

CONTRATTO TIPO DI MANUTENZIONE ORDINARIA
IMPIANTO ASCENSORE DI PROPRIETA' CONDOMINIALE

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 dal.... 1 e si intende tacitamente rinnovato per un uguale periodo salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi, almeno 30 giorni prima della data di scadenza, a mezzo raccomandata RR.
- di annirinnovabile in assenza di disdetta delle parti di anno in anno.

2.2 E' facoltà delle parti recedere anticipatamente dal contratto mediante lettera raccomandata R.R.

La parte recedente dovrà all'altra un indennizzo da calcolarsi in misura pari al: 25% da 1 a 6 mesi; 50% da 7 a 12 mesi; 75% da 13 a 18 mesi.

Art. 3 – Canone, fatturazione e pagamenti

3.1. Il Canone annuale fissato in Euro oltre IVA e sarà corrisposto secondo cadenze di pagamento trimestrali posticipate.

3.2. Nel caso di durata pluriennale il canone sarà soggetto a rivalutazione secondo l'indice, 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 successivo alla scadenza della fattura verranno applicati gli interessi legali.

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.

4.2 Il servizio comprende:

-
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.

- a)** il programma di manutenzione effettuato dal manutentore sulla base della norma UNI EN 13015, successive modifiche ed integrazioni, 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, nonché la loro revisione, regolazione e registrazione, comprensive di fornitura dei prodotti lubrificanti e di quanto necessario con esclusione della fornitura di olio per argani e centraline;
- 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;
 - 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;
- h)** il servizio di reperibilità 24 ore su 24 (obbligatorio per gli impianti installati dopo l'entrata in vigore del DPR 162/1999) riguardante i soccorsi per la liberazione delle persone rimaste intrappolate in cabina (mentre le riparazioni tecniche vere e proprie possono essere effettuate durante il normale orario di lavoro del manutentore) a fronte del compenso aggiuntivo di Euro.....
- i)** 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 stessi (incaricati suddetti), nel libretto d'impianto.

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 da effettuarsi nell'orario normale di lavoro:

- 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 interrato;
- 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; da elidere,
- g. riparazione di avarie derivate da caso fortuito, forza maggiore o da fatto imputabile al committente;
- h. lavori riguardanti le opere murarie connesse con l'impianto;
- i. interventi per l'accessibilità e mezzi idonei per accedere agli organi da ispezionare;
- l. opere fabbrili in genere;
- m. 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;
- n. pulizia interna ed esterna dei vetri delle cabine e dei vani corsa;
- o. l'assistenza all'Ingegnere dell'Ente verificatore per le ispezioni previste dalla vigente normativa;

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 Euro 300,00.

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 i lavori da eseguire sull'impianto, pertinenti le specifiche contrattuali, venissero affidati a terzi corre obbligo al committente informare preventivamente la ditta manutentrice, che ha la facoltà di presenziare all'esecuzione degli stessi e richiedere verifica di controllo all'Ente preposto, con costi a carico del committente nel caso non risultassero a norma. Qualora le suddette verifiche, a seguito di lavori eseguiti da terzi, riscontrassero anomalie e/o difformità a norme e regolamenti, viene riconosciuta al manutentore la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto senza alcuna penalità.

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.

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 ai fini della 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 RCT e RCO, comprensivo di RC Postuma per rischi derivanti dall'assunzione del servizio di manutenzione con massimale di €.....2; 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.
- d. gli estremi della polizza di assicurazione verranno trasmessi dal manutentore al committente al momento della stipula del contratto e comunque prima dell'inizio dei lavori.
- e. 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;
- f. 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.

2 Si consiglia un massimale di copertura non inferiore ad Euro 5.200.000,00

- 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 Trieste e risolte secondo il Regolamento di Mediazione da questa adottato ex D.Lgs. 28/2010 o, in subordine, secondo i termini della Conciliazione paritetica delle Associazioni consumeristiche firmatarie del presente protocollo.

IL COMMITTENTE

IL MANUTENTORE

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole (a):

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

(a). Si da atto che, per l'operabilità delle clausole sussumibili nell'elenco di cui all'art. 33 del D.Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo), è necessario che vi sia stata apposta negoziazione tra le parti.

IL COMMITTENTE

IL MANUTENTORE