

Contratto RESTRUCTURE® - Condomini

Progetto di ristrutturazione, antisismicità ed efficientamento energetico.

TRA

OPIFICIO 4.0 S.r.l., con sede in Piazza Lagrange 1 - 10123 Torino, P.IVA e C.F.: 11624870017, nella persona del legale rappresentante Aldo Cossa nato a Torino (TO) il 24-06-1963 Cod. Fiscale CSS LDA 63H24 L219H e domiciliato presso la sede; d'ora innanzi denominata "OP4"

E

Il Condominio, sito in Via _____, (____),
Partita I.V.A. _____, in persona del suo Amministratore Sig.

Nato a _____ il ____/
Cod. Fiscale _____ E-Mail _____ Tel _____
Codice identificazione (a cura dell'ufficio) _____ d'ora in avanti denominata "Cliente".

premesso che

- A. OP4 è un incubatore ed Acceleratore di Startup ed imprese innovative che ha selezionato le migliori tecnologie innovative ed ha costruito il modello finanziario ed organizzativo.
- B. OP4 opererà attraverso il Consorzio RESTRUCTURE® ed i suoi Partner selezionati.
- C. OP4 ha messo a punto una metodologia di intervento che prevede finanziamento e tecnologie per ristrutturazioni ed efficientamenti denominata RESTRUCTURE® registrata ed esclusiva da cui trae nome il Consorzio.
- D. L'amministratore sigla il presente accordo preliminare condizionato all'approvazione dell'Assemblea dei condomini.
- E. Il Cliente è un condominio sito in _____.
- F. Il Cliente intende realizzare interventi di ristrutturazione, antisismici e di efficientamento presso il proprio immobile.
- G. Il Cliente garantisce, consapevole delle ricadute, la conformità urbanistica dell'edificio alle norme e regolamenti comunali vigenti.
- H. Il Cliente ha manifestato l'interesse ad utilizzare la metodologia RESTRUCTURE® di proprietà esclusiva di OP4 per realizzare e finanziare interamente gli interventi.



- I.** La metodologia RESTRUCTURE® comprende la copertura finanziaria ed il recupero di incentivi, contributi e sgravi per la realizzazione degli interventi e l'utilizzo di soluzioni tecnologiche innovative.
- J.** Il Cliente intende utilizzare la metodologia RESTRUCTURE® per realizzare le attività di ristrutturazione, anti sismiche e di efficientamento con la sola cessione del credito di imposta e senza alcun altro onere o costo.
- K.** Il Cliente intende affidare l'attività di General Contractor ad un Soggetto indicato da OP4 che riceverà a pagamento del progetto la cessione totale del credito di imposta maturato a fronte dell'intervento e relativi all'Ecobonus, al Sismabonus o altri crediti di imposta cedibili.

Si conviene

1. Premesse ed allegati

Le premesse ed eventuali allegati sono parte integrante del presente contratto.

2. Caratteristiche distintive dell'intervento RESTRUCTURE®:

Il Progetto RESTRUCTURE® prevede una selezione di soluzioni fortemente innovative e l'utilizzo di materiali ad alto standard qualitativo, che consentono di ottenere le migliori performance, quindi:

- Incrementano maggiormente il valore dell'edificio;
- Ottimizzano i risparmi energetici;
- Aumentano gli incentivi e sgravi spettanti;
- Migliorano enormemente il comfort abitativo e la qualità della vita rispetto a soluzioni tradizionali.

3. Scopo – Tutela delle parti

Lo scopo del presente contratto "condizionato" è di tutelare le parti e consentire di verificare la fattibilità dell'intervento e la sua definizione in dettaglio.

3.1. L'Amministratore:

L'Amministratore non ha impegni vincolanti nei confronti del presente mandato, in quanto trattasi di un semplice preliminare soggetto ad approvazione e ratifica da parte dell'assemblea condominiale stessa. Senza l'avvenuta ratifica da parte dell'assemblea condominiale, il presente mandato decade di validità liberando l'amministratore da ulteriori impegni sottoscritti nel presente documento.

3.2. Il Cliente:

Il Cliente sarà impegnato a firmare il contratto definitivo col General Contractor indicato solo se saranno rispettate le seguenti condizioni:

- L'intervento dovrà garantire l'incremento di:
 - n° ___ classi energetiche



OPIFICO 4.0 Srl

Piazza Lagrange 1 10123 Torino
Via Elba, 9 – Levane 25025 Montevarchi (AR)
P.IVA e C.F.: 11624870017 www.op4.it

tel.: 011-2170380
tel.: 055-3986838
info@op4.it

- Il miglioramento della classe sismica*
- L'intervento non dovrà prevedere alcun costo per il Cliente se non la cessione del Credito di imposta del 110% come previsto dalla normativa vigente.
- Il General Contractor sarà una Impresa o Consorzio solida, credibile e di dimensioni importanti in modo da garantire la qualità degli interventi e la struttura finanziaria dell'operazione.

3.3. Interventi facoltativi con aliquota di credito di imposta diversa dal 110%:

Il Cliente potrà scegliere ed indicare anche interventi non compresi nel Superbonus al 110% ma con aliquote differenti (Bonus facciata 90%, Bonus ristrutturazioni interne 50%, ecc.).

Per suddetti interventi sarà prevista un Equity a carico del cliente pari alla differenza fra il costo dell'intervento ed il Credito di imposta di cui matura il diritto per l'intervento.

Il Cliente potrà decidere liberamente se e quali interventi inserire nel contratto.

Ovviamente gli interventi quotati non sono oggetto di annullamento del presente preliminare e dei relativi impegni a sottoscrivere il contratto definitivo col General contractor.

*per quanto concerne l'intervento Antisismico, sarà oggetto di valutazione separata a seconda del territorio e delle caratteristiche strutturali dell'edificio.

3.4. OP4:

OP4 ed i suoi Partner garantiscono che investiranno nelle attività di:

- Fattibilità
- Sopralluogo
- Verifica di conformità urbanistica
- Progettazione
- Realizzazione del Computo Metrico Estimativo (CEM)
- Redazione dei capitolati tecnici di fornitura e realizzazione degli interventi
- Predisposizione del contratto definitivo col GC.

4. Oggetto delle attività inserite nella metodologia RESTRUCTURE®:

La metodologia RESTRUCTURE® consente di effettuare interventi, a costo 0 per il Cliente, di:

- **Ristrutturazione**
- **Intervento antisismico con innalzamento di classi antisismiche dell'immobile;**
- **Efficientamento Energetico con incremento di almeno due classi energetiche;**
- **Impianti a fonti rinnovabili.**

Il pacchetto RESTRUCTURE® viene costruito su misura per ciascun cliente.

Le attività previste sono:

- **Analisi di pre-fattibilità economica del progetto di:**
 - **Ristrutturazione;**



OPIFICIO 4.0 Srl

Piazza Lagrange 1 10123 Torino
 Via Elba, 9 – Levane 25025 Montevarchi (AR)
 P.IVA e C.F.: 11624870017 www.op4.it

tel.: 011-2170380
 tel.: 055-3986838
info@op4.it

- *Intervento anti sismico;*
- *Efficientamento energetico;*
- *Impianti a rinnovabili.*

- **Verifica di conformità urbanistica**
- **Elaborazione del progetto definitivo**
- **Elaborazione del Computo Metrico Estimativo**
- **Gestione dei rapporti con il General Contractor, che acquisirà il credito di imposta.**
- **Fornitura e realizzazione dei lavori pattuiti all'interno della proposta definitiva.**

5. Attività facoltative:

Il Cliente potrà richiedere ad OP4 le seguenti attività che verranno ovviamente quotate separatamente:

- Redazione della certificazione strutturale dell'edificio
- APE attestazione di prestazione energetica (pre intervento)
- Verifica di compatibilità urbanistica
- Eventuali pratiche di sanatoria degli abusi
- Eventuale ripristino dello stato pre esistente all'abuso
- Dichiarazioni di conformità agli strumenti urbanistici (soprattutto per edifici costruiti antecedentemente al 1967).

6. Impegni, Corrispettivi, fatturazione e modalità di pagamento

Impegni:

L'impegno da parte del Cliente è di sottoscrivere, a valle del progetto esecutivo, il contratto definitivo per l'esecuzione dei lavori con il General Contractor segnalato da OP4 e la relativa cessione del Credito di imposta maturante dall'esecuzione dell'intervento.

I corrispettivi:

Nulla sarà dovuto da parte del cliente, se non la cessione del Credito di Imposta al General Contractor indicato da OP4.

NB in caso di interventi con aliquote differenti dal Superbonus, sarà previsto un Equity!

7. Costi di trasferta e spese

I costi di trasferta e le relative spese sono a carico di OP4 e non verranno addebitati al Cliente, salvo sé non concordato diversamente tra le parti.

8. Durata

Le parti concordano che l'incarico è conferito fino al termine delle attività riguardanti l'ottenimento di tutti i finanziamenti, incentivi, contributi e crediti di imposta relativi al progetto di investimento e la chiusura dei lavori con collaudo positivo e verifica delle classi sismiche ed energetiche.



OPIFICO 4.0 Srl

Piazza Lagrange 1 10123 Torino
Via Elba, 9 – Levane 25025 Montevarchi (AR)
P.IVA e C.F.: 11624870017 www.op4.it

tel.: 011-2170380
tel.: 055-3986838
info@op4.it

9. Condizione di annullamento

Il Cliente si obbliga a firmare il contratto definitivo con il GC se a valle dell'analisi, della diagnosi e del progetto definitivo si confermano i parametri attesi e definiti:

- Il Cliente per i soli interventi previsti dal Superbonus al 110% non dovrà versare nulla al netto della cessione totale del credito di imposta.
- L'intervento garantirà il soddisfacimento dei requisiti previsti dalla norma in termini di incremento della classe energetica e sismica (ove previsto).

Qualora non siano verificate le condizioni di cui sopra, il Cliente sarà libero da qualsiasi impegno nei confronti del presente accordo e potrà utilizzare il progetto definitivo come meglio riterrà opportuno senza alcun onere o vincolo.

Nel caso in cui il progetto definitivo per la sola parte degli interventi coperti dal Superbonus (110%), avesse costi superiori alla copertura del Credito di imposta, il Cliente avrà facoltà di recesso senza alcun onere.

Nel caso in cui il Cliente decida di non firmare il contratto definitivo col General Contractor nonostante sia soddisfatta la condizione di totale finanziabilità con cessione del credito di imposta, il Cliente dovrà rimborsare OP4 per tutte le attività svolte, per un valore pari al 3 % dei costi previsti per l'intervento complessivo.

Sono esclusi dalla condizione di annullamento gli interventi non inerenti del Superbonus.

10. Documentazione

OP4 trasmetterà al Cliente la lista della documentazione e delle informazioni necessarie per lo sviluppo dell'incarico;

Il Cliente dovrà inviare a OP4 tutta la documentazione richiesta, comprese le integrazioni successive, entro 7 giorni lavorativi dall'invio di tali richieste.

Se il Cliente non fosse in grado di fornire la documentazione richiesta, dovrà comunicarlo per iscritto e in maniera esaustiva alla OP4, entro i medesimi termini.

11. Diritti e doveri, limitazione di responsabilità

OP4 fornisce le prestazioni concordate limitandosi al regolare e diligente adempimento delle proprie obbligazioni.

OP4, nonché tutti i professionisti, consulenti ed altri collaboratori impiegati dalla stessa, sono tenuti a non rendere noti i segreti aziendali e commerciali del Cliente e ciò anche successivamente alla risoluzione del presente contratto di consulenza.

Qualora OP4 fosse tenuto alla rivelazione di informazioni riservate in forza di un ordine giudiziale o di un altro vincolo giuridico, e comunque, in ogni altro caso in cui una tale rivelazione sia verosimilmente



OPIFICO 4.0 Srl

Piazza Lagrange 1 10123 Torino
Via Elba, 9 – Levane 25025 Montevarchi (AR)
P.IVA e C.F.: 11624870017 www.op4.it

tel.: 011-2170380
tel.: 055-3986838
info@op4.it

dovuta, lo stesso dovrà informare immediatamente il Cliente al fine di permettere a quest'ultimo un'eventuale opposizione o un eventuale consenso con la rivelazione di suddetti dati. Non si considerano informazioni riservate quelle di pubblico dominio o comunque rese note attraverso organi di stampa e/o di comunicazione.

Il Cliente, nella persona del legale rappresentante o amministratore, dichiara di non essere legale rappresentante e/o amministratore e/o socio per i quali sussistono cause di divieto, di decadenza, di sospensione previste dall'Art.67 D.lgs. 159/2011 (codice delle leggi antimafia).

12. Referenze

Il Cliente concede a OP4 il diritto di impiegare la propria denominazione ai fini della predisposizione di materiale di marketing che verrà inviato a clienti già acquisiti e/o potenziali; oltre che all'inserimento degli stessi tra le referenze del proprio sito web. Il predetto utilizzo deve avvenire senza che da esso possano essere desunti i concreti elementi del mandato conferito o del progetto concordato con il Cliente.

13. Riservatezza e Tutela della Privacy

I Partner del presente contratto si danno reciprocamente atto di essersi scambiate l'informativa prevista ai sensi DGPR recepito dalla UE (Privacy).

Il trattamento dei dati personali forniti dai Partner avverrà nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice in materia di protezione dei dati personali con modalità idonee a garantirne la sicurezza e la riservatezza.

Alle parti è fatto divieto di divulgare e comunicare, in qualunque modo o forma, i contenuti del presente accordo a soggetti terzi senza previa autorizzazione scritta.

Gli obblighi di riservatezza si estendono dalla sottoscrizione del presente accordo e fino a 12 mesi dopo la sua scadenza.

Le parti si impegnano ad adottare tutte le cautele e le misure di sicurezza necessarie a proteggere i contenuti del presente accordo e ad assicurare che non venga in alcun modo compromesso il carattere della loro riservatezza.

14. Miscellanea

14.1. Lingua

In caso di controversie, in presenza di testi in diverse lingue, le condizioni generali di vendita dovranno essere interpretate sulla base del testo italiano.

14.2. Comunicazioni

Tutte le notifiche, richieste, autorizzazioni ed ogni altra comunicazione da effettuarsi dalle parti, in forza delle presenti condizioni generali di vendita, sarà fatta per iscritto e consegnata a mano o inviata a mezzo raccomandata o tramite fax o mail certificata.



OPIFICIO 4.0 Srl

Piazza Lagrange 1 10123 Torino
Via Elba, 9 – Levane 25025 Montevarchi (AR)
P.IVA e C.F.: 11624870017 www.op4.it

tel.: 011-2170380
tel.: 055-3986838
info@op4.it

14.3. Controversie

In ordine a qualunque controversia tra le parti relativa all'interpretazione, all'applicazione, all'esecuzione, all'inadempimento o alla risoluzione del presente contratto sarà competente esclusivamente il Foro di Torino.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti rinviano alle disposizioni contenute nel codice civile e nelle leggi speciali vigenti in materia.

14.4. Disposizioni finali

Ciascuna parte è in possesso di una copia del presente accordo.

Accordi che si discostino da quanto concordato con il presente contratto saranno oggetto di specifica approvazione delle parti.

Torino, il 12/10/2020

Opificio 4.0 S.r.l.

Cliente

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 c.c. il Cliente dichiara di avere attentamente letto i seguenti articoli, il cui contenuto specificamente approva:

Articolo 1 (Premesse ed allegati), Articolo 2 (Caratteristiche distintive dell'intervento RESTRUCTURE), Articolo 3 (Scopo – Tutela delle parti), Articolo 4 (Oggetto delle attività inserite nella metodologia RESTRUCTURE), Articolo 5 (Attività facoltative), Articolo 6 (Impegni, Corrispettivi, fatturazione e modalità di pagamento), Articolo 7 (Costi di trasferta e spese), Articolo 8 (Durata), Articolo 9 (Condizione di annullamento), Articolo 10 (Documentazione), Articolo 11 (Documentazione), Articolo 12 (Referenze), Articolo 13 (Riservatezza e Tutela della Privacy), Articolo 14 (Miscellanea).

Torino, il 12/10/2020

Opificio 4.0 S.r.l.

Cliente



OPIFICIO 4.0 Srl

Piazza Lagrange 1 10123 Torino
Via Elba, 9 – Levane 25025 Montevarchi (AR)
P.IVA e C.F.: 11624870017 www.op4.it

tel.: 011-2170380
tel.: 055-3986838
info@op4.it