

**CONTRATTO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO CON DELEGA DI RESPONSABILITÀ AD UN TERZO RESPONSABILE (EX ART. 6 DPR 74/2013).**

TRA

Il condominio sito in ....., all'indirizzo ....., Cap. ....  
C.F. ....,

proprietario dell'impianto descritto al successivo art. 2 e di seguito denominato «committente» nella persona dell'Amministratore pro- tempore ..... nato/a .....  
prov. .... il .....

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 terzo responsabile" con sede legale in .....  
.....  
indirizzo .....

Partita Iva ..... Iscritta alla Cciao di .....  
al numero ..... nella persona del Rappresentante legale del  
Sig./Sig.ra .....

**ARTICOLO 1 - OGGETTO E SCOPO**

1. Forma oggetto del presente contratto lo svolgimento delle attività di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e controllo, conformemente agli artt. 7 ed 8 del d.P.R. 74/2013 e ss.mm.ii..
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 ed il mantenimento del valore di temperatura in ogni unità immobiliare dell'edificio nei limiti di periodo e durata, e nel limite di rendimento indicati agli articoli 3 e 4 del d.P.R. 74/2013 e ss.mm.ii.. E' previsto, inoltre, anche il pieno rispetto delle Disposizioni Regionali approvate con d.G.R. XI/3502 del 5 agosto 2020 e s.m.i. anche se non espressamente indicate nei riferimenti normativi indicati nei successivi articoli del presente contratto.

**ARTICOLO 2 - LUOGO E OGGETTO DEL SERVIZIO**

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 ....., nr .....,  
ubicato in zona climatica ....., con Gradi Giorno ....., di ..... Proprietà ..... di  
..... ed 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, come previsto dal d.P.R. 74/2013 e ss.mm.ii., e/o per la produzione centralizzata di acqua calda ad uso sanitario, durante tutto l'arco dell'anno e con valori di temperatura come previsto dal d.P.R. 74/2013 e ss.mm.ii..

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. 74/2013 e ss.mm.ii., dovranno essere trascritti sul Libretto di impianto 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 ed oneri come indicato agli artt. 31 e 34 della L. 10/91 ed all'art. 6 del d.P.R. 74/2013 e ss.mm.ii..

### ARTICOLO 3- OBBLIGHI DEL TERZO RESPONSABILE

1. Il terzo responsabile dichiara, firmando il presente contratto sotto la sua responsabilità, di essere in possesso dei requisiti previsti dal d. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. e, in particolare, del riconoscimento di abilitazione alla manutenzione degli impianti termici di cui all'art. 1, comma: 1, lettera c) (eventualmente anche lettera e ) della D.M. 37/08 rilasciato dalla competente Camera di Commercio. Nel caso di impianti termici di potenzialità superiore a 350 kW, di possedere altresì i requisiti previsti dal comma 8 art. 6 del d.P.R. 74/2013 e ss.mm.ii., ovvero essere in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001, rilasciata da: .....(allega certificato) o in alternativa attestazione ai sensi del d.P.R. n. 207/2010, cioè l'attestazione Soa in categoria OS28 oppure OG11, rilasciata da ..... (allega certificato).
2. Il possesso di quanto descritto al punto 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 ed a svolgere i compiti di cui al successivo art. 4, per gli anni ..... a partire dalla data della firma del presente contratto;
  - 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;
  - comunicare al termine della stagione di riscaldamento di riferimento i consumi dell'impianto, rapportati ai gradi giorno effettivi alla stagione conclusa;
  - 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;
  - nel caso di impianto termico non conforme, a:
    - a. rilevare le condizioni di non conformità;
    - b. redigere un rapporto in cui vengono descritte le operazioni e gli interventi da fare per eliminare le difformità;
    - c. quantificare il costo economico per le attività di cui sopra, sottoponendolo al condominio;
    - d. svolgere i lavori in caso di assenso.

Il terzo responsabile risponde di ogni inadempienza derivante dagli obblighi gravanti su di lui per tutto il periodo di validità del contratto ed è soggetto a tutte le sanzioni previste dalla normativa in vigore.

4. Fermo restando le responsabilità, gli impegni e gli obblighi assunti, il terzo responsabile ha la possibilità di delegare ad altri soggetti alcune attività. Il terzo responsabile garantisce il possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente da parte dei soggetti delegati per le specifiche attività. Avvalendosi di tale clausola, il terzo responsabile dichiara nello specifico di delegare le seguenti attività:

attività .....soggetto delegato\* .....

attività ..... soggetto delegato\* .....

attività ..... soggetto delegato\* .....

(\* riportare ragione sociale e codice registrazione a CURIT)

In caso di modifica delle attività delegate o del soggetto delegato, il terzo responsabile è tenuto ad inviare comunicazione preventiva al committente che, in caso contrarietà, deve darne comunicazione

scritta terzo responsabile entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di quest'ultimo.

In ogni caso il terzo responsabile rimane il titolare dei rapporti con l'Ente Locale competente, anche per quanto concerne la trasmissione delle dichiarazioni di avvenuta manutenzione e del riconoscimento dei relativi contributi.

#### **ARTICOLO 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 specificatamente previste nel d.P.R. 74/2013 e ss.mm.ii., relativamente alla impostazione ed alla 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 ed allo spegnimento del generatore di calore, misura e controllo del rendimento di combustione e sua regolazione, misura e controllo dei parametri termoidraulica quali temperatura, pressione, livello e quant'altro pertinente alla corretta conduzione;
  - b. manutenzione ordinaria dell'impianto termico, eseguendo le operazioni specificatamente 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 ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti e che comportino l'impiego di attrezzature e materiali di consumo e di uso corrente.
  - c. conduzione dell'impianto termico, attraverso comando manuale, automatico o telematico per la messa in funzione, il governo della combustione, il controllo e la sorveglianza delle apparecchiature componenti l'impianto, al fine di utilizzare il calore prodotto convogliandolo nelle quantità e qualità necessarie a garantire le condizioni di comfort; se l'impianto termico è di potenza nominale al focolare superiore a 232 kW, la conduzione deve essere garantita da un conduttore munito di apposito patentino.
  - d. 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, previa approvazione del committente.
  - e. Il terzo responsabile si impegna a mantenere:
    - 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;
    - la temperatura media ambiente di ogni singolo alloggio, per le ore di erogazione del calore stabilite in accordo con l'assemblea dei condomini, ad 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.

Qualora il committente non approvi gli interventi di manutenzione straordinaria indicati dal terzo responsabile per l'eventuale messa a norma dell'impianto o per il rispetto del rendimento minimo previsto, questi può rimettere il mandato del ruolo di terzo responsabile al committente inviando una comunicazione scritta a mezzo raccomandata A/R e per conoscenza all'Ente locale competente per le ispezioni previste dal DPR 74/2013 e s.m.i. oltre che alla compilazione del previsto modulo di revoca dell'incarico dalla DGR XI/3502/2020 e ss.mm.ii., senza necessariamente rinunciare all'incarico di manutentore. In questo caso la responsabilità tornerà in capo al committente o, dove previsto, all'Amministratore.

2. Il terzo responsabile si impegna a compilare e firmare il libretto di impianto per la parte di propria competenza. La conservazione del libretto è affidata al terzo responsabile, che ne risponde della tenuta, salvo diversamente pattuito.
3. 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. Nei casi di manutenzione straordinaria o di sostituzione di parti e componenti il terzo responsabile richiederà preventivamente autorizzazione al Committente per il tramite dell'Amministratore. Qualora il committente non autorizzi l'intervento non approvandone la

relativa spesa, il terzo responsabile incaricato può attivare la procedura prevista alla lettera e. del comma 1 del presente articolo.

4. Il terzo responsabile si impegna ad effettuare almeno n. .... interventi l'anno di manutenzione ordinaria: all'inizio, durante ed al termine della stagione di riscaldamento più n. 1 (un), intervento su richiesta dell'Amministratore in caso di accensione dell'impianto fuori dal periodo stabilito e per particolari condizioni climatiche.
5. Il terzo responsabile espone presso la centrale termica un idoneo cartello che riporti le indicazioni conformi a quanto disposto all'art. 4, comma 7 del D.P.R. 74/2013 e ss.mm.ii..
6. 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. 4 del d.P.R. 74/2013 e ss.mm.ii. per tale evenienza e provvedendo ad informare l'Amministratore sulla fattibilità della richiesta e sugli eventuali costi da sostenere in caso di non fattibilità.
7. Il terzo responsabile provvede alla trasmissione della dichiarazione di avvenuta manutenzione, direttamente o attraverso le strutture CAIT presenti sul territorio regionale, all'Ente Locale competente alle attività di accertamento e ispezione con cadenza biennale secondo le modalità dettate dalle "Disposizioni per l'esercizio, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici sul territorio regionale" ai sensi della L.R. n. 24/06 e ss.mm.ii..

#### **ARTICOLO 5 - OBBLIGHI DEL COMMITTENTE**

1. Il committente si impegna a consegnare al terzo responsabile il Libretto di impianto, 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:
  - 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 ed 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;
  - consegnare l'impianto termico conforme alla vigente normativa;
  - presentare al terzo responsabile il certificato di conformità rilasciato secondo il D.M. 37/08, e, per gli impianti installati antecedentemente l'entrata in vigore di detto decreto, la legge 46/90 o il D.P.R. 218/98, ove obbligatori, e il D.P.R. 447/91;
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. L'amministratore trasferisce, in copia, al terzo responsabile tutta la documentazione tecnico-amministrativa 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 INAIL o 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).

#### **ARTICOLO 6 - CORRISPETTIVI E PAGAMENTI**

1. Il corrispettivo per l'erogazione del servizio da parte del terzo responsabile è così costituito:
  - a. Manutenzione ordinaria: Euro .....
  - Ogni altro intervento su chiamata: Euro .....

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.

c. Conduzione: Euro .....

d. Assunzione responsabilità: Euro .....

e. Adeguamento impianto/centrale se non a norma all'atto dell'assunzione dell'incarico terzo responsabile, come specifiche allegate: Euro .....

2. Nella quotazione della manutenzione ordinaria sono compresi nel prezzo: prodotti, componenti, revisioni, sostituzioni di parti di consumo e di uso corrente. Mentre non sono compresi nel prezzo riparazioni e sostituzioni di parti e componenti dovuti a interventi straordinari, i quali dovranno essere concordati con il committente per tramite dell'Amministratore secondo le indicazioni presenti alla lettera b. del comma 1 del presente articolo.

3. Il pagamento delle prestazioni viene fatto in n. .... rate annuali di uguale importo e scadenti il giorno \_ / \_ / \_\_, il giorno \_ / \_ / \_\_, ..... di ogni anno di validità del contratto.

#### ARTICOLO 7 - DURATA DEL CONTRATTO E RISOLUZIONE

1. Il presente contratto ha una durata di .....

2. <sup>1</sup>Il presente contratto 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 Ar.

#### ARTICOLO 8 - PREZZI DEI MATERIALI E QUOTAZIONI DELLA MANODOPERA

1. Le quotazioni della manodopera sono fisse ed invariabili per un anno a partire dalla data di firma del contratto. I prezzi dei materiali sono definiti dal listino allegato o, in caso non venga allegato alcun listino, dai prezzi esposti dal costruttore dei vari componenti al momento dell'eventuale sostituzione.

2. Ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera n), del D.Lgs. n. 206/2005 nel caso in cui i prezzi e le quotazioni di cui al comma precedente risultino aumentati oltre il ..... per cento rispetto a quelli iniziali, il committente può recedere dal contratto dandone comunicazione, tramite raccomandata Ar, entro ..... giorni dalla comunicazione degli intervenuti aumenti.

#### ARTICOLO 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 esplicita richiesta e delega scritta del committente ed a carico di quest'ultimo, predisponde la relazione tecnica ed il progetto, di cui all'Allegato B della D.G.R. 5018/07 e ss.mm.ii..

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

#### ARTICOLO 10 – CONTROVERSIE

In tutti i casi di controversia derivanti dal presente contratto le parti si impegnano ad esperire previamente il tentativo di conciliazione presso la Camera di Commercio di .....

1. In caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione è facoltà delle parti ricorrere all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lette u) del DLgs. N. 206/2005.

#### ARTICOLO 11 - TUTELA DEI DATI PERSONALI

---

<sup>1</sup>Il comma 2 dell'articolo 7 è opzionale, per renderlo valido il committente e l'incaricato del ruolo di terzo responsabile devono apporre le proprie sigle al lato del comma stesso.

1. Ai sensi del D.Lgs. 196/2003, il committente autorizza l'appaltatore ad utilizzare i propri dati personali unicamente ai fini dell'adempimento del presente contratto.

IL COMMITTENTE

IL TERZO RESPONSABILE

-----

-----

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente 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 – Controversie

IL COMMITTENTE

IL TERZO RESPONSABILE

-----

-----