

Direzione Gestione Immobiliare  
Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

## ALLEGATO B

**SERVIZIO DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE IMPIANTI ELEVATORI PRESENTI NEGLI  
IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA FONDAZIONE ENPAIA**  
CPV 50750000-7 SERVIZI DI MANUTENZIONE DI ASCENSORI

# CAPITOLATO DEL SERVIZIO

## PARTE I

### DESCRIZIONE DELL'APPALTO

#### Articolo 1 (Oggetto dell'appalto)

La Fondazione E.N.P.A.I.A., Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura (la "Fondazione", l'"Ente" o la "Stazione Appaltante") con sede in Roma in Viale Beethoven 48, cap. 00144, Roma, è un Ente di diritto privato con finalità pubbliche, soggetta al controllo della Corte dei Conti e della COVIP, nonché alla Vigilanza del Ministero del Lavoro e del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La Fondazione intende affidare il servizio di manutenzione e conduzione degli impianti elevatori presenti negli immobili di proprietà della stessa – per una durata del servizio di 24 mesi – (il "Servizio"), mediante l'espletamento di una procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e) del D.Lgs. n. 36/2023 (il "Codice").

Gli impianti oggetto del Servizio, così come disciplinato nel presente capitolato, sono costituiti da ascensori, definiti ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 162/99, nonché dagli ulteriori impianti assimilabili a questi e classificati come piattaforme per disabili ed impianti di servoscala secondo quanto indicato nella Circolare n. 157296 del 14/07/1997.

Di seguito l'elenco degli impianti, siti nel Comune di Roma, di proprietà della Fondazione ed oggetto del Servizio

### ELENCO DEGLI IMPIANTI (SITI NEL COMUNE DI ROMA) CON I RELATIVI INDIRIZZI

**Fondazione E.N.P.A.I.A.**

Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura

Viale Beethoven, 48 – 00144 Roma T +39 06 54 581 | info@enpaia.it | enpaia.it  
C.F. 02070800582 | P.IVA 01028511002

**B1 Macchina in alto immobili ad uso residenziale**

1	via G. Ermoli, 18, scala A
2	via G. Ermoli, 18, scala B
3	via G. Ermoli, 18, scala C
4	via G. Ermoli, 18, scala D
5	via G. Ermoli, 18, scala E
6	via G. Ermoli, 18, scala F
7	via Albano, 77 ascensore scala A
8	via Albano, 77 ascensore scala B
9	via Albano, 77 ascensore scala C
10	via Albano, 77 ascensore scala D
11	via Albano, 77 ascensore scala E
12	via Grotta Perfetta, 603 ascensore scala A
13	via Grotta Perfetta, 603 ascensore scala B
14	via P. Camera, 21, ascensore scala A
15	via P. Camera, 21, ascensore scala B
16	via P. Camera, 21, ascensore scala C
17	via R. Pampanini, 11, ascensore scala A
18	via R. Pampanini, 11, ascensore scala B

**B1a macchina in alto immobili ad uso ufficio**

19	via B. Rizzieri, 203 ascensore A
20	via B. Rizzieri, 203 ascensore B
21	via B. Rizzieri, 204 ascensore A
22	via B. Rizzieri, 204 ascensore B
23	via B. Rizzieri 203 montascale
24	via B. Rizzieri 204 montascale
25	via Don G. Russolillo, 63
26	via Tina Pica, 4/6 ascensore A
27	via Tina Pica, 4/6 ascensore B
28	Via Guidubaldo Del Monte 60 ascensore A
29	Via Guidubaldo Del Monte 60 ascensore B
30	Via Guidubaldo Del Monte 60 ascensore C
31	Via Guidubaldo Del Monte 60 ascensore D
32	Piazza Fernando de Lucia 60/62 scala A ascensore 1
33	Piazza Fernando de Lucia 60/62 scala A ascensore 2
34	Piazza Fernando de Lucia 60/62 scala B ascensore 1
35	Piazza Fernando de Lucia 60/62 scala B ascensore 2
36	via G.B.Morgagni 29/31/33 ascensore edificio A
37	via G.B.Morgagni 29/31/33 ascensore edificio B
38	via G.B.Morgagni 29/31/33 montascale edificio B
39	via Vito Giuseppe Galati 99 B

<b>B2</b>	<b>impianto oleodinamico (fino a 5 fermate) immobili uso residenziale</b>
40	via del Colosseo 20
<b>B2a</b>	<b>impianto oleodinamico (fino a 5 fermate) immobili uso ufficio</b>
41	via V.G. Galati, 87 ascensore 1
42	via V.G. Galati, 91 ascensore 2
43	via V.G. Galati, 99 ascensore 3

L'aggiudicatario, nello svolgimento del Servizio, svolgerà l'attività di manutenzione secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10147 e s.m.i. ovvero adottando tutte le accortezze tecniche od amministrative tali da garantire che l'impianto elevatore ritorni in uno stato in cui possa svolgere la funzione richiesta come di seguito specificato.

L'aggiudicatario che eseguirà gli interventi di conduzione e manutenzione dovrà essere competente in materia secondo quanto prescritto dalla norma Europea EN 13015 ovvero dovrà effettuare analisi dei rischi delle operazioni necessarie per eseguire la corretta manutenzione secondo quanto prescritto dalle istruzioni dell'installatore, impiegando personale competente dotato di adeguata attrezzatura, fornendo inoltre un servizio H24 con adeguato tempo di risposta, e fornire adeguate parti di ricambio.

Nel corso del contratto è facoltà della Fondazione estendere il Servizio ad altri impianti ai medesimi termini e condizioni di cui al presente accordo.

La Fondazione - durante il periodo di vigenza contrattuale - si riserva la facoltà di escludere dal servizio quegli impianti rientranti nel progetto di dismissione immobiliare intrapreso dall'Ente.

Conseguentemente, in tal caso, sarà ridotto il corrispettivo per il Servizio, senza possibilità alcuna per l'aggiudicatario di contestare la scelta della Fondazione o di richiedere indennizzi o prezzi diversi da quelli pattuiti.

L'aggiudicatario dovrà conformarsi a tutta la normativa vigente, al momento dello svolgimento del Servizio, in materia di ascensori e piattaforme per disabili. Si richiamano a titolo esemplificativo ma non esaustivo le seguenti normative e certificazioni:

- la UNI EN 81-20:2020 che fissa i requisiti di sicurezza per la costruzione e l'installazione di ascensori;
- la UNI EN 81-50:2020 che definisce le Regole di progettazione, calcoli, verifiche e prove dei componenti degli ascensori;
- la UNI EN 81-70:2018 anch'essa sul superamento delle barriere architettoniche;
- le norme UNI EN 81-72:2020 e UNI EN 81-73:2020 per gli ascensori che devono essere sottoposti al rispetto di importanti prescrizioni di carattere antincendio;

- DPR 23/2017, regolamento concernente modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, per l'attuazione della direttiva 2014/33/UE relativa agli ascensori ed ai componenti di sicurezza degli ascensori nonché per l'esercizio degli ascensori;
- 
- norma europea EN13015;
- la Direttiva 95/16/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 29 giugno 1995, per il ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative agli ascensori;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, "Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio";
- la norma UNI EN 81/1/2008 - "Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori e montacarichi. Ascensori elettrici.";
- la norma UNI EN 81/2/2008 - "Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori e montacarichi. Ascensori idraulici.";
- la norma UNI 10411-1:2021 Ascensori Elettrici e la norma UNI 10411-2:2021 "Ascensori idraulici";
- il D.M. 9 dicembre 1987, n. 587 - "Attuazione delle direttive n. 84/529/CEE e n. 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici." per le parti ancora applicabili;
- il D.P.R. 24 dicembre 1951, n. 1767 - "Regolamento per l'esecuzione della L. 24-10-1942, n. 1415" per le parti ancora applicabili e non abrogate;
- il D.P.R. 29 maggio 1963, n. 1497 - "Approvazione del Regolamento per gli ascensori e montacarichi in servizio privato." per la parti ancora applicabili;
- il D.M. 28 maggio 1979 - "Misure sostitutive di sicurezza per ascensori e montacarichi a vite, a cremagliera ed idraulici" per le parti applicabili;
- il D.M. 14 giugno 1987, n. 246 - "Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione" nelle parti applicabili alla materia regolata dal presente Capitolato;
- il D.M. 26 agosto 1992 - "Norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica";
- il D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37 - "Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'art. 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59. ";
- il Decreto del Ministero dell'Interno 10 marzo 1998 - "Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro";
- il D.P.R. 28 marzo 1994, n. 268 - "Regolamento recante attuazione della direttiva n 90/486/CEE relativa alla disciplina degli ascensori elettrici, idraulici ed oleoelettrici" per le parti ancora applicabili;
- la Circolare 14 aprile 1997, n. 157296 - "Circolare esplicativa per l'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996 n. 459, ai montacarichi ed alle piattaforme elevatrici per disabili";
- il D.P.R. 24 luglio 1996, n. 459 - "Regolamento per l'attuazione delle direttive 89/392/CEE, 91/368/CEE, 93/44/CEE e 93/68/CEE concernenti il ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine";

- il D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 - "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" per le parti relative agli impianti di sollevamento;
- la Circolare Min. LL.PP. 19 giugno 1968, n. 4809 - "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorare la godibilità generale" per le parti relative agli impianti di sollevamento;
- la Legge 9 gennaio 1989, n. 13 - "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" per le parti relative agli impianti di sollevamento;
- il D.M. 14 giugno 1989, n. 236 - "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" per le parti relative agli impianti di sollevamento;
- la Legge 46/90 del 5 marzo 1990 - "Norma per la sicurezza degli impianti elettrici.";
- D.lgs n°163/2006 per le parti ancora applicabili;
- DM n°37/2008;
- Decreto legislativo n°81/2008 con successive modificazioni ed integrazioni per la sicurezza nei cantieri edili e relative normative applicative nei casi in cui si ricada nei presupposti dello stesso;
- DPR 107/2010 per le parti ancora applicabili;
- il D.Lgs. 36/2023;

L'elenco sopra riportato si intende non esaustivo. L'aggiudicatario è quindi tenuto ad osservare ogni prescrizione tecnica vigente per gli impianti affidati in manutenzione, indipendentemente dal fatto che la norma sia stata sopra citata o meno.

## Articolo 2

### (Condizioni generali per l'esecuzione del Servizio)

L'aggiudicatario dovrà assicurare il Servizio con modalità, termini e condizioni stabilite dal presente capitolato; si precisa che deve intendersi per manutenzione ordinaria e programmata, l'effettuazione di una metodica vigilanza a tutti gli impianti allo scopo di assicurare un'ininterrotta efficienza. Tutti gli interventi necessari per una corretta conduzione e i programmi manutentivi svolti in forma predittiva e non, seguiranno le operazioni stabilite e previste dalle case costruttrici, nel completo rispetto delle Leggi, dei codici e dei regolamenti in vigore che fungeranno pertanto da riferimento primario unitamente a quanto esplicitato nel presente Capitolato.

Sicurezza e caratteristiche tecniche degli impianti saranno mantenute almeno allo stesso livello dello stato esistente al momento della sottoscrizione del contratto di cui al presente Capitolato e per tutta la durata dello stesso.

L'aggiudicatario deve essere in grado di operare sugli impianti di cui al presente Capitolato ed in generale di marche/costruzione diverse; non avrà pertanto scusanti qualora sia costruttrice o concessionaria di una sola determinata marca.

Nel caso in cui un impianto richieda una frequenza maggiore delle operazioni sotto citate o di altre, per Legge comunque necessarie, l'aggiudicatario dovrà adeguare il programma di manutenzione senza alcun onere aggiuntivo per la Fondazione.

L'aggiudicatario si impegnerà, nel caso di sostituzione di componenti, a mantenere l'integrità progettuale e funzionale degli elevatori.

Le parti d'impianto sostituite o gli impianti di nuova fornitura, se diversi dalle/dai precedenti, andranno condotte e sottoposte a manutenzione con adeguati programmi senza oneri aggiuntivi per la Fondazione. L'aggiudicatario è tenuto a collaborare con i Tecnici dell'Ufficio Tecnico della Fondazione allo scopo di adeguare il servizio alle esigenze dell'utenza.

L'aggiudicatario deve avvalersi di tecnici formati e patentati secondo la norma. Inoltre, l'aggiudicatario deve possedere le conoscenze tecniche per proporre alla Fondazione ogni dispositivo o apparecchiatura di nuova concezione predisposte ad adeguare maggiormente gli impianti al servizio cui sono dedicati. L'aggiudicatario deve disporre dei pezzi di ricambio e della componentistica compatibili con le caratteristiche originali degli impianti elevatori. L'aggiudicatario deve essere in grado di relazionare adeguatamente sugli stati d'uso e sulla qualità delle prestazioni degli impianti stessi.

### **Articolo 3 (Conduzione)**

La conduzione degli impianti elevatori deve essere tale da garantire costantemente la funzionalità degli stessi riducendo i "FUORI SERVIZIO" a casi eccezionali, e comunque per cause non imputabili alla mancata manutenzione. A tale scopo l'aggiudicatario dovrà provvedere con mezzi propri e con proprio personale al controllo ed alla verifica delle apparecchiature e parti di impianti, allo scopo di garantire il tempestivo intervento del personale addetto per l'eliminazione e riparazione preventiva delle parti risultanti usurate o difettose allo scopo di prevenire eventuali anomalie.

Pertanto, il personale dell'aggiudicatario provvederà:

- a controllare periodicamente lo stato di efficienza di tutte le apparecchiature meccaniche, idrauliche, elettromeccaniche ed elettriche installate nelle sale macchine quali: argano, viti senza fine, ingranaggi elicoidali, cuscinetti di spinta, supporti, carrucole, pulegge, bobine del freno elettromagnetico, limitatore di velocità, avvolgimenti statorici e rotorici delle macchine elettriche, collettori, raddrizzatori, apparecchiature oleodinamiche per gli impianti a pistone;
- a verificare lo stato di efficienza degli interruttori automatici, dei contattori, dei fusibili, del grado di isolamento;
- a controllare periodicamente lo stato di integrità delle parti murarie e basamenti di appoggio connessi alla integrità conservativa degli impianti;
- a verificare nei vani corsa lo stato delle guide e dei bordiglioni, a controllare lo stato di integrità delle funi di trazione affinché il prescritto coefficiente di sicurezza risulti invariato, le funi di compensazione e

quelle del limitatore di velocità con le relative apparecchiature per l'arresto di cabina sulle guide in caso di eccesso di velocità, le carrucole di rinvio, i cilindri ed i pistoni negli impianti oleodinamici;

- a verificare l'eventuale presenza di acque infiltrate nelle fosse degli elevatori;
- a controllare ai piani lo stato delle bottoniere, delle segnalazioni luminose degli interruttori elettrici, della sospensione delle porte, serrature, chiudiporta, invertitori di corsa, contatti di livellamento, porte di piano, meccanismi di blocco delle porte automatiche, scorrimento delle stesse, dispositivi per l'azionamento ed il controllo della chiusura ed apertura delle stesse, serrature e contro serrature, dispositivi di richiusura automatica;
- a verificare nelle cabine le bottoniere, le segnalazioni luminose, le cellule fotoelettriche, i chiudiporta automatici, i contatti delle porte, gli apparecchi di sicurezza, i pattini, le sospensioni delle porte, i citofoni, i corpi illuminanti, la integrità dei pavimenti, dei rivestimenti interni di cabina e la intelaiatura portante della stessa.
- a segnalare prontamente all'Ente la necessità di sostituire eventuali componenti in stato di usura non più riparabili

A tale scopo i sopracitati controlli e verifiche dovranno effettuarsi con le seguenti periodicità:

a) controlli mensili

- grado di lubrificazione ed ingrassaggio di ingranaggi e cuscinetti;
- funzionalità dei contattori di quadro elettrico e stato di usura dei contatti;
- segnalazioni luminose in cabina ed ai piani;
- illuminazione ordinaria e di emergenza nelle cabine e locali macchine;
- citofoni di cabina;
- impianti allarme;
- bottoni e bottoniere di cabina e di piano;
- adeguato livellamento al piano;
- verifica dei relè necessari per il collegamento al sistema centralizzato di controllo e sicurezza
- verifica dei combinatori telefonici presenti nelle cabine passeggeri degli impianti
- verifica della rispondenza alle norme antinfortunistiche dei dispositivi installati e di quelli a corredo;
- verifica dell'integrità completa di tutti gli organi meccanici di sala macchine e vano corsa;
- verifica di tutti i dispositivi oleodinamici ed elettromeccanici connessi alla cabina ed alle sue strutture mobili quali porte e suoi contatti, cellule fotoelettriche;

b) controlli semestrali

- simulazione con verifica delle principali funzioni dell'impianto;
- verifica del grado di isolamento degli avvolgimenti elettrici;
- verifica dei collettori elettrici;
- verifica dei circuiti di conversione della corrente elettrica;
- verifica dell'efficienza dei collegamenti verso terra;
- verifica della velocità di esercizio dell'impianto e sua variazione;

- ispezione e controllo a vista dei cavi lungo il loro percorso;
- basamenti ed opere murarie;
- verifica di tutti i dispositivi di sicurezza ed annotazione dei risultati sul libretto (art. 16 DPR 162/99)

PROGRAMMA ANNUALE DI MANUTENZIONE IMPIANTI ASCENSORI DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE ENPAIA						
VERIFICA	PERIODO DELL'INTERVENTO					
	MESE	MESE	MESE	MESE	MESE	MESE
	gennaio / luglio	febbraio/agosto	marzo/settembre	aprile/ottobre	maggio/novembre	giugno/dicembre
<b>LOCALE MACCHINA</b>						
illuminazione locale						
Lampada portatile						
<b>ARGANO</b>						
Lubrificazione bronzine, supporto, riduttore						
Apertura e chiusura freno						
Gioco Vite Corona						
Gole della puleggia frizione						
Stato delle funi verifica ordinaria						
Stato livello piano delle funi						
Puleggia deviazione						
Locale puleggie di rinvo						
<b>CENTRALINA OLEODINAMICA</b>						
Livello olio serbatoio						
Tenuta delle guarnizioni						
Dispositivo di ripescamento						
<b>QUADRO DI MANOVRA</b>						
Stato e usura dei contatti						
Dispositivo di emergenza						
<b>LIMITATORE</b>						
Ingrassaggio						
Stato della fune						
<b>VANO E TETTO CABINA</b>						
Guide cabina e contrappeso						
Tensione funi						
<b>CONTRAPPESO</b>						
Tiranti e tensione delle funi						
Pattini di scorrimento						
<b>CILINDRO E PISTONE</b>						
Tenuta della guarnizione						
<b>ARCATA CABINA</b>						
Tiranti delle funi						
Pattini						
<b>OPERATORE AUTOMATICO E SCORREVOLE</b>						
Operatore						
Scorrevoles						
<b>SERRATURE</b>						
Contatti elettrici						
Serraggio						
<b>PORTE DEI PIANI</b>						
Porta semiautomatica						
Spie di segnalazione						
<b>CABINA</b>						
Allarme						
Alti/Stop						
illuminazione locale						
Spie segnalazione						
Ante manuali						
<b>FOSSA</b>						
Tenditrice limitatore						
Tiranti filoni contrappeso						
Tiranti funi oleo						
Contentore recupero olio						
Pulizia e sanificazione della fossa semestrale						
ASSISTENZA PER LE VERIFICHE PERIODICHE DEGLI IMPIANTI						

## Articolo 4 (Manutenzione con carattere di urgenza)

Per manutenzione ordinaria a carattere di urgenza si deve intendere l'insieme di tutte quelle operazioni e interventi atti a ripristinare l'efficienza degli impianti, interrotta per disfunzioni o guasti improvvisi.

Nella manutenzione ordinaria con carattere di urgenza il guasto è rilevato dall'aggiudicatario direttamente, oppure dalla Fondazione e, in questo caso, l'intervento di manutenzione è attivato "a chiamata" a mezzo telefono o fax, in ore diurne e notturne, in modalità H24 sia in giorni feriali che festivi con i tempi di risposta di seguito dettagliati:

- entro **35 minuti** in caso di persone bloccate in cabina e entro 45 minuti in caso di chiamata per fermo impianto e/o segnalazione di guasto inviata dall'Ente nei giorni feriali durante il normale orario di lavoro (h 7,00: h 16,30);
- entro **45 minuti** in caso di persone bloccate in cabina ed entro 60 minuti in caso di chiamata per fermo impianto e/o segnalazione di guasto inviata dall'Ente nei giorni festivi e nei giorni feriali durante gli orari al di fuori dei normali orari lavorativi ove viene esercitato il servizio

Il Canone include le prestazioni relative al servizio di pronto intervento per malfunzionamento o fermo impianto che deve essere accessibile 24 ore su 24 per tutti i giorni della settimana e fino alla conclusione del presente contratto, compreso i giorni festivi e le ore notturne che consiste in interventi per riparazioni e/o guasti agli impianti elevatori e per passeggeri bloccati in cabina. L'aggiudicatario fornirà alla Fondazione il numero telefonico unico (CALL CENTER) + numero telefonico cellulare del proprio Tecnico impegnato nel servizio di manutenzione necessario per le chiamate di pronto intervento e comunicazioni di servizio.

Per gli impianti dotati di dispositivo di chiamata diretta dalla cabina, L'aggiudicatario provvederà a programmare tali dispositivi in modo che la chiamata dalla cabina sia inoltrata direttamente al numero di pronto intervento. Ciò sia per gli impianti già dotati del dispositivo all'inizio del contratto di appalto e sia per quelli nuovi o che ne verranno dotati in corso di appalto. Il Tecnico dell'aggiudicatario impegnato nel servizio di manutenzione sarà dotato di telefonino aziendale per le chiamate urgenti relative agli impianti. Al termine dell'intervento L'aggiudicatario procederà ad inoltrare avviso dell'avvenuto intervento all'Ufficio Tecnico della Fondazione, per iscritto o telefax. La Fondazione potrà fissare data e modalità di un sopralluogo per la verifica congiunta, diretta ad accertare le cause del guasto, l'idoneità della riparazione ed il perfetto funzionamento dell'impianto.

Il mancato rispetto delle tempistiche indicate nel presente articolo potrà dar corso all'applicazione di penali come indicate nello schema di contratto e di seguito dettagliate:

- Verrà applicato il l'1 per mille ogni 10 minuti di ritardo o frazione relativamente alla manutenzione ordinaria con carattere di urgenza di cui al presente articolo Capitolato, rispetto al valore complessivo del canone dello stabile di riferimento;
- Per ogni ora o frazione, in caso di disservizio del call center si applicherà la penale dell'1% del valore totale dei canoni a contratto.

### **Articolo 5** **(Manutenzione programmata)**

Il servizio di manutenzione degli impianti elevatori oggetto del contratto di appalto comprende le visite periodiche di manutenzione ad ogni impianto da eseguirsi nel normale orario di lavoro, secondo un programma di manutenzione preventiva, onde preservare il livello di sicurezza dell'impianto, le sue prestazioni, nonché prevenirne malfunzionamenti e guasti. Tali operazioni saranno eseguite da tecnici specializzati e muniti di patente ad operare.

Per manutenzione programmata si intendono tutti quegli interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso, nonché a far fronte ad eventi accidentali che comportino la necessità di primi interventi, che comunque non modificano la struttura essenziale dell'impianto o la loro destinazione d'uso (DPR 08/12/1991 n. 447 art. 8.2.). Detta attività si svolgerà eseguendo le operazioni riportate ai commi 4, 5 e 6 del presente articolo.

L'attività di manutenzione intesa come l'insieme degli interventi di riparazione degli impianti e di sostituzione di elementi deteriorati o usurati, al fine di assicurare la continua e completa fruibilità delle opere e la conservazione dello stato d'uso, è classificata anche come "manutenzione preventiva programmata". La manutenzione preventiva programmata è pertanto una "manutenzione eseguita a intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti e volta a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione del funzionamento degli impianti". 3. Per tutti i tipi di apparecchiature devono essere utilizzate le modalità di manutenzione indicate dalle Case Costruttrici per garantire un rendimento efficace e rispondenza ai dati di progetto.

Il personale addetto alla manutenzione si occuperà:

- A. dei rilievi strumentali delle caratteristiche preventive programmate;
- B. delle manutenzioni generali preventive programmate;
- C. delle riparazioni.

L'aggiudicatario provvederà a riparare tutte le parti soggette all'usura del normale esercizio e pertanto, saranno a carico dell'aggiudicatario i seguenti interventi:

Cabina: riparazione bottoniere, segnalazioni luminose, cellule fotoelettriche, chiudiporte automatico, contatti porte, apparecchi sicurezza, parti mobili degli apparecchi di sicurezza, pattini guide, revisione sospensioni porte, revisioni operatori, attacchi funi, pattini retrattili, serrature, azionamenti meccanici e contatti elettrici.

Riparazione componenti dei dispositivi di emergenza ritorno al piano, impianti citofonici o di allarme o apparecchio telefonico di comunicazione bidirezionale e relative linee di alimentazione; pareti, tetto, pavimento della cabina; pannelli, telai, imbotti delle porte di piano e di cabina;

Piani: riparazione bottoni, segnalazioni luminose, sospensioni porte, contatti porte, serrature, chiudiporta, invertitori, impulsori, contatti di livellamento;

Vano: controllo funi di trazione e di compensazione, funi limitatore, tenditori e relativi attacchi, revisione pulegge di rinvio, nastro selettore, cavi flessibili e revisione linee elettriche, interruttori di extracorsa, revisione commutatori di piano e tutti i dispositivi di manovra; revisione molle di sospensione per cabina e contrappeso, ammortizzatori. Per gli impianti idraulici: revisione valvola di blocco, controllo tubazione di mandata olio e relative guarnizioni.

Locale macchina: riparazione argano , riparazione gruppo motore, riparazione quadro di manovra – riparazione valvole per impianti oleodinamici, riparazione gruppo manovra, cuscinetti di spinta, supporti, carrucole, bobine del freno elettromeccanico, ceppi del freno, spazzole, avvolgimenti, collettori, elementi rotanti, contatti, bobine, resistenze per manovra e per circuiti, riparazione motore, riparazione pulegge, contatti e ingranaggi, selettore, contatti capifissi, riparazione limitatore di velocità, raddrizzatori, trasformatori, complesso dell'apparato di trazione comprendente: ingranaggi elicoidali, cuscinetti, bronzine, carrucole e pulegge, bobine, ferodi leve ed elettromagnete del freno, spazzole e porta spazzole, avvolgimenti statorici/rotorici e collettori, piccoli componenti elettrici ed elettronici, selettore, revisione limitatore di velocità, revisione valvole per impianti idraulici, revisione motori e pompe idrauliche, ripristino dell'illuminazione del locale macchina, vano ascensori, locale rinvii.

Sono altresì inclusi nel presente contratto e remunerati col Canone:

- La pulizia e disinfestazione e igienizzazione delle fosse e sale macchine con cadenza almeno semestrale.
- La pulizia della cabina e delle porte ai piani dalle scritte vandaliche, intendendosi con questo l'utilizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario di prodotti detergenti specifici per eliminare completamente dette scritte, operazione da svolgersi con cadenza almeno trimestrale.
- La pulizia dei binari di scorrimento delle porte, la sostituzione delle lampade e delle spie luminose e tutto quello che occorre fare, anche se non espressamente descritto, ma che sia di pregiudizio al generale decoro dell'impianto.
- Le opere (sostituzioni, riparazioni, ecc..) ricomprese nel Canone verranno escluse da questo solo se inequivocabilmente dimostrato che la rottura delle parti riparate sia dovuta ad azione vandalica e comunque a danno causato da persone. A tal fine l'aggiudicatario, qualora ritenga che gli interventi siano da remunerarsi al di fuori del Canone, è tenuto ad informare la Fondazione della necessità della effettuazione degli stessi nel minor tempo possibile.
- Qualora la Fondazione ritenga invece che le opere che l'aggiudicatario valuta extra- Canone siano in questo ricomprese, ordina l'esecuzione delle stesse all'aggiudicatario che è comunque tenuta a ripristinare la funzionalità dell'impianto.
- L'assistenza di personale tecnico dell'aggiudicatario durante le visite ispettive degli Organi di Controllo

Il mancato rispetto delle tempistiche indicate nel presente articolo potrà dar corso all'applicazione di penali come indicate nello schema di contratto e di seguito dettagliate:

- per gli interventi di cui al presente articolo, per ogni giorno di ritardo verrà applicata la penale dell'1 per mille del valore totale del canone dello stabile di riferimento;
- per gli interventi rientranti nella parte a consumo verrà applicata la penale pari all'1 per mille del valore totale del preventivo dell'intervento che deve essere effettuato.

## **Articolo 6**

### **(Materiali e forniture in opera a carico della Fondazione)**

Sono altresì interventi a carico della Fondazione la sostituzione dei seguenti elementi non più riparabili che saranno di volta in volta eseguiti mediante procedura ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023.

Cabina: sostituzione cabina completa, sostituzione cellule fotoelettriche, sostituzione apparecchi sicurezza, parti mobili degli apparecchi di sicurezza, sostituzione totale pattini e guide, sostituzione sospensioni porte, sostituzione operatori, sostituzione delle serrature, Sostituzione di tutto il dispositivo di emergenza ritorno al piano, sostituzione impianti citofonici o di allarme o apparecchio telefonico di comunicazione bidirezionale e relative linee di alimentazione; sostituzione pareti, tetto, pavimento della cabina; pannelli, telai, imbotti delle porte di piano e di cabina;

Piani: sostituzione intera bottoniera, sostituzione sospensioni porte, sostituzione invertitori, impulsori, contatti di livellamento;

Vano: Sostituzione puleggia di rinvio, nastro selettore, cavi flessibili, sostituzione linee elettriche, interruttori di extracorsa, commutatori di piano e tutti i dispositivi di manovra; sostituzione molle di sospensione per cabina e contrappeso, ammortizzatori. Per gli impianti idraulici: sostituzione valvola di blocco, tubazione di mandata olio e relative guarnizioni.

Locale macchina: sostituzione argano, sostituzione gruppo motore, sostituzione quadro di manovra – sostituzione valvole per impianti oleodinamici, sostituzione gruppo manovra, cuscinetti di spinta, supporti, carrucole, bobine del freno elettromeccanico, ceppi del freno, spazzole, avvolgimenti, collettori, elementi rotanti, contatti, bobine, resistenze per manovra e per circuiti, sostituzione motore, riparazione pulegge, contatti e ingranaggi, selettore, contatti capifissi, sostituzione limitatore di velocità, raddrizzatori, trasformatori, complesso dell'apparato di trazione comprendente: ingranaggi elicoidali, cuscinetti, bronzine, carrucole e pulegge, bobine, ferodi leve ed elettromagnete del freno, spazzole e porta spazzole, avvolgimenti statorici/rotorici e collettori, piccoli componenti elettrici ed elettronici, selettore, sostituzione limitatore di velocità, sostituzione valvole per impianti idraulici, sostituzione motori e pompe idrauliche, sostituzione dell'illuminazione del locale macchina, vano ascensori, locale rinvii.

## **Articolo 7**

### **(Ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario)**

**Fondazione E.N.P.A.I.A.**

Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura

Viale Beethoven, 48 – 00144 Roma T +39 06 54 581 | info@enpaia.it | enpaia.it  
C.F. 02070800582 | P.IVA 01028511002



Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario ogni altro materiale di consumo necessario alle operazioni di pulizia e lubrificazione delle parti, mezzi per accedere agli organi da ispezionare, eventuali forniture di pesi e altro materiale per prove di bilanciamento richiesti dagli Enti preposti alle visite periodiche; Tutti gli oneri connessi alle visite periodiche sono inclusi nel Canone.

Il Canone comprende tutti gli oneri di mano d'opera, materiali ed altro relativo alla sostituzione con una manutenzione periodica preventiva delle parti. Sono inclusi nel presente contratto e remunerati col Canone:

- La pulizia e disinfestazione e igienizzazione delle fosse e sale macchine con cadenza almeno semestrale.
- La pulizia della cabina e delle porte ai piani dalle scritte vandaliche, intendendosi con questo l'utilizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario di prodotti detergenti specifici per eliminare completamente dette scritte, operazione da svolgersi con cadenza almeno trimestrale.
- La pulizia dei binari di scorrimento delle porte, la sostituzione delle lampade e delle spie luminose e tutto quello che occorre fare, anche se non espressamente descritto, ma che sia di pregiudizio al generale decoro dell'impianto.
- Le opere (sostituzioni, riparazioni, ecc..) ricomprese nel Canone verranno escluse da questo solo se inequivocabilmente dimostrato che la rottura delle parti riparate sia dovuta ad azione vandalica e comunque a danno causato da persone. A tal fine l'aggiudicatario, qualora ritenga che gli interventi siano da remunerarsi al di fuori del Canone, è tenuto ad informare la Fondazione della necessità della effettuazione degli stessi nel minor tempo possibile.
- Qualora la Fondazione ritenga invece che le opere che l'aggiudicatario valuta extra- Canone siano in questo ricomprese, ordina l'esecuzione delle stesse all'aggiudicatario che è comunque tenuta a ripristinare la funzionalità dell'impianto.
- L'assistenza di personale tecnico dell'aggiudicatario durante le visite ispettive degli Organi di Controllo

## **Articolo 8**

### **(Modalità di svolgimento del servizio di manutenzione programmata)**

L'aggiudicatario entro il primo mese di aggiudicazione dell'appalto dovrà presentare all'approvazione dell'Ufficio Tecnico della Fondazione un programma di lavoro di manutenzione preventiva programmata distintamente per ciascun elevatore oggetto dell'appalto. Il servizio di manutenzione programmata sarà svolto attraverso visite di manutenzione con frequenza di almeno una visita al mese, secondo il programma di lavoro di manutenzione preventiva. Nel corso delle visite saranno eseguite tutte le operazioni stabilite dal programma di manutenzione programmata di cui al comma precedente. La regolarità delle visite sarà testimoniata dalla firma in calce apposta dagli addetti all'espletamento del servizio su un report cartaceo riportante l'annotazione della data della visita, nonché l'elenco delle operazioni effettuate

Nel corso della verifica annuale della documentazione di impianto, copia aggiornata del registro delle visite conservato presso il locale macchine verrà allegata al libretto di impianto di cui all'art 16 del D.P.R.

162/99. Il servizio di manutenzione deve inoltre essere effettuato conformemente ai disposti dell'art 15 del D.P.R. 162/99.

I lavori di sostituzione delle parti usurate comprese in contratto, dovranno essere eseguiti con le modalità e nei tempi concordati con l'Ufficio Tecnico della Fondazione.

In caso di riparazione programmata e comunque in tutti i casi di lavori periodici l'aggiudicatario informerà gli utenti degli impianti, almeno 2 giorni prima dell'intervento, mediante un cartello posto in evidenza nell'edificio interessato riportante il giorno di inizio dei lavori di riparazione, la durata dei lavori stessi, la data di fine lavori. Tutti gli oneri connessi alle visite periodiche sono inclusi nel canone.

### **Articolo 9 (Norme di sicurezza)**

I lavori di conduzione, gestione e manutenzione degli ascensori e dei montacarichi dovranno svolgersi nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro. In particolare, l'aggiudicatario è obbligato a nominare il proprio Responsabile della Sicurezza, dandone comunicazione alla Fondazione; è altresì obbligata a predisporre, prima dell'effettivo inizio delle attività, il Piano Operativo per la Sicurezza relativo alle attività di conduzione, gestione e manutenzione degli ascensori e dei montacarichi ai sensi del Dlgs n°81/2008 e s.m.i. con l'impegno ad osservarlo scrupolosamente per l'intera durata dell'appalto. Per la redazione di tale documento l'aggiudicatario è tenuto a collaborare con gli organi della Fondazione preposti alla sicurezza sul luogo di lavoro.

Solo su esplicita e preventiva autorizzazione della Fondazione l'aggiudicatario potrà eseguire modifiche ed ampliamenti sugli impianti soggetti a marcatura CE, autorizzazione ISPESL, VVF, ASL, Ispettorato del Lavoro o enti certificati, certificazione di conformità alla L 46/90, alla L. 37/2008 con conseguente ed immediato aggiornamento dei disegni, dei certificati e delle autorizzazioni di legge. L'aggiudicatario è inoltre tenuto a rendere disponibili in lingua italiana le "schede di sicurezza" relative ai materiali/sostanze introdotti nell'edificio per lo svolgimento delle attività oggetto del presente Capitolato, così come predisposto dal produttore.

**FINE**