

PROTOCOLLO ATTUATIVO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

L'anno 2019, il giorno 27 del mese di febbraio, presso la sede dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni in Roma, via Isonzo n. 21/b

TRA

ICAL 2 S.P.A., con sede in Roma, via Barberini n. 28 – C.F. 04191521006 - in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Ing. Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso, nato a Napoli il 7 aprile 1968, domiciliato per la carica ove sopra, d'ora in poi denominata anche "Locatrice";

e

AUTORITÀ PER LE GARANZIE NELLE COMUNICAZIONI - AGCOM, con sede in Napoli, Centro Direzionale, Isola B5, Palazzo "Torre Francesco", istituita dalla Legge 31 luglio 1997 n. 249, C.F. 95011660636, in persona del Direttore del Servizio risorse umane e strumentali, Dott. Nicola Sansalone, nato a Roma il 27 gennaio 1963, domiciliato per la carica ove sopra, d'ora in poi denominata anche "Conduttrice";

PREMESSO CHE

- con delibera n. 606/18/CONS del 12 dicembre 2018 il Consiglio dell'Autorità ha autorizzato la sottoscrizione del patto aggiuntivo al contratto di locazione delle porzioni di piano di Torre Francesco per modificare parzialmente l'art. 6 del contratto principale di locazione sottoscritto il 30 luglio 2010;
- con delibera n. 44/19/CONS del 7 febbraio 2019 il Consiglio dell'Autorità ha autorizzato la sottoscrizione del Protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria in esecuzione del patto aggiuntivo al contratto di locazione dell'immobile Torre Francesco;
- l'art. 2 del Patto aggiuntivo, sottoscritto in data 27 febbraio 2019, ha stabilito che la manutenzione ordinaria degli impianti serventi le porzioni di piano locate, con decorrenza dal 1° gennaio 2019, è eseguita tramite ditte specializzate e abilitate individuate direttamente dalla Locatrice, per conto della Conduttrice, che si impegna a rimborsarne i relativi costi;
- le Parti hanno, altresì, stabilito che, con la sottoscrizione di un apposito *Protocollo attuativo degli interventi di manutenzione ordinaria*, saranno individuate la categoria di interventi, suddivisi per tipologia di impianti, che la Locatrice eseguirà per conto del



- Conduttrice, le conseguenti procedure di esecuzione delle attività e le modalità e le tempistiche di rimborso della relativa spesa economica sostenuta;
- in data 16 gennaio 2019 è stato consegnato dalla Locatrice il preventivo predisposto dalla ditta ITET S.r.l. n. 05/19 del 15 gennaio 2019 (c.d. *Manutentore impianti tecnologici*). Dopo un esame approfondito le Parti hanno concordato sulla tipologia e sulla frequenza degli interventi, oggetto di preventivo suddiviso per impianti, e hanno concordato sulla quantificazione economica annuale del canone di manutenzione degli impianti pari a € 44.200,00 (inclusa la fornitura dei filtri fan-coil, UTA e del materiale per la pulizia delle macchine con periodicità semestrale, escluso lo smaltimento del materiale sostituito, che sarà gestito in extra canone);
 - utilizzando il prezzario Consip del Facility Management 3, attualmente in proroga, è stata riscontrata la congruità economica dei costi che, per effetto della presa in carico della gestione dell'ordinaria manutenzione degli impianti ubicati nelle porzioni esclusive di piano di Torre Francesco, per il tramite del Manutentore ITET S.r.l., saranno sostenuti dalla ICAL 2 S.p.A. e rimborsati dall'Autorità;
 - preliminarmente all'attivazione del servizio di manutenzione ordinaria degli impianti delle porzioni di piano condotte in locazione dall'Autorità, da parte della ditta incaricata dalla Proprietà, ITET S.r.l., le Parti hanno concordato di provvedere, in contraddittorio, a verificare lo stato manutentivo delle medesime porzioni di impianti. Nel corso di apposito sopralluogo congiunto, le Parti provvederanno a verbalizzare eventuali attività prodromiche di ripristino funzionale da porre in essere per il corretto esercizio degli impianti. Successivamente si andranno reciprocamente a stabilire tempi, competenze di spesa e costi relativi agli interventi di ripristino accertati, fatta salva l'attivazione dei servizi di manutenzione nel corso delle attività di accertamento;

Tutto ciò premesso le Parti stipulano e prevedono quanto segue:

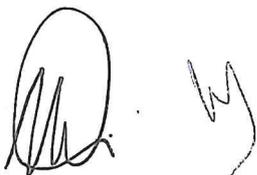
Art. 1. Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2. Oggetto

2.1. Il Servizio "Manutenzione Impianti" comprende gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di tutti gli impianti e si compone dei servizi di seguito elencati:

1. Impianto elettrico;
2. Impianto idrico-sanitario;
3. Impianto di raffrescamento caldo/freddo;
4. Impianto antincendio;



5. Impianto di sicurezza e controllo degli accessi.

2.2. Ciascun servizio riconducibile all'impiantistica viene erogato attraverso due diverse tipologie di prestazione:

- a) attività di manutenzione e conduzione ordinaria programmata, definita "a canone", ovvero le prestazioni tipiche dei servizi continuativi remunerate con un corrispettivo economico a canone;
- b) attività di manutenzione ordinaria migliorativa e/o a guasto, definita "extra-canone", ovvero particolari prestazioni e/o interventi, "a corpo" e/o "a misura", che dovranno essere opportunamente preventivate dal Locatrice e autorizzate dalla Condittrice, secondo la procedura indicata al successivo art. 12.

2.3. Nella tipologia delle prestazioni extra-canone sono inclusi gli interventi manutentivi ordinari delle opere fabbrili e murarie, delle pavimentazioni (interne) e degli infissi (interni) e comunque di tutte quelle opere non riconducibili all'impiantistica delle porzioni di piano oggetto di locazione.

Art. 3. Impianto elettrico

3.1. Rete di distribuzione a media e bassa tensione

Pulizia, verifica, consistenza e fissaggio di cavedi, passerelle, porta cavi, canale, blindosbarre, tubazioni, setti tagliafuoco, ecc.

Periodicità 12 mesi

- Verifica carico sulle linee ed eventuale riequilibratura dei carichi.

Periodicità 6 mesi

- Verifica del collegamento alla rete di terra di tutte le prese elettriche, della idoneità delle spine di collegamento.

Periodicità 3 mesi

- Controllo e verifica dello stato di conservazione dei cavi ed isolamento delle linee principali;
- verifica dello stato dei cavi volanti che alimentano apparecchiature mobili e delle relative connessioni.

3.2. Corpi illuminanti: luce normale, di emergenza, di sicurezza per illuminazione interna ed esterna.

Periodicità 6 mesi

- Pulizia e controllo del fissaggio.



Periodicità 3 mesi

- Verifica e controllo del funzionamento dei punti luce e delle apparecchiature varie dei circuiti di illuminazione (quadretti di illuminazione e comando, interruttori, interruttori differenziali, tubazioni e canaline protettive, fusibili, schermi protettivi, prese luce, collegamenti di terra, interruttori crepuscolari, ecc.) per garanzia dei livelli illuminotecnici previsti a progetto;
- Controllo della funzionalità dei sistemi di regolazione e controllo dei circuiti di illuminazione;
- Controllo della funzionalità degli interruttori differenziali;
- Verifica della corretta regolazione dei dispositivi di protezione.

Periodicità 1 settimana

- Controllo ed eventuale sostituzione di lampade non funzionanti.

Art. 4. Manutenzione impianto idrico-sanitario

4.1 Allacciamento erogazione

Periodicità 12 mesi

- Verifica della funzionalità dei sistemi;
- Verifica della funzionalità/perdite delle tubazioni.

4.2. Rete di distribuzione

Periodicità 6 mesi

- Verifica della funzionalità dei sistemi di erogazione;
- Verifica delle funzionalità/perdite delle tubazioni;
- Verifica delle funzionalità delle apparecchiature di Intercettazione.

4.3. Apparecchi sanitari

Periodicità 12 mesi

- Verifica della funzionalità degli scaldabagni elettrici.

Periodicità 6 mesi

- Controllo dello stato degli apparecchi idrosanitari;
- Verifica della funzionalità delle cassette di distribuzione.

Art. 5. Manutenzione degli impianti di raffrescamento caldo/freddo



5.1. Elementi terminali Ventilconvettore (fan coil) caldo

Periodicità 12 mesi

- Controllo della tenuta dei radiatori, delle piastre radianti, ecc.;
- Verifica/taratura delle valvole termostatiche.

Periodicità 6 mesi

- Pulizia e sostituzione dei filtri.

Periodicità 3 mesi

- Pulizia delle batterie di scambio.

5.2. Rete di distribuzione

Periodicità 6 mesi

- Verifica della non ostruzione degli orifici degli spurghi.

Periodicità Secondo l'uso

- Eliminazione dei residui calcarei dai radiatori.

Periodicità 3 mesi

- Verifica ed eliminazione delle perdite.

5.3. Unità di trattamento dell'aria

Periodicità 3 mesi

- Pulizia dei filtri.

Periodicità 6 mesi

- Sostituzione dei filtri.

5.4. Elementi terminali Ventilconvettore (fan coil) freddo

Periodicità 2 mesi

- Verifica del funzionamento e della rumorosità.

Periodicità 6 mesi

- Sostituzione dei filtri.

Periodicità 3 mesi

- Pulizia e sanificazione della batteria di raffrescamento;
- Ventilconvettore (fan coil) Verifica del collegamento elettrico e terra.



Art.6. Manutenzione dell'impianto antincendio

6.1. Sprinkler

Periodicità 6 mesi

- Verifica

Periodicità 1 anno

- Manutenzione

6.2. Impianti di rilevazione dei fumi

Periodicità 6 mesi

- Verifica

6.3. Pulsanti di allarme – Impianto antincendio

Periodicità 6 mesi

- Verifica
- Manutenzione

6.4. Impianti di illuminazione di sicurezza (segnalatori ottico-acustici)

Periodicità 1 mese

- Verifica

Art. 7. Manutenzione degli impianti di sicurezza e controllo accessi

7.1. Lettori di badge escluso software

Periodicità 3 mesi

- Verifica del funzionamento

Periodicità 6 mesi

- Pulizia delle parti meccaniche

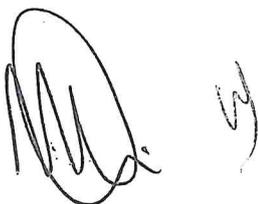
7.2. Cancelli automatici

Periodicità 3 mesi

- Verifica della funzionalità

7.3. Porte motorizzate

Periodicità 3 mesi



- Verifica della funzionalità

7.4. Monitor

Periodicità 3 mesi

- Verifica della funzionalità

7.5. Tornelli per accesso agli uffici

Periodicità 1 mese

- Verifica della funzionalità

Periodicità 2 mesi

- Pulizia

7.6. Telecamere

Periodicità 3 mesi

- Verifica della funzionalità, pulizia e controllo dei puntamenti e delle connessioni, escluso il software

7.7. Cablaggi

Periodicità 6 mesi

- Controllo dei collegamenti e del sistema via cavi.

Art. 8. Attività “a canone”

Le attività “a canone” sono tutte le prestazioni continuative dei servizi, concordate negli articoli 3, 4, 5, 6, e 7 del presente Protocollo. In linea generale, si tratta di attività periodiche autorizzate e pianificate in accordo con la Condittrice, da eseguirsi con la frequenza specificata per ciascun servizio secondo la procedura indicata al successivo art. 13.

Tali attività sono prestate a fronte del pagamento del canone manutentivo annuo concordato tra le Parti ed in linea con i parametri di determinazione dei costi previsti nel presente Protocollo.

Sono espressamente escluse dall'applicazione del presente Protocollo le manutenzioni ordinarie ricomprese negli oneri accessori di cui all'art. 4 del contratto di locazione sottoscritto in data 30 luglio 2010, come individuate nell'allegato 1 del presente atto.

Art. 9. Attività “extra-canone”



Le attività "extra-canone" sono gli interventi di cui all'art. 2, punti 2.2.b e 2.3, non compresi nel canone dei servizi attivati. Si tratta in particolare di prestazioni integrative ordinarie erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità, legate al verificarsi di un particolare evento concernente l'impiantistica e/o le eventuali opere edili e fabbrili delle porzioni esclusive di piano condotte in locazione dalla Condottrice.

Le attività extra-canone devono essere gestite attraverso specifici Ordini di Intervento, previa quantificazione dell'intervento da parte del Manutentore, sottoscritti dalla Condottrice, anche previa segnalazione della Locatrice.

Art. 10. Durata del Protocollo.

Il presente Protocollo decorre dal 01/01/2019 ed andrà automaticamente a cessare contestualmente alla scadenza del contratto di locazione, prevista per il 30 giugno 2022, o alla eventuale diversa data in cui venisse a cessare l'utilizzazione delle porzioni di piano locate, da parte della Condottrice.

Art. 11. Attivazione dei servizi

11.1. I servizi oggetto del Protocollo iniziano ad essere formalmente erogati continuativamente dalla data di sottoscrizione del presente atto.

11.2. Le parti, nel corso di apposito sopralluogo congiunto, hanno concordato di accertare congiuntamente le attività prodromiche di ripristino funzionale da porre in essere per il corretto esercizio delle porzioni di impianti dei piani locati. Le parti hanno concordato di stabilire congiuntamente tempi, competenze di spesa e costi relativi agli interventi di ripristino accertati, fatta salva l'attivazione dei servizi di manutenzione ordinaria oggetto del presente atto.

Art. 12. Processo autorizzativo delle attività extra-canone.

Per quanto attiene agli interventi extra-canone di all'art. 2, punti 2.2.b e 2.3, una volta ricevuta la segnalazione/richiesta di intervento da parte del Conduttore, è compito della Locatrice effettuare prontamente una valutazione tecnico-economica dell'intervento stesso tramite i suoi Manutentori.

A tal fine, i Manutentori comunicano alla Locatrice un preventivo di spesa rispetto agli interventi oggetto della richiesta. La Locatrice deve predisporre una proposta di Ordine di Intervento che contenga tutte le informazioni necessarie all'identificazione dell'intervento, alla sua pianificazione/programmazione e alla definizione del costo complessivo (preventivazione), oltre al riferimento alla segnalazione che l'ha generato, e trasmettere il preventivo alla Condottrice.

Ogni singola attività extra-canone, per essere eseguita, necessita di esplicita autorizzazione della Condottrice da trasmettere entro 10 giorni lavorativi dalla consegna della proposta di

Two handwritten signatures in black ink. The first is a large, stylized signature, and the second is a smaller, more legible signature.

Ordine di Intervento, in mancanza della quale la Locatrice non risponde di eventuali conseguenze derivanti dall'omessa attivazione dell'intervento, incluse possibili problematiche inerenti all'eventuale interruzione di pubblico servizio. Con l'accettazione della proposta di Ordine di Intervento trasmessa dalla Locatrice, la Conduttrice autorizza altresì l'accesso ai locali in cui si trovano le attrezzature e gli impianti, onde consentire l'esecuzione dell'intervento nei tempi richiesti. Una volta terminato l'intervento, deve essere effettuata la consuntivazione sia tecnica che economica dell'intervento stesso mediante la "Scheda consuntivo intervento", secondo il modello che le parti concorderanno, nella quale devono essere riportare la descrizione sintetica dell'intervento e l'importo complessivo.

La scheda, compilata in ogni sua parte, deve quindi essere firmata dalla Conduttrice come attestazione dell'esecuzione dell'intervento e trasmessa alla Locatrice.

La Conduttrice, per l'esecuzione degli interventi extra-canone, potrà rivolgersi a soggetti terzi diversi dai Manutentori della Locatrice, qualora i preventivi trasmessi non risultino congruenti con i prezzari di riferimento (DEI, Consip, etc.).

Art. 13. Consuntivo degli interventi a canone

La rendicontazione e la verifica dell'esecuzione delle attività a canone avvengono tramite la predisposizione mensile di un apposito documento consegnato ed accettato dalla Conduttrice entro i primi 15 giorni del mese successivo.

La firma del Documento di Rendicontazione da parte della Conduttrice, con tutte le annotazioni eventualmente in esso riportate, vale come accettazione dell'avvenuta comunicazione di esecuzione delle attività eseguite.

Art. 14. Corrispettivo del servizio e modalità di contabilizzazione e remunerazione delle prestazioni

L'importo complessivo annuo relativo alla parte di servizi di gestione manutentiva ordinaria a canone, riconducibile all'impiantistica, è pari a € 44.200,00 (quarantaquattromiladuecento/00) IVA esclusa.

La Locatrice sarà remunerata con cadenza trimestrale posticipata.

Le attività extra-canone di cui all'art. 2, punti 2.2.b. e 2.3, saranno parimenti fatturate e remunerate con cadenza trimestrale posticipata.

L'importo del canone annuale verrà aggiornato, nella misura pari alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, e comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente.

Art. 15. Esecuzione dei servizi



La Locatrice, tramite il Manutentore, potrà prestare i servizi nel modo che riterrà opportuno. L'esecuzione della prestazione deve comunque avvenire con modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio all'utilizzazione dei locali da parte della Condittrice in relazione al tipo ed all'entità degli interventi da eseguirsi.

Le Parti danno atto che il Manutentore eseguirà il servizio di gestione manutentiva secondo le proprie scelte imprenditoriali. Il Manutentore condurrà i servizi sotto la completa responsabilità propria e dei propri dipendenti o collaboratori, sollevando e manlevando la Condittrice da ogni pretesa e/o domanda di terzi; risponderà degli eventuali danni cagionati a terzi, assumendo le necessarie e congrue coperture assicurative; provvederà alla pianificazione e programmazione delle attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di sicurezza e qualità, l'efficienza delle componenti edilizie degli immobili a lui affidate; non sarà responsabile per il mancato o ritardato adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, dovute a cause di forza maggiore.

Art. 16. Sicurezza sul lavoro e tutela dell'ambiente

I Manutentori, in ottemperanza alle disposizioni del decreto legislativo n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, devono:

- a) provvedere affinché il personale che eseguirà i servizi di cui al presente atto, abbia ricevuto una adeguata informazione e formazione sui rischi specifici propri dell'attività richiesta, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dell'ambiente;
- b) dotare il proprio personale di adeguati dispositivi di protezione individuali e collettivi (ad es. elmetti, cinture di sicurezza, guanti, occhiali di sicurezza, etc.) in relazione alla tipologia delle attività oggetto dei servizi di cui al presente atto.

La Condittrice deve fornire preventivamente alla Locatrice ed ai suoi Manutentori, qualora necessario, dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'area interessata dall'intervento ed in relazione all'attività oggetto di Ordinativo; ciò per consentire ai Manutentori l'adozione delle misure di prevenzione e di emergenza opportune in relazione all'attività da eseguire.

I Manutentori si impegnano a portare a conoscenza di tali rischi i propri dipendenti destinati a prestare la loro opera nell'area predetta, a controllare l'applicazione delle misure di prevenzione e a sviluppare un costante controllo durante l'esecuzione delle attività.

Art. 17. Valutazione dei rischi

Ad integrazione di quanto precedentemente indicato in materia di sicurezza sul lavoro, il Manutentore, ove in relazione all'incarico affidato si renda necessario, è tenuto a nominare il

proprio Responsabile per la Sicurezza e a predisporre un Piano di sicurezza ai sensi del d.lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

Copia del POS deve essere consegnata al Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e ai Rappresentanti dei Lavoratori della Condittrice e dei Manutentori, nonché alla Condittrice, prima dell'inizio delle attività.

La Condittrice metterà a disposizione della Locatrice il proprio DUVRI.

Art. 18. Obblighi della Locatrice

La Locatrice, nell'esecuzione dei servizi concordati, è tenuta a far osservare tutte le vigenti leggi, norme e regolamenti in materia di impiantistica tecnica e di sicurezza e salute dei lavoratori, di prevenzione degli infortuni, di igiene dei luoghi di lavoro, di prevenzione degli incendi e di tutela dell'ambiente. La Locatrice mette a disposizione della Condittrice la documentazione amministrativa rilasciata dal Manutentore in relazione agli interventi eseguiti.

Art. 19. Cause di risoluzione

Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere all'Amministrazione, anche a titolo di risarcimento dei danni, la Condittrice si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti della Locatrice della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause:

- a) violazioni gravi e ripetute delle modalità convenute nella prestazione degli interventi manutentivi ordinari;
- b) esecuzione dei servizi in modo difforme dalle autorizzazioni della Condittrice.

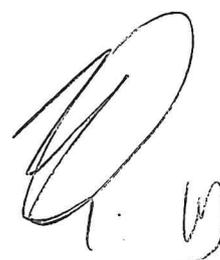
Per quanto qui non espressamente disciplinato, le Parti rinviano alle norme del codice civile in materia di risoluzione dei contratti a prestazioni corrispettive.

Art. 20. Clausola di salvaguardia

La Condittrice si riserva altresì la facoltà di recedere dal Protocollo a mezzo p.e.c., con semplice preavviso di 90 (novanta) giorni, senza alcun ulteriore onere e/o indennizzo.

La Condittrice si riserva la facoltà di rinegoziare i prezzi concordati per i servizi manutentivi, qualora fosse riscontrato che i prezzi di riferimento stabiliti con il presente Protocollo siano superiori all'andamento del mercato.

Art. 21. Recesso della Locatrice



La Locatrice può recedere dal Protocollo per gravi motivi a mezzo p.e.c., con preavviso di 90 (novanta) giorni. L'erogazione dei servizi di manutenzione ordinaria non potrà tuttavia cessare fino alla conclusione delle procedure volte all'individuazione di un nuovo contraente, di cui al d.lgs. n. 50/2016 recante "Codice dei contratti pubblici".

Art. 22. Controversie e Foro competente

Qualora le Parti non riuscissero a risolvere bonariamente le contestazioni che dovessero sorgere tra esse a causa o in dipendenza dell'osservanza, dell'interpretazione e dell'esecuzione del presente Protocollo, ed anche per quanto ivi non espressamente contemplato, si ricorrerà al Giudice ordinario, la cui competenza territoriale è consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita al Foro di Roma.

Art. 23. Spese del contratto e trattamento fiscale

Tutte le spese del presente Protocollo sono convenute a carico della Locatrice, che vi si obbliga. Il presente contratto è assoggettato ad IVA ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, per cui si richiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 634.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, lì 27 febbraio 2019

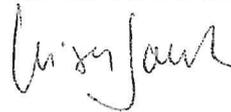
Per ICAL 2 S.p.A. (Locatrice)

Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso



Per AGCOM (Conduttrice)

Nicola Sansalone



Allegato 1

SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA RICOMPRESE NEGLI ONERI ACCESSORI

1. Utenze

- I consumi idrici, elettrici e di gas relativi agli impianti termici, idrici e di condizionamento centralizzati dell'edificio.

2. Pulizia

- Spese per la pulizia e la manutenzione delle zone comuni (androne, ascensori, scale A e B, autorimessa).

3. Manutenzione degli impianti centralizzati

3.1. Impianti elettrici

- Luci dell'androne, luci degli ascensori, luci dell'autorimessa
- Quadri elettrici di comando (portineria, Gruppi Frigo, Centrale Termica, Centrale Idrica)
- Quadri di controllo (ascensori, antincendio)
- Cabina elettrica
- Gruppo elettrogeno
- Impianti citofonici

3.2. Impianti di condizionamento

- Gruppi frigo
- Locali scambiatori
- Locali U.T.A. e centrale termica

3.3. Impianti idrico-sanitario

3.3.1. Centrale idrica

- Pompe di sollevamento dell'acqua sanitaria
- Serbatoio di accumulo dell'acqua sanitaria

3.3.2. Centrale antincendio

- Vasca di accumulo d'acqua

4. Sono ricomprese negli oneri accessori le seguenti spese:

- Spese per la manutenzione dell'impianto centralizzato degli ascensori
- Spese per la manutenzione e la pulizia delle facciate esterne.
- Spese per la manutenzione dell'area di pertinenza esterna

del fabbricato;

- Spese per la manutenzione dei ponteggi sospesi per la pulizia e la manutenzione delle facciate esterne;
- Spese per la manutenzione degli impianti antincendio di spegnimento automatici (centrale sprinkler) e degli impianti manuali (estintori, idranti), delle porte tagliafuoco sulle scale di emergenza;
- Spese relative alla pulizia dell'impianto fognario;
- Spese relative alla derattizzazione;
- Spese per la vigilanza dell'edificio nei giorni e nelle ore eccedenti il servizio attivato direttamente dalla Condittrice.

Handwritten signature and initials in the bottom left corner of the page.