

Contratto-tipo di manutenzione di impianto termico condominiale centralizzato di potenza superiore a 35 kW (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 , di seguito denominata "Manutentore", con sede legale in , via , n. , CAP.... , partita IVA , codice fiscale..... , iscritta alla CCIAA di , al n. , al n. Albo Provinciale delle Imprese Artigiane

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 manutenzione ordinaria e straordinaria e controllo, conformemente all'art. 1, comma 1, lettera n) del d.P.R. 412/1993.

2. Scopo del contratto è quello di disciplinare l'erogazione, da parte del Manutentore, del servizio di manutenzione della centrale termica necessario ad assicurare, oltre che la sicurezza, anche 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 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 Manutentore.

4. L'Amministratore affida il servizio di manutenzione dell'impianto termico a: che si firma in calce, assumendosi le responsabilità e gli oneri come indicato all'art. 34 della legge 10/1991 e all'art. 11 del d.P.R. 412/1993.

Art. 3. Obblighi del Manutentore

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.

2. Il possesso di quanto descritto al punto 3.1 consente al Manutentore di assumere la manutenzione ordinaria e straordinaria e il controllo dell'impianto termico oggetto del contratto.

3. Il Manutentore si impegna a:

a) fornire le prestazioni e a svolgere i compiti di cui al successivo art. 4, per gli annia 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 effettuare 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.

4. Il Manutentore 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 Manutentore

1. Il Manutentore svolgerà tutto il complesso delle operazioni che mantengono l'impianto adeguato al rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale, assicurando:

a) manutenzione ordinaria dell'impianto termico, mediante 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;

b) manutenzione straordinaria dell'impianto termico, mediante gli interventi e le operazioni che si rendessero necessari, nel corso dell'esercizio, atti a condurre il funzionamento dell'impianto secondo 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 Manutentore si impegna a ricondurre 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.

3. Il Manutentore 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 proprietario o a chi, avente titolo, ne risponde della tenuta, salvo diversamente pattuito. Il Manutentore si impegna altresì, a fine manutenzione, a compilare il rapporto di controllo tecnico ai sensi del d.lgs. 192/2005 che dovrà essere redatto in accordo con il modello F allegato.

4. Il Manutentore, 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.

5. Il Manutentore 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 Manutentore, 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 Manutentore il Libretto di centrale, compilato per la parte di sua competenza.

2. Il Committente consente al Manutentore il libero accesso all'edificio, particolarmente alla centrale termica, e ai locali in cui siano presenti componenti dell'impianto termico, per lo svolgimento delle attività di sua competenza per tutta la durata del contratto, riservandosi di indicare specificamente le modalità di accesso.

3. Il Committente informa il Manutentore 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.

4. 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.

5. L'Amministratore trasferisce, in copia, al Manutentore 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;
- Libretto di omologazione ISPESL della centrale termica;
- Certificazione o Autodichiarazione della mancanza di amianto sui componenti dell'impianto termico;
- 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 Manutentore è così costituito:

a) Manutenzione ordinaria: €

Ogni altro intervento su chiamata €

b) Manutenzione straordinaria:

Fornitura di materiali conforme al Listino prezzi allegato con sconto del%.

Prestazione di manodopera conforme al Listino in vigore per operaio di livello.

2. Nel corrispettivo della manutenzione ordinaria sono compresi i prezzi dei 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 giornoe 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

Il presente contratto ha la durata di anni uno e si intende tacitamente rinnovato per un uguale periodo, salvo

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, aventi appunto una cadenza biennale.

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

Art. 9. 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 die 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. 10. 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 sede....., ogni 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 a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o 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.

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 del d.lgs. 206/2005, *Codice del consumo*, per evitare che possa essere ritenuta vessatoria ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera t) del medesimo d.lgs.

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.».

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.

Il Committente

Il Manutentore

.....

.....

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

Art. 3 - Obblighi del Manutentore

Art. 4 - Compiti del Manutentore

Art. 5 - Obblighi del Committente

Art. 7 - Durata del contratto e risoluzione

Art. 8 - Prezzi dei materiali e quotazioni della manodopera

Art. 9 - Risoluzione delle controversie

Art. 10 - Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

Il Committente

.....

RAPPORTO DI CONTROLLO TECNICO PER IMPIANTO TERMICO DI POTENZA MAGGIORE O UGUALE 35 kW

IL RAPPORTO DI CONTROLLO DEVE ESSERE COMPILATO DALL'OPERATORE INCARICATO E CONSEGNATO IN COPIA AL RESPONSABILE DELL'IMPIANTO, CHE NE DEVE CONFERMARE RICEVUTA PER PRESA VISIONE.

A. IDENTIFICAZIONE DELL'IMPIANTO

Impianto termico sito nel comune di (.....)
 in via/piazza: Cap:
 Responsabile dell'impianto: tel.:
 Indirizzo:
 in qualità di: proprietario amministratore terzo responsabile

Generatore di calore: Costruttore: Modello: Matricola:
 Anno di costruzione: Tipologia: Marcatura efficienza energetica (DPR 46/99):
 Potenza termica utile nominale (kW): Fluido termovettore:
 Bruciatore abbinato: Costruttore: Modello: Matricola:
 Anno di costruzione: Tipologia: Campo di funzionamento (kW):

Destinazione: riscaldamento acqua calda sanitaria
 Combustibile: gas naturale/G.p.l. gasolio/olio comb.

Data di installazione del generatore di calore: Data del presente controllo:

B. DOCUMENTAZIONE TECNICA A CORREDO

Documento	Presente	Absente	Note
Libretto di cantiere			
Rapporto di controllo ex UNI 10435 (imp. a gas)			
Certificazione ex UNI 8314			
Dichiarazione di conformità			
Libretto uso/manutenzione bruciatore			
Libretto uso/manutenzione caldaia			
Pratica ISPEL			
Certificato prevenzione incendi			

C. ESAME VISIVO E CONTROLLO DELLA CENTRALE TERMICA E DELL'IMPIANTO

1. Centrale termica		
- idoneità del locale di installazione	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- adeguate dimensioni aperture di ventilazione	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- aperture di ventilazione libere da ostruzioni	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
2. Esame visivo linee elettriche	<input type="checkbox"/> soddisfacente	<input type="checkbox"/> non soddisfacente
3. Bruciatori		
- ugelli puliti	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- funzionamento corretto	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4. Generatore di calore		
- scambiatore fatto fiammi	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- accensione e funzionamento regolari	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- dispositivi di com. e regol. funzionanti correttamente	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- assenza di perdite e ossidazioni dai/tati racordi	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- disposit. di sicurezza non manomessi o/o cortocircuitati	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- vano di espansione carico o/o in ordine per il funzionamento	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
- Organi soggetti a sollecitazioni termiche integri e senza segni di usura o deformazione	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
5. Controllo assenza fughe di gas	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
6. Esame visivo delle cattedrattioni	<input type="checkbox"/> soddisfacente	<input type="checkbox"/> non soddisfacente
7. Esame visivo camino e canale da fumi	<input type="checkbox"/> soddisfacente	<input type="checkbox"/> non soddisfacente

D. CONTROLLO DEL RENDIMENTO DI COMBUSTIONE (dat. UNI 10369 e successive modifiche)

Efficace Non efficace

Temp. Fumi (°C)	Temp. Amb. (°C)	O ₂ (%)	CO ₂ (%)	Richiesta (h)	CO (ppm)	Rendimento di combustione (%)	Temper. (Pa)

OSSERVAZIONI:

RACCOMANDAZIONI (da attuare al termine di questi interventi l'impianto può essere messo in funzione)

In mancanza di prescrizioni esplicite, il tecnico dichiara che l'apparecchio può essere messo in servizio ed usato normalmente senza compromettere la sicurezza delle persone, degli animali e dei beni.

Al fine della sicurezza l'impianto può funzionare **SI** **NO**

PRESCRIZIONI : (in attesa di questi interventi l'impianto non può essere messo funzione)

.....
.....
.....

Il tecnico declina altresì ogni responsabilità per sinistri a persone, animali o cose derivanti da manomissione dell'impianto o dell'apparecchio da parte di terzi, ovvero da carenze di manutenzione successiva. In presenza di carenza riscontrate e non eliminate, il responsabile dell'impianto si impegna, entro breve tempo, a provvedere alla loro risoluzione dandone notizia all'operatore incaricato.

TECNICO CHE HA EFFETTUATO IL CONTROLLO:

Nome e Cognome Ragione Sociale
Indirizzo Telefono
Estremi del documento di qualifica

Orario di arrivo presso l'impianto..... Orario di partenza dall'impianto.....

Timbro e firma dell'operatore

Firma del responsabile dell'impianto (per presa visione)

.....

Avvertenze per il tecnico e per il responsabile di impianto

1. Nello spazio **OSSERVAZIONI** deve essere indicata dal tecnico la causa di ogni dato negativo riscontrato e gli interventi manutentivi effettuati per risolvere il problema.
2. Nello spazio **RACCOMANDAZIONI** devono essere fornite dal tecnico le raccomandazioni ritenute opportune in merito ad eventuali carenze riscontrate e non eliminate, tali comunque da non arrecare un immediato pericolo alle persone, agli animali domestici e ai beni. Il tecnico indica le operazioni necessarie per il ripristino delle normali condizioni di funzionamento dell'impianto a cui il responsabile dell'impianto deve provvedere entro breve tempo.
3. Nello spazio **PRESCRIZIONI** il tecnico, avendo riscontrato e non eliminato carenze tali da arrecare un immediato pericolo alle persone, agli animali domestici e ai beni, dopo aver messo fuori servizio l'apparecchio e diffidato l'occupante dal suo utilizzo, indica le operazioni necessarie per il ripristino delle condizioni di sicurezza.
4. Tutte le note riportate negli spazi **OSSERVAZIONI**, **RACCOMANDAZIONI**; **PRESCRIZIONI** devono essere specificate dettagliatamente (ad esempio: non foro di ventilazione insufficiente, ma foro di ventilazione esistente di 100 cm² da portare a 160 cm²).

Si rammenta che il controllo del rendimento di combustione, di cui al punto D, deve essere effettuato con la periodicità stabilita al comma 3 dell'allegato L al presente decreto legislativo.