



AREA VIII – DISCIPLINA DEL MERCATO
COMMISSIONE PER LA REGOLAZIONE DEL MERCATO

CONTRATTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTO ASCENSORE
DI PROPRIETA' CONDOMINIALE

CONTRATTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTO ASCENSORE

TRA

Il Condominio sito in, indirizzo.....,
C.A.P., C.F....., proprietario
dell'impianto descritto al successivo art. 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

La Ditta, 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
.....
la quale dichiara di essere in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio dell'attività che si impegna a
svolgere nonché di avvalersi di personale abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni.

Art. 1 – Oggetto e scopo

1.1. Forma oggetto del presente contratto lo svolgimento delle attività di manutenzione
ordinaria dell'impianto (impianti) elevatore marca (marche),
numero (numeri) di costruzione....., installato (installati) nello stabile
condominiale sito presso l'indirizzo sopra indicato, matricola N.°,
trazione elettrica ad argano/idraulica....., portata kg.,
velocità m/sec, fermate, servizi....., porte cabina.....,
porte ai piani....., manovre

Art. 2 – Decorrenza, rinnovazione tacita, durata, recesso

2.1 Il presente contratto ha durata di mesi a partire dal¹ 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.²

2.1 Il presente contratto ha durata di anni³

2.2 E' facoltà delle parti recedere dal contratto mediante lettera raccomandata R.R. La parte recedente dovrà all'altra un indennizzo da calcolarsi in misura pari al % dei canoni fino alla scadenza.⁴

Art. 3 – Canone, fatturazione e pagamenti

3.1. Il Canone fissato in Euro oltre IVA e sarà corrisposto secondo le seguenti cadenze di pagamento.....⁵

3.2. Nel caso di durata pluriennale il canone sarà soggetto a rivalutazione secondo l'indice⁶, a partire dal anno.

3.3. Il pagamento sarà effettuato nei trenta (30) giorni successivi alla data di ricezione della fattura.

3.4. In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi legali.

¹ Il testo lascia completa libertà all'autonomia contrattuale e al dispiegarsi della trattativa tra le parti; tuttavia si consiglia una durata minima triennale, anche per far sì che la Ditta sia responsabilizzata dovendo far fronte alle verifiche biennali dell'impianto previste dal D.lgs. 162/1999.

In sede di audizioni sono state espresse le seguenti posizioni: FEDERCONSUMATORI: propone una durata triennale e un periodo di trenta giorni, antecedente la scadenza, per inoltrare la disdetta. APU concorda con questa impostazione. AP invece propende per 60/90 giorni.

ANACI propone una durata pari a 12/18 mesi a garanzia del committente; in caso di recesso la misura della penale dovrebbe essere fissata al 30% dei canoni residui.

AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI è a favore di un termine di disdetta 90/180gg (considerato congruo considerate le attività già predisposte anticipatamente dalla ditta)

² Il termine di disdetta dovrebbe essere commisurato alla durata contrattuale; tuttavia, per non incorrere nel disposto ex art. 33, lett. i), del Codice del consumo, si consiglia un termine pari a 30 giorni.

³ In caso di scelta di questa seconda opzione, priva del tacito rinnovo, la durata potrebbe essere pari ad un anno.

⁴ Nella pratica appare congrua una percentuale non superiore al 50%; essa dovrebbe in tal modo venire incontro alla giurisprudenza affermatasi sul disposto di cui all'art. 33, lett. f), del Codice del Consumo.

⁵ Parrebbe opportuno cadenzare i pagamenti (ad esempio mensile, bimestrale, trimestrale etc.).

⁶ Si rinvia ad un simulatore che mostra l'andamento del canone in base all'adozione di cinque diversi indici tra quelli più utilizzati nel settore

Art. 4 – Il servizio di manutenzione

4.1. Il servizio di manutenzione consiste nella manutenzione ordinaria e periodica dell'impianto ai sensi dell'art. 15, commi 3 e 4, del DPR n. 162/1999, resa mediante visite programmate di personale abilitato a norma degli artt. 6, 7, 8 e 9 del DPR n. 1767/1951.⁷

4.2 Il servizio comprende:

a) il programma di manutenzione effettuato dal manutentore sulla base della norma UNI EN 13015 mediante visite programmate di personale abilitato da effettuarsi ogni giorni, al fine di verificare:

-il funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici e, in particolare, delle porte dei piani e delle serrature;

-lo stato di conservazione delle funi e delle catene di compensazione;

b) le normali operazioni di pulizia e di lubrificazione delle parti, con esclusione della fornitura di olio per argani e centraline, nonché la loro revisione, regolazione e registrazione, comprensive di fornitura dei prodotti lubrificanti e di quanto necessario.

c) la segnalazione tempestiva della necessità di riparazione e/o sostituzioni di parti danneggiate o logorate, dietro presentazione di un preventivo di spesa;

d) la sospensione immediata del funzionamento dell'impianto in caso di pericolo di cui al successivo art. 7;

e) le verifiche semestrali dell'impianto sulle parti maggiormente coinvolte nella sicurezza del medesimo, ossia:

-la verifica dell'integrità e dell'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;

-la verifica minuziosa delle funi portanti, delle catene e dei loro attacchi;

⁷ Qualora le parti vogliano concordare il servizio di reperibilità 24 ore su 24, dovranno stabilire il corrispettivo con un'apposita clausola che faccia riferimento ad un tariffario da applicare al contratto. Si rammenta che per gli impianti installati dopo l'entrata in vigore del DPR 162/1999 i proprietari degli impianti sono tenuti ad affidarsi ad un centro di soccorso che sia in grado di organizzare la liberazione delle persone intrappolate in cabina o nel vano. (dpr 162/99 all.1, p. 4.4 e 4.5). *Si ritiene opportuno riportare quanto sostiene il Gruppo degli organismi notificati ON-A/RAC 07 che, interpellato sulle responsabilità in caso di assenza di dispositivi di comunicazione bidirezionale (come nel caso degli ascensori installati precedentemente al 162/99), indica che la responsabilità della verifica dell'efficacia dei dispositivi dall'allarme permane in capo al proprietario e non al manutentore, che ne verifica esclusivamente l'efficienza, come da art. 47 del dpr 1497/63. A tal riguardo la soluzione da suggerire ed auspicare, anche in considerazione delle responsabilità di natura civile e penale riconducibili al condominio e all'amministratore, sarebbe quella di stipulare comunque un accordo per il servizio di reperibilità o con la ditta manutentrice ovvero con altre a ciò esclusivamente deputate.*

-la verifica dell'isolamento dell'impianto elettrico e dell'efficienza dei collegamenti con la terra;

f) l'annotazione, nel libretto di impianto, delle verifiche sopra descritte;

g) l'intervento di personale abilitato, durante il normale orario di lavoro a seguito di ogni giustificata richiesta, nel più breve tempo possibile, per ovviare ad eventuali improvvise interruzioni del funzionamento dell'impianto non imputabili ad incuria da parte del committente.⁸

h) la presenza di incaricati della Ditta in occasione delle verifiche di cui all'articolo 16 del DPR 162/1999, le cui risultanze vengono allegate, a cura degli incaricati suddetti, nel libretto d'impianto.⁹

Art. 5 – Interventi tecnici e prestazioni non compresi nel servizio di manutenzione ordinaria

5.1 Non sono ricomprese nel canone pattuito, quale corrispettivo di manutenzione, le seguenti prestazioni:

a. fornitura di olio per argani e centraline;

b. ogni riparazione e sostituzione di parti, non riconducibili all'ordinaria manutenzione, occorrenti per la buona conservazione ed il funzionamento dell'impianto tra cui, a titolo esemplificativo, la riparazione e/o sostituzione di cilindro, pistone, olio idraulico, tubazioni interraste;

c. ogni modifica e/o aggiunta dell'impianto, tra cui l'installazione di gettoniere, corrimani, specchi e bacheche;

d. verniciatura, rifinitura o sostituzione delle pareti e del pavimento di cabina delle porte ai piani, degli imbotti e delle recinzioni nel vano fornitura plafoniere e dei loro accessori per l'illuminazione delle cabine del locale macchine del vano di corsa;

e. realizzazione dell'impianto di messa a terra con le relative protezioni.

f. realizzazione dell'impianto citofonico e di allarme nonché delle relative linee di alimentazione esterne alla cabina;

⁸ Qui va inserito il riferimento alla concordabilità del servizio di reperibilità 24 ore su 24, peraltro obbligatorio per gli impianti installati dopo l'entrata in vigore del DPR 162/1999. Esso riguarda essenzialmente il centro di soccorso per la liberazione delle persone rimaste intrappolate in cabina mentre le riparazioni tecniche vere e proprie possono bene essere effettuate durante il normale orario di lavoro del manutentore.

⁹ Alcune associazioni considerano tale presenza di incaricati della Ditta alla stregua di una prestazione aggiuntiva, in quanto tale meritevole di una disciplina separata e di un compenso aggiuntivo ovvero a parte.

- g. messa a punto di impianti elettrici per azionare saldatrici od attrezzi necessari alla manutenzione e alle riparazioni;
- h. riparazione di avarie derivate da caso fortuito, forza maggiore o da fatto imputabile al committente;
- i. lavori riguardanti le opere murarie connesse con l'impianto;
- l. riparazione e sostituzione dei mezzi per accedere agli organi da ispezionare;
- m. opere fabbrili in genere;
- n. modernizzazioni, modifiche o aggiunte dell'impianto richieste dal committente o imposte dalla legge o dagli Enti di controllo o necessarie in conseguenza di un aumento dell'intensità di traffico;

5.2 Tutti i lavori di riparazione, sostituzione, modifica ed aggiunte all'impianto saranno comunicati ed eseguiti dal manutentore previa approvazione del preventivo di spesa da parte dell'Amministratore condominiale.

5.3 Saranno, invece, eseguiti senza necessità di previa approvazione del preventivo i lavori urgenti e indispensabili all'immediato e buon funzionamento dell'impianto comportanti una spesa massima di Euro¹⁰

5.4 Ai fini del pagamento del corrispettivo per tali interventi, la fattura sarà emessa sulla scorta della relativa relazione d'intervento controfirmata dal gerente dell'impianto o da persona da lui delegata

5.5 Qualora lavori sull'impianto fossero affidati a terzi è obbligo del committente informare preventivamente la ditta manutentrice, la quale ha la facoltà di presenziare all'esecuzione degli stessi e richiedere verifica di controllo all'Ente preposto, con costi a carico del committente. In caso di esito negativo delle verifiche su detti lavori effettuati da terzi, al manutentore è riconosciuta la facoltà di recedere con diritto ad un'indennità da calcolarsi ai sensi dell'art. 2.2.

5.6 Non sono ricompresi interventi dovuti a disservizi imputabili ad incuria del committente quali porte lasciate aperte o recupero oggetti caduti nel vano corsa.

¹⁰ E' consigliabile inserire un limite massimo pari ad Euro 500.

Art. 6 – Sospensione dell’esercizio

6.1. Ai sensi dell’art. 15, comma 7, DPR 162/99, il manutentore ha la facoltà di interrompere il funzionamento dell’impianto ogni qual volta lo ritenga necessario per ragioni di sicurezza. Il manutentore si impegna a darne immediata comunicazione al committente e ad affiggere opportuna segnaletica.

6.2 Il servizio di manutenzione continua ad essere espletato, per tutta la durata della sospensione dell’impianto, alle condizioni previste dal presente contratto.

6.3 Tuttavia, nel caso in cui la sospensione dell’esercizio si prolunghi per oltre 30 giorni, il committente corrisponderà il canone ridotto della metà, calcolando tale riduzione sul numero effettivo di giornate di sospensione. La giornata durante la quale l’impianto viene disattivato e quella in cui viene riattivato rientrano tra quelle computate ai fini della riduzione del canone.

Art. 7 – Obblighi del manutentore

7.1 Il manutentore deve:

a. assolvere a tutti gli obblighi contributivi, assistenziali ed assicurativi previsti dalla legge nei confronti della mano d’opera impiegata, sollevando il committente da qualsiasi responsabilità che ne derivasse in relazione ai lavori oggetto del contratto;

b. far rispettare ai propri dipendenti le norme sulla prevenzione degli infortuni e la sicurezza sul lavoro.

c. stipulare un contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso i terzi per rischi derivanti dall’assunzione del servizio di manutenzione con massimale di €¹¹; tale importo è da intendersi unico per ogni sinistro, per ogni persona lesionata e per danni a cose e/o animali, qualunque ne sia il numero anche se appartenenti a più persone. Restano esclusi dalla responsabilità del manutentore i disservizi ed i danni causati da terzi o dagli utenti per cattivo uso ovvero manomissione dell’impianto nonché i disservizi ed i danni dovuti ad infiltrazioni d’acqua, incendi, anomalie nell’erogazione di energia elettrica, forza maggiore. Gli estremi della polizza di assicurazione verranno trasmessi dal manutentore al committente entro 20 giorni dalla stipula del contratto;

¹¹ Si consiglia un massimale di copertura non inferiore a 5.200.000,00

- d. eseguire, in concomitanza con la decorrenza del presente contratto, un sopralluogo sull'impianto a seguito del quale redigerà un verbale riportante lo stato d'uso di tutte le apparecchiature costituenti l'ascensore. Copia di tale verbale e della documentazione di corredo al medesimo dovrà essere trasmessa al committente entro 60 giorni dalla stipula del contratto, con segnalazione di eventuali fattispecie non conformi alle vigenti disposizioni e con particolare riguardo in materia di sicurezza;
- e. una volta eseguita la verifica semestrale prevista dall'art. 15, comma 4, del DPR n. 166/1999, tenere a disposizione del committente l'attestazione, nel locale macchina, dell'avvenuta verifica con indicazione dell'esito, inserita nell'apposito libretto.

Art. 8 Cessione e subappalto del contratto

Il manutentore non potrà cedere il contratto né subappaltare a terzi l'esecuzione dei servizi di cui all'art. 4 senza il consenso scritto del committente

Art. 9 Obblighi del committente

9.1 Il committente deve:

- a. comunicare al manutentore ogni eventuale sinistro verificatosi, al fine di attivare l'assicurazione per responsabilità civile verso i terzi di cui all'art. 8, 3° comma.
- b. assicurare condizioni ambientali idonee allo svolgimento in sicurezza di tutte le operazioni di manutenzione, anche in relazione alle vigenti norme sulla sicurezza. In particolare, dovrà assicurare una regolare illuminazione dei pianerottoli, locali ed accessi nei quali le operazioni suddette si svolgono.
- c. assicurare la verifica periodica biennale prevista dall'art. 13, comma 1, del DPR n. 162/1999.
- d. notificare ogni variazione riguardante la propria personalità ovvero quella del suo rappresentante a mezzo di lettera raccomandata R.R. da inviarsi entro 10 giorni.
- e. farsi carico degli oneri fiscali vigenti durante il periodo di validità del contratto.

Art. 10 Controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di e risolte secondo il Regolamento di conciliazione da questa adottato.

Art. 11 Tutela dei dati personali (clausola Isdaci/Unioncamere)

IL COMMITTENTE

IL MANUTENTORE

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole¹²

Art. 2 – Decorrenza, rinnovazione tacita, durata, recesso
Art. 6 – Sospensione dell’esercizio
Art. 7 – Obblighi del manutentore
Art. 9 – Obblighi del committente
Art. 10 – Controversie

IL COMMITTENTE

IL MANUTENTORE

¹² Si avverte che, per le clausole sussumibili nell’elenco di cui all’art. 33 del D.Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo), è necessario che vi sia stata apposita negoziazione da parte del committente

SIMULATORE INDICI DI RIVALUTAZIONE DEL CANONE

Anno e mese	Indici delle retribuzioni contrattuali per dipendente per contratto (operai e impiegati) - Metalmeccanici	Indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati - Abitazione, acqua, elettricità e combustibili	Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività - Servizi assicurativi	Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività - beni e servizi per manutenzione ordinaria casa	Indice generale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (senza tabacchi)
2007/1	119,1	146,6	237,9	125,0	130,1
2007/2	119,1	147,0	238,0	126,1	130,5
2007/3	120,3	147,0	238,0	126,2	130,6
2007/4	120,3	146,8	237,8	126,3	130,9
2007/5	120,3	146,8	238,5	128,8	131,3
2007/6	120,3	147,0	238,6	128,9	131,5
2007/7	120,3	147,4	239,0	129,1	131,9
2007/8	120,3	147,5	239,5	129,9	132,1
2007/9	120,3	147,7	240,4	130,0	132,1
2007/10	121,0	148,9	241,3	130,1	132,5
2007/11	121,0	149,7	242,1	130,4	133,0
2007/12	121,0	149,9	242,3	130,5	133,4
2008/1	121,0	152,0	243,6	132,9	133,9
2008/2	125,0	152,5	244,5	133,7	134,2

Si ipotizzi la stipula di un contratto per Euro 1.000,00 in data 01.01.2007. Gli aumenti, su singolo mese, risultano essere pari ai valori sopra indicati.