

ATTO DI SOTTOMISSIONE

Oggetto: Servizio di manutenzione completa degli impianti elevatori installati negli edifici di competenza della Provincia di Arezzo, per il periodo 01.10.2024 / 30.09.2027.

CUP: I22B24000430003 – CIG: B2A3EABD7F

Modifica n. 3 al contratto, ai sensi dell'art. 120 comma 1 let. "C" D.Lgs. 36/2023

Stazione Appaltante: Provincia di Arezzo - **Impresa:** OTIS Servizi s.r.l.

R.U.P.: Geom. Vinicio Gerli – **D.E.C.:** Geom. Giuseppe Piro -**Contratto:** D.D. 1615 del 27.09.2024

PREMESSO CHE:

- In base agli atti gestionali adottati dalla Provincia di Arezzo, compete a questo Ufficio l'adozione dei provvedimenti inerenti, tra l'altro, alla manutenzione degli impianti elevatori installati presso gli immobili provinciali (scuole, uffici, ecc.);
- L'art. 15 del D.P.R. 162/1999 stabilisce l'obbligo, per il proprietario o gestore degli immobili dotati di impianti elevatori, di affidarne la manutenzione a tecnico abilitato o a ditta specializzata, al fine di garantirne sicurezza, efficienza e affidabilità;

TENUTO CONTO CHE:

1. Il presente atto è redatto ai sensi dell'art. 120, comma 1, lettera c) del D.lgs. 36/2023;
2. Con affidamento diretto n. 028695/2024 tramite il portale START, e con Determina Dirigenziale n. 1615 del 27/09/2024, il servizio in oggetto è stato affidato all'operatore economico OTIS Servizi S.r.l. (P.IVA 01729590032), per un importo pari a € 48.300,00 relativo al canone per la manutenzione completa degli impianti elevatori, oltre:
 - € 2.880,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
 - € 27.000,00 per ulteriori oneri non soggetti a ribasso;per un totale di € 78.180,00 oltre IVA al 22% (€ 17.199,60), per complessivi € 95.379,60;
3. Il servizio, con decorrenza 1° ottobre 2024, riguarda la manutenzione completa di n. 46 impianti;
4. L'offerta presentata, comprensiva del ribasso e degli oneri per la sicurezza, ha determinato un importo contrattuale complessivo pari a € 78.180,00 oltre IVA, per una durata di 36 mesi;
5. Il canone mensile per impianto, comprensivo di costi della sicurezza è pari a € 30,9057 (€ 29,1666 per gestione singolo impianto e € 1,7391 di costi della sicurezza);
6. A fini di promemoria, si specifica che l'importo complessivo ribassato del canone nei 3 anni (36 mesi) è di € 48.300,00, ovvero € 16.100,00 annui, oltre a € 2.880,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso nel triennio, pari ad € 960,00 annui;

RAMMENTATO CHE:

- Con Determinazione Dirigenziale n. 714/2025, ai sensi dell'art. 120, comma 3, del D.Lgs. 36/2023, è stata approvata la modifica contrattuale n. 01 relativa a ulteriori prestazioni di manutenzione ordinaria non programmata, per un importo di € 4.500,00, pari al 5,76%, che ha rideterminato l'importo contrattuale in € 82.680,00, oltre IVA 22% pari ad € 18.189,60, per un totale di € 100.869,60;
- Con successivo atto è stata approvata la modifica contrattuale n. 02 per l'esecuzione di interventi urgenti di manutenzione ordinaria a seguito di guasti imprevisti e imprevedibili a componenti meccaniche, per un importo stimato di € 8.000,00 oltre IVA al 22% (pari al 10,23% dell'importo originario), relativi ai seguenti impianti:
 - Imp. n. S0000409 – V.le Mecenate – off. 25T404100500147

- Imp. n. 42685733 – Via Fiorentina 179 – off. 25T404100500143
- Imp. n. NN400422 – Via Garibaldi – off. 25T404100500149 / 25T404100500127 – pompa motore
- Imp. n. 00005068 – Via XXV Aprile 86 – off. 25T4041000500086
- Imp. n. T1N81170 – Via Pier della Francesca 43, Sansepolcro – off. 25T404100500166 – impulsore magn.
- Imp. n. T1N81210 – Via Colle Ascensione, Poppi – off. 26T4041005000015 - batteria ARAL 27
- Imp. n. T1N81038 – Via della Fortezza Sansepolcro – off. 26T401136800014 - opf102283
- Imp. n. NN400421 – Via Spallanzani 23, Arezzo – off. 26T404100500001 – pattini guida

A seguito di tali modifiche, l'importo contrattuale precedentemente aggiornato era salito a € 90.680,00 oltre IVA 22% (pari a € 19.949,60) per un totale di € 110.629,60, corrispondente a un aumento complessivo netto del 15,99% rispetto all'importo iniziale contrattuale;

CONSIDERATO CHE:

Si rende necessario procedere con urgenza all'esecuzione di ulteriori interventi di manutenzione ordinaria ed extra canone, aventi carattere imprevisto e imprevedibile, a seguito di guasti a componenti meccaniche dei seguenti impianti elevatori:

- Lavoro n. 1: Lavori di fornitura ed installazione del dispositivo di emergenza su impianto Thyssen situato in via Spallanzani n. 23, per un importo di € 2.987,00 escluse imposte, come da preventivo n. 25T404100500036;
- Lavoro n. 2: Fornitura ed installazione della molla per paracadute e della battuta operatore porte presso l'impianto del Liceo Scientifico di Poppi in Piazza Bonilli, per un importo di € 356,00 escluse imposte, come da preventivo n. 26T404100500066;
- Lavoro n. 3: Riparazione dell'illuminazione delle cabine a seguito di un corto circuito presso l'impianto di via Maffei n. 9 in Cortona, per un importo di € 587,00 escluse imposte, come da preventivo n. 26T404100500065;
- Lavoro n. 4: Fornitura e posa in opera di una barriera ottica di protezione delle porte presso l'impianto della Ragioneria in via Colle Ascensione n. 7 a Poppi, per un importo di € 840,00 escluse imposte, come da preventivo n. 26T404100500067;

Si rende altresì necessario procedere alla ridefinizione contrattuale e al conseguente riconteggio economico delle quote di canone non dovute per gli impianti fermi o dismessi, differenziando le decurtazioni in base alle specifiche risultanze tecnico-amministrative e applicando i costi di gestione netti ricavati al punto 5 delle premesse:

- Imp. n. T1N81476 – Via Garibaldi, 59/9, Anghiari (AR) – storno per sospensione dal 01/01/2026 fino alla fine del contratto (21 mesi);
- Imp. n. NN400418 – Via Ginna Marcelli, 7, Sansepolcro (AR) – storno per sospensione dal 01/01/2026 fino alla fine del contratto (21 mesi);
- Imp. n. T1N80735 – Piazza G. Matteotti, 1, Arezzo (AR) – storno per sospensione dal 01/01/2026 fino alla fine del contratto (21 mesi);
- Imp. n. 10135629 – Viale Matteotti, 50, Montevarchi (AR) – storno totale a decorrere dall'avvio del servizio per l'intera durata contrattuale (36 mesi), in quanto l'impianto è risultato costantemente guasto fin dall'inizio dell'appalto, ritenuto irreparabile dalla ditta OTIS Servizi S.r.l. e la stazione appaltante non ha di conseguenza dato corso ai preventivi di riparazione straordinaria;

RILEVATO CHE:

- Le lavorazioni aggiuntive sopra richiamate devono essere eseguite con la massima tempestività al fine di garantire la continuità del servizio pubblico e il corretto funzionamento degli impianti;
- L'importo totale per i nuovi lavori straordinari è pari a € 4.770,00 oltre IVA al 22%;

- **Lo storno economico complessivo applicato ai canoni degli impianti fermi/sospesi, calcolato escludendo i costi della sicurezza come sopra specificato, comporta una riduzione contrattuale pari a € 2.887,50 oltre IVA al 22% (di cui € 1.837,50 relativi alle sospensioni dal 01/01/2026 dei primi tre impianti ed € 1.050,00 relativi alla decurtazione della quota di gestione triennale dell'impianto di Montevarchi);**
- **La somma del canone base di gestione (€ 48.300,00) e dei costi della sicurezza (€ 2.880,00), pari a € 51.180,00 originari, viene rideterminata a seguito degli storni in € 48.292,50 oltre IVA per l'intero triennio (36 mesi);**
- Le risorse disponibili per le prestazioni extra-canone, di cui all'art. 15 del Capitolato Speciale, risultano già esaurite;

PRECISATO CHE:

- Il nuovo importo contrattuale aggiornato a seguito della presente Modifica n. 3 viene rideterminato in € 92.562,50 oltre IVA 22% pari a € 20.363,75 per un totale complessivo di € 112.926,25, comprensivo di tutte le modifiche precedenti, degli interventi extra non programmati e delle detrazioni delle quote di gestione relative agli impianti rimossi o sospesi;
- Il nuovo importo complessivo determina una variazione contrattuale netta complessiva pari al 18,40% rispetto all'importo contrattuale originario (€ 78.180,00).

TUTTO CIÒ PREMESSO:

con il presente Schema d'Atto si conviene quanto segue:

Art. 1. - L'esecuzione dei lavori in variante avverrà secondo gli stessi patti e condizioni economiche del contratto indicato originario.

Art. 2. - L'importo complessivo dei nuovi lavori (€ 4.770,00) e del riconteggio dei canoni per la presente modifica n. 3 (-€ 2.887,50) comporta un saldo economico netto a favore dell'Appaltatore pari a € 1.882,50 oltre IVA al 22%. Il nuovo importo complessivo di contratto è stabilito in **€ 92.562,50 oltre IVA.**

Art. 3. - Al fine di semplificare le procedure di fatturazione e contabilizzazione dei periodi residui contrattuali, si conviene di procedere alla liquidazione immediata e in un'unica soluzione della totalità dei costi della sicurezza rimanenti all'interno della prossima fattura utile (Rata di Regolamento relativa al 3° Semestre).

La ripartizione finanziaria e la struttura analitica vengono così formalizzate:

A) Quadro Storico del Primo Anno (1° e 2° Semestre) e Chiusura dei Costi della Sicurezza:

- 1° Semestre (dal 01/10/2024 al 31/03/2025 - 6 mesi): Fatturato per n. 46 impianti a € 175,02/cad, per un totale di € 8.531,16 comprensivo di € 480,24 a titolo di costi della sicurezza (quota gestione netta: € 8.050,92);
- 2° Semestre (dal 01/04/2025 al 30/09/2025 - 6 mesi): Fatturato per n. 46 impianti a € 174,97/cad, per un totale di € 8.528,84 comprensivo di € 480,22 a titolo di costi della sicurezza (quota gestione netta: € 8.048,62);
- **Totale costi della sicurezza già corrisposti nei primi 12 mesi: € 960,46;**
- **Quota restante da liquidare (Una tantum a saldo triennale): € 2.880,00 - € 960,46 = € 1.919,54**
(importo che estingue ogni obbligazione relativa alla sicurezza per l'intero triennio di 36 mesi).

B) Calcolo del Canone Netto di Gestione per il 3° Semestre (dal 01/10/2025 al 31/03/2026):

Il corrispettivo netto di manutenzione per la presente rata semestrale viene rideterminato tenendo conto delle variazioni del parco impianti intervenute nel periodo:

- Primo Sotto-periodo (dal 01/10/2025 al 31/12/2025 - 3 mesi su 45 impianti attivi): € 3.937,49;
- Secondo Sotto-periodo (dal 01/01/2026 al 31/03/2026 - 3 mesi su 42 impianti attivi): € 3.675,47;
- **Totale Canone Netto del 3° Semestre: € 3.937,49 + € 3.675,47 = € 7.612,96.**

C) Composizione Finale della Rata di Regolamento (3° Semestre):

La fattura di regolamento che sarà emessa dall'Appaltatore per il 3° Semestre si comporrà di:

1. Quota canone netto di gestione del 3° Semestre: € 7.612,96
2. Quota una tantum a saldo finale dei costi della sicurezza triennali: € 1.919,54

Importo imponibile totale della rata di regolamento: € 9.532,50 oltre IVA al 22%.

Art. 4. - A decorrere dalla 4° rata semestrale (dal 01/04/2026 al 30/09/2026) e fino alla naturale scadenza del contratto, ovvero il 30-09-2027 corrispettivo periodico per il servizio di manutenzione si stabilizza nel regime ordinario definitivo per i 42 impianti rimasti in esercizio. Tale importo è calcolato unicamente sulla quota netta di gestione, escludendo ogni onere di sicurezza in quanto già interamente liquidato a saldo nel 3° semestre:

- **Canone semestrale ordinario definitivo per il 4° e 5° semestre: € 7.350,00 oltre IVA 22%**
- **Canone semestrale a saldo (6° semestre): € 7.350,00 oltre IVA al 22%.**

Dettaglio complessivo del capitolo Canoni e Sicurezza sui 36 mesi:

La somma delle fatture semestrali dei 36 mesi risulta così perfettamente quadrata sul totale rideterminato di € 48.292,50 (€ 45.412,50 gestione netta + € 2.880,00 sicurezza):

- 1° Semestre 01/10/2024 – 31/03/2025: € 8.531,16 (compreso costi sicurezza – 46 imp.)
- 2° Semestre: 01/04/2025 – 30/09/2025: € 8.528,84 (compreso costi sicurezza – 46 imp.)
- 3° Semestre 01/10/2025 – 31/03/2026: € 9.532,50 (rata Regolamento 45/42 imp. + saldo Sicurezza)
- 4° Semestre 01/04/2026 – 30/09/2026: € 7.350,00
- 5° Semestre 01/10/2026 – 31/03/2027: € 7.350,00
- 6° Semestre 01/04/2027 – 30/09/2027: € 7.350,00
- **TOTALE CANONI + COSTI SICUREZZA 36 MESI: € 48.292,50 (45.412,50 + 2.880,00) oltre IVA 22%.**

La somma delle fatture semestrali dei 36 mesi risulta così perfettamente quadrata sul totale rideterminato di € 48.292,50 (€ 45.412,50 gestione netta + € 2.880,00 sicurezza):

Quadro Sintetico Canoni 36 Mesi: Totale Canoni Gestione (netto storni) = € 45.412,50

Totale costi della sicurezza = € 2.880,00

TOTALE CANONI E SICUREZZA 36 MESI = € 48.292,50

Resta inteso che il presente atto è immediatamente impegnativo per l'impresa appaltatrice, mentre per l'amministrazione appaltante lo diverrà dopo l'intervenuta approvazione degli organi competenti.

Letto, confermato e sottoscritto. Arezzo li 20/07/2026

L'Impresa
OTIS SERVIZI SRL

Il D.E.C.
Geom. Piro Giuseppe

