

3 ottobre 2019

BOZZA DICONTRATTO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO DI POTENZA SUPERIORE A 35 KW CON DELEGA DI RESPONSABILITÀ AD UN TERZO (ART.6 DPR 74/2013)

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*", rappresentato dall'amministratore con domicilio in....., il quale dichiara di agire in nome e per conto del citato Condominio in esecuzione della delibera dell'Assemblea condominiale del che elige domicilio in e l'impresa , di seguito denominata "*Terzo Responsabile*" con sede legale in Indirizzo, Partita IVA, iscritta alla C.C.I.A.A. di al numero rappresentata dal Rappresentante Legale Sig./Sig.ra

Art. 1 Oggetto e scopo

Forma oggetto del presente contratto lo svolgimento delle attività di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione ed ispezione dell'impianto termico, conformemente a quanto previsto dal D. Lgs. 192/05 e ss.mm.ii., dal D.P.R. 74/2013, dal Decreto del Ministero dello sviluppo economico del 10/02/2014 per quanto attiene la compilazione, l'aggiornamento e la trasmissione agli enti di controllo del libretto d'impianto. L'attuazione dovrà rispettare quanto previsto dalle inerenti norme regionali.

Art. 1 bis Delega al terzo della responsabilità.

Viene conferita espressa delega al "terzo responsabile" così come di seguito individuato, in possesso come elencato dei requisiti prescritti.

Art. 1 ter Atto di assunzione della responsabilità.

Il "terzo responsabile" assume espressamente con la sottoscrizione del contratto la responsabilità anche ai fini delle sanzioni amministrative in conformità all'articolo 11 del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74. In relazione agli adempimenti di cui al presente decreto vigono le sanzioni previste dall'articolo 15, comma 5, del decreto legislativo citato, a carico di proprietario, conduttore, amministratore di condominio e terzo responsabile, e comma 6, a carico dell'operatore incaricato del controllo e manutenzione.

Art. 2 Luogo e oggetto della fornitura

2.1 Il servizio di cui al comma 1.2 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/Piazzan°

ed Amministrato da.....

come di seguito sottoscritto.

Art. 3 Obblighi del Terzo Responsabile

3.1 Il Terzo Responsabile dichiara e a tal fine sottoscrive il presente contratto, 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 2, lettera C) e lettera E) del DM 37/2008 rilasciato dalla competente Camera di Commercio.

3.2 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, cioè l'attestazione SOA in categoria OS28, rilasciata da (allegato certificato) o, in alternativa, la certificazione del sistema di qualità aziendale secondo le norme UNI EN ISO 9001 per la specifica attività di conduzione e manutenzione di impianti termici, rilasciata da..... (allegato certificato).

3.3 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.

3.4. 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 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;

3.4 Le parti convengono che l'impianto ha tutte le caratteristiche di conformità alle disposizioni di legge

Oppure

Le parti convengono che l'impianto non è conforme alle disposizioni di legge; il committente si impegna a indire una 'assemblea condominiale per deliberare l'esecuzione delle opere necessarie a rendere conforme l'impianto sulla base di quanto espresso al successivo punto.

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.

3.5 In conformità all'articolo 6 comma 4 del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 il Terzo Responsabile dovrà comunicare entro 10 giorni dall'assunzione dell'incarico e in forma scritta al committente l'esigenza di effettuare gli interventi indispensabili al corretto funzionamento dell'impianto termico ed alla sua conformità alle norme vigenti

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.

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, 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 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.

4.2 Il Terzo Responsabile si impegna a mantenere:

- il rendimento di combustione del generatore di calore 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 tolleranza 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 mantenere aggiornato il libretto d'impianto.

Il terzo responsabile si impegna a redigere con la cadenza normativa richiesta l'Allegato II sopracitato e a inoltrarlo agli Enti preposti con il contestuale pagamento della tassa annuale.

4.4 Il Terzo Responsabile si impegna ad informare l'Ente competente della delega ricevuta entro dieci giorni lavorativi dall'assunzione dell'incarico;

4.5 Il Terzo Responsabile si impegna altresì ad informare l'Ente competente dell'eventuale revoca dell'incarico o rinuncia allo

stesso entro due giorni lavorativi.

Art.5 Obblighi del committente

- 5.1 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 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.
- 5.2 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.
- 5.3 Il committente, su richiesta dell'Ente preposto, provvede secondo le scadenze previste dalla normativa vigente al pagamento della prestazione di verifica e controllo dell'efficienza energetica dell'impianto termico, che viene effettuata dall'ente preposto con proprio personale o personale esterno delegato.
- 5.4 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.
- 5.5 Il committente 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.

Art. 6 Corrispettivo economico

- 6.1 Il corrispettivo per l'erogazione del servizio da parte del Terzo Responsabile è così costituito:
 - a) espletamento dei compiti previsti all'art. 4 Euro.....
 - b) compilazione ed aggiornamento elettronico del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica e rimborso della tassa annuale per il deposito del rapporto di efficienza energetica per l'importo vigente Euro.....

Art. 7 Durata del contratto e risoluzione

Il presente contratto ha una durata di 12 mesi.

Art. 8 Controversie

- 8.1 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 Genova
- 8.2 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. 9 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 TERZO RESPONSABILE

Art. 10 OPZIONALE Gestione dell'impianto per l'efficienza energetica.

Il Terzo responsabile ha rilevato i consumi di metano rispetto all'energia fruita come da report allegato e suggerisce al committente di effettuare L'intervento di efficientamento energetico i cui costi e risultati, stimati in proporzione ai gradi giorno degli ultimi anni, potranno produrre consistente risparmio dei consumi futuri, il tutto come da dettaglio allegato che rende evidente il tempo necessario al ritorno dell'investimento. Il Terzo responsabile offre al committente due ipotesi alternative: che il committente sostenga lui la spesa dell'investimento proposto e fruisca lui sin da subito e per intero dei consumi. In alternativa il Terzo responsabile propone al committente di non addebitare alcuna spesa per gli interventi proposti ma il committente resterà obbligato a pagare al Terzo responsabile l'intera somma che sarebbe da lui dovuta per i consumi come se l'intervento non fosse stato effettuato, proporzionata ai gradi giorno e questo per un numero di stagioni sufficiente a compensare l'investimento effettuato dal terzo responsabile, maggiorato dell'utile di impresa (percentuale da stabilire) aumentato degli interessi per il finanziamento (percentuale da stabilire). Per chiarezza si redige ed allega simulazione dell'efficientamento come se fosse stato realizzato nelle ultime stagioni trascorse, nelle due ipotesi alternative, per un di stagioni sufficiente all'equilibrio della spesa con l'investimento con la remunerazione d'impresa così come dianzi definita.