

SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI ASCENSORI DELLA SEDE CAMERALE DI VIA EINAUDI 23 PER IL PERIODO DAL 01/01/2025 AL 31/12/2027 - 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

Richiamo l'obbligo di affidare il servizio di manutenzione ad un operatore economico qualificato, come previsto dal DPR 162/1999, che all'art. 13 prevede che "il proprietario dello stabile, o il suo legale rappresentante, sono tenuti ad effettuare regolari manutenzioni dell'impianto ivi installato, nonché a sottoporre lo stesso a verifica periodica ogni due anni".

Affidamento nuovo contratto

Il contratto in essere scade il 31/12/2024.

Il servizio di manutenzione degli impianti ascensori della sede camerale, per il periodo 1/1/2022 - 31/12/2024, affidato con determina n. 112/AMM/2021, alla ditta Kone Spa per un importo di € 32.400,00 (IVA al 22% esclusa) oltre ad € 350,00 (IVA al 22% esclusa) per gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, per un importo complessivo di € 32.750,00 (IVA al 22% esclusa) oltre a € 5.010,00 (IVA al 22% esclusa) per un intervento straordinario di riparazione.

La Kone S.p.A., costruttrice degli impianti installati presso la sede, propone, con mail del 18/11/2024, il rinnovo del contratto alle stesse prestazioni del precedente ed allo stesso canone annuo di € 10.800,00 (IVA al 22% esclusa).

Il contratto proposto denominato "First Class" consiste nel servizio di manutenzione comprensivo di tutti i ricambi, compreso inverter schede, funi cavi ecc. (escluso batterie e lampade).

Sono inoltre compresi 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.

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.

Kone propone gratuitamente il mantenimento all'interno di ogni cabina di un dispositivo di purificazione dell'aria comprensivo di manutenzione e filtri di ricambio.

L'esperienza di un servizio di manutenzione affidato a manutentori diversi rispetto al produttore avvenuto con determina n. 5/AMM/2019 aveva comportato disservizi ed inadempienze contrattuali con aumento dei costi a causa di sovrapprezzi nei materiali di consumo e/o ricambio, errori nelle manutenzioni e incompetenza nella configurazione elettronica delle logiche di funzionamento degli impianti. Per evitare tali disservizi, documentati in dettaglio nella relazione allegata alla determina n. 112/AMM del 22/12/2021, si era quindi deciso per un affidamento diretto della manutenzione al costruttore.

CONSOLIDAMENTO ANTISISMICO

I prossimi lavori di consolidamento antisismico della sede decisi con delibera n. 116/G del 18/11/2024 comporteranno molto probabilmente il fermo non simultaneo degli impianti ascensori e il loro smantellamento per svolgere i lavori di consolidamento antisismico all'interno dei vani ascensori. Nelle stesse fasi di lavoro gli altri ascensori funzioneranno per consentire gli spostamenti del personale camerale e degli utenti che rimarranno nell'edificio. Pertanto, pur rimanendo la necessità di garantire la manutenzione degli impianti in funzione, ho proposto a Kone una clausola di riduzione del corrispettivo per il periodo di non funzionamento degli stessi ascensori. Kone con mail del 4/12/2024 accetta la clausola di riduzione del canone in caso di fermo dell'impianto proponendo canoni giornalieri per ogni singolo impianto che riporto nello schema di contratto.

Sicurezza

I costi per la sicurezza erano quantificati in € 350,00 di cui € 200,00 per la gestione del rischio biologico Covid-19. Si ipotizza pertanto fissare in € 150,00 i costi per la sicurezza riducendo del medesimo importo il valore stimato per le misure contro i rischi da interferenze considerato che il rischio Covid è cessato nelle dimensioni degli anni appena trascorsi. I costi per la gestione delle interferenze causate dal cantiere verranno considerati nell'ambito del Piano di Sicurezza e Coordinamento e del piano operativo di sicurezza proprio di Kone che si relazionerà direttamente con l'appaltatore.

Direttore dell'esecuzione

Rilevo la complessità dell'esecuzione dei servizi manutentivi che riguardano la gestione dell'immobile come previsto nell'Allegato II.14 art. 32.f del D.Lgs. 36/2023, pertanto propongo di nominare, con l'appalto del servizio, la geom. Lorella Lucchi dell'ufficio provveditorato, direttore dell'esecuzione.

Proposta

Considerata pertanto l'affidabilità del manutentore che, nel corso del triennio 2022-2023-2024, ha svolto con professionalità il servizio, propongo di affidare, per il periodo 1/01/2025-31/12/2027, il servizio di manutenzione degli ascensori della sede camerale alla ditta Kone SPA costruttrice degli impianti alle stesse condizioni contrattuali ed economiche del precedente triennio con la clausola di riduzione del corrispettivo per il periodo di non funzionamento degli ascensori e confermando il 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 € 150,00 (Iva al 22% esclusa) per gli oneri della sicurezza.

Il RUP
(Marco Mosca)

IL DIRIGENTE
DELL'AREA AMMINISTRATIVA
(dr Massimo Ziletti)