



Artigiani  
Imprenditori  
d'Italia

Cuneo



**CONTRATTO PER LA CONDUZIONE E  
MANUTENZIONE ORDINARIA ANNUALE CON  
ASSUNZIONE DELLA FIGURA DI TERZO  
RESPONSABILE DI IMPIANTI TERMICI  
CONDOMINIALI DI POTENZA SUPERIORE A 35  
KW (ART. 6 DPR 74/2013)**

## Tra

Condominio ....., proprietario dell'impianto descritto al successivo art. 2 e di seguito denominato «Committente» rappresentato dalla persona dell'Amministratore *pro tempore* ..... nato/a ..... prov. .... il ....., il quale dichiara di agire per la stipula del presente contratto in esecuzione della delibera dell'Assemblea condominiale del ..... in nome e per conto del Condominio.....  
all'indirizzo.....  
Cap.....C.F.....PEC.....

e

l'Impresa.....  
di seguito denominata "Manutentore Terzo Responsabile" con sede legale in .....  
indirizzo.....  
PEC..... Partita Iva .....  
Iscritta alla CCIAA di ..... al numero .....  
nella persona del Rappresentante legale del Sig./Sig.ra .....

### Art. 1 Oggetto del contratto

1.1 Forma oggetto del presente contratto lo svolgimento delle attività di esercizio e manutenzione dell'impianto termico di proprietà condominiale riconducibile alla definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. *I-tricies*, registrato sul Catasto Impianto Termico della Regione Piemonte (C.I.T.) nel libretto di impianto n. ...., conformemente a quanto previsto all'allegato A commi 13, 26 e 27 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

1.2 Scopo del contratto è inoltre quello di disciplinare la delega al Terzo Responsabile delle responsabilità relative alle attività di cui al comma 1.1, conformemente a quanto previsto all'allegato A comma 52 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e l'erogazione del servizio di manutenzione e gestione da parte dello stesso, comprendente l'esercizio e tutte le attività relative all'impianto termico e necessarie ad assicurare il raggiungimento ed il mantenimento del valore di temperatura in ogni unità immobiliare dell'edificio, modalità, periodo, durata e nei limiti di rendimento indicati agli articoli 4 e 5 del DPR 74/2013 e dalla normativa regionale vigente.

### Art. 2 Luogo e oggetto della fornitura

2.1 Il servizio di cui all'art. 1 viene prestato per l'impianto termico installato presso la struttura immobiliare (ovvero edificio o insieme di edifici) situato/i all'indirizzo di seguito riportato:

Comune.....

Località.....

Provincia.....

Via/Piazza .....n° ... ubicato in zona climatica

....., ed Amministrato da..... che si firma in calce

2.2 L'impianto termico viene utilizzato per: (*barrare quanto di interesse a seconda della tipologia dell'impianto*)

- produzione di acqua calda destinata al riscaldamento ambientale, durante il periodo o per le situazioni climatiche particolari in cui è consentito, previsto dal DPR 74/2013, con/senza produzione di acqua calda ad uso sanitario;
- produzione di acqua fredda destinata al raffrescamento ambientale estivo;
- climatizzazione invernale ed estiva condominiale tramite apparecchiature a pompa di calore;
- altro .....

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. 192/2005, e dal DPR 74/2013 saranno trascritti sul Libretto d'impianto.

2.4 Il Terzo Responsabile assume ogni responsabilità ed onere come indicato agli artt. 31 e 34 della L. 10/91 ed all'art. 6 del DPR 74/2013.

### **Art. 3 Obblighi del Terzo Responsabile**

3.1 Il Terzo Responsabile dichiara, firmando il presente contratto, sotto la sua responsabilità, di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 del DPR 74/2013 e in particolare:

- dell'abilitazione all'esercizio delle attività di installazione e manutenzione degli impianti termici di cui all'art. 1, comma 2, lettera C), lettera E) del DM 37/2008 rilasciato dalla competente Camera di Commercio di .....
- del patentino per la conduzione dell'impianto termico di potenza nominale al focolare superiore a 232 kW;  
*(nel caso di impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW)*
- della certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici;
- dell'attestazione S.O.A. rilasciata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica del 5 ottobre 2010, n. 207, nelle categorie ..... (OG 11, impianti tecnologici, oppure OS 28).

3.2 Il possesso dei requisiti di cui al comma 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 oggetto del contratto.

3.3. Il Terzo Responsabile si impegna a:

- a) fornire le prestazioni ed a svolgere i compiti di cui al successivo art. 4, per il periodo di vigenza del presente contratto a partire dalla data della firma del presente contratto;
- b) fornire le proprie prestazioni soltanto su impianti termici che siano conformi alle vigenti normative tecniche di riferimento 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;

### 3.4 Le parti convengono che: *(barrare la versione corretta)*

- l'impianto risponde alle disposizioni previste per legge, sia sotto il punto di vista tecnico sia sotto il punto di vista amministrativo;
- l'impianto non è conforme alle disposizioni di legge.

Il Committente pertanto garantisce che l'assemblea condominiale:

- si impegna a far deliberare l'esecuzione delle opere necessarie a rendere conforme l'impianto, evidenziate a seguito di sopralluogo (allegata delibera);
- ha già deliberato l'esecuzione delle opere necessarie a rendere conforme l'impianto (allegata delibera), proposte e formalizzate dal Terzo Responsabile a seguito di sopralluogo preventivo eseguito in data .....

La responsabilità degli impianti rimane in carico al Committente fino alla comunicazione, da effettuarsi in forma scritta al Terzo Responsabile da parte del Committente, dell'avvenuto completamento degli interventi necessari o della volontà di affidare all'impresa incaricata gli adeguamenti previsti.

3.5 Nel caso di necessità di sopravvenuti e non previsti interventi necessari al mantenimento della conformità dell'impianto termico, il Terzo Responsabile dovrà comunicare tempestivamente e in forma scritta al Committente l'esigenza di effettuare gli interventi indispensabili al corretto funzionamento dell'impianto termico.

Nella propria comunicazione il Terzo Responsabile:

- 1) segnala dettagliatamente le condizioni di non conformità;
- 2) redige un rapporto in cui vengono descritte le operazioni e gli interventi da fare per eliminare le difformità;
- 3) quantifica il costo economico per le attività di cui sopra, sottoponendolo al condominio.

In caso di interventi rientranti nella manutenzione straordinaria o nella manutenzione ordinaria di rilevante entità, o comunque esorbitanti dalle competenze dell'Amministratore così come definite dagli artt.1121, 1130, 1135 comma 4 e 1136 del Codice Civile, l'Amministratore per conto del Committente si impegna a far eseguire gli interventi entro l'inizio della stagione termica e solo previa apposita delibera condominiale, facendosi carico dei relativi costi.

In assenza di deliberazione dell'assemblea condominiale nei detti termini, la delega del Terzo Responsabile decade automaticamente, fatte salve le disposizioni previste dal successivo art. 9.

3.6. 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**

4.1 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 DPR 74/2013 e nelle normative regionali vigenti, 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, alla 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 termoidraulici quali temperatura, pressione, livello e quant'altro pertinente alla corretta conduzione;

b) manutenzione ordinaria dell'impianto termico, eseguendo le operazioni indicate dal costruttore dell'impianto e/o specificatamente previste dalle normative tecniche di riferimento 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) 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.

4.2 Il Terzo Responsabile si impegna a mantenere:

- il rendimento di combustione del generatore di calore, e per tutta la durata del contratto, al valore 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, ai valori definiti dalla normativa vigente, nei limiti minimi di temperatura esterna ammessi per la località e per il regime orario di funzionamento dell'impianto termico.

4.3 Il Terzo Responsabile si impegna ad aggiornare sistematicamente il libretto d'impianto per la parte di propria competenza sul portale regionale C.I.T.

Il libretto di impianto è accessibile al Committente, per il tramite dell'Amministratore, per ogni verifica del caso tramite accesso diretto al Portale C.I.T., secondo le indicazioni operative vigenti nella Regione Piemonte.

4.4 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.

4.5 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 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 Terzo Responsabile espone presso la centrale termica un idoneo cartello che riporti le indicazioni conformi a quanto disposto all'art. 4, comma 7 del DPR 74/2013:

- a) l'indicazione del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico e dell'orario di attivazione giornaliera prescelto;
- b) le generalità e il recapito del responsabile dell'impianto termico;
- c) il codice dell'impianto assegnato dal Catasto territoriale degli impianti termici del Piemonte.

4.7 Ai sensi dell'art. 6 comma 6 del DPR. 16 aprile 2013, n. 74, il Terzo Responsabile non può delegare ad altri le responsabilità assunte; può ricorrere solo occasionalmente al subappalto o all'affidamento di alcune attività di sua competenza, fermo restando il rispetto del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, per le sole attività di manutenzione e la propria diretta responsabilità ai sensi e per gli effetti degli articoli 1667 e seguenti del Codice Civile.

Con il presente atto, ai sensi dell'art. 1656 del Codice Civile, il Terzo Responsabile richiede preventiva autorizzazione a subappaltare eventuali attività specialistiche che il Committente autorizza fin d'ora con la sottoscrizione del presente contratto. Il Terzo Responsabile avrà cura di tenere aggiornato il Committente, per il tramite dell'Amministratore in merito a tale evenienza.

## **Art. 5 Ulteriori adempimenti del Terzo Responsabile**

5.1 Il Terzo Responsabile si impegna, nei termini di legge, ad informare l'Ente competente della delega ricevuta entro dieci giorni lavorativi dall'assunzione dell'incarico, della sua eventuale decadenza entro i due successivi giorni lavorativi, nonchè delle eventuali variazioni sia della consistenza che della titolarità dell'impianto, registrando tali circostanze sul portale C.I.T. del Piemonte e dandone comunicazione al Committente per il tramite dell'Amministratore via mail.

5.2 Il Terzo Responsabile si impegna altresì ad informare l'Ente competente dell'eventuale revoca dell'incarico o rinuncia allo stesso entro due giorni lavorativi successivi.

## **Art. 6 Obblighi del Committente**

6.1 Il Committente, per il tramite dell'Amministratore, si impegna a mettere a disposizione del Terzo Responsabile ogni documentazione utile alla valutazione e gestione dell'esercizio dell'impianto termico.

6.2 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 ad effettuare in piena autonomia tutte le operazioni necessarie all'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente e atte a garantire la sicurezza e la salvaguardia ambientale ed il risparmio di energia.

6.3 Il Committente autorizza il Terzo Responsabile al 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.

6.4 Il Committente informa il Terzo Responsabile dell'esistenza di qualsiasi forma di assistenza in essere con altre imprese alla data della sottoscrizione del presente contratto relativa a generatori o componenti specifici dell'impianto termico. In caso di sussistenza di quanto detto, il Terzo Responsabile diventa il soggetto destinatario della posizione di garanzia per gli aspetti di sua competenza, in quanto ne è contrattualmente Responsabile.

6.5 L'amministratore trasferisce, in copia, al Terzo Responsabile tutta la documentazione burocratica da cui risulti che l'impianto termico può essere mantenuto in funzione nel rispetto della vigente normativa e nello specifico:

Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico del locale caldaia completa degli allegati tecnici obbligatori;

- Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, qualora ne sussista l'obbligo;
- Dichiarazione di Conformità dell'impianto termico completa degli allegati tecnici obbligatori e in caso di mancata disponibilità e solo in caso di per gli impianti preesistenti al momento dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 occorre far stilare da un professionista una dichiarazione di rispondenza;
- Omologazione INAIL (ex ISPESL) degli impianti centrali di riscaldamento utilizzando acqua calda sotto pressione con temperatura non superiore a 110°C, e potenza nominale massima complessiva dei focolari (o portata termica massima complessiva dei focolari) superiore a 35 kW conforme a Raccolta R edizione 2009;
- Certificazione o Autodichiarazione della mancanza di amianto sui componenti dell'impianto termico.

In caso di assenza di documentazione obbligatoria per legge, l'Amministratore si impegna a far deliberare ed eseguire quanto necessario per rendere conforme l'impianto anche sotto il punto di vista autorizzativo e documentale e integrare l'eventuale documentazione mancante.

In questo caso la Responsabilità degli impianti rimane in carico del Committente, nella figura dell'Amministratore fino alla comunicazione, da effettuarsi in forma scritta al Terzo Responsabile da parte del Committente, dell'avvenuto completamento delle procedure richieste.

## **Art. 7 Corrispettivo economico**

7.1 Il corrispettivo per l'erogazione del servizio è redatto secondo quanto indicato nell'*allegato B*.

7.2 I prezzi indicati nel preventivo sono fissi ed invariabili per tutta la durata del contratto. Eventuali aggiornamenti di tale oneri potranno essere fatti solo con cadenza annuale, previa comunicazione da inviarsi al committente entro 30 giorni dalla data di rinnovo del contratto.

## **Art. 8 Durata del contratto e risoluzione**

8.1 Il presente contratto è valido per il primo anno di firma e si intende tacitamente rinnovato salvo disdetta da comunicarsi, almeno ..... giorni prima della data di scadenza, a mezzo PEC.

## **Art. 9 Clausola di mediazione**

9.1 In relazione a tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso le parti si obbligano a ricorrere al Servizio di mediazione gestito da ADR Piemonte, Organismo iscritto al n. 30 del Registro degli Organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

## **Art. 10 Informativa riguardo al trattamento dei dati personali**

10.1. L'Impresa tutela la riservatezza dei propri Committenti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dal Regolamento EU 2016/679. Il trattamento dei dati avverrà ai soli fini della stipulazione e dell'esecuzione del presente contratto.

L'Impresa si obbliga a operare nel pieno rispetto delle disposizioni dettate dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, mettendo in atto misure tecniche ed organizzative adeguate per trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Committente ed a 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.

## **Art. 11 Rinvio**

11.1. Per quanto non esplicitamente disposto nel presente contratto si rinvia alle disposizioni del Codice civile e alle altre disposizioni di legge.

Data

IL COMMITTENTE

IL TERZO RESPONSABILE

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

Art. 8 Durata del contratto e risoluzione

Art. 9 Clausola di mediazione.

Data

IL COMMITTENTE