

IL CONTRATTO DI MANUTENZIONE

La norma tecnica UNI 10146 si occupa dei “Criteri per la formulazione di un contratto per la fornitura di servizi finalizzati alla manutenzione” e può essere presa quale riferimento per identificare quali sono i contenuti essenziali di un contratto di manutenzione:

- oggetto e scopo;
- descrizione dei lavori – piani di manutenzione;
- ambiente di lavoro;
- oneri a carico del committente; oneri a carico dell’assuntore;
- norme di sicurezza;
- durata;
- prezzo, fatturazione, pagamenti.

Nell’**oggetto del contratto** dovrebbe essere ben specificata la tipologia di manutenzione che viene garantita dall’impresa di manutenzione e quali sono le prestazioni effettivamente fornite.

Sul mercato italiano i modelli contrattuali per la manutenzione degli ascensori sono riconducibili a **tre tipologie** fondamentali:

- a) **manutenzione ordinaria o semplice**, che comprende normalmente le operazioni di manutenzione preventiva richieste dalla legge (visite di manutenzione preventiva + visite semestrali) e, a volte, anche le chiamate per guasto durante il normale orario di lavoro; è di gran lunga la tipologia contrattuale più diffusa;
- b) **manutenzione semicompleta e o semitotale**, che oltre alle prestazioni tipiche della manutenzione semplice può includere anche gli interventi di riparazione con pezzi di ricambio e materiali di consumo;
- c) **manutenzione completa o totale**, che comprende un servizio completo di ogni prestazione connessa all’ascensore, compresa gli interventi di riparazione e la sostituzioni di componenti importanti dell’impianto.

Nella **descrizione dei lavori** dovrebbero essere descritte in modo sufficientemente dettagliato le operazioni previste – riportate nel piano di manutenzione elaborato su misura per l’impianto, tenendo conto delle caratteristiche dell’impianto, della sua vetustà, delle condizioni di utilizzo e delle indicazioni riportate nel

libretto di uso e manutenzione dell'ascensore – e messa in evidenza la frequenza e la durata degli interventi di manutenzione.

La **durata di un contratto** di manutenzione viene concordata tra le parti, liberamente, in funzione delle esigenze di ciascuno.

Un impegno contrattuale di almeno tre anni, responsabilizzando il manutentore, garantisce una migliore e più efficiente manutenzione preventiva, a tutto vantaggio della funzionalità, della sicurezza e quindi delle esigenze dell'utente. Nell'arco del triennio sarà poi ricompresa almeno una verifica periodica da parte di un ente terzo, che aiuterà il proprietario a valutare, almeno indirettamente, l'operato del manutentore.

Nei contratti di manutenzione viene ovviamente indicato il **prezzo del servizio**, normalmente attraverso l'indicazione di un canone annuo, nonché le modalità di fatturazione (in genere ogni semestre o trimestre), di pagamento e le penali per i ritardati pagamenti. E' inoltre sempre prevista, come è normale nei contratti di durata, anche una **clausola di revisione del prezzo**, per adeguare il canone all'andamento dei prezzi delle retribuzioni, dei beni e dei servizi connessi con la prestazione della manutenzione.