



**CAPITOLATO SPECIALE PER L'APPALTO DEL
SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI
DI ASCENSORI INSTALLATI IN EDIFICI
RESIDENZIALI DI PROPRIETA' DELL'A.T.E.R.
DELLA PROVINCIA DI LATINA.**

TRIENNIO 2019/2022

LOTTO N. 3

Art. 1

NORME DI APPALTO

I rapporti contrattuali derivanti dall'aggiudicazione dell'appalto di cui al presente capitolato sono regolati dalla seguente normativa:

- norme nazionali e comunitarie vigenti in materia di appalti e servizi, in particolare dal D.lgs 50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni;
- decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n.162, così come modificato del DPR del 10 gennaio n.23 "Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 2014/33/UE, relativa agli ascensori ed ai componenti di sicurezza, nonché per l'esercizio degli ascensori";
- Leggi e norme in materia di sicurezza degli impianti di cui al Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37 e successive modifiche;
- leggi e norme in materia di prevenzione incendi: legge 07/12/1984 n.818 e s.m.i.- D.P.R. 151/2011 e s.i.m.;
- D.lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 2

OGGETTO DEL SERVIZIO

L'appalto ha per oggetto lo svolgimento del servizio di **manutenzione** di n. **44** impianti di ascensore installati negli edifici di proprietà dell'Azienda nei comuni di **Fondi, Formia, Gaeta**, e riportati nella tabella allegata al presente capitolato.

All'atto della consegna del servizio si procederà alla verifica del numero effettivo degli impianti, ai sensi dell'art. 14 del presente capitolato.

Art. 3

AMMONTARE DELL'APPALTO

L'importo complessivo posto a base di gara è stabilito in € **149.988,96**, I.V.A. esclusa, di cui € **70.788,96** di lavori obbligatori ai sensi dell'art.5, e comprensivo di oneri per la sicurezza pari ad € 14.998,90, non soggetti al ribasso d'asta;

Il corrispettivo contrattuale sarà quello risultante dall'offerta della Ditta aggiudicataria.

Il corrispettivo contrattuale si intende comprensivo di tutti gli oneri di cui ai successivi articoli 5 e 13.

Art. 4

DURATA DEL SERVIZIO

Il contratto avrà durata triennale, con decorrenza dalla data del verbale di consegna di cui all'art. 8 del presente capitolato.

Art. 5

DESIGNAZIONE DEGLI ONERI DEL SERVIZIO

Il servizio di **manutenzione** degli impianti di ascensore indicati all'art. 1 comprende:

- La manutenzione periodica degli impianti a norma dell'art. 13 del D.P.R. 162/99, e successive modificazioni, mediante:
- Verifica, con personale abilitato, del regolare funzionamento dei dispositivi meccanici ed elettrici e, particolarmente, del regolare funzionamento delle porte di piano e delle relative serrature;
- Verifica dello stato di conservazione delle funi e delle catene;
- Pulizia e lubrificazione delle parti con fornitura dei lubrificanti, del grasso e del pezzame;
- Verifica, almeno una volta ogni sei mesi, delle componenti essenziali degli impianti con annotazione dei relativi risultati sui libretti di immatricolazione;
- Intervento, su chiamata, di personale specializzato, e comunque entro **quattro ore** dalla richiesta, per ovviare ad eventuali improvvise interruzioni del servizio;
- Pulizia periodica della fossa ogni qualvolta si renda necessario e comunque ogni sei mesi;
- La rimozione, entro giorni 5 (cinque) dalla consegna degli impianti, di tutti i numeri verdi delle ditte precedenti e l'apposizione all'interno della cabina ed all'esterno al PT, di targhe di difficile rimozione riportanti il nominativo dell'impresa ed i relativi recapiti;
- Entro sei mesi dovranno essere verificate ed eventualmente sostituite, se rotte, tutte le cassette contenenti le chiavi del locale macchine. Le chiavi dovranno essere in triplice copia, una per l'impresa di manutenzione, una custodita presso l'Ater, una consegnata in custodia ad un inquilino dello stabile;
- Entro mesi quattro dalla consegna dell'impianto dovranno altresì essere verificate le condizioni del locale macchine e rimosso tutto il materiale estraneo presente;
- Il personale operativo dovrà: indossare idonea divisa con cartellino identificativo riportante foto, nome e cognome; indossare, in funzione delle attività da effettuare, tutti i dispositivi di protezione individuale prescritti dalla norma; adottare un comportamento consono alla funzione ed alle circostanze in cui si svolgono le attività del servizio. I nominativi del personale addetto al servizio dovrà essere comunicato all'Ente;
- **Manutenzione preventiva** per verificare metodicamente l'apparecchiatura elettrica e gli organi meccanici secondo un programma prestabilito il cui calendario sarà consegnato al Direttore dei Lavori; lo scopo essenziale della manutenzione preventiva è quello di effettuare le operazioni necessarie

(regolazione, sostituzioni di parti, etc.) prima ancora che si manifestino eventuali guasti o anomalie di funzionamento, ove ciò sia possibile prevedere. Qualora vi siano prescrizioni da parte dell'Ente preposto alla visita periodica biennale, si procederà ad ottemperare effettuando i lavori necessari. Tali lavori rientrano nei lavori obbligatori e sono quantificati nell'importo dell'appalto indicato all'art.3, previa autorizzazione del Direttore dei Lavori.

In occasione del pagamento della rata di canone la ditta manutentrice dovrà presentare, allegata alla fattura, una relazione contenente gli interventi di manutenzione più significativi effettuati nel semestre precedente.

Nel caso in cui sia redatto un verbale negativo da parte dell'Ente preposto alla verifica periodica degli impianti ascensori, la ditta manutentrice dovrà provvedere all'immediato fermo dell'ascensore, rimanendo a suo carico qualsiasi responsabilità conseguente ad un'eventuale continuazione del servizio.

La ditta si obbliga a garantire l'intervento - su chiamata al proprio *call-center*, attivo 24 ore su 24 - di personale specializzato per ovviare ad eventuali, improvvise interruzioni del servizio, entro le **quattro ore** dalla chiamata stessa, oltre che durante l'orario normale di lavoro, anche nella giornata di sabato, che si considera giornata lavorativa a tutti gli effetti. In caso di urgenza, a tutela dell'incolumità delle persone, l'intervento dovrà essere effettuato nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre **1 ora**.

Art. 6

OPERE ESCLUSE DAL SERVIZIO

Sono escluse dal servizio le seguenti opere:

- le riparazioni e/o le sostituzioni derivanti da vetustà, da cause di forza maggiore, da atti vandalici e da qualsiasi altra causa estranea al normale uso dell'impianto;
- le modifiche od aggiunte di qualsiasi natura richieste dall'Azienda o imposte dalla legge;
- le riparazioni alle strutture murarie connesse con l'impianto;
- le riparazioni e/o sostituzioni delle pareti o protezioni del vano corsa, delle porte esterne e dei solai locale macchina;
- l'eliminazione acqua dalla fossa, pannelli, telai, imbotti e soglie delle porte di piano.

Art. 7

GARANZIE

Cauzione provvisoria:

Ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni, l'offerta è corredata da una garanzia, pari al 2% del prezzo dell'appalto indicato nel precedente art. 3;

Cauzione definitiva:

Al momento della sottoscrizione del contratto, a copertura dell'eventuale danno derivante dal mancato o inesatto adempimento dello stesso, la ditta deve costituire, ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni una garanzia fidejussoria nella misura e con le modalità previste dal predetto art. 93.

Art. 8

AVVIO DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

L'esecuzione del servizio avrà inizio dopo la stipula del relativo contratto.

L'avvio dell'esecuzione del contratto avverrà con la firma d'apposito verbale redatto dal direttore dei lavori e sottoscritto dalla ditta appaltatrice del servizio. Dalla data del suindicato verbale inizierà il servizio di manutenzione, secondo le istruzioni e le direttive fornite dal Direttore dell'esecuzione.

Art. 9

ESECUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

L'Azienda, si riserva la facoltà di autorizzare l'avvio del servizio prima della stipula del contratto, dopo che sia divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva. In tal caso l'Azienda può ordinare l'inizio del servizio alla Ditta appaltatrice, che deve dare immediato corso allo stesso attenendosi alle indicazioni fornite dal Direttore della corretta esecuzione del contratto.

In caso di mancata stipulazione del contratto, la Ditta appaltatrice ha diritto soltanto al pagamento di quanto abbia già eseguito.

Art. 10

PAGAMENTI DEL SERVIZIO

I pagamenti in acconto del corrispettivo saranno liquidati, salvo eventuali detrazioni dovute ad inadempienze, in due rate semestrali posticipate, previo accertamento da parte del direttore dei lavori, confermato dal responsabile del procedimento, della prestazione effettuata, in termini di quantità e qualità, rispetto alle prescrizioni dei documenti contrattuali, nonché previa acquisizione del documento unico di regolarità contributiva (DURC) ed emissione di regolare fattura.

E' facoltà della Ditta appaltatrice presentare contestazioni scritte in

occasione dei pagamenti.

L'Azienda si riserva sessanta giorni per il pagamento delle fatture a decorrere dal giorno dell'acquisizione in atti delle stesse.

Art. 11

LIQUIDAZIONE INTERVENTI NON INCLUSI NEL SERVIZIO

La Ditta s'impegna a sostituire o riparare le parti d'impianto inefficienti o tali da non consentire il corretto funzionamento dell'impianto, anche se tale intervento non è compreso nel servizio oggetto del presente contratto, rientrando tra le opere escluse dal servizio, ai sensi del precedente art. 6.

In tal caso la ditta, accertatasi che la riparazione o sostituzione si rende necessaria, segnalerà, in tempi brevissimi, tale situazione all'Azienda specificando:

- Il tipo di guasto, le cause che lo hanno determinato ed il costo necessario per la riparazione, sulla base dell'elenco prezzi allegato al contratto di appalto, al netto del ribasso contrattuale.

Il responsabile del procedimento, accertata l'effettiva necessità di procedere in merito, emetterà un apposito ordinativo di lavoro, controfirmato dalla ditta, su cui sarà indicato il tipo di intervento, l'importo delle opere ed il tempo entro il quale la riparazione dovrà essere eseguita.

La spesa relativa alla riparazione sarà liquidata dall'Azienda solo dopo la verifica sul posto, in contraddittorio con la ditta, dell'esecuzione a regola d'arte del lavoro ordinato.

Art. 12

ASSISTENZA ALLA VISITA PERIODICA

La ditta si obbliga a prestare la propria assistenza tecnica durante la visita periodica che l'Ente preposto al controllo degli impianti effettuerà per verificare la regolarità del funzionamento degli stessi e l'osservanza delle norme che ne disciplinano l'esercizio.

La Ditta è tenuta ad esibire tempestivamente all'Azienda il verbale d'ispezione.

Art. 13

VARIAZIONE DEL NUMERO DEGLI IMPIANTI ASCENSORE

Qualora nel corso della durata del contratto, per effetto dell'ultimazione e consegna di nuovi edifici o per l'eliminazione di alcuni impianti, il numero degli ascensori dovesse aumentare o diminuire, la ditta appaltatrice s'impegna a svolgere le operazioni indicate nel presente capitolato per le variazioni apportate e

non avrà nulla da eccepire per tali variazioni.

Per la variazione del numero degli impianti ascensori sarà corrisposto un maggiore o minore compenso sulla base dei prezzi previsti nell'elenco allegato, in relazione al numero delle fermate, ed al tempo residuo di gestione, computato dalla data della licenza di esercizio dell'impianto o dal verbale di consegna dei nuovi impianti, o dalla data del verbale di eliminazione degli impianti esclusi dal servizio.

Art. 14

TUTELA DEI LAVORATORI

Nell'esecuzione del servizio di manutenzione che forma oggetto del presente capitolato, la Ditta si obbliga ad osservare tutte le norme, i regolamenti e le disposizioni normative in materia di rapporto di lavoro, di previdenza ed assistenza sociale.

Deve altresì applicare nei confronti dei propri dipendenti un trattamento economico e normativo non inferiore a quello risultante dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i lavoratori del settore stipulato dalle Organizzazioni Imprenditoriali e dei Lavoratori comparativamente più rappresentative, anche se non sia aderente alle organizzazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla sua natura industriale o artigiana, dalla sua struttura e dimensione e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.

La Ditta si obbliga, altresì, ad applicare i contratti suddetti anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione.

Qualora, per il pagamento in acconto del corrispettivo, per l'emissione del certificato di regolare esecuzione e per la verifica di conformità il responsabile della corretta esecuzione del contratto acquisisca il documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.), che segnali un'inadempienza contributiva relativa ad uno o più soggetti impiegati nell'esecuzione del presente contratto, il medesimo tratterà dal certificato di pagamento l'importo corrispondente all'inadempienza.

Il pagamento di quanto dovuto per le inadempienze accertate, mediante il documento unico di regolarità contributiva, sarà disposto direttamente agli enti previdenziali e assicurativi.

Art. 15

DANNI AI MATERIALI, ALLE PERSONE ED ALLE COSE

L'appaltatore è responsabile di qualsiasi danno, anche involontari, che per fatto proprio, dei suoi agenti ed operai, fosse arrecato al materiale comunque appartenente all'Azienda, alle cose ed alle proprietà private, nonché alle persone.

Dei danni riguardanti il materiale appartenente all'Azienda, risponderà assumendone a suo carico il restauro e le sostituzioni, ad insindacabile giudizio

del Responsabile del Procedimento.

Per i danni comunque arrecati alle cose o a proprietà private, nonché alle persone, la Ditta assume sopra di sé la responsabilità civile e penale, piena ed intera, restando esonerata l'Azienda da ogni responsabilità inerente all'esecuzione del servizio.

Sono espressamente esclusi dalla responsabilità della Ditta i disservizi ed i danni causati da terzi o dagli utenti per cattivo uso o manomissione dell'impianto, nonché i disservizi ed i danni derivanti da infiltrazione d'acqua, incendi, anomalie nell'erogazione dell'energia elettrica di F.M., nonché quelli derivanti da causa di forza maggiore comunque al di fuori del controllo della Ditta.

Art. 16

ASSICURAZIONE RESPONSABILITA' CIVILE

Ogni responsabilità inerente all'esecuzione del servizio fa interamente carico alla Ditta appaltatrice; tra queste responsabilità è altresì compresa quella per danni cagionati al patrimonio immobiliare dell'Azienda nonché quella per gli infortuni del personale addetto al servizio.

La ditta affidataria è responsabile per danni cagionati a terzi, in proprio o tramite il proprio personale dipendente nel corso dell'espletamento del servizio.

La responsabilità su indicata ed ogni altra forma di responsabilità civile nei confronti di terzi derivante dalla gestione del servizio, saranno coperte da polizza assicurativa, che la ditta appaltatrice dovrà stipulare con oneri a proprio carico, per la copertura di responsabilità civile verso terzi per danni a persone e cose.

La suddetta polizza deve:

- prevedere un massimale unico minimo di euro 5.000.000,00 per sinistro e per persona e deve comprendere anche la garanzia di responsabilità civile presso i prestatori d'opera (RCO) per un massimale minimo di euro 2.500.000,00, per sinistro e di euro 1.000.000,00, per persona;
- essere stipulata ed esibita all'azienda entro la data di avvio del servizio;
- avere durata non inferiore a quella del contratto.

Art. 17

PIANO DELLA SICUREZZA

La Ditta appaltatrice, entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva è obbligata a redigere il "Piano sostitutivo di Sicurezza" integrato con gli elementi del POS e a consegnarlo all'Azienda all'atto di sottoscrizione del contratto o prima dell'inizio del servizio, qualora consegnato in via d'urgenza.

Il “Piano sostitutivo di sicurezza” verrà allegato al verbale di consegna diventandone parte integrante.

Art. 18

PENALITA' E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Azienda, a seguito di relazione del Responsabile del Servizio, potrà, in caso di disservizio o di inadempimento del presente contratto, applicare una penale da €. 500,00 a €. 5.000,00, da dedursi senza altra formalità dalla prima rata di pagamento successiva alla contestazione del disservizio o dell'inadempimento.

In particolare, sarà addebitato alla ditta manutentrice la penale di €. 300,00 nel caso in cui si pervenga al fermo dell'ascensore a seguito di verbale negativo da parte dell'Ente preposto al controllo degli impianti.

Se nel corso del triennio dovessero essere redatti tre verbali negativi all'esercizio degli impianti ascensore, per cause imputabili alla Ditta manutentrice, l'Azienda provvederà alla risoluzione contrattuale del servizio, con incameramento della cauzione.

Il contratto potrà essere risolto immediatamente dall'Azienda nel caso in cui, a seguito di diffida, la ditta non provvedesse alle necessarie e prescritte manutenzioni degli impianti od altre operazioni oggetto del presente capitolato.

In tale eventualità la Ditta è tenuta alla rifusione delle spese e dei danni che avesse subito l'Azienda, che potrà rivalersi sugli eventuali crediti della Ditta, nonché sulla cauzione.

Art. 19

COLLAUDO E VERIFICA DI CONFORMITA'

Il servizio oggetto del presente capitolato è soggetto a collaudo e verifica di conformità, al fine dell'accertamento della regolare esecuzione rispetto alla condizione ed ai termini stabiliti nel contratto.

Scopi e oggetto del collaudo sono:

- a) Verifica dell'esecuzione a regola d'arte sotto il profilo tecnico e funzionale e della rispondenza alle prescrizioni contrattuali ed alle eventuali modifiche intervenute in corso d'opera, nonché nel rispetto delle eventuali leggi di settore;
- b) Verifica degli atti contabili al fine di accertare se vi è corrispondenza tra le annotazioni e la situazione di fatto, fermi restando gli eventuali accertamenti tecnici previsti dalle leggi di settore.

Il collaudo e la verifica di conformità avranno inizio entro venti giorni dall'ultimazione delle prestazioni.

Art. 20

FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie inerenti il presente contratto o comunque ad esso ricollegate, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità esecuzione e risoluzione, le parti pattuiscono che si dovrà espletare la procedura di mediazione presso un Organismo di Conciliazione, con sede in Latina, scelto da parte del ricorrente, incluso del registro degli Organismi di Conciliazione tenuto presso il Ministero di Giustizia.

Qualora la lite non venga conciliata all'esito della mediazione, si conviene la competenza esclusiva del Foro di Latina.