

Contratto-tipo di manutenzione di impianto termico condominiale centralizzato di potenza superiore a 35 kW con delega di responsabilità a un terzo (ex art. 11, d.P.R. 412/1993)

Tra

Il Condominio (di seguito denominato "Committente") dell'immobile sito in via, n., Comune di....., CAP, Provincia di....., avente i seguenti dati catastali, codice fiscale

In persona dell'Amministratore *pro tempore* sig.(ra), nato/a a, il, residente a, in via....., n., codice fiscale, il quale dichiara di agire in nome e per conto del citato Condominio in esecuzione della delibera dell'Assemblea condominiale del

e

L'Impresa, con sede legale in, via, n., CAP, partita IVA, codice fiscale, iscritta alla CCIAA di, al n., al n. Albo Provinciale delle Imprese Artigiane, abilitata ai sensi dell'art. 3 del d.m. 37/2008 (o della legge 46/1990 in caso di aggiornamento non ancora inserito nella visura camerale) come da certificato allegato

per

l'effettuazione delle opere di seguito descritte e meglio specificate negli Allegati.

Art. 1. Oggetto e scopo

1. Forma oggetto del presente contratto lo svolgimento delle attività di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e controllo, conformemente all'art. 1, comma 1, lett. n) del d.P.R. 412/1993.
2. Scopo del contratto è quello di disciplinare l'erogazione del servizio, da parte di un Terzo, comprendente l'esercizio e la manutenzione di un impianto termico necessari ad assicurare il raggiungimento e il mantenimento del valore di temperatura in ogni unità immobiliare dell'edificio, nei limiti, modalità, periodo, durata e nei limiti di rendimento indicati agli artt. 4 e 11 del d.P.R. 412/1993.

Art. 2. Luogo e oggetto della fornitura

1. Il servizio di esercizio e manutenzione viene prestato per l'impianto termico installato presso la struttura immobiliare ovvero edificio o insieme di edifici situato all'indirizzo di seguito riportato:
Comune
Località
Provincia
via/piazza, n.
ubicato in zona climatica
di gradi giorno
di proprietà di
e amministrata da
che si firma in calce.
2. L'impianto termico viene utilizzato per la produzione di acqua calda destinata al riscaldamento ambientale, durante il periodo o per le situazioni climatiche particolari in cui è consentito, previsto dal d.P.R.

412/1993, così come modificato dal d.lgs. 192/2005, e/o per la produzione centralizzata di acqua calda a uso sanitario, durante tutto l'arco dell'anno e con valori di temperatura come previsto dal d.P.R. 412/1993, come modificato dal d.lgs. 192/2005.

3. Gli elementi costitutivi l'impianto termico, con le loro caratteristiche, nonché gli interventi di manutenzione e le verifiche periodiche previste dal d.P.R. 412/1993, come modificato dal d.lgs. 192/2005, dovranno essere trascritti sul Libretto di centrale dal Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione.

4. L'Amministratore affida l'attività di esercizio e il servizio di manutenzione dell'impianto termico a che si firma in calce, quale soggetto Terzo Responsabile che assume le responsabilità e gli oneri come indicato agli artt. 31 e 34 della legge 10/1991 e all'art. 11 del d.P.R. 412/1993.

Art. 3. Obblighi del Terzo Responsabile

1. Il Manutentore dichiara, firmando il presente contratto sotto la sua responsabilità, di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 1, comma 1, lettera o) del d.P.R. 412/1993 e, in particolare, dell'abilitazione e dei requisiti previsti dagli artt. 3 e 4 del d.m. 37/2008. Nel caso di impianti termici di potenzialità superiore a 350 kW di possedere altresì i requisiti previsti dal d.P.R. 34/2000, cioè l'attestazione SOA in categoria OS28, rilasciata da (*allega certificato*) o in alternativa la certificazione del sistema di qualità aziendale secondo le norme UNI EN ISO 9000, rilasciata da (*allega certificato*).

2. Il possesso di quanto descritto al punto 3.1 consente all'Impresa di assumere il ruolo di Terzo Responsabile per le attività di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e il controllo dell'impianto termico oggetto del contratto.

3. Il Terzo Responsabile si impegna a fornire le prestazioni e a svolgere i compiti di cui al successivo art. 4, a partire dalla data della firma del presente contratto.

4. Il Terzo Responsabile si impegna a:

a) fornire le prestazioni e a svolgere i compiti di cui al successivo art. 4, per gli anni a partire dalla data della firma del presente contratto;

b) fornire le proprie prestazioni soltanto su impianti termici che siano conformi alle vigenti normative UNI e CEI in materia di sicurezza, salvaguardia ambientale e risparmio energetico;

c) assumere in carico l'impianto termico per lo svolgimento delle attività di manutenzione di propria competenza accertandone la conformità alle vigenti normative applicabili all'impianto;

d) nel caso di impianto termico non conforme, a:

1. rilevare le condizioni di non conformità;

2. redigere un rapporto in cui vengono descritti le operazioni e gli interventi da fare per eliminare le difformità;

3. quantificare il costo economico per le attività di cui sopra, sottoponendolo al condominio;

4. svolgere i lavori in caso di assenso.

5. Il Terzo Responsabile risponderà di ogni inadempienza derivante dagli obblighi gravanti su di lui, per

tutto il periodo di validità del contratto, rimanendo comunque soggetto a tutte le sanzioni previste dalla

normativa in vigore.

Art. 4. Compiti del Terzo Responsabile

1. Il Terzo Responsabile si assume l'onere dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, svolgendo il complesso di operazioni che, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale, comportano l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti includente:

a) esercizio dell'impianto termico, eseguendo le operazioni specificamente previste nel d.P.R. 412/1993, così come modificato dal d.lgs. 192/2005, relativamente all'impostazione e all'osservanza del periodo giornaliero di attivazione dell'impianto termico, al limite di durata giornaliera, al periodo annuale di esercizio, all'impostazione dei valori di temperatura del fluido termovettore, all'attivazione della centralina climatica, ed eseguendo le operazioni previste dalla normativa vigente per il controllo e la corretta conduzione dell'impianto termico relativamente all'accensione e allo spegnimento del generatore di calore, misura e controllo del rendimento di combustione e sua regolazione, misura e controllo dei parametri termoidraulici quali temperatura, pressione, livello e quant'altro pertinente alla corretta conduzione;

b) manutenzione ordinaria dell'impianto termico, eseguendo le operazioni specificamente previste dalle normative UNI e CEI e nei Libretti di uso e manutenzione degli apparecchi e componenti costituenti

l'impianto termico, che possono essere effettuati in luogo con strumenti e attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti e che comportino l'impiego di attrezzature e materiali di consumo e di uso corrente;

c) manutenzione straordinaria dell'impianto termico, eseguendo gli interventi e le operazioni che si rendessero necessari, nel corso dell'esercizio, atti a condurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dalla normativa vigente e/o dal progetto mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione e sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto.

2. Il Terzo Responsabile si impegna a mantenere:

a) il rendimento di combustione del generatore di calore, e per tutta la durata del contratto, al valore di%, e comunque mai inferiore a quello stabilito dalla vigente normativa;

b) la temperatura media ambiente di ogni singolo alloggio, per le ore di erogazione del calore stabilite in accordo con l'assemblea dei condòmini, a un valore di 20 °C + 2 °C di oscillazione nei limiti minimi di temperatura esterna ammessi per la località e per il regime orario di funzionamento dell'impianto termico.

3. Il Terzo Responsabile si impegna a compilare e firmare il Libretto di centrale per la parte di propria competenza. La conservazione del Libretto di impianto è affidata al Terzo Responsabile, che ne risponde della tenuta, salvo diversamente pattuito.

4. Il Terzo Responsabile, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria sull'impianto termico, propone e/o assiste l'Amministratore nella scelta del materiale o componente idoneo a garantirgli il rispetto delle prestazioni contrattuali e delle conformità di legge, comprendendo anche la relativa installazione e l'eventuale fornitura. Nel caso in cui la manutenzione straordinaria o la sostituzione di parti e componenti presentassero costi particolarmente elevati, il Terzo Responsabile richiederà preventivamente autorizzazione al Committente per il tramite dell'Amministratore.

5. Il Terzo Responsabile si impegna a effettuare almeno n. interventi l'anno di manutenzione ordinaria: all'inizio, durante, e al termine della stagione di riscaldamento più un intervento su richiesta dell'Amministratore in caso di accensione dell'impianto fuori del periodo stabilito e per particolari condizioni climatiche.

6. Il Terzo Responsabile espone presso la centrale termica un idoneo cartello che riporti le indicazioni conformi a quanto disposto all'art. 9, comma 8, del d.P.R. 412/1993.

7. Il Terzo Responsabile, qualora venga richiesto il funzionamento dell'impianto termico anche in regime di attenuazione, dovrà verificare se lo stesso impianto possa essere condotto con tale regime confrontando quanto previsto all'art. 9 del d.P.R. 412/1993 per tale evenienza e provvedendo a informare l'Amministratore sulla fattibilità della richiesta e sugli eventuali costi da sostenere in caso di non fattibilità.

Art. 5. Obblighi del Committente

1. Il Committente si impegna a consegnare al Terzo Responsabile il Libretto di centrale, compilato per la parte di sua competenza.

2. Il Committente, con la firma del presente contratto, consegna l'impianto termico al Terzo Responsabile nelle condizioni in cui si trova e si impegna a:

a) consentire al medesimo di effettuare, se del caso ovvero come risulta dal rapporto di presa in carico conseguente al verbale di consegna dell'impianto termico, tutte le operazioni di messa a norma dell'impianto stesso, conformemente alla normativa vigente, atte a garantire la sicurezza e la salvaguardia ambientale e il risparmio di energia, salvo quelle che riguardano i casi descritti all'art. 9 del presente contratto, per i quali il Committente rimane libero di decidere se affidarsi al Terzo Responsabile ovvero ad altre imprese;

b) consegnare l'impianto termico conforme alla vigente normativa;

c) presentare al Terzo Responsabile il certificato di conformità rilasciato secondo la legge 46/1990 e d.P.R. 447/1991.

3. Il Committente consente al Terzo Responsabile il libero accesso all'edificio, particolarmente alla centrale termica, e nei locali in cui siano presenti componenti dell'impianto termico, per lo svolgimento delle attività di sua competenza per tutta la durata del presente contratto.

4. Il Committente informa il Terzo Responsabile dell'esistenza di qualsiasi forma di assistenza per il proprio generatore di calore o dell'impianto termico, stipulata o in essere per garanzia, con l'installatore o il fornitore del generatore di calore. In caso di sussistenza di quanto detto, il Terzo Responsabile diventa il soggetto destinatario della garanzia per gli aspetti di sua competenza, in quanto ne è contrattualmente responsabile.

5. Il Committente, su richiesta dell'ente locale, provvede ogni due anni al pagamento della prestazione di

verifica e controllo del corretto esercizio e manutenzione e del rispetto del limite di rendimento di combustione prescritto nel d.P.R. 412/1993, che viene effettuata dall'ente locale con proprio personale o personale esterno delegato.

6. Il Committente deve comunicare al Terzo Responsabile l'avvenuto pagamento nonché la data e l'ora in cui verrà effettuato il controllo in quanto direttamente interessato quale soggetto sanzionabile.

7. Il Committente trasferisce, in copia, al Terzo Responsabile tutta la documentazione burocratica da cui risulti che l'impianto termico può essere messo in funzione nel rispetto della vigente normativa come:

Certificato di prevenzione incendi o NOP rilasciato dai Vigili del Fuoco, qualora ne sussista l'obbligo;

a) Libretto di omologazione ISPEL della centrale termica;

b) Certificazione o Autodichiarazione della mancanza di amianto sui componenti dell'impianto termico;

c) Dichiarazione di conformità dell'impianto (se realizzato dopo il 13 marzo 1990).

Art. 6. Offerta economica

1. Il corrispettivo per l'erogazione del servizio da parte del Terzo Responsabile è così costituito:

a) Manutenzione ordinaria: € ,..... . Ogni altro intervento su chiamata €,..... .

b) Manutenzione straordinaria: fornitura di materiali conforme all'allegato Listino prezzi già comprensivo dello sconto concordato tra le Parti; prestazione di manodopera conforme al Listino in vigore per operaio di livello.

2. Nel corrispettivo della manutenzione ordinaria sono compresi nel prezzo: prodotti, componenti, riparazioni, revisioni, sostituzioni di parti.

3. Il pagamento delle prestazioni di manutenzione ordinaria viene fatto in due rate annuali di uguale importo e scadenti il giorno e il giorno di ogni anno di validità del contratto.

4. Il pagamento degli interventi di manutenzione straordinaria avverrà secondo le modalità di volta in volta stabilite dalle Parti.

Art. 7. Durata del contratto¹

1. Il presente contratto ha una durata di².

oppure

1. Il presente contratto ha la durata di anni uno che si intende tacitamente rinnovato per un uguale periodo, salvo disdetta di una delle Parti, da comunicarsi almenogiorni prima della data di scadenza, a mezzo raccomandata a/r.

Art. 8. Prezzi dei materiali e quotazioni della manodopera

1. I prezzi dei materiali e le quotazioni della manodopera sono fissi e invariabili per un anno a partire dalla data di firma del contratto.

2. Ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera n) del d.lgs. 206/2005 nel caso in cui i prezzi e le quotazioni di cui al punto precedente risultino aumentati oltre il% rispetto a quelli iniziali, il Committente può recedere dal contratto dandone comunicazione, tramite raccomandata a/r entro giorni dalla comunicazione degli intervenuti aumenti. Analoga facoltà di recesso è attribuita al Manutentore.

Art. 9. Sostituzione del generatore di calore e ristrutturazione d'impianto

1. In caso di sostituzione del generatore di calore e/o di ristrutturazione/riqualificazione dell'impianto il Terzo Responsabile, su delega scritta del Committente e a carico di quest'ultimo, predispone la relazione tecnica e il progetto, di cui al d.m. applicativo dell'art. 28, legge 10/1991, nel rispetto di quanto richiesto dal d.P.R. 412/1993, così come modificato dal d.lgs. 192/2005.

2. Il Committente ha facoltà di affidare al Terzo Responsabile la sostituzione del generatore di calore o la ristrutturazione/riqualificazione dell'impianto termico.

Ove, invece, affidi ad altri tale incarico, dandone immediata comunicazione al Terzo Responsabile, l'affidamento tiene luogo di recesso. In questo caso, il Terzo Responsabile, così esonerato da ogni responsabilità inerente all'impianto, comunicherà tempestivamente all'ente preposto la cessazione

¹ Si consiglia di indicare la tempistica di intervento.

² Si consiglia una durata biennale, in modo da coprire la tempistica delle verifiche sull'impianto. Si sconsiglia, invece, un contratto di durata pluriennale tacitamente rinnovabile.

dall'incarico. Gli è comunque dovuta un'indennità pari alla metà degli importi ancora spettantigli per la manutenzione ordinaria.

Art. 10. Risoluzione delle controversie

1. Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della Camera di Commercio di e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

2. Qualora le Parti intendano adire l'Autorità giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del Consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera u) del d.lgs. 206/2005³.

Art. 11. Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

1. 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. 196⁴.

2. 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 un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lettera b), d.lgs. 196/2003)⁵.

3. Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è l'Impresa, alla quale il Cliente potrà indirizzare (indicare modalità) presso la sedeogni richiesta⁶.

4. L'Impresa si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal Cliente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né ad usarli 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.

5. 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.

6. L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7, d.lgs. 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.

7. 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.

8. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

9. 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.

³ Si suggerisce l'inserimento della presente clausola arbitrale di cui al Regolamento Unioncamere di arbitrato amministrato delle Camere di Commercio 2007: «Nel caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di..... Il Tribunale arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio e deciderà secondo (indicare: «secondo diritto» oppure «secondo equità») nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 ss. del Codice di procedura civile», sempre con l'avvertenza che qualora il contratto veda quale parte un consumatore, tale clausola deve essere fatta oggetto di apposita trattativa tra le Parti, ai sensi dell'art. 34, comma 4, d.lgs. 206/2005 cod. cons., per evitare che possa essere ritenuta vessatoria ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. t) del medesimo cod. cons.

⁴ Prescrizioni del Garante della privacy, art. 154, comma 1, d.lgs. 196/2003, *Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili* del 19 giugno 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

⁵ Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali, *Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese* del 24 maggio 2007, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

⁶ «Salvo che non sia stato nominato dall'Impresa un responsabile nella persona del sig. _____».

Il Committente

.....

Il Terzo Responsabile

.....

Il Committente dichiara di aver preso visione e di accettare e approvare specificamente ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le seguenti clausole:

- Art. 3 - Obblighi del Terzo Responsabile
- Art. 4 - Compiti del Terzo Responsabile
- Art. 5 - Obblighi del Committente
- Art. 7 - Durata del contratto e risoluzione
- Art. 8 - Prezzi dei materiali e quotazioni della manodopera
- Art. 10 - Risoluzione delle controversie
- Art. 11 - Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

Il Committente

.....