



**BAGLINI**  
ASCENSORI GROUP

Via del Beccaccino, 7  
Zona Industriale Migliarino Pisano  
56019 Vecchiano (PI) Italy  
Tel. +39 050 809 211 Fax +39 050 809 290  
P. IVA: 01424200507  
Web: [www.baglinigroup.it](http://www.baglinigroup.it)  
E-mail: [baglini@baglinigroup.it](mailto:baglini@baglinigroup.it)

MANUTENZIONE  
ORDINARIA

**CONTRATTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA ASCENSORE**

N.: 4290/21

Estratto dal Contratto tipo di riferimento elaborato dalla Camera di Commercio di Roma, con i pareri delle Associazioni dei Consumatori, degli Amministratori di Condominio e delle Imprese di Ascensori di Roma.  
Elaborato ed Approvato dal C.U.N.A. Coordinamento Unitario Nazionale Ascensoristi tra Confartigianato Ascensoristi e CNA Installazioni Impianti.

Tra

ENTE-PARCO REGIONALE MIGLIARINO SAN ROSSORE MASSACIUCCOLI

Luogo PISA (PI) Indirizzo TENUTA SAN ROSSORE-LOC. CASCINE VECCHIE C.A.P. 56122

C.F. / P.IVA 93000640503

Proprietario dell'impianto descritto al successivo art. 1, e di seguito denominato COMMITTENTE

e

la Ditta Baglini Ascensori Group S.r.l., di seguito denominata MANUTENTORE, con sede legale in Vecchiano (PI) – Via del Beccaccino n. 7, Cod. Fisc. - P. IVA: 01424200507 iscritta alla C.C.I.A.A. di Pisa al n. 01424200507, nella persona del Rappresentante Legale Sig. Gianluca Baglini il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio dell'attività che si impegna a svolgere nonché di avvalersi di personale abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni.

**Art. 1 Oggetto**

1.1 Forma oggetto del presente contratto lo svolgimento delle attività di manutenzione ordinaria, come descritte nel successivo art. 4, dell'impianto elevatore installato nello stabile sito in:

Luogo PISA (PI) Indirizzo CASCINE VECCHIE C.A.P. 56122

**Caratteristiche Impianto**

marca: BAGLINI n. fabbrica: 05/1361 n. matricola: 050026/508  
fermate: 3 accessi: 1 portata Kg.: 370 trazione: IDRAULICO

**Art. 2 Decorrenza, durata, recesso**

2.1 Il presente contratto ha durata di **5 anni** a partire dal 01/01/2021.  
2.2 E' consentito il recesso del COMMITTENTE a fronte del pagamento di un'indennità corrispondente al 50% dei canoni residui.  
2.3 E' consentito il recesso del MANUTENTORE mediante semplice comunicazione scritta al COMMITTENTE anche per fax.

**Art. 3 Canone annuale, fatturazione, pagamenti e clausola risolutiva espressa**

3.1 Il Canone annuale è fissato in € 587,88 (CINQUECENTOTTANTASETTE/88) al netto di imposte e tasse, il cui 3% è relativo ai costi della sicurezza sul lavoro come stabilito dall'Art. 26, comma 5, Decreto Legislativo n. 81/2008. Il canone sarà annualmente rivalutata sulla base dell'indicatore ISTAT del tasso di inflazione reale, come indicato nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per l'adeguamento automatico salariale applicato ai dipendenti delle ditte manutentrici.  
3.2 La fatturazione dei canoni annuali sarà effettuata a semestri anticipati e il relativo pagamento dovrà essere eseguito non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della fattura stessa.  
3.3 In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi legali.  
3.4 Variante (barrare con X se interessa) (obbligatoria per gli impianti installati dopo l'entrata in vigore del DPR 162/1999):

Servizio di soccorso per persone intrappolate in cabina full time 24h su 24h e 7 giorni su 7 al costo di € 6,50 (€ sei/50) mensili al netto di imposte e tasse (**compreso nel canone**).

L'abbonamento al servizio esonera dal pagamento del diritto di chiamata dovuto nel caso di interventi fuori dal normale orario di lavoro e nei giorni di sabato domenica e festivi.

Il pagamento del costo orario degli interventi è comunque sempre dovuto e viene fatturato a parte. Gli eventuali interventi di soccorso, fuori del normale orario di lavoro, saranno fatturati a parte con le maggiorazioni previste dai CCNL di lavoro vigenti.

**Art. 4 Il servizio di manutenzione**

4.1 Il servizio fornito dal MANUTENTORE, a fronte del canone di cui all'articolo 3, consiste nella manutenzione ordinaria e periodica dell'impianto ai sensi dell'art. 15, commi 3 e 4 del DPR n. 162/1999, resa mediante visite programmate di personale abilitato a norma degli artt. 6,7,8 e 9 del DPR n. 1767/1951.

4.2 Il servizio comprende:

- Il programma di manutenzione effettuato dal MANUTENTORE sulla base della norma UNI EN 13015 mediante visite programmate di personale abilitato ad effettuarsi, di norma, ogni 60 giorni al fine di verificare:
  - Il funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici e, in particolare, delle porte dei piani e delle serrature;
  - Lo stato di conservazione delle funi e delle catene di compensazione;
- Le normali operazioni di pulizia e di lubrificazione delle parti, nonché la loro funzionalità, regolazione e registrazione, comprensive di fornitura del grasso e di quanto necessario.
- La segnalazione tempestiva della necessità di riparazioni e/o sostituzioni di parti danneggiate o logorate, dietro presentazione di un preventivo di spesa;
- La sospensione immediata del funzionamento dell'impianto in caso di pericolo di cui al successivo art. 6;
- Le verifiche semestrali dell'impianto sulle parti maggiormente coinvolte nella sicurezza del medesimo, ossia:
  - La verifica dell'integrità e dell'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
  - La verifica minuziosa delle funi portanti, delle catene e dei loro attacchi;
  - La verifica dell'isolamento dell'impianto elettrico e dell'efficienza dei collegamenti verso terra;
  - L'annotazione dei risultati delle suddette verifiche di cui all'articolo 16 del DPR 162/1999 sull'apposito libretto dell'impianto.
- L'intervento di personale abilitato, durante il normale orario di lavoro ad ogni giustificata richiesta, nel più breve tempo possibile, per ovviare ad eventuali improvvise interruzioni del funzionamento dell'impianto; tali interventi saranno comunque oggetto di separata fatturazione.
- L'assistenza di incaricati della ditta in occasione delle verifiche biennali e/o straordinarie effettuate dall'O.N. di cui all'art. 13 del DPR 162/1999, le cui risultanze vengono allegare, a cura degli incaricati medesimi, nel libretto di impianto; tale assistenza sarà comunque oggetto di separata fatturazione.

**Art . 5 Interventi tecnici e prestazioni non comprese nel servizio di manutenzione ordinaria**

- 5.1 Non sono comprese nel canone pattuito, quale corrispettivo di manutenzione, le seguenti prestazioni:
- a) Fornitura di olio per argani e centraline;
  - b) Ogni riparazione e sostituzione di parti, non riconducibili all'ordinaria manutenzione, occorrenti per la buona conservazione ed il funzionamento dell'impianto tra cui, a titolo esemplificativo, la riparazione e/o sostituzione di cilindro, pistone, anche se derivanti da casi di forza maggiore o manomissioni di terzi;
  - c) Ogni modifica e/o aggiunte all'impianto;
  - d) Verniciatura, rifinitura o sostituzione delle pareti e del pavimento di cabina, delle porte ai piani; degli imbotti e delle recinzioni nel vano.
  - e) Fornitura delle plafoniere e dei loro accessori per l'illuminazione delle cabine, del locale macchine e del vano corsa.
  - f) Realizzazione dell'impianto di messa a terra con le relative protezioni.
  - g) Realizzazione dell'impianto citofonico e di allarme nonché delle relative linee di alimentazione esterne alla cabina.
  - h) Realizzazione di gettoniera, corrimano, specchi e bacheche;
  - k) Messa a punto di impianti elettrici per azionare saldatrici od attrezzi necessari alla manutenzione ed alle riparazioni;
  - i) Riparazioni di avarie derivate da caso fortuito, forza maggiore o da fatto imputabile al COMMITTENTE;
  - l) Lavori riguardanti le opere murarie connesse con l'impianto;
  - m) Riparazione e sostituzione dei mezzi per accedere agli organi da ispezionare;
  - n) Opere da fabbro in genere;
  - o) Modernizzazioni, modifiche o aggiunte dell'impianto richieste dal COMMITTENTE o imposte dalla legge o dagli Enti di controllo o necessarie in conseguenza, per esempio, di un aumento dell'intensità di traffico;
  - p) Riparazione e/o sostituzione di cilindro, pistone, olio idraulico, tubazioni interrattate.
- 5.2 Tutti i lavori di riparazione, sostituzione, modifica ed aggiunte all'impianto saranno eseguiti previa approvazione del preventivo di spesa; saranno invece eseguiti senza preventivo i lavori indispensabili all'immediato e sicuro funzionamento dell'impianto, comportanti una spesa massima per la soluzione del guasto di € 400,00 (Euro quattrocento/00) al netto di imposte e tasse. Essi saranno fatturati sulla scorta della relativa bolla di intervento compilata dal tecnico abilitato.
- 5.3 E' fatto divieto al COMMITTENTE di affidare a terzi qualsivoglia lavoro sull'impianto pena la risoluzione immediata di diritto del presente contratto; si applica, in tal caso, la disciplina dettata dal precedente art. 2 sul recesso del COMMITTENTE.
- 5.4 L'assistenza del MANUTENTORE durante le visite biennali e/o ispezioni dell'O.N. è a carico del COMMITTENTE e gli verrà fatturata a parte.
- 5.5 Non sono ricompresi interventi dovuti a disservizi imputabili ad incuria del committente quali porte lasciate aperte o recupero oggetti caduti nel vano corsa.

**Art . 6 Sospensione dell'esercizio**

- 6.1 Ai sensi dell'art. 15, comma 7, D.lgs. 162/99, il MANUTENTORE ha l'obbligo di interrompere il funzionamento dell'impianto ogni qual volta si renda necessario per ragioni di sicurezza e di salvaguardia della pubblica incolumità. Il MANUTENTORE deve pertanto darne tempestiva comunicazione all'O.N., al Comune, al COMMITTENTE e affiggere opportuna segnaletica sull'impianto.
- 6.2 Il servizio di manutenzione continua ad essere espletato, per tutta la durata della suddetta sospensione, alle condizioni previste dal presente contratto.
- 6.3 Tuttavia, nel caso in cui la sospensione dell'esercizio si prolunghi oltre 30 (trenta) giorni continuativi, il COMMITTENTE corrisponderà il canone ridotto della metà, calcolando tale riduzione sul numero effettivo di giornate di interruzione. La giornata durante la quale l'impianto è disattivato, e quella in cui viene riattivato, rientrano tra le giornate computate ai fini della riduzione del canone.

**Art . 7 Obblighi del manutentore**

- 7.1 Il MANUTENTORE si impegna ad assolvere a tutti gli obblighi contributivi, assistenziali, ed assicurativi previsti dalla legge nei confronti della mano d'opera impiegata, sollevando il COMMITTENTE da qualsiasi responsabilità che ne derivasse in relazione ai lavori oggetto del contratto.
- 7.2 Il MANUTENTORE si impegna a far rispettare ai propri dipendenti le norme in materia di prevenzione dagli infortuni e di sicurezza sul lavoro.
- 7.3 Il MANUTENTORE dovrà stipulare un contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso i terzi per rischi derivanti dall'assunzione del servizio di manutenzione con massimale di €. 4.500.000,00; per ogni sinistro; € 4.500.000,00 per ogni persona lesionata; € 4.500.000,00 per danni a cose e/o animali, qualunque ne sia il numero, anche se appartenenti a più persone. Restano esclusi dalla responsabilità del MANUTENTORE i disservizi ed i danni causati da terzi, o dagli utenti, per cattivo uso ovvero manomissione dell'impianto, nonché i disservizi ed i danni dovuti ad infiltrazioni d'acqua, incendi, anomalie nell'erogazione di energia elettrica, cause di forza maggiore.
- 7.4 Il MANUTENTORE, eseguita la verifica semestrale prevista dall'art. 15, comma 4., DPR. 162/99, dovrà tenere a disposizione del COMMITTENTE nel locale macchina l'attestazione dell'avvenuta verifica, con indicazione dell'esito, allegandola all'apposito libretto dell'impianto.

**Art . 8 Subappalto del contratto**

Il MANUTENTORE potrà subappaltare a terzi l'esecuzione dei servizi di cui all'art. 4 previo comunicazione scritta al committente attenendosi alle disposizioni di legge vigenti in materia di sicurezza (T.U. 81/2008) ed in materia di subappalto (D.L. 223/2006).

**Art . 9 Obblighi del committente**

- 9.1 Il COMMITTENTE deve comunicare tempestivamente al MANUTENTORE ogni eventuale sinistro, al fine di attivare l'assicurazione per la responsabilità civile verso i terzi di cui all'art. 7, comma 3.
- 9.2 Il COMMITTENTE deve assicurare condizioni ambientali idonee allo svolgimento in sicurezza di tutte le operazioni di manutenzione. In particolare, dovrà assicurare una regolare illuminazione dei pianerottoli, dei locali e degli accessi nei quali le suddette operazioni si svolgono.
- 9.3 Il COMMITTENTE deve assicurare la verifica periodica biennale, prevista dall'art. 13, comma 1, DPR. 162/99.
- 9.4 Il COMMITTENTE si impegna a notificare ogni variazione riguardante la propria personalità, ovvero quella del suo rappresentante, a mezzo di lettera raccomandata R.R. da inviarsi entro 10 (dieci) giorni dalla variazione.
- 9.5 Il COMMITTENTE si fa carico degli oneri fiscali vigenti durante il periodo di validità del presente contratto.
- 9.6 Il COMMITTENTE, ove sia un Condominio, ha l'obbligo di consegnare al MANUTENTORE i nominativi e indirizzi dei singoli condomini nonché il regolamento e le tabelle millesimali in conformità alla sentenza di Corte Cass., Sezioni Unite Civili, 8 aprile 2008 n. 9148.

**Art . 10 Foro competente**

10.1 Salvo diversa disposizione di Legge per ogni controversia nascente dal presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Pisa.

**Art . 11 Tutela dei dati personali**

11.1 Ai sensi dell'art.13 del Regolamento europeo 679/2016 desideriamo informarla che i dati da Lei forniti, formeranno oggetto di trattamento unicamente ai fini dello svolgimento del rapporto commerciale tra noi intercorrente e/o ai fini dell'adempimento degli obblighi contabili e fiscali, nel pieno rispetto delle norme di cui alla legge indicata, rispettando i principi di liceità, correttezza, garantendoLe, comunque , il pieno esercizio dei Suoi diritti. Il regolamento completo è consultabile sul sito [www.baglingroup.it/privacy](http://www.baglingroup.it/privacy).

Recapito per la corrispondenza e la notificazione di atti:

Luogo \_\_\_\_\_ Indirizzo \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_

Luogo e Data \_\_\_\_\_

IL COMMITTENTE

IL MANUTENTORE  
BAGLIONI  
ASCENSORI GROUP S.r.l.  
Via del Settecento, 7  
Fraz. Migliarino, Pisano - Z.I.  
56018 Vecchiano (PI)  
C.F. e P. n° 01424200507

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341-1342-1469bis-1469ter-1469quater-1469quinquies-1469sexies C.C. dichiariamo di aver preso conoscenza di tutte le clausole contenute nel contratto e sottoscriviamo nuovamente il presente impegno per la loro approvazione e, specificatamente quelle di cui ai nn° 2 DECORRENZA, DURATA E RECESSO; 3 CANONE ANNUALE, FATTURAZIONE, PAGAMENTI E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA; 4 IL SERVIZIO DI MANUTENZIONE; 5 INTERVENTI TECNICI E PRESTAZIONI NON COMPRESSE NEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA; 6 SOSPENSIONE DELL'ESERCIZIO; 7 OBBLIGHI DEL MANUTENTORE; 8 SUBAPPALTO DEL CONTRATTO; 9 OBBLIGHI DEL COMMITTENTE; 10 FORO COMPETENTE; 11 TUTELA DEI DATI PERSONALI. Dichiariamo che le clausole approvate specificatamente sono state tutte oggetto di trattativa individuale e da noi pienamente e consapevolmente accettate.

Luogo e Data \_\_\_\_\_

IL COMMITTENTE

IL MANUTENTORE  
BAGLIONI  
ASCENSORI GROUP S.r.l.  
Via del Settecento, 7  
Fraz. Migliarino, Pisano - Z.I.  
56018 Vecchiano (PI)  
C.F. e P. n° 01424200507

**ESTENSIONE DEL SERVIZIO DI ASSISTENZA TECNICA  
"16 ORE" COMPRESO FESTIVI**

- Oggetto:** Estensione del servizio di assistenza tecnica alle fasce orarie sotto dettagliate, necessaria a ripristinare l'esercizio dell'ascensore dietro Vs. richiesta in seguito a guasti di moderata entità.
- Orario del servizio:** Dalle ore **07.00** alle ore **08.00** e dalle ore **17,30** alle ore **23,00** nei giorni feriali.  
Dalle ore **07,00** alle ore **23,00** nei giorni prefestivi e festivi (escluso 1° Gennaio / Domenica di Pasqua / 1° Maggio / 25 Dicembre).
- Prezzo:** Il corrispettivo di tale estensione viene fissato in € **126,00 (Centoventisei/00) annue + I.V.A (IMPORTO COMPRESO NEL CANONE DI MANUTENZIONE)**
- Note:** si precisa che la mancata accettazione della presente estensione non Vi preclude la possibilità di richiedere l'assistenza tecnica fuori dal normale orario di lavoro che, in coda ad eventuali priorità e a ns. assoluta discrezione, Vi può essere ugualmente concessa. Resta inteso che in tal caso, oltre al prezzo dell'intervento con le maggiorazioni straordinarie previste dal ns. tariffario, verrà aggiunto un **"diritto di chiamata per non abbonati al servizio"**.

BAGLINI  
ASCENSORI GROUP S.r.l.  
Via del Piccaccio, 7  
Fraz. Migliarino Pisano - Z.I.  
56018 Vecchiano (PI)  
C.F. e P. IVA 01424200507

Il Committente \_\_\_\_\_  
(Firma leggibile)