

## CONTRATTO-TIPO MANUTENZIONE ASCENSORI

*Pur nella certezza dell'impossibilità di fissare un unico modello contrattuale, date le differenti caratteristiche tecniche dei vari impianti e delle condizioni ambientali di servizio, è comunque utile individuare i punti che paiono maggiormente caratterizzare il contratto di manutenzione degli ascensori (contratto sottoposto alla disciplina del codice del consumo in quanto stipulato tra una ditta manuttrice di ascensori e un condominio, che è stato qualificato come consumatore<sup>1</sup>) e prospettare un modello-tipo cui fare riferimento per la definizione di un contratto adatto alla situazione concreta.*

*Gli aspetti più significativi e più critici possono essere così riassunti:*

- 1. La durata contrattuale e la disdetta del contratto*
- 2. La natura del servizio: verifiche e prove semestrali; manutenzione ordinaria preventiva*
- 3. Il numero di visite previste*
- 4. Accompagnamento alle verifiche biennali dell'Organismo Competente*
- 5. L'affidabilità a terze parti di lavori straordinari sull'impianto*
- 6. L'aggiornamento della tariffa*
- 7. La sospensione dell'esercizio*
- 8. Impegni e oneri dell'ascensorista*
- 9. Impegni ed oneri del cliente*
- 10. Fermo dell'impianto per ragioni di sicurezza*
- 11. Assicurazione RCT*
- 12. Estensione degli obblighi contrattuali ad altri soggetti*
- 13. Foro competente*
- 14. Servizio 24 ore*

*Tenendo conto di questi punti e analizzando il modello contrattuale già predisposto dalla Camera di Commercio di Roma, si procede alla elaborazione del seguente schema contrattuale per il quale è stata chiesta la condivisione delle Associazioni di categoria presenti sul territorio, nonché di alcune ditte del settore specifico operanti in Provincia.*

<sup>1</sup> Già nel 2001, con sentenza n. 10086, la Cassazione ha qualificato il Condomino quale soggetto consumatore e, come tale, legittimato a invocare tutta la normativa a favore dei consumatori.

**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/preventiva dell'impianto/i elevatore/i marca/marche .....,  
numero/i di costruzione....., installato/i 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 ..... 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. <sup>2</sup>

**2.1**  Il presente contratto ha durata di anni .....

**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<sup>3</sup>

**Art. 3 – Canone, fatturazione e pagamenti**

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

**3.2.**

- Nel caso di durata pluriennale il canone sarà soggetto a rivalutazione secondo l'indice  
concordato ....., a partire dal ..... anno;
- Nel caso di durata annuale, in mancanza di disdetta alla scadenza, il canone sarà  
soggetto a rivalutazione secondo l'indice .....

**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.

**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;

-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)** 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. Tale prestazione:

è inclusa nel canone annuo di manutenzione

non è inclusa nel canone annuo di manutenzione e comporta pertanto il costo aggiuntivo.....

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

**5.1** Non sono comprese 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 interrate;

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

## CONTRATTO-TIPO MANUTENZIONE ASCENSORI

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;
- 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;
- j. l. riparazione e sostituzione dei mezzi per accedere agli organi da ispezionare;
- k. m. opere fabbrili in genere;
- l. 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 Euro .....

**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** L'affidabilità a terzi dei lavori straordinari

non è ammessa.

è ammessa. 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 compresi 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 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.

**6.4** La necessità di sospensione dovuta a esigenze del Condominio deve essere preventivamente comunicata al manutentore; per il periodo di fermo si concordano le seguenti condizioni ..... che tengono anche conto dell'impegno tecnico straordinario richiesto per la successiva riattivazione.

**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 € .....; 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;
- 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.
- f. In caso di inadempienze il committente può rescindere il contratto nei termini previsti e secondo le modalità indicate nel contratto.

**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**

*IL COMMITTENTE IL MANUTENTORE*

\_\_\_\_\_  
Le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole

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*

\_\_\_\_\_