

SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI ASCENSORI DELLA SEDE CAMERALE DI VIA EINAUDI 23 PER IL PERIODO DAL 22/12/2021 AL 31/12/2024 - Relazione

Presso la sede Camerale di via Einaudi sono presenti n. 6 impianti ascensori di marca Kone installati in occasione della ristrutturazione della sede del 2006.

Gli impianti sono i seguenti:

N. Impianto	posizione	Portata Kg	Velocità m/s	Fermate
10465825	(Asc. A1) - scala A dx	630	1.60	8
10465832	(Asc. A2) - scala A sx	630	1.60	8
10465846	(Pos. 2) - scala B	630	1.60	10
10465847	(Pos. 3) - archivio -1	450	1.00	4
10465849	(Pos. 4) - scala C	630	1.60	10
10465893	(Pos. 5) - montacarichi	1000	1.00	10

Il manutentore è stato dal 2014 la ditta Rermann che è risultata la più economica nelle rispettive indagini di mercato. In conseguenza di numerosi guasti patiti dagli impianti dal 2018 la Rerman ha effettuato interventi straordinari di ripristino della funzionalità nell'ambito dell'ultimo contratto di manutenzione ordinaria affidato con determinazione n. 5/AMM del 14/1/2019. Tale contratto, valido dal 1/1/2019 al il 31/12/2021, prevedeva:

- € 19.350,00 (Iva al 22% esclusa) per la manutenzione ordinaria
- € 6.835,50 (Iva al 22% esclusa) per interventi una tantum di manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovevano essere conclusi entro il mese di maggio 2019 ma, dopo numerosi solleciti telefonate, mail, e pec (prot: 22413/2019 - 22987/2019 - 27982/2019 - 39027/2019 - 8223/2020) - sono stati terminati a maggio 2020 (verbale di collaudo n. 389/2020).

Nonostante tali interventi una tantum, durante l'ultimo periodo contrattuale si sono verificati ulteriori guasti con il fermo degli ascensori per diversi giorni che ha causato notevoli disagi.

Le riparazioni per i nuovi guasti sono state affidate spesso alla ditta costruttrice Kone Spa, notevolmente più economica rispetto ai costi preventivati da Rerman, ad esempio:

- nel 2020 si sono sostituite n. 2 schede Tachometer agli ascensori Duplex (matr: 82_2005 e matr: 81_2005) necessarie per livellare l'arresto al piano dell'ascensore. A seguito di indagine informale si sono raccolti i seguenti preventivi:

fornitore	preventivo	prezzo (IVA al 22% esclusa)
Rerman srl	mail del 26/11/2019	€ 8.900,00

Kone SpA	mail del 15/1/2020	€ 2.793,40
----------	--------------------	------------

l'intervento è stato quindi affidato a Kone SpA.

- Nel 2021 Rerman, intervenuta su guasto all'impianto duplex dx Kone 10465825 matr. 81/2005, segnala la necessità di sostituire l'inverter e propone la sua sostituzione con uno riparato (dal costruttore Kone) o ricondizionato. Segue un nostro contatto diretto con Kone che, dopo una propria verifica, ci informa che il guasto non è dell'inverter ma di un interruttore a monte dell'inverter che verrà sostituito.

fornitore	preventivo	prezzo (IVA al 22% esclusa)
Rerman srl	mail del 2/3/2021 inverter ricondizionato	€ 9.650,00
	mail del 2/3/2021 inverter riparato	€ 5.570,00
Kone SpA	mail del 16/03/2021	€ 758,00

L'intervento è stato effettuato da Kone per € 758,00 + iva - ordine 33/XAC del 16/3/2021 (n. 1 interruttore 298 - Codice Ricambio : KM1346947 all'impianto duplex dx Kone 10465825 matr. 81/2005).

AFFIDAMENTO NUOVO CONTRATTO

Il contratto in essere scade il 31/12/2021. Considerata la possibilità di ulteriori guasti degli inverter degli altri impianti come già accaduto nel 2021 per l'impianto più piccolo per evitare di affidare la sola manutenzione ordinaria con il rischio di dovere sostenere costi extra contratto più alti dello stesso canone di manutenzione ho preso contatto con il costruttore, Kone, ed acquisito le seguenti proposte economiche.

PROPOSTA KONE

Ho contattato la ditta Kone S.p.A., costruttrice degli impianti installati presso la sede, che a seguito di un sopralluogo per la formulazione dell'offerta ha riscontrato il guasto e fermo macchina dell'ascensore n. 10465847-84/2005, pertanto propone i seguenti prezzi:

"Riparazione ascensore n. 10465847-84/2005"

sostituzione del dispositivo inverter al costo di € **5.010,00** (Iva al 22% esclusa);

"First Class"

servizio di manutenzione comprensivo di tutti i ricambi, compreso inverter schede, funi cavi ecc. (escluso batterie e lampade), al canone annuo di € **10.800,00** (IVA al 22% esclusa).

"Worry Free"

servizio di manutenzione che comprende la maggior parte dei ricambi al canone annuo di € **8.720,00** (IVA al 22% esclusa).

Servizi accessori compresi nel canone

Per entrambe le proposte, Kone propone inoltre un servizio aggiuntivo di manutenzione predittiva, denominato "24/7 Connected service" che monitora 24/24h e 7/7gg la funzionalità degli impianti attraverso dei sensori installati al suo interno che registrano tutti i segnali premonitori che potrebbero causare un guasto.

I segnali di guasto di tutti gli ascensori vengono registrati dal sistema dove algoritmi intelligenti confrontano le informazioni di migliaia di unità identiche mantenute da Kone. Il sistema segnala potenziali malfunzionamenti ai tecnici che sono così in grado di agire preventivamente sugli impianti evitando possibili guasti.

Inoltre viene proposto il servizio "Kone on-line & Kone mobile" che consente di verificare su piattaforma web e applicazione per Smartphone in tempo reale la disponibilità degli impianti, le richieste di assistenza aperte, la cronologia delle visite di manutenzione, i fermo impianto, le relative causali, i tempi di pronto intervento e di ripristino e le condizioni contrattuali in essere.

Infine propone gratuitamente l'installazione all'interno della cabina di un dispositivo di purificazione dell'aria comprensiva di manutenzione e filtri di ricambio, il cui costo di installazione sarebbe di € 910,00 (IVA al 22% esclusa).

Entrambe le offerte hanno una durata triennale e prevedono un pagamento trimestrale posticipato.

CONCLUSIONI

Considerati i numerosi interventi extra canone che si sono dovuti affrontare con il contratto in scadenza e precedenti senza raggiungere una affidabilità degli impianti ma continuando a patire guasti frequenti e conseguenti blocchi degli impianti, propongo di affidare, per il periodo 22/12/2021-31/12/2024, il servizio di manutenzione degli ascensori della sede camerale alla ditta Kone SPA costruttrice degli impianti. La fatturazione decorrerà dal 1/1/2022, in questo modo si potrà pianificare la riparazione dell'impianto guasto.

Considerato che gli impianti sono utilizzati frequentemente ed hanno ormai quindici anni di vita, propongo la scelta del servizio denominato "First Class" comprensivo di tutti i pezzi di ricambio, al costo annuo di € 10.800,00 (IVA al 22% esclusa) per un costo complessivo di € 32.400,00 (IVA al 22% esclusa) oltre ad € 350,00 (Iva al 22% esclusa) per gli oneri della sicurezza.

Il RUP
(Marco Mosca)

IL DIRIGENTE
DELL'AREA AMMINISTRATIVA
(dr Massimo Ziletti)