedere dal contratto. L'Appaltatore in tal caso avrà comunque diritto alla corresponsione del compenso relativo alle opere già eseguite, oltre all'eventuale maggior danno.</p>

RISOLUZIONE DELL'APPALTATORE
[ART. 21 CONTRATTO CON SCONTO IN FATTURA, ART. 20 CONTRATTO BASE]

PRECEDENTE VERSIONE	NUOVA VERSIONE
<p>È altresì facoltà dell'Appaltatore, oltre ai casi già previsti, risolvere il contratto nel caso di: inadempimento del Committente nel pagamento dei lavori protratto per oltre 10 giorni dal ricevimento della fattura; mancata fornitura della documentazione attestante il rilascio di permessi, autorizzazioni, nulla osta, nonché mancata consegna dei materiali necessari all'esecuzione tempestiva delle opere entro il termine di cui alla premessa;</p> <p style="text-align: center;">[...]</p>	<p>È altresì facoltà dell'Appaltatore, oltre ai casi già previsti, risolvere il contratto nel caso di gravi inadempimenti quali: inadempimento del Committente nel pagamento dei lavori protratto per oltre 10 giorni dal ricevimento della fattura; mancata fornitura della documentazione attestante il rilascio di permessi, autorizzazioni, nulla osta, nonché mancata consegna dei materiali necessari all'esecuzione tempestiva delle opere entro il termine di cui alla premessa;</p> <p style="text-align: center;">[...]</p>

FORO ESCLUSIVO
[ART. 28 CONTRATTO CON SCONTO IN FATTURA, ART. 27 CONTRATTO BASE]

PRECEDENTE VERSIONE	NUOVA VERSIONE
<p>Le parti convengono che per ogni controversia dipendente od inerente al presente contratto e vertente su applicazione, interpretazione o patologie del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Roma con espressa esclusione di ogni altro Foro alternativo.</p>	<p>Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione alla interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto, sarà competente il giudice del luogo di residenza del Consumatore o del luogo ove questi abbia eletto il proprio domicilio.</p>