

**Elaborato dalla Camera di Commercio di Roma, tenuto conto dei pareri degli addetti ai lavori**



Come già riportato in precedenti articoli, la Camera di Commercio di Roma ha avviato, dal 2006, un progetto "contratti per il condominio", con lo scopo di migliorare la qualità dei lavori svolti nell'ambito dei condomini e di fornire un quadro certo alle imprese operanti in questo settore. Ricordiamo di nuovo che la gestione dei condomini, oggi, non è semplice: spesso debbono essere applicate complesse normative tecniche che riguardano la manutenzione degli stabili, degli impianti di riscaldamento, degli ascensori etc. e che richiedono competenze qualificate e regolate da apposite discipline. Per di più, secondo la giurisprudenza, il condominio, nei suoi rapporti contrattuali con le imprese, va considerato alla stregua di un consumatore e gode quindi delle garanzie disciplinate dal Codice del consumo. Si è pensato così di fornire agli operatori del settore (condomini, amministratori e imprese) degli strumenti che fossero di aiuto, a livello giuridico e di rapporti tra le parti coinvolte, ossia degli schemi contrattuali standard sulle più importanti tematiche di interesse condominiale. La prima "tranche" di documenti ha riguardato gli impianti termici e l'appalto per la ristrutturazione degli stabili. Nel 2007 si è proceduto, invece, all'elaborazione del contratto tipo in materia di installazione, trasformazione, ampliamento e/o manutenzione degli impianti elettrici. Su ciascuno di questi testi "Roma Crea Notizie" ha fornito informazioni ai propri lettori illustrandone sinteticamente i

contenuti. Il nuovo schema contrattuale elaborato nell'ambito del progetto per i condomini riguarda invece la manutenzione ordinaria degli ascensori. Anche in questo caso si tratta di una tematica assai sentita: si pensi allo stato di usura di vari impianti e alle loro necessità di manutenzione e continuità di funzionamento, amplificate magari dalla presenza di persone anziane o disabili negli stabili che ospitano quelle macchine. Proprio queste situazioni potrebbero, infatti, spingere il condominio a stipulare, senza un'adeguata ponderazione, soluzioni contrattuali che però danno vita a patologie se non a vere e proprie controversie giudiziarie con le ditte di manutenzione o, addirittura, tra condomini. Si evidenzia, quindi, la necessità di un intervento regolatore che cerchi di salvaguardare il buon funzionamento del complesso mercato della manutenzione ascensori, venendo incontro, altresì, alle aspettative sia delle imprese che dei condomini consumatori. Al pari di quanto già avvenuto per i testi precedentemente divulgati, anche tale contratto ha tenuto conto delle osservazioni espresse dagli operatori di mercato ad esso interessati, ossia imprese, consumatori ed amministratori di condominio, ascoltati in occasione di apposite riunioni. Inoltre, gli schemi sono stati elaborati sulla base di normative valide in tutta Italia senza alcuna distinzione (ad esempio la normativa tecnica sugli ascensori) e spesso anche di derivazione europea (il Codice del consumo). Per questo motivo, è negli intendimenti di Unioncamere nazionale, far sì che una pluralità di Camere di Commercio faccia propri tali documenti contrattuali, dando così ad essi una maggiore autorevolezza ed un'uniformità tendenzialmente in tutto il Paese. Il testo del contratto tipo può essere scaricato gratuitamente consultando la banca dati Infojus all'indirizzo [www.rm.camcom.it/contrattualistica](http://www.rm.camcom.it/contrattualistica).

**Informazioni**

lu-ve 9-12.30, 13.30-15,  
Tel. 0652082760/2772/2773 Fax 0652082780

[regolazione.mercato@rm.camcom.it](mailto:regolazione.mercato@rm.camcom.it)