2. **Durata del contratto**

Il presente contratto avrà durata dalla data di sottoscrizione o ricezione via posta elettronica certificata 365 giorni, nel caso in cui dovesse scadere nel periodo della stagione invernale, comunque fino alla fine del periodo di gestione.

Offerta economica

Il costo stagionale della conduzione dell'impianto dal 1 Novembre 2026 al 15 Aprile 2027 il costo del servizio di manutenzione e incarico di responsabile tecnico è di:

€ 2151+ oltre Iva. Eventuali imposte comunali escluse e pratiche annesse (quali ad es. il c.d. *Bollone comunale, aggiornamenti dati catastali cattel ecc.*)

3. **Modalità di pagamento**

Il pagamento dovrà avvenire tramite bonifico bancario, 50% entro il 31 dicembre e il saldo entro il 15/4. In caso di ritardo nel pagamento superiore a 15 giorni dalla scadenza, saranno applicati interessi di mora in misura pari a quelli di cui al D.Lgs. 231/2002.

In caso di mancato pagamento, anche parziale, degli importi dovuti alle scadenze previste, e decorso inutilmente il termine di 15 giorni di cui alla precedente, la Ditta potrà inviare al Committente formale diffida ad adempiere, assegnando un ulteriore termine di 15 giorni dal ricevimento della comunicazione. Decorso inutilmente tale ulteriore termine, la Ditta avrà facoltà di sospendere il servizio di manutenzione e conduzione dell'impianto e/o risolvere il presente contratto, fatto salvo il diritto al pagamento degli importi maturati, degli interessi di mora, delle spese sostenute e dell'eventuale maggior danno.
Durante il periodo di sospensione imputabile all'inadempimento del Committente, la Ditta non risponderà di disservizi, malfunzionamenti, danni o conseguenze derivanti dal mancato svolgimento delle attività sospese, dall'utilizzo dell'impianto o da interventi di terzi.
Resta fermo l'obbligo del Committente di adottare ogni misura necessaria per la corretta gestione, custodia e sicurezza dell'impianto durante il periodo di sospensione.

4. **Obblighi dell'appaltatore**

L'appaltatore si impegna a:

- *espletare la manutenzione ordinaria dell'impianto secondo le normative di legge e le prescrizioni tecniche, compresi i relativi controlli di efficienza, come da D.P.R. n. 74 del 2013.*
- *fornire la documentazione tecnica necessaria alla regolarità dell'impianto;*
- *adempiere ai propri obblighi di Responsabile Tecnico dell'impianto e mantenere il libretto di impianto in ordine;*
- *assicurare una presenza costante dell'Assistenza Tecnica telefonica per eventuali emergenze che potrebbero verificarsi. H24 7/7 (reperibilità).*

Nicoli IMPIANTI

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification IT 288252 - 1

Genova, 29 giugno 2026.

Spett.le Amministrazione Condominio:
Via Piazza De Marini 3
16100 Genova (GE)
Presso Studio Cristofani

Oggetto: ***Offerta / Contratto, per la manutenzione e la conduzione dell'impianto di climatizzazione invernale centralizzato.***

*La **Nicoli Impianti S.r.l.**, con sede legale in Genova via Nino Franchi 4r, P.IVA 02367790991, è lieta di offrire al vostro condominio di **Via Piazza De Marini 3**, un servizio professionale di manutenzione e l'incarico di responsabile tecnico dell'impianto di riscaldamento centralizzato situato nella Provincia di Genova.*

Le parti concordano che il presente documento costituirà sia un preventivo che un contratto, contenente tutte le condizioni e le modalità di fornitura del servizio descritto.

1. **Oggetto del servizio**

Il servizio in oggetto si compone di:

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento centralizzato*
- *Incarico di Terzo Responsabile per l'impianto di riscaldamento centralizzato.*
- *Consulenza tecnica sui miglioramenti dell'impianto, mediante un report periodico.*
- *Esecuzione delle letture di consumo dei contatori di centrale e del contatore del gas con cadenza stagionale.*
- **Clausola aggiuntiva** ** indicare se si vuole il servizio oppure no* ☐

  Servizio di rilevazione e analisi dei consumi energetici, soggetto a compenso aggiuntivo, di € 35,00 / mese e non è incluso nelle attività ordinarie di conduzione e manutenzione dell'impianto.

  Archiviazione: Conservazione gratuita dei report ed il rilevamento dei consumi mensili in formato digitale per un periodo di 2 anni, oltre questo termine, i report ed il rilevamento dei consumi saranno conservati per massimo 10 anni ad un costo di € 50,00 oltre IVA al mese con servizio annuale per ciascun anno nonché messa a disposizione dei report per € 50,00 oltre IVA per ciascuna richiesta dell'Amministrazione o degli enti competenti.

- *Raccolta ed elaborazione dei dati di consumo registrati dai ripartitori installati sui corpi scaldanti, con consegna di relativa tabella riepilogativa divisa per condomino. Il costo di detto servizio è di:*

  € 3,50 oltre IVA / **c. Uno.**

5. **Obblighi del committente**

Il committente si impegna a:

- *Pagare le fatture emesse nei termini e nei modi stabiliti dal presente contratto;*
- *Garantire l'accesso all'impianto e il diritto di esecuzione dei lavori di manutenzione all'appaltatore;*
- *Informare l'appaltatore su eventuali malfunzionamenti o danni all'impianto riscontrati anche dall'utilizzo;*
- *Comunicare tempestivamente ed in ogni caso entro 5 giorni dalla scoperta, per iscritto, all'Assistenza Tecnica eventuali malfunzionamenti presentatisi dell'impianto.*

6. **Validità dell'offerta economica**

L'offerta economica ha validità di 90 giorni a partire dalla data di emissione del presente documento con espressa previsione che il contratto si considera concluso anche per semplici fatti concludenti

7. **Modalità di risoluzione.**

Il presente contratto potrà essere risolto da entrambe le parti dandone comunicazione scritta a mezzo PEC all'altra parte entro 60 giorni prima della naturale scadenza del contratto, diversamente sarà tacitamente rinnovato, per la stessa durata.

In caso di risoluzione anticipata richiesta dal Committente, ovvero imputabile a fatto, colpa o inadempimento dello stesso, resteranno dovuti alla Ditta gli importi già maturati e una somma pari ai corrispettivi residui previsti sino alla naturale scadenza del contratto, a titolo di penale per recesso o risoluzione anticipata, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

8. **Adeguamento ISTAT dei corrispettivi**

Tutti gli importi previsti dal presente contratto – ivi compresi il corrispettivo annuale per la manutenzione e l'incarico di Terzo Responsabile, il compenso per il servizio opzionale di monitoraggio mensile dei consumi energetici e il costo per la raccolta ed elaborazione dei dati dei ripartitori – saranno aggiornati annualmente, in occasione di ciascun rinnovo contrattuale, in misura pari alla variazione percentuale dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI, al netto dei tabacchi) rilevata dall'ISTAT con riferimento al Comune di Genova per il periodo di dodici mesi precedente la data di rinnovo.

L'aggiornamento avverrà automaticamente, senza necessità di ulteriore comunicazione tra le parti, a decorrere dalla prima fattura emessa successivamente alla data di rinnovo. In mancanza di pubblicazione dell'indice ISTAT relativo al Comune di Genova alla data di rinnovo, si farà riferimento all'ultimo indice disponibile; l'eventuale conguaglio sarà applicato nella prima fattura successiva alla pubblicazione del dato definitivo.

9. **Legge applicabile e Foro Competente**

Il presente contratto è disciplinato dalle normative vigenti in materia di appalti e sarà soggetto alla giurisdizione esclusiva del Tribunale di Genova.

Accettando il presente documento, il Vs condominio dichiara di aver preso visione di tutte le condizioni descritte e di accettare il servizio descritto.
Eventuali modifiche, integrazioni o deroghe saranno valide solo se concordate per iscritto tra le parti.

Distinti saluti,

Nicoli Impianti S.r.l. NICOLI IMPIANTI Srl
Via Nino Franchi 4R, 16148 Genova
telefono: 010.386480
P.IVA 02367790991
REA – GE-480846

Il sottoscrittore,

Amministrazione Condominio o Committente diverso: L'AMMINISTRATORE
CRISTOFANI Rag. SANDRO

Approvazione specifica delle clausole ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il Committente dichiara di aver letto e di approvare specificamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le seguenti clausole del presente contratto, che hanno natura di condizioni generali predisposte dalla Ditta:

– art. 2 (Modalità di pagamento): interessi di mora ex D.Lgs. 231/2002, facoltà di sospensione del servizio e risoluzione del contratto in caso di inadempimento;

– art. 3 (Modalità di risoluzione): tacito rinnovo del contratto, penale per recesso o risoluzione anticipata imputabile al Committente;

– art. 8 (Adeguamento ISTAT dei corrispettivi): aggiornamento automatico annuale di tutti gli importi contrattuali;

– art. 9 (Legge applicabile e Foro Competente): giurisdizione esclusiva del Tribunale di Genova.

Luogo e data: GENOVA 22/10/26

Firma del Committente per specifica approvazione: NICOLI IMPIANTI Srl
Via Nino Franchi 4R, 16148 Genova
telefono: 010.386480
P.IVA 02367790991
REA – GE-480846

Per accettazione del Servizio Opzionale di lettura mensile dei consumi:
Il sottoscrittore,
Amministratore di condominio o Committente diverso: