

CONTRATTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTO ASCENSORE DI PROPRIETÀ CONDOMINIALE

Con la presente scrittura privata, avente forza di legge, a norma dell'art. 1322 cod. civ.,

TRA

Il Condominio sito in _____, indirizzo _____,
C.A.P. _____, C.F. _____, di seguito denominato “**committente**”,
proprietario dell'impianto descritto al successivo punto _____ e di seguito denominato
“committente” nella persona dell'Amministratore *pro tempore* _____,
nato/a a _____ il _____ indirizzo _____
il quale dichiara di agire in nome e per conto del citato Condominio in esecuzione della delibera
dell'Assemblea condominiale del _____.

E

L'impresa _____, di seguito denominata “**manutentore**”, con
sede legale in _____, indirizzo _____
Partita IVA _____ iscritta alla C.C.I.A.A. di
_____ al numero _____ nella persona del Rappresentante
legale Sig./Sig.ra _____ la quale dichiara di essere in possesso dei requisiti di
legge per l'esercizio dell'attività che si impegna a svolgere nonché di avvalersi di personale abilitato ai
sensi delle vigenti disposizioni.

1. Oggetto e scopo

Forma oggetto del presente contratto lo svolgimento delle attività di manutenzione ordinaria
dell'impianto (impianti) elevatore marca (marche) _____, numero (numeri) di
costruzione _____, installato (installati) nello stabile condominiale sito presso
l'indirizzo sopra indicato, matricola N° _____, trazione elettrica ad
argano/idraulica _____, portata kg. _____, velocità m/sec. _____,
fermate _____, servizi _____, porte cabina _____, porte ai piani _____,
manovre _____.

2. Decorrenza, rinnovazione tacita, durata, recesso

2.1 Il presente contratto ha durata di _____ mesi a partire dal _____ⁱ e si intende
tacitamente rinnovato per un uguale periodo salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi, almeno
_____ giorni prima della data di scadenza, a mezzo raccomandata R.R.ⁱⁱ. Anche in caso di disdetta
sono comunque dovuti i canoni di manutenzione di cui al punto 3 e i corrispettivi per interventi tecnici e
prestazioni di cui al punto 7, esigibili alla data della comunicazione.

2.2 È facoltà delle parti recedere dal contratto mediante lettera raccomandata R.R. La parte recedente
dovrà all'altra un indennizzo pari a _____ / da calcolarsi _____ⁱⁱⁱ, con un limite massimo
pari ad Euro _____.

2.3 In caso di recesso il manutentore sarà tenuto comunque indenne delle spese sostenute e delle opere
eseguite (art. 1671 cod. civ.).

3. Canone, fatturazione e pagamenti

3.1 Il Canone annuale è fissato in € _____ (Euro _____) al netto di imposte e tasse, di cui € _____ relativi ai costi della sicurezza sul lavoro come stabilito dall'art. 26, comma 5 decreto legislativo n. 81 del 2008, e sarà corrisposto secondo le seguenti scadenze di pagamento _____.

3.2 Il canone sarà annualmente rivalutato sulla base dell'indice _____^{iv}, a partire dal _____ anno.

3.3 Il pagamento sarà effettuato nei trenta (30) giorni successivi alla data di ricezione della fattura.

3.4 Qualora il ritardo superi i _____ giorni dal ricevimento della fattura, l'impresa avrà diritto di chiedere gli interessi di mora al tasso _____ eventualmente aumentato di _____ unità e potrà sospendere il servizio, previo avviso al cliente con raccomandata A/R.

3.5 Ai sensi dell'art. 1456 c.c., previa comunicazione scritta dell'impresa, il contratto si risolverà di diritto, qualora il committente rimanga inadempiente all'obbligo del pagamento delle fatture emesse per un periodo superiore a _____ mesi a decorrere dalla data di _____, riconoscendo alla ditta l'indennizzo previsto dal punto 2.2.

4. Il servizio di manutenzione

4.1. Il servizio di manutenzione consiste nella manutenzione ordinaria e periodica dell'impianto ai sensi dell'art. 15, commi 3 e 4, del DPR n. 162/1999, resa mediante visite programmate di personale abilitato a norma degli artt. 6, 7, 8 e 9 del DPR n. 1767/1951^v.

4.2 Il servizio comprende:

a) il programma di manutenzione effettuato dal manutentore sulla base della norma UNI EN 13015 mediante visite programmate di personale abilitato da effettuarsi ogni _____ giorni, al fine di verificare:

- il funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici e, in particolare, delle porte dei piani e delle serrature;

- lo stato di conservazione delle funi e delle catene;

b) le normali operazioni di pulizia e di lubrificazione delle parti, con esclusione della fornitura di olio per argani e centraline, nonché la loro revisione, regolazione e registrazione, comprensive di fornitura dei prodotti lubrificanti e di quanto necessario.

c) la segnalazione tempestiva della necessità di riparazione e/o sostituzioni di parti danneggiate o logorate, dietro presentazione di un preventivo di spesa;

d) la sospensione immediata del funzionamento dell'impianto in caso di pericolo di cui al successivo punto 6;

e) le verifiche semestrali dell'impianto sulle parti maggiormente coinvolte nella sicurezza del medesimo, ossia:

- la verifica dell'integrità e dell'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;

- la verifica minuziosa delle funi portanti, delle catene e dei loro attacchi;

- la verifica dell'isolamento dell'impianto elettrico e dell'efficienza dei collegamenti con la terra;

f) l'annotazione, nel libretto di impianto, delle verifiche di cui alla lettera e);

g) l'intervento di personale abilitato, durante il normale orario di lavoro a seguito di ogni giustificata richiesta, nel più breve tempo possibile, per ovviare ad eventuali improvvise interruzioni del funzionamento dell'impianto non imputabili ad incuria da parte del committente.^{vi}

4.3 Il costo del servizio^{vii} comprende non comprende

la presenza di incaricati della Ditta in occasione delle verifiche di cui all'articolo 16 del DPR 162/1999, le cui risultanze vengono allegate, a cura degli incaricati suddetti, nel libretto d'impianto.^{viii}

5. Interventi tecnici e prestazioni non compresi nel servizio di manutenzione ordinaria

5.1 A titolo esemplificativo, non sono ricomprese nel canone pattuito, quale corrispettivo di manutenzione, le seguenti prestazioni:

- a) fornitura di olio per argani e centraline;
- b) ogni riparazione e sostituzione di parti, non riconducibili all'ordinaria manutenzione, occorrenti per la buona conservazione ed il funzionamento dell'impianto tra cui, a titolo esemplificativo, la riparazione e/o sostituzione di cilindro, pistone, olio idraulico, tubazioni interrate;
- c) ogni modifica e/o aggiunta dell'impianto, tra cui l'installazione di corrimani, specchi e bacheche;
- d) verniciatura, rifinitura o sostituzione delle pareti e del pavimento di cabina delle porte ai piani, degli imbotti e delle recinzioni nel vano fornitura plafoniere e dei loro accessori per l'illuminazione delle cabine del locale macchine del vano di corsa;
- e) realizzazione dell'impianto di messa a terra con le relative protezioni.
- f) realizzazione dell'impianto citofonico e di allarme nonché delle relative linee di alimentazione esterne alla cabina;
- g) messa a punto di impianti elettrici per azionare saldatrici od attrezzi necessari alla manutenzione e alle riparazioni;
- h) riparazione di avarie derivate da caso fortuito, vandalismo, forza maggiore, o da fatto imputabile al committente;
- i) lavori riguardanti le opere murarie connesse con l'impianto;
- l) riparazione e sostituzione dei mezzi per accedere agli organi da ispezionare;
- m) opere fabbrili in genere;
- n) modernizzazioni, modifiche o aggiunte dell'impianto richieste dal committente o imposte dalla legge o dagli Enti di controllo o necessarie in conseguenza di un aumento dell'intensità di traffico;
- o) interventi dovuti a disservizi imputabili ad incuria del committente quali porte lasciate aperte o recupero oggetti caduti nel vano corsa.

5.2 Tutti i lavori di riparazione, sostituzione, modifica ed aggiunte all'impianto saranno comunicati ed eseguiti dal manutentore previa approvazione del preventivo di spesa da parte dell'Amministratore condominiale, salvo siano espressamente richiesti dall'amministrazione condominiale in via d'urgenza e non superino l'importo annuale di Euro _____^{ix}. In tale ultima ipotesi la ditta di manutenzione si obbliga a trasmettere all'Amministratore, insieme alla fattura, una nota esplicativa dei motivi di indispensabilità, indifferibilità, urgenza o sicurezza causa dell'intervento effettuato.

5.3 Ai fini del pagamento del corrispettivo per tali interventi, la fattura sarà emessa sulla scorta della relativa relazione d'intervento controfirmata dal gerente dell'impianto o da persona da lui delegata

5.4 Qualora lavori sull'impianto fossero affidati a terzi è obbligo del committente informare preventivamente la ditta manutentrice, la quale ha la facoltà di presenziare all'esecuzione degli stessi e richiedere verifica di controllo all'Ente preposto, con costi a carico del committente. In caso di esito negativo delle verifiche su detti lavori effettuati da terzi, al manutentore è riconosciuta la facoltà di recedere con diritto ad un'indennità da calcolarsi ai sensi del punto 2.2^x.

6. Sospensione dell'esercizio

6.1. Ai sensi dell'art. 15, comma 7, dPR 162/99, il manutentore provvederà ad interrompere il funzionamento dell'impianto ogni qual volta lo ritenga necessario per ragioni di sicurezza. Il manutentore si impegna a darne immediata comunicazione al committente e ad affiggere opportuna segnaletica^{xi}.

6.2 Il servizio di manutenzione continua ad essere espletato, per tutta la durata della sospensione dell'impianto, alle condizioni previste dal presente contratto.

6.3 Tuttavia, nel caso in cui la sospensione dell'esercizio si prolunghi per oltre 30 giorni, il committente corrisponderà il canone ridotto della metà, calcolando tale riduzione sul numero effettivo

di giornate di sospensione. La giornata durante la quale l'impianto viene disattivato e quella in cui viene riattivato rientrano tra quelle computate ai fini della riduzione del canone.

7. Obblighi del manutentore

Il manutentore deve:

- a) assolvere a tutti gli obblighi contributivi, assistenziali ed assicurativi previsti dalla legge nei confronti della mano d'opera impiegata, sollevando il committente da qualsiasi responsabilità che ne derivasse in relazione ai lavori oggetto del contratto;
- b) far rispettare ai propri dipendenti le norme sulla prevenzione degli infortuni e la sicurezza sul lavoro.
- c) stipulare un contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso i terzi per rischi derivanti dall'assunzione del servizio di manutenzione con massimale di € _____^{xii}; tale importo è da intendersi unico per ogni sinistro, per ogni persona lesionata e per danni a cose e/o animali, qualunque ne sia il numero anche se appartenenti a più persone. Restano esclusi dalla responsabilità del manutentore i disservizi ed i danni causati da terzi o dagli utenti per cattivo uso ovvero manomissione dell'impianto nonché i disservizi ed i danni dovuti ad infiltrazioni d'acqua, incendi, anomalie nell'erogazione di energia elettrica, forza maggiore. Gli estremi della polizza di assicurazione verranno trasmessi dal manutentore al committente entro 20 giorni dalla stipula del contratto;
- d) eseguire, in concomitanza con la decorrenza del presente contratto, un sopralluogo sull'impianto a seguito del quale redigerà un verbale riportante lo stato d'uso di tutte le apparecchiature costituenti l'ascensore. Copia di tale verbale e della documentazione di corredo al medesimo dovrà essere trasmessa al committente entro 60 giorni dalla stipula del contratto, con segnalazione di eventuali fattispecie non conformi alle vigenti disposizioni e con particolare riguardo in materia di sicurezza;
- e) una volta eseguita la verifica semestrale prevista dall'art. 15, comma 4, del DPR n. 166/1999, consegnare l'attestazione dell'avvenuta verifica con indicazione dell'esito all'Amministratore o a persona da questa indicata, a cura dei quali rimane l'allegazione della stessa nell'apposito libretto.

8. Cessione e subappalto del contratto

Il manutentore non potrà cedere il contratto né subappaltare a terzi l'esecuzione dei servizi di cui al punto 4 senza il consenso scritto del committente^{xiii}.

9. Obblighi del committente

Il committente, fermo restando tutto quanto altresì previsto dalla normativa di riferimento^{xiv}, deve:

- a) comunicare al manutentore ogni eventuale sinistro verificatosi, al fine di attivare l'assicurazione per responsabilità civile verso i terzi di cui al punto 8, lett. c.
- b) assicurare condizioni ambientali idonee allo svolgimento in sicurezza di tutte le operazioni di manutenzione, anche in relazione alle vigenti norme sulla sicurezza. In particolare, dovrà assicurare una regolare illuminazione dei pianerottoli, locali ed accessi nei quali le operazioni suddette si svolgono.
- c) assicurare la verifica periodica biennale prevista dall'art. 13, comma 1, del DPR n. 162/1999, nonché tutte le verifiche straordinarie che si rendono necessarie durante la vita dell'ascensore (a seguito di verbali negativi di verifica periodica, di incidente, di modifica dell'ascensore).
- d) notificare ogni variazione riguardante la propria personalità ovvero quella del suo rappresentante a mezzo di lettera raccomandata R.R. da inviarsi entro 10 giorni.
- e) farsi carico degli oneri fiscali vigenti durante il periodo di validità del contratto.
- f) assicurare la disponibilità del libretto in occasione delle verifiche semestrali.

10. Risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della Camera di Commercio di [_____] ove è sito l'immobile e risolte secondo il Regolamento da questa adottato ^{xv}.

Nel procedimento avviato le Parti, eventualmente, a loro scelta, potranno essere assistite dalla rispettiva organizzazione sindacale o associazione.

11. Tutela dei dati personali

L'Impresa tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al d.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Impresa, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, d.Lgs. n. 196/2003). Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'Impresa, al quale il cliente potrà indirizzare (indicare modalità) presso la sede _____, ogni richiesta. L'Impresa si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e dinon rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate. I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità. L'interessato, In relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 d.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Impresa. In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura. Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'Impresa (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

IL COMMITTENTE

IL MANUTENTORE

Si dichiara di aver preso esatta visione delle condizioni generali di contratto di cui sopra, con specifica attenzione alle condizioni di cui ai punti:

- ***2 (Decorrenza, rinnovazione tacita, durata, recesso),***
- ***6 (Sospensione dell'esercizio),***
- ***7 (Obblighi del manutentore),***
- ***9 (Obblighi del committente),***
- ***10 (risoluzione delle controversie),***

le cui clausole – oggetto di trattativa – si intendono accettate a ogni conseguente effetto e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ.¹

IL COMMITTENTE

IL MANUTENTORE

ⁱ Il testo lascia completa libertà all'autonomia contrattuale e al dispiegarsi della trattativa tra le parti; tuttavia si consiglia una durata minima triennale, anche per far sì che l'impresa sia responsabilizzata dovendo far fronte alle verifiche biennali dell'impianto previste dal DPR. 162/1999.

ⁱⁱ Il termine di disdetta dovrebbe essere commisurato alla durata contrattuale; tuttavia, per non incorrere nel disposto ex art. 33, lett. i), del Codice del consumo, si consiglia un termine pari a 30 giorni.

ⁱⁱⁱ Potrebbe rivelarsi congrua una percentuale variabile in funzione inversamente proporzionale alla vita residua del contratto. In ogni caso si rammenta che l'art. 33, 2° comma, lettera f) del Codice del consumo presume come vessatoria, fino a prova contraria, la clausola che imponga al consumatore, in caso di inadempimento, una clausola penale di importo manifestamente eccessivo. In ogni caso andrebbe stabilito un tetto massimo

^{iv} Si raccomanda, in ogni caso, l'utilizzo di un indice di facile comprensione e individuazione da parte del condominio, in modo che risulti trasparente e verificabile, ad esempio indici ISTAT, ovvero dell'indicatore previsionale IPCA (Inflazione depurata dai costi energetici) così come indicato nei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro, per l'adeguamento automatico salariale applicato ai dipendenti delle ditte manutentrici.

^v Qualora le parti vogliano concordare il servizio di reperibilità 24 ore su 24, dovranno stabilire il corrispettivo con un'apposita clausola che faccia riferimento ad un tariffario da applicare al contratto. Si rammenta che per gli impianti installati dopo l'entrata in vigore del DPR 162/1999 i proprietari degli impianti sono tenuti ad affidarsi ad un centro di soccorso che sia in grado di organizzare la liberazione delle persone intrappolate in cabina o nel vano. (dPR 162/99 all.1, p. 4.4 e 4.5)..

^{vi} Qui va inserito il riferimento alla concordabilità del servizio di reperibilità, peraltro obbligatorio per gli impianti installati dopo l'entrata in vigore del DPR 162/1999. Esso riguarda essenzialmente il centro di soccorso per la liberazione delle persone rimaste intrappolate in cabina.

^{vii} Nel senso che la presenza è considerata inclusa od esclusa nel canone di manutenzione

^{viii} Alcune associazioni considerano tale presenza di incaricati della Ditta alla stregua di una prestazione aggiuntiva, in quanto tale meritevole di una disciplina separata e di un compenso aggiuntivo ovvero a parte.

^{ix} Nel caso l'importo dei lavori superasse ovvero non trovasse capienza nell'importo limite annuale, l'impresa produrrà il preventivo all'approvazione dell'amministratore, avendo cura di indicare l'urgenza e l'indifferibilità delle opere da realizzare.

^x In alcuni contratti l'affidabilità a terzi di lavori di straordinaria manutenzione non è consentita ovvero è prevista come ipotesi di risoluzione contrattuale per l'impresa.

^{xi} L'interruzione del funzionamento dell'impianto per ragioni di sicurezza non è una "facoltà" del manutentore ma è un suo obbligo preciso (di legge). Dopo tale interruzione, l'uso dell'ascensore è vietato e lo stesso deve essere messo fuori servizio fino all'eliminazione dei difetti che hanno provocato la mancanza di sicurezza.

^{xii} Si consiglia un massimale di copertura non inferiore a 5.200.000,00.

^{xiii} Si rammenta l'art. 33), comma 2, lett. s, del Cod. Consumo, che esclude per questi casi diminuzioni di tutela dei diritti del consumatore.

^{xiv} Per esempio in tema di verifiche straordinarie.

^{xv} Come disposto dall'art. 2, comma 2, del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, il procedimento descritto non preclude le negoziazioni volontarie e paritetiche (anche nell'ambito delle rispettive organizzazioni di rappresentanza), relative alla controversia, previste in accordi territoriali, protocolli di intesa e carte servizi.

¹ Specifica approvazione delle clausole vessatorie nel caso di predisposizione delle clausole da parte di uno solo dei contraenti. Non è ammissibile un'approvazione generica, è necessario che le clausole vengano specificate.