

"MANUTENERE QUARTO"

**Contratto servizi di manutenzione
ordinaria e elenco servizi**

Contratto di fornitura dei servizi di manutenzione ordinaria
relativo a
Anno 2008 - periodo gennaio - dicembre

Tra

Arca di Noè Società Cooperativa Sociale con sede a Milano in Via Tertulliano n.70, C.F./P.IVA 12894500151, nella persona del Direttore Dott.ssa Maria Pia Negrini, di seguito denominato Arca di Noè

e

....., nella persona, di seguito denominato Committente

si conviene quanto segue:

1. Spiegazione del “Piano di Manutenzione”

La Cooperativa Arca di Noè ha predisposto un piano di interventi (qualità e quantità degli interventi necessari, tempi, modalità operative, ecc.), partendo da un’analisi e dall’attenta verifica delle condizioni di partenza, cioè dalla conoscenza dello stato "attuale" dei Vostri locali e delle manutenzioni svolte negli scorsi anni.

Il Piano di Manutenzione è stato elaborato secondo un programma personalizzato alle Vostre esigenze e prevede:

- una chiara programmazione degli interventi manutentivi che dovranno essere effettuati nei Vostri locali, in modo tale che si possa disporre di un calendario delle attività da eseguirsi
- la costante verifica della qualità e della convenienza economica degli interventi manutentivi

Il fine del piano di manutenzione è quello di “...mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l’efficienza ed il valore economico” dell’opera e pertanto le risorse disponibili saranno impiegate prioritariamente sia per gli interventi di manutenzione ordinaria, gestiti secondo le vigenti disposizioni regolanti i lavori in economia, sia per le attività di rilevazione e verifica, al fine di effettuare numerosi interventi di manutenzione programmata, in aggiunta a quelli di manutenzione pressoché solamente riparativa.

Grazie alla manutenzione globale preventiva, si avranno una serie di benefici:

- mantenimento in efficacia dei locali
- mantenimento della qualità delle attrezzature
- mantenimento nel tempo della funzionalità
- limitazione del degrado funzionale
- contenimento dei guasti accidentali
- conseguente riduzione dei costi delle riparazioni

L'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria sarà affidata al nostro personale che, seppure non numeroso, permette di eseguire alcune tipologie di interventi in maniera sicuramente conveniente sia dal punto di vista della economicità che della tempestività.

Proponiamo la seguente organizzazione del Servizio allo scopo di garantire efficienza ed efficacia degli interventi:

- servizio telefonico di pronto intervento urgente garantito dalle 7:00 alle 20:00
- messa in opera di procedure e strumenti standard per l'attivazione, la registrazione, e il controllo del complesso degli interventi
- avvio di attività di manutenzione programmata, in aggiunta a quelli di manutenzione pressoché solamente riparativa

Tutte le opere di manutenzione ordinaria saranno eseguite tempestivamente, ad eccezione, ovviamente, delle situazioni di emergenza che richiedono interventi immediati. Verrà attivata una referenza unica, in capo al Responsabile del Settore Manutenzioni che permetterà una ottimizzazione dei tempi e dei costi, nel rispetto delle normative vigenti.

2. Elenco attività manutentive

ELENCO ATTIVITA' MANUTENTIVE

RIPARAZIONI DELL'IMPIANTO ELETTRICO

Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione
Ampliamento di impianti esistenti
Ampliamento del numero dei punti luce
Sostituzione e riparazione di lampade
Riparazione di lampadari
Sostituzione e riparazione di interruttori, prese di corrente e tv
Riparazione campanelli

RIPARAZIONI DELL'IMPIANTO IDRICO

Sostituzione e riparazione di rubinetterie e sifoni
Sostituzione e riparazione apparecchi sanitari
Allacciamenti lavandini, lavatrici, lavapiatti e cucine
Sostituzione e riparazione della cassetta di cacciata del w.c. e di altri componenti esterni alle murature

PARTI COMUNI

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni

PARTI INTERNE

Manutenzione ordinaria e riparazione di porte interne e infissi
Regolazione di porte che non chiudono o strisciano a terra
Apertura porte e finestre bloccate
Sostituzione di serrature, maniglie e cardini
Rifacimento di chiavi e serrature
Sostituzione degli avvolgibili-tapparelle
Sostituzione delle cinghie e delle molle degli avvolgibili-tapparelle
Montaggio e sostituzione scaldabagni elettrici
Montaggio e smontaggio mobili e scaffalature
Montaggio mensole e reggitenda
Tinteggiatura delle pareti e degli infissi (porte, finestre, oscuri, persiane, serrande, ecc...)
Ritinteggiatura dei radiatori
Verniciatura di opere in legno e metallo
Sostituzione di vetri

3. Determinazione del servizio: garanzie principali fornite da Arca di Noè

3.1. Attrezzature e macchinari

Le attrezzature e i macchinari per lo svolgimento del servizio, saranno a carico di **Arca di Noè** e saranno rispondenti alle norme di Buona Tecnica (Norme CEE) ed in regola con le norme vigenti di infortuni (**D. Lgs. 626 del 29/09/1994**).

3.2. Addestramento del personale

Arca di Noè garantisce che tutto il personale impiegato è stato formato alla specifica attività, che svolgerà il proprio lavoro con lo scrupolo, la diligenza e la professionalità necessaria per la migliore esecuzione del lavoro, che sarà munito di vestiario adeguato alla funzione svolta e di badge identificativo. Sarà cura di **Arca di Noè** intervenire immediatamente in caso di non gradimento della **Committente**, al fine di risolvere o rimuovere il problema.

4. Adempimenti previsti dalla legge

Arca di Noè impiegherà, per l'esecuzione dei lavori, proprio personale inquadrato e retribuito in conformità alla legge e al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro del settore, nonché assicurato presso gli enti previdenziali secondo le disposizioni di legge. Garantisce inoltre il rispetto di tutti i parametri retributivi, contributivi e previdenziali, ed ha acceso inoltre polizze assicurative per Infortuni e Responsabilità Civile presso primarie Compagnie.

5. Prestazioni della Committente

La **Committente** s'impegnerà a fornire per l'esecuzione dei lavori l'energia elettrica. Per l'esecuzione dei lavori la **Committente** individuerà e comunicherà ad **Arca di Noè** un referente organizzativo al quale rivolgersi per ogni informazione necessaria alla organizzazione dei lavori.

6. Piano di manutenzione personalizzato

A seguito di un'analisi delle Vostre strutture e delle manutenzioni eseguite nelle stesse negli ultimi anni, la Cooperativa Arca di Noè ha predisposto per la **Committente** il seguente piano di interventi:

- Pacchetto di ore per gli interventi di manutenzione ordinaria
- Check-up gratuito volto al mantenimento dell'efficacia e alla prevenzione di eventuali guasti

L'importo annuo previsto per l'intero piano di manutenzione è di €**,00** (...../00) più IVA per il periodo gennaio-dicembre 2008, comprensivo di check-up mensile gratuito, attrezzature per lo svolgimento dei lavori, mano d'opera e costi generali. Sono esclusi da tale importo il costo del materiale sostituito durante le manutenzioni.

Gli importi saranno fatturati mediante 2 rate semestrali di € + IVA in via posticipata.

Eventuali variazioni (in più o in meno rispetto al pacchetto di ore previste per gli interventi di manutenzione ordinaria) comporteranno un aumento o una riduzione della cifra indicata.

Al termine di ogni trimestre Vi sarà inviato un resoconto delle manutenzioni eseguite e del relativo monte ore impegnato per le stesse.

7. Condizioni di pagamento

B.B. 30gg fine mese data fattura.

8. Durata del contratto

Il contratto stipulato durerà, dal 01/01/2008 al 31/12/2008. Eventuale disdetta alla scadenza dovrà pervenire per iscritto con un preavviso ragionevole di almeno 60 giorni; l'adeguamento degli importi e dei prezzi unitari, sarà calcolato in relazione al nuovo costo della vita, utilizzando quale parametro l'indice ISTAT.

In mancanza di disdetta nei termini previsti da parte di **Arca di Noè** o della **Committente**, il contratto si intenderà automaticamente rinnovato, per l'anno 2009 e di anno in anno, con adeguamento ISTAT del canone convenuto.

9. Foro Competente

Per qualunque controversia, il Foro Competente è quello di Milano.

Milano, 1 gennaio 2008

.....
.....
.....

Arca di Noè
il Direttore
Pia Negrini