



AREA VIII – DISCIPLINA DEL MERCATO  
SERVIZIO CONTRATTUALISTICA E CONCORRENZA

CONTRATTO TIPO PER MANUTENZIONE DI IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO

**CONTRATTO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO  
CENTRALIZZATO  
DI POTENZA SUPERIORE A 35 KW (EX ART.11 DPR 412/93)**

**TRA**

Il condominio sito in ....., all'indirizzo.....,  
C.A.P. ...., C.F....., proprietario  
dell'impianto descritto al successivo art. 2 e di seguito denominato "committente" nella persona  
dell'Amministratore *pro tempore*.....  
.....,  
nato/a a ..... 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", 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  
.....

**Art. 1 Oggetto e scopo**

**1.1** 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 DPR 412/93.

**1.2** 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 ed il mantenimento del valore di temperatura in ogni unità immobiliare dell'edificio, nei limiti, modalità, periodo, durata e nei limiti di rendimento indicati agli articoli 4 e 11 del DPR 412/93.

## **Art. 2 Luogo e oggetto della fornitura**

**2.1** 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.....  
ed Amministrata da.....  
che si firma in calce.

**2.2** 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 DPR 412/93, così come modificato dal D.lgs. n. 192/2005, 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 DPR 412/93, come modificato dal D.lgs. n. 192/2005.

**2.3** Gli elementi costitutivi l'impianto termico, con le loro caratteristiche, nonché gli interventi di manutenzione e le verifiche periodiche previste dal DPR 412/93 come modificato dal D.lgs. n. 192/2005, dovranno essere trascritti sul Libretto di centrale dal manutentore.

**2.4** L'Amministratore affida il servizio di manutenzione dell'impianto termico a:  
.....  
che si firma in calce, assumendosi le responsabilità ed oneri come indicato all' art. 34 della L. 10/91 ed all'art. 11 del DPR 412/93.

## **Art. 3 Obblighi del manutentore**

**3.1** 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 DPR 412/93 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)<sup>1</sup> della Legge 46/90 rilasciato dalla competente Camera di Commercio.

---

<sup>1</sup> lettera e per impianti alimentati a gas

**3.2** 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.

**3.3** Il manutentore si impegna a:

- 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;
- 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 descritte 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.

**3.4** 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**

**4.1** 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 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.

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 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.

**4.2** 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;

**4.3** 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, che 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 n° 192/05 che dovrà essere redatto in accordo con il modello F allegato.

**4.4** 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.

**4.5** Il manutentore si impegna ad effettuare almeno n° ..... interventi l'anno di manutenzione ordinaria: all'inizio, durante, ed al termine della stagione di riscaldamento, più 1 (un) intervento su richiesta dell'Amministratore in caso di accensione dell'impianto fuori del periodo stabilito e per particolari condizioni climatiche.

**4.6** 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 DPR 412/93 per tale evenienza e provvedendo ad informare l'Amministratore sulla fattibilità della richiesta e sugli eventuali costi da sostenere in caso di non fattibilità.

## **Art.5 Obblighi del committente**

**5.1** Il committente si impegna a consegnare al manutentore il Libretto di centrale, compilato per la parte di sua competenza.

5.2 Il committente consente al manutentore il libero accesso all'edificio, particolarmente alla centrale termica, ed ai locali in cui siano presenti componenti dell'impianto termico, per lo svolgimento delle attività di sua competenza per tutta la durata del contratto.

5.3 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.

5.4 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 DPR 412/93, che viene effettuata dall'ente locale con proprio personale o personale esterno delegato.

5.5 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**

6.1 Il corrispettivo per l'erogazione del servizio da parte del manutentore 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

6.2 Nella quotazione della manutenzione ordinaria sono compresi nel prezzo: prodotti, componenti, riparazioni, revisioni, sostituzioni di parti.

6.3 Il pagamento delle prestazioni viene fatto in 2 ( due ) rate annuali di uguale importo e scadenti il giorno \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_ ed il giorno \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_ di ogni anno di validità del contratto.

**Art. 7 Durata del contratto e risoluzione**

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

7.2 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 RR.

**Art. 8 Prezzi dei materiali e quotazioni della manodopera**

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

8.2 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 RR, entro ..... giorni dalla comunicazione degli intervenuti aumenti.

**Art. 9 Controversie**

10.1 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 .....

10.2 In caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione è facoltà delle parti ricorrere all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

**Art. 10 Tutela dei dati personali**

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 MANUTENTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente 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 - Controversie

IL COMMITTENTE

\_\_\_\_\_

IL MANUTENTORE

\_\_\_\_\_

## 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 660/96): .....  
 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	Assente	Note
Libretto di centrale			
Rapporto di controllo ex UNI 10435 (imp. a gas)			
Certificazione ex UNI 8364			
Dichiarazione di conformità			
Libretto uso/manutenzione bruciatore			
Libretto uso/manutenzione caldaia			
Pratica ISPESL			
Certificato prevenzione incendi			



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

1. Centrale termica	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
- 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. Bruciatore	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
- ugelli puliti	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/>	si
- funzionamento corretto	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/>	si
4. Generatore di calore	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
- scambiatore lato fumi	<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/sui raccordi	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/>	no
- dispos. di sicurezza non manomessi e/o cortocircuitati	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/>	no
- vaso di espansione carico e/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 e/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 coibentazioni	<input type="checkbox"/>	soddisfacente	<input type="checkbox"/>	non soddisfacente
7. Esame visivo camino e canale da fumo	<input type="checkbox"/>	soddisfacente	<input type="checkbox"/>	non soddisfacente

### D. CONTROLLO DEL RENDIMENTO DI COMBUSTIONE (Rif. UNI 10389 e successive modifiche)

Effettuato  Non effettuato

Temp. Fumi (°C)	Temp. Amb. (°C)	O2 (%)	CO2 (%)	Bacharach (n.)	CO (ppm)	Rendimento di combustione (%)	Tiraggio (Pa)

#### OSSERVAZIONI:

.....

.....

.....

#### RACCOMANDAZIONI (In attesa 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.

**Ai fini della sicurezza l'impianto può funzionare**      SI       NO