



**Camera di Commercio  
Roma**



AREA VIII – DISCIPLINA DEL MERCATO  
SERVIZIO CONTRATTUALISTICA E CONCORRENZA

CONTRATTO TIPO PER MANUTENZIONE DI IMPIANTO TERMICO  
CENTRALIZZATO  
CON NOMINA DEL TERZO RESPONSABILE

**CONTRATTO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO  
DI POTENZA SUPERIORE A 35 KW CON DELEGA DI RESPONSABILITÀ  
AD UN TERZO (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 terzo  
responsabile" 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 conduzione, 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 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, 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 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.....  
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 terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione.

**2.4** 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. 11 del DPR 412/93.

## **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. 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

---

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

dalla competente Camera di Commercio. Nel caso di impianti termici di potenzialità superiore a 350 kW- «...di possedere altresì i requisiti previsti dal D. P. R. 34/00, 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*).

**3.2** 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.

**3.3** 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.

**3.4.** Il terzo responsabile 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.

**3.5.** 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**

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

**4.3** 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.

**4.4** 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° .....<sup>2</sup> 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. 9, comma 8 del DPR 412/93.

**4.7** 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 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 Terzo Responsabile il Libretto di centrale, compilato per la parte di sua competenza.

**5.2** 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, 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 la Legge 46/90 e DPR 447/91.

**5.3** 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, riservandosi di indicare in anticipo le specifiche modalità di accesso.

**5.4** 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.

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

**5.6** 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.

**5.7** L'amministratore 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;
- Libretto di omologazione ISPESL della centrale termica;
- Certificazione o Autodichiarazione della mancanza di amianto sui componenti dell'impianto termico;

---

<sup>2</sup> Tenuto conto dell'avvicinarsi delle stagioni, è ragionevole ipotizzare che il numero di interventi sia pari ad

- 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 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

**6.2** Nel corrispettivo della manutenzione ordinaria sono compresi i prezzi dei prodotti, componenti, riparazioni, revisioni, sostituzioni di parti.

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

**6.4** Il pagamento degli interventi di manutenzione straordinaria avverrà secondo le modalità di volta in volta stabilite dalle parti.

## **Art. 7 Durata del contratto**

**7.1** Il presente contratto ha una durata di .....<sup>3</sup>

**7.1** Il presente contratto ha la durata di anni uno.

**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 R.R. (N.B. il comma 7.2 si applica soltanto in caso di scelta della seconda opzione)

## **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.

---

almeno quattro l'anno.

<sup>3</sup> Si consiglia una durata biennale, in modo da coprire la tempistica delle verifiche sull'impianto, aventi appunto una cadenza biennale.



**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 - Sostituzione del generatore di calore e ristrutturazione d'impianto**

**9.1** In caso di sostituzione del generatore di calore e/o di ristrutturazione/riqualificazione dell'impianto il terzo responsabile, su delega scritta del committente ed a carico di quest'ultimo, predispone la relazione tecnica ed il progetto, di cui al DM applicativo dell'art. 28 legge 10/91, nel rispetto da quanto richiesto dal DPR 412/93, così come modificato dal D.lgs. n. 192/2005.

**9.2** 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 l'impianto, comunicherà tempestivamente all'ente preposto la cessazione dall'incarico. Gli è comunque dovuta un'indennità pari alla metà degli importi ancora spettantigli per la manutenzione ordinaria.

### **Art. 10 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. 11 Tutela dei dati personali**

**11.1** 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 articoli 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
Art. 8 – Prezzi dei materiali e quotazioni della manodopera
Art. 10 - Controversie

IL COMMITTENTE

\_\_\_\_\_

IL TERZO RESPONSABILE

\_\_\_\_\_