

CONTRATTO N° 1289/26 DI ESERCIZIO E MANUTENZIONE DI IMPIANTO TERMICO SECONDO LE PRESCRIZIONI DEL D.LGS. 192/2005 e s.m.i e D.P.R. 74/2013

Il presente contratto è stipulato tra il Servizio Tecnico Autorizzato Riello di BIASI LUCIANO S.R.L. di seguito denominato **STA Riello** con sede in Canelli C.so Libertà, 71 Tel. 0141/823090 Fax 0141/829942 P.IVA 01514210051

e Comune di Roccaverano, domiciliato in Roccaverano Via Bruno, 18 Partiva Iva 00182620054, di seguito denominato **Committente** che convengono e stipulano quanto segue:

Art.1 - OGGETTO DEL CONTRATTO.

Con il presente contratto lo STA Riello si impegna a prestare, alle condizioni che sono in seguito precisate, il servizio per l'esercizio e la manutenzione, secondo le prescrizioni del DPR 74/2013 (e D.P.R. 412/93, D.P.R. 551/99 e DGR 13-381 6 OTTOBRE 2014) dell'impianto termico sito in Roccaverano Via Bruno, 18 (Municipio), ed inteso secondo la definizione riportata nella clausola dell'art.2 del presente contratto.

Lo STA Riello assume pertanto, a tutti gli effetti del DPR 74/2013, art. 6, la figura di terzo responsabile nell'ambito dei poteri ad esso attribuiti per l'effettivo svolgimento delle prestazioni dedotte nel presente contratto.

A tale riguardo lo STA Riello dichiara di essere in possesso dei requisiti prescritti dalla legge e in particolare:

- abilitato alla manutenzione degli impianti ai sensi del D.M. M.I.S.E. n. 37/08
- in possesso della certificazione di conformità alla norma UNI EN ISO 9001 n° 0342 rilasciato dall'ente certificatore LL-C per l'esercizio e manutenzione degli impianti termici.

Per l'espletazione degli obblighi derivanti dall'assunzione del ruolo di terzo responsabile lo STA Riello dichiara di disporre di personale tecnico qualificato ed abilitato ai sensi di legge e di operare nel rispetto di tutte le disposizioni normative vigenti in materia di prevenzione infortuni sul lavoro, previdenza sociale e sindacale.

Il committente a fronte del suddetto servizio, della relativa assunzione di responsabilità e delle prestazioni di cui all'art.3, si impegna a corrispondere allo STA Riello un corrispettivo nella misura e con le modalità indicate al successivo art.4, nonché ad assolvere agli altri obblighi specificati nell'articolo medesimo al fine di rendere possibile l'effettiva attuazione degli obblighi di legge e di contratto.

Art.2 - DEFINIZIONE DI IMPIANTO TERMICO

Per impianto termico ai fini del presente contratto deve intendersi un impianto tecnologico destinato alla climatizzazione degli ambienti senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari composto da:

- una caldaia a pellets Okofen modello PES 56 avente una potenzialità di 56,00 kW (C.T. Municipio)

comprendenti i sistemi di produzione, distribuzione ed utilizzazione del calore nonché gli organi di riscaldamento, mentre non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari.

Art.3 - OBBLIGHI DELLO STA RIELLO

Lo STA Riello si impegna in particolare a svolgere le seguenti prestazioni:

- 3.1 - Analisi preliminare dell'impianto

Per analisi preliminare dell'impianto si intende:

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

- 3.2 - Conduzione impianto

La conduzione dell'impianto termico comprende le attività di: accensione, compilazione del "Libretto di impianto per la climatizzazione", 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 e spegnimento impianto.

Temperatura ambiente

Per garantire la temperatura ambiente nelle singole unità immobiliari secondo quanto stabilito dall'art. 3, comma 1 del DPR 74/2013, lo STA Riello 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 accessibile tutte le parti dell'impianto e relative unità immobiliari, nonché a consentire l'effettuazione delle necessarie migliorie.

Libretto di impianto per la climatizzazione

Lo STA Riello prende in consegna "Libretto di impianto per la climatizzazione" previsto dal DM M.I.S.E. del 10/02/2014 e provvede alla sua regolare compilazione.

Per gli impianti sprovvisti di tale Libretto, potrà esserne richiesta compilazione allo STA Riello, dietro il pagamento di un corrispettivo che sarà quotato a parte.

Verifiche periodiche

Ai sensi dell'art. 7 del DPR 74/2013, lo STA Riello si impegna ad eseguire le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione dell'impianto termico e compilare le apposite schede di manutenzione sul libretto seguendo:

- le istruzioni tecniche per la regolazione, l'uso e la manutenzione elaborate dal costruttore dell'impianto;
- oppure quanto indicato nelle istruzioni tecniche di apparecchi e dispositivi facenti parte dell'impianto termico, elaborate dal fabbricante ai sensi della normativa vigente (nei casi in cui non siano disponibili le istruzioni del costruttore dell'impianto, come è attualmente nella maggior parte dei casi pratici);
- o in alternativa le prescrizioni e con la periodicità prevista dalle vigenti normative UNI e CEI per il controllo e la manutenzione delle restanti parti dell'impianto termico e degli apparecchi e dispositivi per i quali non siano disponibili le istruzioni del fabbricante relative allo specifico modello;

Tra le attività periodiche rientra anche la verifica del rendimento di combustione, effettuato secondo le frequenze stabilite dall'allegato A al DPR 74/2013.

Controllo di efficienza energetica dell'impianto

In occasione degli interventi di controllo ed eventuale manutenzione di cui al punto precedente STA Riello effettuerà il controllo di efficienza energetica, ai sensi dell'art 8 del DPR 74/2013 riguardante, in particolare:

- a) il sistema di generazione dell'energia;
- b) la verifica della presenza e della funzionalità dei sistemi di regolazione della temperatura centrale e locale nei locali climatizzati;
- c) la verifica della presenza e della funzionalità dei sistemi di trattamento dell'acqua, dove previsti.

Le periodicità dei controlli di efficienza energetica fanno riferimento a quanto riportato nell'allegato A al DPR 74/2013.

Al termine delle operazioni di controllo, l'operatore che effettua il controllo provvede a redigere e sottoscrivere lo specifico Rapporto di controllo di efficienza energetica conforme a quello richiesto dalle normative, da firmare per ricevuta a cura del proprietario o Amministratore, allegando l'originale al libretto di impianto e annotando i riferimenti sulle apposite schede del libretto stesso.

Registrazione dei consumi

A fine stagione verrà rilevato il consumo effettivo di combustibile, che sarà opportunamente registrato sul Libretto di impianto.

Nel caso questa informazione non siano rilevabile dallo STA Riello, il cliente ha l'obbligo di fornire tutta la documentazione attestante i consumi effettivi, in modo da permetterne la regolare registrazione sul Catasto CIT.

CATASTO CIT

Le operazioni individuate dai regolamenti nazionali e regionali in materia di impianti termici, saranno inoltre registrate nel Catasto Impianti Termici, nei termini e secondo le modalità previste dagli stessi regolamenti.

- 3.3 - *Manutenzione ordinaria*

Per manutenzione ordinaria si intende l'esecuzione delle operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo di uso corrente così come definito nell'allegato all'art. 2 del D.P.R. 74/2013.

La finalità della manutenzione ordinaria è mantenere in buono stato di funzionamento l'impianto nel rispetto della condizioni di cui al presente contratto e prevede le seguenti attività:

- Pulizia: per pulizia si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate fuoriuscite o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento e il loro smaltimento nei modi conformi alla legge;
- Verifica: per verifica si intende un'attività finalizzata alla corretta applicazione di tutte le indicazioni e modalità contenute nelle norme tecniche e/o manuali d'uso e con le periodicità definite al punto precedente.

Gli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sono registrati da parte del tecnico sul Libretto di impianto.

- **3.4 - Obblighi di segnalazione e condizioni per gli interventi**

Lo STA Riello:

- 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 nel caso in cui non sia in grado di raggiungere il rendimento di combustione minimo previsto dall'art.8 comma 6 del D.P.R. 74/2013);
- prende atto che potrà eseguire gli interventi solo dopo assenso del committente;
- nel caso 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 le sue indicazioni.
- Solo dopo tali constatazioni STA Riello prende in consegna l'impianto ed effettua la registrazione sul libretto di impianto.

- **3.5 - Pronto intervento**

Le richieste di pronto intervento saranno evase dallo STA Riello entro le ventiquattrore dalla richiesta.

STA Riello riceve le chiamate nei seguenti orari: 08.00 - 12.00 / 14.00 - 19.00.

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

ART.4 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono quelli di cui all'art. 2 del D.P.R. 74/2013 ossia 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 sopra citati 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, interventi di manutenzione straordinaria si rendessero necessari ai fini del corretto espletamento delle funzioni che sono proprie del "terzo responsabile" allo STA Riello viene riconosciuto il diritto di recedere qualora non fossero conferiti, dalla proprietà e dalla amministrazione dell'immobile, i poteri di intervento sull'impianto che dovessero risultare indispensabili ai fini dell'assolvimento degli obblighi di legge e di contratto.

ART.5 - OBBLIGHI DEL COMMITTENTE

Il committente si obbliga a corrispondere allo STA Riello quale corrispettivo del servizio di esercizio e manutenzione prestato in qualità di terzo responsabile, come sopra descritto, un corrispettivo di € 940,00 annui più I.V.A.

In caso di mancato pagamento di una o più rate del corrispettivo, è facoltà di STA Riello, ai sensi dell'art.1460 c.c., previo preavviso scritto al committente, di sospendere l'erogazione dei servizi di cui al presente contratto sino al soddisfacimento di quanto dovuto.

E' inoltre facoltà di STA Riello, ai sensi dell'art.1456 c.c., risolvere il presente contratto mediante comunicazione scritta a mezzo raccomandata r.r. nel caso in cui il mancato pagamento del corrispettivo non avvenga nel termine di 30 giorni dalla scadenza concordata e stabilita contrattualmente.

Qualora il Committente non effettui il pagamento del saldo del corrispettivo relativo alla annualità precedente a quella in corso, lo STA Riello potrà inoltre, anche in assenza di dichiarazione di risoluzione, rifiutare di eseguire le operazioni di accensione dell'impianto, oppure, a sua insindacabile scelta, effettuare un intervento di

BIASI LUCIANO s.r.l. - Sede di Canelli: Corso Libertà, 71 - Tel. 0141.823090 - Fax 0141.829942 - 14053 CANELLI (AT)

Sede di Asti: Corso Ivrea, 40 - 14100 ASTI - Tel./Fax 0141.210408 Numero REA 121394 - Cod. Fisc. - Reg. Impr. - P. IVA 01514210051 - www.biasiluciano.it - info@biasiluciano.it



valutazione del guasto segnalato dal Committente, subordinando l'effettiva riparazione o sostituzione delle parti danneggiate al pagamento dei corrispettivi scaduti ancora in sospeso.

Inoltre il committente si impegna ad attribuire, a trasferire o ad impegnarsi affinché sia trasferito allo STA Riello ogni necessario potere affinché possa essere in concreto svolta la funzione di terzo responsabile per l'assolvimento degli obblighi di legge e di regolamento.

In particolare il committente si impegna a:

- consentire l'esecuzione dei lavori e a provvedere alle relative spese qualora lo stato dell'impianto e/o delle apparecchiature richieda adeguamenti alle disposizioni di legge in vigore ed alla normativa tecnica da esse richiamata
- tenere archiviata tutta la documentazione obbligatoria della centrale termica e fornirne una copia per conoscenza allo STA Riello.

ART.6 - DURATA DEL CONTRATTO

La durata del presente contratto è di un anno con decorrenza dal 15/10/2026 e termine il 15/04/2027.

ART.7 - RECESSO

Lo STA Riello di riserva di recedere dal presente contratto nel caso in cui:

- l'impianto termico subisca interventi tecnici da parte di personale non autorizzato dallo STA Riello;
- non fossero conferiti dall'utente, dalla proprietà e/o dall'amministrazione dell'immobile, i poteri di intervento sull'impianto risultanti indispensabili 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 ed alle relative spese per adeguare l'impianto e/o le apparecchiature alle norme di legge.

L'utente può recedere dal contratto purché tenga indenne lo STA Riello delle spese sostenute e dei corrispettivi dovuti per i lavori eseguiti.

L'utente 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:

BIASI LUCIANO S.R.L. - C.SO LIBERTA', 71 14053 CANELLI (ASTI)

alle condizioni previste dal Decreto Legislativo n. 190 del 19 agosto 2005.

ART.8 - ACCESSO AI LOCALI E ALLE APPARECCHIATURE - DIVIETI E CONDIZIONI PER L'EFFETTUAZIONE DI OPERAZIONI DI ESERCIZIO E MANUTENZIONE DA PARTE DI TERZI

Il committente si impegna a consentire allo STA Riello per tutta la durata del contratto l'accesso ai locali ed alle apparecchiature relativi all'impianto termico e si impegna a non far effettuare ad altri operazioni di esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria, senza l'esplicita autorizzazione dello STA Riello.

ART.9 - PRESTAZIONI NON COMPRESSE NEL SERVIZIO

Sono escluse dalle prestazioni dovute da STA Riello in forza del presente contratto:

- parti di ricambio;
- quanto non espressamente indicato nell'art.3;
- 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 corrispondente 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 nelle attività relative alla conduzione ed alla manutenzione straordinaria.

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

ART.10 - REVISIONE PREZZI

Il corrispettivo indicato all'art.5, sarà suscettibile di revisione alla fine di ogni anno in funzione dell'indice ISTAT divulgato dagli organi ufficiali.

ART.11 - CONTROVERSIE

Le parti dichiarano di eleggere come unico foro competente il tribunale di Asti

ART. 12 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il corrispettivo delle prestazioni di cui all'art.5 verrà fatturato nel mese di Gennaio 2026 con pagamento a ricevimento fattura.

Il corrispettivo delle manutenzioni straordinarie o correttive preventivamente concordate con il committente e i relativi materiali e/o apparecchiature sostituiti, verranno fatturati mensilmente nel corso del contratto, con pagamento rimessa diretta a ricevimento fattura.

I costi di queste prestazioni saranno così determinati:

- per i materiali i prezzi di listino delle case costruttrici comprensivi degli oneri di approvvigionamento, spese generali e utili di impresa;
- per la mano d'opera il listino dell'associazione nazionale installatori e manutentori depositato alla Camera di Commercio Industria Agricoltura e Artigianato di Asti.

ART. 13 - CORRISPETTIVI

L'offerta è di € 940,00 (novecentoquaranta/00) annuo + I.V.A.

L'importo di cui sopra si riferisce alle seguenti voci:

- Analisi preliminare dell'impianto e assunzione di responsabilità;
- Conduzione dell'impianto;
- Manutenzione ordinaria;
- Fornitura di materiale di uso corrente e di minuterie meccaniche.

Le riparazioni o sostituzioni effettuate all'interno delle singole unità immobiliari sono a carico del proprietario o dell'occupante.

Canelli li, 07/10/2026

STA RIELLO

IL COMMITTENTE

