

CENTRO TERMOTECNICA  
Di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.

MOD22B  
CONTRATTO DI ESERCIZIO E MANUTENZIONE DI IMPIANTO TERMICO  
SECONDO LE PRESCRIZIONI DELL' ART.6 DPR 74/2013 E SUE  
SUCCESSIVE INTEGRAZIONI E MODIFICHE CON L'ASSUNZIONE DEL  
RUOLO DI TERZO RESPONSABILE

rev.01 del 04/04/2017

## LE PARTI

**CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.**  
con sede in via R. Sanzio, 61, loc. Spicchio – 50053 Vinci (FI), Partita IVA 03848960484

e PUBLICASA SPA  
domiciliato in VIA DONATELLO 2 EMPOLI (FI)  
partita iva 053442250484

e di seguito denominato committente

convengono e stipulano il seguente contratto:

## Art. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

Con il presente contratto, CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. s'impegna ad erogare, alle condizioni che sono di seguito precisate, il servizio di **esercizio e manutenzione** (con l'assunzione del ruolo di terzo responsabile) secondo le prescrizioni DELL' ART.6 DPR 74/2013 e sue successive integrazioni e modifiche dell'impianto termico sito

In VIA NUOVA 9 MONTELUPO F.NO FI.

ed inteso secondo la definizione di cui al comma 1 lettera f) dell'Art. 1 del medesimo D.P.R. riportata nel seguito:

*Per "impianto termico" si intende un impianto tecnologico destinato alla climatizzazione degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente, i sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolazione e di controllo; sono quindi compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento, mentre non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari.*

CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. assume pertanto, a tutti gli effetti della Legge n° 10 del 9 gennaio 1991 e dei regolamenti attuativi, nonché ai fini delle relative sanzioni ivi previste, la figura di terzo responsabile secondo la definizione di cui dell' art.6 DPR 74/2013 (riportata nel seguito), nell'ambito del potere ad esso attribuito per lo svolgimento delle prestazioni dedotte nel presente contratto. A tale riguardo, CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. dichiara di essere abilitata alla manutenzione degli impianti di cui alle lettere c), d) ed e) dell'Art. 1 del D.M. 37/2008.

*Per "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico" si intende la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.*

Per l'espletazione degli obblighi derivanti dall'assunzione del ruolo di "terzo responsabile" CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. dichiara di disporre di personale tecnico qualificato ed abilitato ai sensi di legge ad operare nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia di prevenzione infortuni sul lavoro, previdenza sociale e sindacale.

Il committente, a fronte del suddetto servizio, e della relativa assunzione di responsabilità delle prestazioni di seguito specificate nell'Art. 2, s'impegna a corrispondere a CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. il corrispettivo nella misura e con le modalità indicate al successivo Art. 4, nonché ad assolvere gli altri obblighi specificati nell'articolo medesimo al fine di rendere possibile l'effettiva attuazione degli obblighi di legge e di contratto.

**Art. 2 – OBBLIGHI DI CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.**

Nell'erogazione del servizio di **esercizio e manutenzione** oggetto del presente contratto, CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. s'impegna in particolare a svolgere le seguenti prestazioni:

**2-1 Analisi tecnico-energetica dell'impianto**, intesa come:

- verifica della conformità dell'impianto alla legislazione e alla normativa tecnica vigenti;
- verifica della completezza della documentazione e delle certificazioni di legge;
- verifica dello stato dei componenti dell'impianto;
- valutazione di eventuali modifiche dell'impianto, aggiornamenti tecnologici o sostituzione di materiali obsoleti;
- valutazione di eventuali manutenzioni straordinarie e altre operazioni atte a garantire un risparmio energetico.

**2.2 Conduzione dell'impianto**, intesa come:

- accensione;
- eventuale fornitura e compilazione del libretto di centrale previsto dal DPR 74/2013 così come rettificato dal DECRETO 10 febbraio 2014
- mantenimento della temperatura ambiente nei limiti consentiti e secondo le fasce orarie concordate con l'utenza;
- verifica di eventuali anomalie rispetto alle condizioni rilevate all'atto della messa in funzione;
- verifica del rendimento di combustione;
- spegnimento impianto.

*Per "esercizio e manutenzione di un impianto termico" si intendono il complesso di operazioni che comporta l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti includente: conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e controllo, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale, così come) del DPR 74/2013 .*

In merito alle prestazioni elencate sopra, CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. effettua le seguenti attività:

#### Temperatura ambiente

Per garantire la temperatura ambiente nelle singole unità immobiliari secondo quanto stabilito dal DPR 74/2013 , CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. provvederà ad effettuare i necessari interventi per equilibrare l'erogazione del calore per tutte le utenze, adottando gli opportuni accorgimenti o migliorie tecniche. Per questo il committente si impegna a rendere accessibili tutte le parti dell'impianto e relative unità immobiliari, nonché a consentire l'effettuazione delle necessarie migliorie.

Durante l'esercizio, CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. provvederà a verificare periodicamente la temperatura ambiente nei locali di riferimento concordati con il committente. In ogni caso, gli occupanti delle unità immobiliari dovranno segnalare qualsiasi delle temperature rilevate che potranno verificarsi durante l'esercizio; in mancanza di tale segnalazione, la temperatura si intende quella concordata, e comunque in ottemperanza alla legge.

#### Libretto di centrale

CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. prende in consegna il libretto di centrale e ne compila ogni sua parte.

#### Verifiche periodiche

Le verifiche previste dal libretto di centrale verranno effettuate nell'arco di un anno in numero pari a 1 (almeno una volta l'anno; per impianti di potenza superiore a 350 kW è obbligatoria una seconda verifica del rendimento di combustione)

#### Registrazione dei consumi

Al fine dell'obbligo di registrazione e verifica del consumo di combustibile, l'eventuale fornitura di combustibile effettuerà il rifornimento solo in presenza di CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.

### **2.3 Manutenzione ordinaria**

*Per "manutenzione ordinaria dell'impianto termico", le operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente, così come definito dal DPR 74/2013*

La finalità della manutenzione ordinaria è mantenere in buono stato di funzionamento l'impianto nel rispetto delle condizioni di cui al presente contratto.

La manutenzione ordinaria è svolta secondo le seguenti attività:

- Pulizia: intesa come azione manuale e meccanica di rimozione di sostanze depositate, fuoriuscite e prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento e il loro smaltimento nei modi conformi alla Legge;
- Verifica: intesa come attività finalizzata alla corretta applicazione di tutte le indicazioni e modalità contenute nelle norme tecniche e/o manuali d'uso e con periodicità di almeno una volta all'anno (salvo indicazioni più restrittive di cui al D.P.R. n° 551 del 21 dicembre 1999).

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono registrati sul libretto di centrale.

## 2.4 Obblighi di segnalazione

In vigenza del presente contratto, CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.:

- segnala tempestivamente al committente qualsiasi anomalia o disfunzione relativamente ai componenti dell'impianto termico (inclusi interventi da effettuarsi nelle singole unità immobiliari e la sostituzione del generatore per usura o nei casi in cui non sia in grado di raggiungere il rendimento di combustione minimo previsto dal DPR 74/2013 );
- prende atto che potrà eseguire gli interventi solo dopo assenso del committente;
- nel caso che il committente intenda affidare tali interventi ad altre ditte, si riserva di accertare che la suddetta ditta abbia i requisiti richiesti dalla Legge e che i lavori siano stati eseguiti a regola d'arte e secondo sue indicazioni. Solo dopo tali constatazioni CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. prende in consegna l'impianto ed effettua la registrazione sul libretto di centrale.

## 2.5 Pronto intervento

Nel caso di richieste di pronto intervento, esse saranno evase da CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. Entro 24 ore

CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. riceve chiamate con i seguenti orari: orario d'ufficio e durante le ore diurne dei giorni festivi e prefestivi (con addebito di tariffario a parte ,quantificato in 30,00 euro per diritto fisso di chiamata + 40,00 euro l'ora)

Le prestazioni effettuate su chiamata non verranno addebitate se esplicitamente previste nelle attività relative alla manutenzione ordinaria.

## Art. 3 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono quelli di cui al DPR 74/2013 e riportata nel seguito:

*Per "manutenzione straordinaria dell'impianto termico" si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico.*

I sopracitati interventi non rientrano nell'oggetto del presente contratto e potranno costituire oggetto di specifici accordi contrattuali con il consenso degli aventi diritto.

Tuttavia, qualora, a causa dello stato dell'impianto, si rendessero necessari interventi di manutenzione straordinaria ai fini del corretto espletamento delle funzioni che sono proprie del "terzo responsabile", viene riconosciuto il diritto di recedere, nel caso non fossero conferiti, dalla proprietà e dall'amministrazione dell'immobile, poteri per interventi

sull'impianto che dovessero risultare indispensabili ai fini dell'assolvimento degli obblighi di legge e di contratto.

#### **Art. 4 - PREZZO DELLA FORNITURA E MODALITÀ DI PAGAMENTO-FATTURAZIONE**

Il prezzo complessivo a corpo della fornitura a carico del committente (relativo al servizio di esercizio e manutenzione con l'assunzione del ruolo di terzo responsabile, comprendenti le attività di: analisi tecnico-energetica dell'impianto; conduzione dell'impianto; manutenzione ordinaria; fornitura di materiale di uso corrente e di minuterie meccaniche) è di

€ 1.150,00+ IVA (euro millecentocinquanta /00 centesimi + IVA) annuali

Euro 3.450,00 +IVA (tre milaquattrocentocinquanta/00 centesimi +IVA) triennali

da versare con bonifico bancario su Banca di Cambiano

codice iban: IT 27 S 08425 37831 0000 3084 890

#### **Art. 5 – OBBLIGHI DEL COMMITTENTE**

Il committente s'impegna a trasferire a CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. ogni necessario potere affinché possa essere svolta, in concreto, la funzione di "terzo responsabile" per l'assolvimento degli obblighi di legge e di contratto.

In particolare, il committente s'impegna a consentire l'esecuzione dei lavori ed a provvedere alle relative spese qualora lo stato dell'impianto e/o delle apparecchiature richieda adeguamento alle disposizioni di legge in vigore ed alla normativa tecnica da esse richiamata.

Si impegna altresì a non far effettuare ad altri le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza l'esplicita autorizzazione di CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.

#### **Art. 6 – DURATA DEL CONTRATTO**

La durata del presente contratto è di 3 anni a far data 01/11/2023 .

#### **Art. 7 – RECESSO**

CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. può recedere dal contratto nel caso in cui:

- l'impianto termico subisca interventi tecnici da parte di personale non autorizzato da CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.;



- non fossero conferiti dall'utente, dalla proprietà e/o dall'amministrazione dell'immobile, il potere di intervento sull'impianto risultante indispensabile ai fini dell'assolvimento degli obblighi di legge e di contratto;
- il committente non corrisponda i pagamenti nei tempi e nei modi concordati, fermo restando l'obbligo da parte del committente del pagamento di quanto dovuto;
- il committente si rifiuti di provvedere ai necessari adempimenti ad alla relativa spesa per adeguare l'impianto e/o le apparecchiature alle norme di legge.

Il committente può recedere dal contratto purché tenga indenne CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. della spesa sostenuta e dei corrispettivi dovuti per i lavori eseguiti.

Il committente può altresì recedere dal contratto mediante invio – entro 7 giorni dalla data di stipula del contratto – di una lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata a CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. via R. Sanzio, 39, loc. Spicchio – 50053 Vinci (FI) alle condizioni previste dal D.L.vo n° 50 del 15 gennaio 1992 e sue successive integrazioni.

Il recesso dovrà essere comunicato da ciascuna delle due parti con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **Art. 8 – ACCESSO AL LOCALE E ALLE APPARECCHIATURE - DIVIETI E CONDIZIONI PER L'EFFETTUAZIONE DI OPERAZIONI DI ESERCIZIO E MANUTENZIONE DA PARTE DI TERZI**

Il committente s'impegna a consentire a CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c., per tutta la durata del contratto, l'accesso ai locali ed alle apparecchiature relativi all'impianto termico, e s'impegna a non far effettuare ad altri le operazioni di esercizio e manutenzione ordinaria o straordinaria senza l'esplicita autorizzazione di CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.

#### **Art. 9 – PRESTAZIONI NON COMPRESSE NEL SERVIZIO**

Sono escluse dalle prestazioni dovute da CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c. forza del presente contratto:

- parti di ricambio;
- quanto non espressamente indicato nell'Art. 2;
- quanto derivante da sopravvenute modifiche di leggi, regolamenti, norme tecniche o disposizioni delle autorità competenti e relativi interventi tecnici resi necessari da uno stato dell'impianto non rispondente alle disposizioni di legge ed alla normativa tecnica richiamata da tali disposizioni;
- fornitura ed acquisto di combustibile ed energia elettrica;
- prestazioni effettuate su chiamata e non esplicitamente previste dalle attività oggetto del presente contratto.

CENTRO TERMOTECNICA  
Di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.

MOD22B  
CONTRATTO DI ESERCIZIO E MANUTENZIONE DI IMPIANTO TERMICO  
SECONDO LE PRESCRIZIONI DELL' ART.6 DPR 74/2013 E SUE  
SUCCESSIVE INTEGRAZIONI E MODIFICHE CON L'ASSUNZIONE DEL  
RUOLO DI TERZO RESPONSABILE

rev.01 del 04/04/2017

I sopra citati interventi e le relative prestazioni potranno costituire oggetto di specifici accordi contrattuali con il consenso degli aventi diritto.

In caso di accettazione delle condizioni indicate negli Artt. da 1 a 9, vi preghiamo di restituirci il presente contratto debitamente sottoscritto per accettazione.

Distinti saluti,

Data 31/10/2023 per CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.  
Centro Termotecnica  
di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.  
Via R. Sanzio, 61 - 50059 SPICCHIO - VINCI (FI)  
C.F. e P. IVA 03448960484  
uog. cons. dec. fisc.  
Via R. Sanzio, 61 - SPICCHIO - VINCI

Per accettazione del contratto di esercizio e manutenzione di impianto termico secondo le prescrizioni del DPR 74/2013 e sue successive integrazioni e modifiche con l'assunzione del ruolo di terzo responsabile

Data 31/10/2023

firma committente per accettazione

Publicasa S.p.A.  
Il Direttore Generale  
Arch. Cosimo Gambuti

Per accettazione espressa degli Artt. 1 (oggetto del contratto), 2 (obblighi di CENTRO TERMOTECNICA di Pasquali Angelo & Massimo s.n.c.), 3 (manutenzione straordinaria), 4 (prezzo della fornitura e modalità di pagamento), 5 (obblighi del committente), 6 (durata del contratto), 7 (recesso), 8 (accesso al locale e alle apparecchiature - divieti e condizioni per l'effettuazione di operazioni di esercizio e manutenzione da parte di terzi), 9 (prestazioni non comprese nel servizio),

Data 31/10/2023

firma committente per accettazione

Publicasa S.p.A.  
Il Direttore Generale  
Arch. Cosimo Gambuti

