

CAPITOLATO DI GARA
SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI
CASTELLO DI S. SEVERA

C.I.G. 7432625C2C

LAZIOcrea S.p.A. – Società a Socio unico Regione Lazio – Cap. Soc. € 924.400,00
Sede legale: Via del Serafico, 107 00142 Roma - T +39 06 515631 F +39 06 51563611
C.F./P.IVA 13662331001 – R.E.A. RM-1464288
PEC Azienda: laziocrea@legalmail.it
PEC Gare: gare.laziocrea@legalmail.it
www.laziocrea.it - www.regione.lazio.it

1 Definizioni

Nel proseguo del presente documento, con il termine:

- “*Aggiudicatario*”, si intende il soggetto, in qualunque forma costituito, che al termine della presente procedura di gara è risultato aggiudicatario in via definitiva del presente appalto;
- “*Appaltatore*”, si intende il soggetto che, essendo risultato Aggiudicatario della presente procedura di gara, ha provveduto a stipulare il contratto d’appalto relativo al presente appalto;
- “*Atti di gara*”, si intende l’insieme dei documenti di cui sopra (Bando di gara - Capitolato Tecnico e d’Oneri- Allegato denominato P.O.A. - Disciplinare di gara- D.U.V.R.I.);
- Attività ordinarie, si intendono le attività relative ai servizi operativi, programmabili ed eseguibili con una determinata periodicità e frequenza;
- “*Bando di gara*” ovvero “*Bando*”, si intende l’Avviso pubblicato secondo legge, allo scopo di diffondere l’intenzione di procedere all’affidamento del presente appalto mediante gara;
- “*Capitolato Tecnico e d’Oneri*” o “*Capitolato*”, si intende il presente documento che contiene tutte le informazioni relative alle condizioni, alle modalità ed ai termini per l’esecuzione delle attività oggetto dell’appalto;
- “*Concorrente*” ovvero “*Offerente*”, si intende il soggetto, in qualunque forma costituito, che ha presentato un’offerta per concorrere all’aggiudicazione;
- “*Disciplinare di gara*” o “*Disciplinare*”, si intende il documento, che contiene tutte le informazioni relative alle condizioni, modalità e termini di redazione/presentazione delle offerte, ai criteri di aggiudicazione, alle cause di esclusione e di decadenza dall’aggiudicazione, nonché agli obblighi dell’Aggiudicatario per la stipula del contratto;
- “*Informazioni complementari*”, si intendono le informazioni e i chiarimenti forniti dalla Società Appaltante ai sensi del punto 10 del Disciplinare;
- “*Manutenzione Ordinaria*”: la tipologia di interventi manutentivi durante il ciclo di vita, atti a mantenere l’integrità originaria dell’impianto, mantenere o ripristinare l’efficienza degli stessi, contenere il normale degrado d’uso, garantire la vita utile del bene, far fronte ad eventi accidentali. I suddetti interventi non modificano le caratteristiche originarie del bene stesso e non ne modificano la struttura essenziale e la sua destinazione d’uso;
- “*Manutenzione Straordinaria*”: si intende una tipologia di interventi non ricorrenti e d’elevato costo in confronto al valore di rimpiazzo del bene ed ai costi annuali di manutenzione ordinaria dello stesso;
- “*Intervento a chiamata*”: manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un’avaria e volta a riportare un’entità nello stato in cui essa possa eseguire una funzione richiesta;
- “*Piano Operativo delle attività (POA)*”, si intende il piano elaborato dalla Società Appaltante che definisce gli interventi di manutenzione ordinaria che l’Appaltatore deve effettuare sugli impianti con le frequenze indicate nell’Allegato al presente documento;
- “*R.O.E.*” oppure “*Raggruppamento*”, si intende un raggruppamento temporaneo di operatori economici, costituito o costituendo ai sensi dell’art. 48 del D.Lgs. n. 50/2016, che ha presentato un’offerta per concorrere all’aggiudicazione del presente appalto;

- “Società Appaltante” o “Amministrazione Aggiudicatrice”, si intende la LAZIOcrea S.p.A. con Sede Legale in Roma, Via del Serafico n. 107;
- “Parti”, si intendono, congiuntamente, la Società Appaltante e l’Appaltatore.
- “Verbale di consegna”, si intende il documento con il quale l’Appaltatore prende formalmente in carico il bene immobile oggetto del presente appalto per l’esecuzione dei servizi richiesti.

1.1 Riferimenti

Nel presente documento sono utilizzati i termini chiave “DEVE”, “NON DEVE”, “OBBLIGATORIO”, “VIETATO”, “DOVREBBE”, “CONSIGLIATO”, “NON DOVREBBE”, “SCONSIGLIATO”, “POTREBBE”, “OPZIONALE”, con i quali si intende quanto specificato nella seguente Tabella:

<ul style="list-style-type: none"> • DEVE • OBBLIGATORIO 	definiscono elementi, requisiti, specifiche, condizioni che devono essere obbligatoriamente implementati/soddisfatti, fermo restando quanto specificato nel Disciplinare di gara in tema di esclusione dalla procedura di gara e nel seguito del presente documento in tema di verifiche e di penali e/o di risoluzione-recesso
<ul style="list-style-type: none"> • DOVREBBE • CONSIGLIATO 	definiscono elementi, requisiti, specifiche, condizioni che in particolari circostanze possono essere ignorati/derogati, ferme restando le implicazioni tecnico-operative correlate alla scelta e fatto salvo quanto specificato nel Disciplinare di gara in tema di valutazione delle offerte
<ul style="list-style-type: none"> • PUÒ • OPZIONALE 	definiscono elementi, requisiti, specifiche, condizioni la cui implementazione/soddisfazione è facoltativa, ferme restando le implicazioni tecnico-operative correlate alla scelta
<ul style="list-style-type: none"> • NON DOVREBBE • SCONSIGLIATO 	definiscono elementi, requisiti, specifiche, condizioni che in particolari circostanze possono essere introdotti/implementati, ferme restando le implicazioni tecnico-operative correlate alla scelta e fatto salvo quanto specificato nel Disciplinare di gara in tema di valutazione delle offerte e di attribuzione dei relativi punteggi
<ul style="list-style-type: none"> • NON DEVE • VIETATO 	definiscono elementi, requisiti, specifiche, condizioni, che assolutamente non devono essere introdotti/implementati, fermo restando quanto specificato nel Disciplinare di gara in tema di esclusione dalla procedura di gara e nel proseguo del presente documento in tema di verifiche e di penali e/o di risoluzione-recesso

2 Oggetto e durata dell'appalto

Oggetto del presente appalto è il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, il servizio di intervento a chiamata di cui al successivo par. 6 del presente documento degli impianti elettrici, speciali (video - sorveglianza, intrusione) e meccanici (antincendio, termotecnici, idro-sanitari) installati presso il Castello di S. Severa sito nel comune di S. Marinella in via del Castello snc oltre che dei presidi antincendio nonché il servizio di fornitura di materiali di consumo ad uso dei predetti impianti.

Si precisa che per servizio di manutenzione straordinaria si intendono particolari prestazioni e/o interventi, che dovranno essere opportunamente preventivate dall'Appaltatore e autorizzate dalla Società Appaltante.

La durata del presente appalto è di 51 (cinquantuno) mesi decorrenti dalla data del Verbale di Consegna, di cui al successivo par. 2.1. del presente documento, e termina comunque il 31/12/2022.

Il verbale di consegna rappresenta il documento con il quale l'Appaltatore prende formalmente in carico il suddetto bene immobile per l'esecuzione dei servizi richiesti. La data di sottoscrizione del Verbale di Consegna costituisce la data di inizio di erogazione dei servizi oggetto del presente appalto.

Fermo restando quanto sopra, la Società Appaltante si riserva, ai sensi dell'art. 106, comma 11 del D.Lgs. n. 50/2016, la facoltà di prorogare, prima della scadenza del contratto la durata dello stesso, agli stessi patti e condizioni o migliorativi per la Società Appaltante, per il tempo necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente.

L'Appaltatore DEVE garantire il perfetto funzionamento dei suddetti impianti e delle parti/apparati degli stessi inoltre deve essere garantita la prestazione e l'efficienza degli impianti.

Fermo restando quanto sopra, l'Appaltatore DEVE altresì garantire il controllo e la sorveglianza degli impianti ivi compresi gli obblighi di cui alla normativa di riferimento.

L'Appaltatore DEVE effettuare sul sistema impiantistico presente nel Castello di S. Severa un monitoraggio e una verifica programmata ai fini della salvaguardia di tutte le parti di impianto da fenomeni di obsolescenza funzionale e tecnologica, così da mantenere integra la loro capacità di servizio durante tutta la durata del presente appalto.

L'Appaltatore DEVE effettuare il controllo, la verifica e la sorveglianza degli impianti provvedendo agli interventi necessari al fine della tenuta a norma degli stessi ai sensi di quanto ben esplicito dalla legislazione di settore vigente. Il presente Capitolato propone un elenco di prestazioni minime richieste, nonché un elenco esemplificativo ma non esaustivo delle attività che devono essere effettuate dall'Appaltatore, fermo restando che quest'ultimo deve comunque garantire in ogni caso la piena funzionalità di tutti gli impianti oggetto del presente appalto.

A tal fine, quanto previsto nel presente documento, dovrà essere integrato ed eseguito, a cura e spese dell'Appaltatore, secondo le indicazioni dei manuali di uso e manutenzione delle case costruttrici.

In particolare, attraverso la corretta erogazione dei servizi l'Appaltatore deve garantire:

- la conservazione dello stato fisico e funzionale degli impianti;
- la disponibilità richiesta per gli impianti;
- la disponibilità e fruibilità degli spazi;
- l'erogazione efficiente dei servizi.

Nel corso del presente appalto, l'Appaltatore DEVE adottare specifiche procedure e modalità operative per l'applicazione di efficaci misure di gestione ambientale. In particolare, le misure di gestione ambientale adottate dovranno comprendere almeno i seguenti aspetti ambientali:

- gestione dei rifiuti: – modalità di raccolta e differenziazione, flussi generati e loro destinazione; – gestione dei rifiuti pericolosi;
- misure di prevenzione della contaminazione delle acque superficiali o sotterranee;
- prevenzione della contaminazione del suolo per dispersione d'inquinanti e controllo e monitoraggio dei serbatoi interrati, se esistenti;
- misure di gestione nell'utilizzo di sostanze pericolose: loro caratterizzazione (schede di sicurezza); – modalità di stoccaggio, utilizzo e dosaggio; – prevenzione e controllo delle emergenze; – caratteristiche dei prodotti a minori impatti ambientali e sulle relative etichette;
- gestione dei materiali contenenti amianto (MCA);
- gestione delle sostanze lesive dell'ozono.

MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria oggetto del presente appalto consiste di tutte le azioni, previste durante il ciclo di vita di un impianto, destinate a mantenerlo o riportarlo in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta e/o che si limitano a riparazioni di lieve entità bisognevoli unicamente di minuterie e che comportano l'impiego di materiali di consumo di uso corrente o la sostituzione di parti di valore non elevato.

Gli interventi eseguiti su macchine e/o apparecchiature e/o impianti, sono dunque finalizzati al mantenimento in efficienza ed al corretto funzionamento così da contenere il degrado legato all'uso o ad eventi accidentali, che si rendano necessari ma che non modifichino la struttura essenziale dell'impianto o la sua destinazione d'uso.

La manutenzione ordinaria deve essere svolta dall'Appaltatore attraverso le seguenti attività:

- *Verifica*: per verifica si intende un'attività finalizzata alla corretta applicazione di tutte le indicazioni e modalità contenute nelle norme tecniche e/o manuali d'uso delle apparecchiature. L'effettuazione di tale attività è subordinata alle indicazioni dei costruttori delle apparecchiature stesse e, soprattutto, alle normative di sicurezza ed UNI esistenti e/o future;
- *Pulizia*: per pulizia si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, fuoriuscite o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento. L'operazione di pulizia comprende anche lo smaltimento delle suddette sostanze, da effettuarsi nei modi conformi alla legge;
- *Sostituzione*: la sostituzione viene fatta in caso di non corretto funzionamento del componente o dopo un certo tempo di funzionamento dello stesso tramite smontaggio e rimontaggio di materiali di modesto valore economico (cinghie, guarnizioni, etc.) ed utilizzando attrezzature e strumenti di uso corrente.

Le operazioni di manutenzione ordinaria devono essere eseguite dall'Appaltatore nel rigoroso rispetto delle frequenza e delle modalità indicate nelle schede di manutenzione relative ad ogni singolo componente, indicate nel Piano Operativo delle Attività - POA, allegato al presente Capitolato, del quale forma parte integrante e sostanziale, a cui l'Appaltatore può proporre di apportare modifiche anche a seguito di modifiche normative. Resta inteso che qualsiasi modifica al POA dovrà essere prima concordata ed autorizzata dalla Società Appaltante.

In particolare, l'Appaltatore DEVE prestare il servizio di manutenzione ordinaria in relazione ai seguenti impianti:

IMPIANTI ELETTRICI:	
	Cabina MT/BT
	Trasformatori MT/BT
	Quadri elettrici
	Illuminazione ordinaria e di sicurezza
	Messa a terra
	UPS
	Diffusione sonora
	Armadi rack
IMPIANTI SPECIALI:	
DATI / TELEFONO / TV	Prese dati
	Rack
	Prese telefoniche
	Prese TV
VIDEOSORVEGLIANZA – TVCC	Apparati di regia
	Apparati di registrazione
	Apparati di ripresa
ANTINTRUSIONE	Centrale di gestione
	Apparati di rilevazione
	Apparati di segnalazione
IMPIANTI MECCANICI:	
IMPIANTI ANTINCENDIO	Centrale antincendio
	Impianto rilevazione fumi
	Pulsanti di allarme incendio
	Pulsante di sgancio
TERMOTECNICI	Centrale Frigorifera
	UTA
	Impianto di Distribuzione

	Fan Coils
	Aeraulico
	Riscaldamento a pavimento
	Estrazione aria servizi igienici
IDRO-SANITARI	Impianto di distribuzione
	Tubazioni e scarichi
	Sifoni, raccordi e giunzioni
	Boiler
	Servizi igienici
	Stazione di pompaggio acque nere
	Addolcitore per trattamento acqua
PRESIDI ANTINCENDIO	
	Estintori a polvere
	Estintori CO2
	Idranti
	Porte Tagliafuoco
	Maniglioni antipánico

Ferma restando la facoltà di effettuazione del sopralluogo in fase di gara da parte del concorrenti al fine di prendere piena visione degli impianti oggetto del presente appalto, a titolo meramente indicativo e non esaustivo, si fornisce una descrizione di questi ultimi nel prosieguo.

A. IMPIANTO ELETTRICO

1. CABINA ELETTRICA MT/BT

La cabina di trasformazione MT/BT è presente nel cortile delle botteghe, in un locale chiuso, il cui accesso è autorizzato solo a personale autorizzato.

All'interno del locale è presente un trasformatore elettrico MT/BT,

Sul fronte sono presenti un interruttore generale di bassa tensione e gli interruttori magnetotermici utilizzati per le principali utenze del complesso monumentale. L'alimentazione elettrica di emergenza proviene da un gruppo di continuità collegato e posizionato all'interno del cabina di trasformazione.

2. ILLUMINAZIONE ORDINARIA E DI SICUREZZA

Fanno parte dell'*illuminazione ordinaria* tutti i corpi illuminanti collocati nelle aree museali, negli spazi comuni, nelle stanze dell'ostello, nelle sale convegni, nelle aree aperte, nella chiesa, nel battistero, nei locali tecnici e nei piazzali esterni, sono di diversa tipologia e potenza a seconda della loro collocazione; fanno parte dell'*illuminazione di sicurezza* gli apparecchi illuminanti provvisti di sorgente di energia indipendente (batterie, UPS o GE) posti in tutti i punti strategici per garantire la sicurezza delle persone.

3. IMPIANTO DI MESSA A TERRA

E' presente nel complesso l'impianto di messa a terra come da normativa vigente in materia di impianti elettrici.

4. GRUPPI DI CONTINUITA' – UPS

Il complesso è servito da n.1 UPS a servizio della cabina MT/BT

Nello svolgimento di tali attività l'Appaltatore DEVE attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia. Tale servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nella descrizione dell'impianto.

In particolare, l'Appaltatore DEVE prestare i seguenti servizi:

Conduzione degli impianti

La conduzione degli impianti elettrici DEVE assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e garantire il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato. L'Appaltatore è tenuto a garantire nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito ovvero, in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalla norma UNI 10380. Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica devono essere richieste e autorizzate dalla Società Appaltante per iscritto e comunque e dovranno essere concordate per non creare disagio agli utenti dell'ostello, alle attività museali, e congressuali.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio l'Appaltatore DEVE effettuare tutti i controlli ed attuare le misure previste dalla normativa vigente; i controlli devono essere effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati. L'Appaltatore DEVE assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare alla Società Appaltante ogni anomalia o stato di pericolo.

L'Appaltatore DEVE inoltre verificare periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare. La certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure deve essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate. E' fatto obbligo all'Appaltatore garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni presenti negli edifici. L'Appaltatore DEVE inoltre a supportare ed assistere la Società Appaltante nell'espletamento di tutti gli obblighi definiti dal D.P.R. 462 del 22/10/2001 e s.m.i. relativi agli impianti elettrici di messa a terra.

Manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti elettrici sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie. L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene riportato nel POA allegato al presente Capitolato.

B. IMPIANTI SPECIALI

1. IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA

Il sistema di videosorveglianza sita in un box posto all'interno del complesso è composto una sala di visualizzazione e controllo denominata sala regia, dotata di n° 3 monitor 32" full HD, un armadio rack contenente tutti gli apparati hardware e di memoria, n°11 telecamere fisse a colori day & night dotate di custodia antivandalo ed illuminatore a raggi infrarossi a lunga portata,

Tale sistema di videosorveglianza monitora H24 le aree museali di manica lunga e corta nonché tutte le aree aperte

2. IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Il sistema di antintrusione installato nelle aree museali in particolare all'interno di manica lunga e corta ed all'interno della Rocca è dotato di una parte atta a controllare gli spazi interni con rilevatori volumetrici a doppia tecnologia, di rilevatori sismici antiscasso e anti apertura e di contatti magnetici bilanciati. Il sistema provvede alla dissuasione di intrusioni tramite l'attivazione di sirene esterne/interne oltre che all'effettuazione di telefonate tramite il combinatore cellulare. Il sistema è composto da componenti hardware e software di qualità professionale e standard industriale, integrati secondo criteri modulari predisposti a ricevere eventuali implementazioni.

C. IMPIANTI MECCANICI

1. TERMOTECNICI

a. CENTRALE FRIGORIFERA

All'interno del complesso monumentale sono presenti 4 (quattro) centrali frigorifero.

Il castello è dotato di un impianto di riscaldamento/raffreddamento del tipo a pannelli radianti sotto pavimento. L'impianto è alimentato da un gruppo a pompa di calore Airwell mod: CLHA202TELNR407/C ubicato su un locale tecnico posto nel cortile della corte. L'impianto è suddiviso per i tre piani ed è possibile attivarlo parzialmente per ogni singolo piano.

L'ostello è dotato di un impianto di climatizzazione invernale/estivo del tipo fan –coils. I fan-coil del tipo a pensile sono ubicati al disopra dei controsoffitti all'ingresso delle camere. All'interno di ogni stanza è presente un termostato che permette di disattivare il condizionamento e regolare la temperatura ambiente ai valori desiderati.

Il piano terra dell'ostello e le aree museali hanno un impianto di riscaldamento /raffrescamento a pannelli radianti sotto pavimento ed impianti di ricambio aria.

Il piano terra e piano primo dell'ostello è alimentato da una centrale frigo modello Airwell mod: VLHA804ELN, posto su un locale tecnico ricavato sul tetto dell'ostello

Gli uffici sono dotato di un impianto di climatizzazione invernale/estivo del tipo fan –coils. I fan-coil del tipo a pensile sono ubicati al disopra dei controsoffitti all'ingresso delle camere. All'interno di ogni stanza è presente un termostato che permette di disattivare il condizionamento e regolare la temperatura ambiente ai valori desiderati, detti impianti sono alimentati da una centrale frigo AIRWELL CLH posta nel cortile dell'Urna.

Tutte le centrali frigo sono corredate da gruppi di elettropompe a servizio dei vari circuiti, da boiler per acqua calda sanitaria, da scambiatore di calore a piastra, da valvole di interscambio, da collettori, da quadro elettrico e da quadro di regolazione.

Nelle centrali fanno capo i fluidi refrigerati provenienti dai due gruppi frigoriferi, i fluidi caldi di recupero di calore provenienti dagli scambiatori dei gruppi stessi ed i fluidi caldi provenienti dalla centrale termica. Tramite una rete di tubazioni, collettori di distribuzione, elettropompe e valvole di interscambio tali fluidi vengono smistati nei vari circuiti in base alle stagioni.

Ogni impianto ha un sistema di regolazione elettrico digitale per le centrali frigorifere, costituita da valvole motorizzate modulari, sonde e quadro di regolazione formato da una serie di relè, da controller completo di visore atti alla programmazione, al comando apparecchiature ed al controllo della regolazione dei fluidi, visore a display retroilluminato e tasti operativi con indicazioni luminose di eventuali anomalie atto al comando, al controllo ed alla regolazione di tutti gli elementi in campo.

Manica Lunga e Manica Corta sono dotate di un impianto di climatizzazione ad aria gestito da due UTA poste sul sotto tetto. Il trattamento dell'aria avviene tramite acqua proveniente dal gruppo frigo Climaveneta posto nel piazzale dell'Urna.

b. UTA

Il Complesso Monumentale è dotato di 4 UTA: due nel sottotetto dell'edificio "Manica Lunga/Manica Corta", 2 presso l'edificio "Legnaia/Foresteria Corte". Esse sono indipendenti per una portata di 5200 mc/h e di 4800 mc/h per le UTA della Corte; due da 9000 mc/h per le UTA nell'edificio "Manica Lunga/Manica Corta".

L'aria trattata viene immessa tramite una rete di canalizzazioni di lamiera zincata nel vano sottotetto di "Manica Lunga" e nel piano terreno di "Legnaia/Foresteria Corte" e nelle "Sale Pyrgi e Nostromo" attraverso apposite bocchette di ventilazione.

Le UTA sono composte da sezione prese aria esterna con prefiltri, filtri a tasche, batterie di preriscaldamento, sezione di umidificazione a perdere, batterie di post riscaldamento e ventilatore di mandata.

Esse provvedono durante la stagione invernale, alla filtrazione dell'aria esterna, al preriscaldamento, all'umidificazione ed al post-riscaldamento dell'aria stessa; durante la stagione estiva alla filtrazione dell'aria esterna, al raffreddamento, alla umidificazione dell'aria trattata ed al post-riscaldamento dell'aria stessa tramite acqua calda di recupero proveniente dai gruppi frigo.

L'aria trattata viene immessa tramite una rete di canalizzazioni di lamiera zincata nei vari piani dell'edificio.

Ogni unità di trattamento aria è fornita di regolazione automatica di tipo elettronico costituita da sonde di temperatura, valvole motorizzate modulanti, indicatore filtri sporchi, termostato antigelo, sonda di temperatura, umidità e controllore elettronico posto sul quadro elettrico della centrale.

c. VENTILCONVETTORI (FAN COIL)

Per la gestione della temperatura ambiente l'ostello e la foresteria utilizzata ad ufficio sono dotati di circa 24 ventilconvettori tra quelli incassati all'interno del controsoffitto delle stanze.

Ogni ventilconvettore è munito di termostato ambiente per la regolazione della temperatura ed alimentati tramite una rete di tubazioni, con acqua refrigerata in estate e acqua calda in inverno.

Ogni fan-coil è corredato di regolazione automatica di tipo elettronico, costituita essenzialmente da valvola motorizzata modulante, sonda di temperatura ambiente e regolatore elettronico con scheda numerica di interfaccia. Il tutto è collegato tramite una linea bus alla centralina di controllo

Tale centralina permette l'accensione, lo spegnimento, il controllo di funzionamento, la regolazione di temperatura e la visualizzazione dei dati di ogni singolo mobiletto fan-coil.

d. ESTRATTORI D'ARIA

All'interno del Complesso monumentale è presente l'impianto di estrazione meccanica dell'aria per i locali WC.

L'aria estratta tramite valvole di ventilazione e/o bocchette di ripresa regolabili poste all'interno dei Wc tramite una rete di canalizzazione in lamiera zincata raggiunge le aree esterne del castello.

Il motore, asincrono con rotore a gabbia, permette l'aspirazione dell'aria pulita o leggermente polverosa fino a una temperatura di massimo 80°C ed è separato dal flusso dell'aria convogliata, producendo una fuoriuscita orizzontale del flusso.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; ed in tal senso è tenuto a svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, a gestire l'eventuale libretto di caldaia e ad assumere il ruolo di **Terzo Responsabile** relativamente agli impianti termici.

Conduzione degli impianti

Per conduzione dell'impianto si intende la combinazione di tutte le operazioni tecniche ed amministrative occorrenti per mantenere in funzione l'impianto stesso. Il calendario di accensione deve essere concordato con la Società Appaltante. Per gli impianti centralizzati deve essere garantita una temperatura negli ambienti di 20° - 26° C con il 50% di umidità relativa, in rapporto ad una temperatura esterna di 29° - 35° C con il 70% di umidità relativa. La differenza tra le due temperature non deve comunque superare i 10°.

Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di pre-accensione deve essere gestito dall'Appaltatore in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta durante l'orario lavorativo, sia perseguito il contenimento energetico.

Attività di manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli Impianti di Raffrescamento sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi. L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene riportato nel POA allegato al presente documento.

2. IMPIANTI IDRICO-SANITARIO

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti idrico-sanitari oggetto del contratto ed indicati nel Verbale di Consegna. Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è, inoltre, compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia. Tale servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti presenti nella sede legale della Società Appaltante e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- allacciamento;
- rete di distribuzione;
- apparecchi sanitari;
- impianto trattamento acque nere;
- stazione di pompaggio
- impianto di addolcimento;
- rete di distribuzione dei gas

Le attività ordinarie, predefinite ed integrative, consistono in attività di manutenzione preventiva e programmata. Tali attività sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi.

3. IMPIANTO ANTINCENDIO

Nel complesso sono presenti due distinti impianti di rilevazione incendi: uno a servizio di Manica Lunga e Manica Corta ed uno a servizio degli uffici, dell'ostello, e delle aree museali nella Rocca. Entrambi sono protetti da un impianto fisso di rilevazione e segnalazione automatica degli incendi.

La segnalazione di allarme, proveniente da uno qualsiasi dei rilevatori utilizzati, determinerà una segnalazione ottica ed acustica di allarme incendio nella centrale di controllo.

PRESIDI ANTINCENDIO

Nel Complesso sono presenti una rete di idranti UNI45 e mezzi portatili di estinzione incendi. Sono presenti due attacchi autopompa dei VV.F di tipo UNI 70, uno in prossimità del locale tecnico a servizio dell'edificio "Manica Lunga/Manica Corta", sito nel Cortile dell'Urna; l'altro presso il locale tecnico antincendio in prossimità della Piazza delle Due Chiese. Gli Idranti UNI 45 sono 9, di cui 6 nell'edificio "Manica Lunga/Manica Corta" e 3, uno per piano, nell'edificio "Castello" dotati di tubazione flessibile lunga m 20, il numero e la posizione consentono il raggiungimento, con il getto, di ogni punto dell'area protetta.

L'edificio è protetto da una rete di idranti UNI45 alimentata da due centrali di pompaggio distinte, una a servizio di manica lunga e corta una a servizio della Rocca e da mezzi portatili di estinzione incendi

In prossimità delle centrali di pompaggio sono presenti gli attacchi per le autopompa dei VV.F di tipo UNI 70 in posizione ben visibile e facilmente accessibile ai mezzi di soccorso; gli Idranti UNI 45 sono dotati di tubazione flessibile lunga m 20, il numero e la posizione consentono il raggiungimento, con il getto, di ogni punto dell'area protetta; gli estintori portatili sono ubicati in posizioni accessibili, visibili e segnalati da appositi cartelli sui quali obbligatoriamente dovrà essere riportata l'avvenuta manutenzione.

La manutenzione degli estintori è regolamentata nei tempi e nei metodi dalla norma UNI 9994-1:2013 "Apparecchiature per estinzione incendi - Estintori di incendio - Parte 1: Controllo iniziale e manutenzione".

La norma prescrive i criteri per effettuare il controllo iniziale (presa in carico da parte dell'Appaltatore), la sorveglianza (a carico della Società Appaltante), il controllo periodico, la revisione programmata ed il collaudo degli estintori di incendio, al fine di garantirne l'efficienza.

Controllo Iniziale: consiste in un esame che deve essere eseguito a cura dell'azienda specializzata che deve verificare che: gli estintori siano manutenzionabili; le marcature siano presenti e leggibili; esistano le registrazioni delle attività di manutenzione precedenti; comunicare l'esito del controllo al Referente della Società Appaltante. Nel caso qualcosa non risultasse conforme a quanto previsto dalla normativa dovrà ritenere l'estintore "fuori servizio".

Controllo Periodico: consiste in una misura di prevenzione atta a verificare, con periodicità massima di 6 mesi da parte di personale esterno specializzato e riconosciuto, l'efficienza dell'estintore tramite una serie di accertamenti tecnici specifici a seconda del tipo di estintore come specificato nella norma UNI 9994-1:2013 punto 4.5.

Revisione programmata: Consiste nella esecuzione, da parte di personale esterno specializzato e riconosciuto, di una serie di accertamenti ed interventi per verificare e rendere perfettamente efficiente l'estintore. Tra questi interventi è inclusa la sostituzione dell'agente estinguente presente nell'estintore (polvere, CO₂.) oltre che la sostituzione della valvola erogatrice per gli estintori a biossido di carbonio come dettagliatamente specificato nella norma UNI 9994-1:2013 punto 4.6

La frequenza della revisione e, quindi, della sostituzione dell'agente estinguente è:

- estintori a polvere: 36 mesi (3 anni)
- estintori a CO2: 60 mesi (5 anni).

La suddetta frequenza decorre dalla data di prima carica dell'estintore o dall'ultima revisione.

Periodicità Revisione estintori a polvere: ogni 3 anni;

Periodicità Revisione estintori CO2: ogni 5 anni.

Collaudo: consiste in una misura di prevenzione atta a verificare la stabilità del serbatoio o della bombola estinguente in quanto facente parte di apparecchi a pressione. In occasione del collaudo dell'estintore, la valvola erogatrice deve essere sostituita dall'Appaltatore.

Periodicità massima di collaudo estintori a polvere: 12 anni

Periodicità massima di collaudo estintori CO2: 10 anni

Ogni estintore in esercizio deve essere dotato di cartellino di manutenzione. Quando viene effettuato per la prima volta il controllo iniziale, il cartellino del precedente manutentore deve essere rimosso e sostituito.

Sul Cartellino deve essere riportato:

1. il numero di matricola o altri estremi dell'estintore;
2. Ragione sociale e indirizzo e altri estremi di identificazione dell'azienda di manutenzione;
3. Tipologia di estintore;
4. Massa Lorda dell'estintore;
5. Carica effettiva;
6. Tipo di fase effettuata
7. Data dell'intervento
8. Scadenza del prossimo controllo;
9. Sigla o codice di riferimento o punzone identificativo del manutentore.

Registro Antincendio

All'Appaltatore è delegata, così come previsto dal D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998 la compilazione del Registro Antincendio. L'aggiornamento del predetto Registro deve essere fatto, a cura dell'Appaltatore, entro e non oltre i 3 giorni naturali successivi all'effettuazione delle relative attività.

Si riporta di seguito una breve descrizione dei dati minimi che devono essere riportati nel Registro Antincendio:

- **Identificativo impianto:**
 - matricola: va indicato il numero di matricola dell'attrezzatura/impianto;
 - descrizione matricola: va riportata la descrizione dell'attrezzatura/impianto.
- **Dati di manutenzione:**
 - data manutenzione: va indicata la data di manutenzione (gg/mm/aaaa);
 - tipo Manutenzione: va indicata una delle seguenti voci (Manutenzione - Verifica – Sorveglianza ricarica);
 - manutenzione: vanno descritte le operazioni eseguite.
- **Documentazione consegnata:**
 - codice documento: va indicato il codice del documento che viene rilasciato;
 - descrizione documento: va riportata la descrizione del documento che viene rilasciato;
 - data documento: va indicata la data di emissione del documento che viene rilasciato (gg/mm/aaaa).

2.1. VERBALE DI CONSEGNA

Entro 15 (quindici) giorni naturali dalla stipula del contratto l'Appaltatore deve effettuare verifiche e prove per la valutazione dello stato conservativo e funzionale degli impianti oggetto del presente appalto, in coerenza con la normativa vigente, evidenziando eventuali criticità riscontrate e proponendo le opportune soluzioni di intervento. L'Appaltatore può, nel predetto termine, presentare eventuali osservazioni e/o riserve relative alle condizioni di funzionamento di ogni impianto oggetto dell'appalto. In caso di presentazione da parte dell'Appaltatore di osservazioni e/o riserve, in contraddittorio con la Società Appaltante, nel Verbale di consegna sarà stabilita l'identificazione, la programmazione e la quantificazione economica degli eventuali ripristini di funzionalità a carico della Società Appaltante in quanto dovuti ad avarie già presenti prima della consegna degli impianti.

Al termine dei 15 (quindici) giorni verrà redatto un Verbale di consegna che rappresenta il documento con il quale la l'Appaltatore prende formalmente in carico gli impianti per l'esecuzione dei servizi oggetto dell'appalto. Il Verbale di Consegna deve prevedere le seguenti sezioni:

- **Attestazione della presa in consegna degli impianti**: contiene la consistenza degli impianti oggetto del presente appalto presi in carico dall'Appaltatore, con esplicitazione della tipologia di oggetti e dei relativi quantitativi. Questa sezione contiene anche l'elenco della documentazione tecnica di legge in possesso della Società Appaltante, che la stessa consegna all'Appaltatore. L'Appaltatore, controfirmando per accettazione il Verbale di Consegna, viene costituito custode dei beni oggetto del Verbale stesso e si impegna formalmente a prendersene cura ed a mantenerli in modo tale da garantire il buono stato di conservazione degli stessi.

- **Organizzazione dell'Appaltatore e modalità di interfacciamento**: deve riportare l'organigramma nominativo relativo alla struttura predisposta dall'Appaltatore per la gestione tecnica ed operativa dei servizi erogati nell'ambito dell'appalto, devono essere riportati in particolare, per ciascun servizio, i nominativi dei tecnici che eseguiranno le attività.

- **Eventuali riserve dell'Appaltatore**.

Si precisa che con la sottoscrizione del Verbale di consegna degli impianti, l'Appaltatore non potrà avanzare più alcuna riserva e pertanto gli eventuali difetti o avarie che si dovessero manifestare successivamente, saranno a totale carico dell'Appaltatore stesso. L'Appaltatore, quindi, non potrà eccepire, durante l'esecuzione del servizio la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati.

Allo scadere naturale del contratto o comunque all'eventuale risoluzione dello stesso per qualsiasi motivo, si procederà alla ricognizione, in contraddittorio tra le parti, dello stato di conservazione degli impianti e/o di ogni singola apparecchiatura, il cui esito costituirà oggetto del Verbale di riconsegna. Alla riconsegna, gli impianti dovranno risultare efficienti e funzionanti, mantenuti e conservati senza alcun logorio o deprezzamento superiore a quello dovuto al normale uso. Qualora risultassero deficienze, mancanze od altro dovute ad inadempienze degli impegni assunti dall'Appaltatore, tali situazioni saranno messe in evidenza nel verbale di riconsegna e l'Appaltatore sarà tenuto a porvi rimedio, eseguendo a propria cura e

spese gli interventi che gli saranno indicati nel medesimo verbale entro i termini assegnati dalla Società Appaltante.

Qualora l'Appaltatore non intervenisse come richiesto, la Società Appaltante avrà la facoltà di provvedere direttamente od a mezzo terzi, con addebito delle spese a carico dell'Appaltatore. Restano impregiudicati i diritti per danni connessi e derivanti da tali inadempienze.

3. LUOGO DI ESECUZIONE

L'edificio oggetto dei servizi oggetto del presente appalto è il Complesso Monumentale di S. Severa, sito nel Comune di S. Marinella, in Via del Castello snc. Trattasi di un Complesso Storico Monumentale composto da differenti edifici.

Manica Lunga e corta:

Piano terra: Museale

Piano Primo: Congressuale / Museale

Edifici viale accesso castello

Piano terra Uffici / servizi igienici;

Piano primo Uffici

Edifici piazza delle due chiese

Piano terra Locali tecnici;

Piano primo Uffici

Ostello / Corte:

Piano terra sala comune ostello / Museale

Rocca

Piano terra Museale;

Piano primo Museale;

Piano secondo Museale;

Copertura

Torre saracena

Piano terra Locali tecnici

Piano primo Museale

Piano secondo Museale;

Piano terzo Museale

Copertura

4. Materiali di consumo

Fermo restando quanto sopra, in relazione ai singoli impianti l'Appaltatore DEVE fornire, ove necessari ad insindacabile giudizio della Società Appaltante, almeno i seguenti materiali di consumo e/o ricambi, senza oneri aggiuntivi per quest'ultima rispetto al corrispettivo di cui oltre, al fine di garantire la corretta funzionalità degli impianti medesimi. Lo smaltimento dei materiali sostituiti è interamente a carico dell'Appaltatore.

A.1 impianti elettrici

A.1.1 impianto di distribuzione forza motrice

L'Appaltatore DEVE fornire:

- Apparecchi fino a 16A

A.1.2 impianti d'illuminazione

Si intendono interni, esterni, di emergenza, e in qualsiasi forma installativa.

L'Appaltatore DEVE fornire:

- Lampade per impianti fissi di qualsiasi natura
- Accessori per detti
- Ricambi per corpi illuminanti

A.1.3 impianti elettrici vari

Si intendono tutti i quadri ed apparecchiature elettriche presenti nel fabbricato compresi cabina di trasformazione, UPS e gruppi elettrogeni.

- L'Appaltatore DEVE fornire: Apparecchi fino a 25A
- Rabbocco SF6 negli interruttori
- Prodotti di consumo
- Rabbocco di gasolio nei GE dopo le prove programmate
- Prodotti di pulizia e vernici.

A.2 Impianti di climatizzazione

A.2.1 unità di trattamento aria

Si intendono comprese le centrali di trattamento centralizzate ed autonome L'Appaltatore DEVE fornire:

- Apparecchiature di regolazione, sicurezza, e controllo
- Materiali meccanici vari (1,7 kW max)
- Materiali idraulici
- Materiali per quadri e/o batterie di alimentazione elettrica
- Componenti di regolazione di campo

A.2.2. Pompe di circolazione

Si intendono incluse tutte le pompe di acqua calda, fredda e/o refrigerata degli impianti tecnologici

L'Appaltatore DEVE fornire:

- guarnizioni, premistoppa e/o tenute meccaniche
- sostituzione componenti vari di alimentazione (1,7 kW max)

A.2.3 fan coils

L'Appaltatore DEVE fornire:

- Apparecchiature di regolazione
- Apparecchiature di alimentazione e comando

A.2.4 sostituzione filtri aria

Fan coils:

- Lavaggio ogni 4 mesi
- Sostituzione una volta all'anno

UTA

- Filtri rotativi ad esaurimento
- Prefiltri lavaggio una volta al mese
- Sostituzione integrale 1 volta l'anno

A.2.5 Impianti di refrigerazione

Si intendono tutti gli impianti frigoriferi con compressori ermetici, aperti o semi aperti, alternativi, centrifughi, assorbitori, split, pompe di calore etc. L'Appaltatore DEVE fornire:

- Ricambi meccanici (1,7 kW max)
- Materiali idraulici
- Prodotti chimici di consumo
- Materiali elettrici (1,7 kW max)
- Componenti di regolazione in campo
- Poliammide filmante per impianto a vaso chiuso / aperto
- Postiglioni di sale per addolcitore (circa 252 sacchi da kg 25)

A.2. 7 Impianti idrico sanitari

Si intendono tutti i servizi ai piani, nei cantinati, negli interrati o nei locali tecnici inclusi i bagni, gli antibagni ecc.

L'Appaltatore deve fornire:

- gruppo di scarico **CATIS**
- batteria
- galleggiante
- guarnizioni e guaine isolanti

5. POA – Piano Operativo Attività

L'Appaltatore DEVE attenersi a quanto descritto nel Piano Operativo delle Attività ("POA") redatto dalla Società Appaltante e facente parte integrante e sostanziale del capitolato e allo stesso allegato.

Nel POA sono schedulati, secondo i diversi impianti, tutti gli interventi programmati di manutenzione ordinaria. La programmazione degli interventi è prevista su base mensile, trimestrale, semestrale e annuale, eccezion fatta per l'accensione e lo spegnimento delle centrali che sono previsti con gli inizi delle stagioni.

L'Appaltatore deve organizzare le attività in accordo con la Società Appaltante per ciò che riguarda i tempi e gli orari, in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento delle attività lavorative. Una volta eseguito l'intervento di manutenzione ordinaria di cui al predetto POA l'Appaltatore dovrà riportare l'esito dell'intervento sulla scheda relativa all'impianto verificato. Il referente della Stazione Appaltante prenderà atto di quanto riportato sulla scheda e controfirmerà per presa visione evidenziando eventuali criticità riscontrate dall'Appaltatore in fase di esecuzione delle attività. Al termine del mese di riferimento l'appaltatore redigerà un apposito Report mensile che comprenderà l'elenco delle attività eseguite nel mese precedente. Il Report mensile deve essere predisposto mensilmente dall'Appaltatore al termine degli interventi effettuati, consegnato entro i primi 7 (sette) giorni lavorativi di ogni mese successivo ed accettato dal Responsabile del Procedimento. Il mancato rispetto del termine di cui sopra comporta l'applicazione della relativa penale.

La firma del Verbale di Controllo da parte del referente aziendale, con tutte le annotazioni in esso riportate, vale come sola accettazione dell'avvenuta esecuzione delle attività eseguite dall'Appaltatore.

L'Appaltatore dovrebbe, ai fini di quanto previsto al par. 6 del Disciplinare di gara, fornire una soluzione informatica per la gestione e il monitoraggio delle attività di manutenzione. Tutte le operazioni inerenti le attività inserite in appalto potranno così essere gestite in modo informatizzato, consentendo di effettuare il controllo sull'operato real time.

6. INTERVENTI A CHIAMATA

Oltre al servizio di manutenzione ordinaria e programmata di cui al P.O.A., l'Appaltatore deve prestare il servizio di interventi a chiamata. Le richieste di intervento avverranno prima telefonicamente e subito dopo la Società Appaltante invierà e-mail all'indirizzo fornito dall'Appaltatore. La data e l'ora della richiesta di intervento inviata a mezzo e-mail determineranno l'avvio delle tempistiche previsti nei singoli interventi e la valutazione degli stessi al fine dell'eventuale applicazione delle penali.

Si precisa che:

- per segnalazione del guasto/malfunzionamento s'intende la data e l'orario dall'invio di un messaggio di posta elettronica e/o dall'invio di un fax da parte della Società Appaltante verso l'Appaltatore. A tali fini, in sede di avvio dell'esecuzione del contratto, l'Appaltatore DEVE fornire indirizzo e-mail e numero di fax dedicati alle segnalazioni dei guasti/funzionamenti da parte della Società Appaltante;
- è interamente a carico dell'Appaltatore la determinazione della causa del problema, l'individuazione del guasto ed il ripristino della piena funzionalità dell'impianto malfunzionante

Le tre categorie sono distinte in relazione alla tempistica di esecuzione:

- interventi di emergenza;
- interventi urgenti;
- interventi differibili.

Sono da intendersi come “**interventi di emergenza**” tutti gli interventi necessari, che l’Appaltatore deve garantire 24h/24h per 365 gg/anno, per rimuovere situazioni di pericolo per le persone e di conseguente interruzione del servizio e/o per evitare si determinino ulteriori e gravi guasti. In questi casi l’Appaltatore deve rimuovere immediatamente il guasto, cioè deve, con un immediato intervento, almeno tampone, evitare il propagarsi del danno o del pericolo per le persone e/o cose. **Entro e non oltre le 2 (due) ore naturali** decorrenti dalla segnalazione del guasto l’Appaltatore deve inviare un tecnico specializzato e dare avvio alle attività necessarie alla immediata rimozione del guasto. L’Appaltatore deve ripristinare il corretto funzionamento degli impianti **entro e non oltre 12 (dodici) ore naturali** dalla segnalazione del guasto in modo da non creare intralci o sospensioni alle attività lavorative della Società Appaltante, fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto, riconosciuti dalla Società Appaltante.

Sono invece da intendersi come “**interventi urgenti**” tutti gli interventi necessari, che l’Appaltatore deve garantire 24h/24h per 365 gg/anno, per rimuovere l’interruzione del corretto funzionamento degli impianti.

Entro e non oltre le 4 (quattro) ore naturali decorrenti dalla segnalazione del guasto l’Appaltatore deve inviare un tecnico specializzato e dare avvio alle attività necessarie alla immediata rimozione del guasto. L’Appaltatore deve ripristinare il corretto funzionamento degli impianti **entro e non oltre 24 (ventiquattro) ore naturali** dalla segnalazione del guasto in modo da non creare intralci o sospensioni alle attività lavorative della Società Appaltante, fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto, riconosciuti dalla Società Appaltante.

Sono da intendersi come “**interventi differibili**” tutti gli interventi a fronte dei guasti che, pur determinando una riduzione di funzionalità dell’impianto interessato e/o di altri, non determinano l’interruzione del corretto funzionamento degli stessi.

L’Appaltatore deve ripristinare il corretto funzionamento degli impianti **entro e non oltre 48 (quarantotto) ore naturali** dalla segnalazione del guasto in modo da non creare intralci o sospensioni alle attività lavorative della Società Appaltante, fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto, riconosciuti dalla Società Appaltante

7 Manutenzione straordinaria

L’Appaltatore deve prestare il servizio di manutenzione straordinaria che consiste in:

- tutti gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto non di natura ordinaria necessarie al ripristino della normale funzionalità degli impianti;
- tutti gli interventi a richiesta relativi ad attività di manutenzione aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

Una volta ricevuta la segnalazione/richiesta di intervento, è compito dell'Appaltatore effettuare una valutazione tecnico-economica dell'intervento stesso. A tal fine, l'Appaltatore comunica alla Società Appaltante un preventivo di spesa rispetto agli interventi oggetto della richiesta.

La Società Appaltante si riserva la facoltà di rivolgersi a soggetti terzi diversi dall'Appaltatore per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, anche tenuto conto dei casi di urgenza, pericolosità o pericolo di deperimento del bene.

A seguito di una richiesta formulata dalla Società Appaltante di esecuzione d'interventi di manutenzione straordinaria, l'Appaltatore deve presentare un apposito "*Piano delle attività straordinarie*", che deve essere approvato formalmente dal Responsabile del Procedimento e che deve contenere almeno le seguenti informazioni:

- la descrizione delle attività da realizzare;
- il costo dell'intervento (comprensivo di materiale e installazione);
- le tempistiche di realizzazione.

Resta inteso che, in ogni caso, la Società Appaltante riconoscerà e autorizzerà il pagamento delle sole attività effettivamente svolte in esecuzione di quanto preventivato nel predetto "*Piano delle attività straordinarie*".

I prezzi di tutte le attività extra-canone saranno quantificati con i seguenti listini:

1. Prezziario delle Opere edili della Regione Lazio;
2. Prezzi Informativi dell'edilizia edito dalla Tipografia del genio Civile (DEI);
3. Listino prezzi edito da Associazione Nazionale Costruttori di Impianti (ASSISTAL).

I listini richiamati sono indicati in ordine decrescente di utilizzo, ciò significa che, dovendo realizzare un'attività, il costo del materiale/prestazione dovrà essere cercato prima sul listino n.1 e se, e solo se, non presente, sul listino n.2, e se, e solo se, non presente su quest'ultimo, sul listino n. 3.

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, fa fede l'importo previsto sul listino con numerazione inferiore; in ordine di importanza e quindi di utilizzo è quindi: 1, 2, 3.

Agli importi delle singole voci di listino sarà applicato la percentuale di ribasso offerta dall'Appaltatore in sede di gara sulla base d'asta.

I prezzi delle singole voci di listino che verranno applicati saranno quelli vigenti durante la fase di autorizzazione dell'attività ad opera del Responsabile del Procedimento, al netto del ribasso offerto. Ciò significa che la pubblicazione di una nuova versione di listino prezzi avrà vigore al netto del ribasso offerto, al fine della liquidazione delle prestazioni solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate e comunque ancora da iniziare.

Nel presente appalto non viene applicata la maggiorazione del 30%, per gli interventi di manutenzione ordinaria attinenti alla manutenzione del bene attraverso opere di riparazione dell'esistente prevista nella "Tariffa dei Prezzi 2012 Regione Lazio, D.G.R. 412 del 06/08/2012".

8 GRUPPO DI LAVORO

Il Gruppo di lavoro destinato allo svolgimento dei servizi oggetto del presente appalto DEVE comprendere le figure professionali che DEVONO possedere i requisiti professionali di seguito elencati distinti in relazione alle diverse attività.

TERMOIDRAULICO

- esperienza di almeno 7 anni di manutenzione di impianti termici e di condizionamento di cui almeno 3 anni su lavori di installazione di caldaie;
- possesso del patentino di 2° grado abilitato alla conduzione dei generatori di vapore (R.D. 824/1927).

FRIGORISTA

- esperienza di almeno 7 anni di manutenzione di impianti termici e di condizionamento di cui almeno 2 anni presso case madri produttrici di impianti di condizionamento o società di assistenza specializzate esclusive;
- possesso del Patentino del Frigorista (PIF) rilasciato dal Organismo di Valutazione accreditato come previsto dal DPR 43/2012 secondo i criteri previsti dal Regolamento CE 303/2008.

IDRAULICO

- esperienza di almeno 5 anni di manutenzione di impianti idraulici.

ELETTRICISTA

- esperienza di almeno 5 anni su: o lavori in tensione, impianti di media tensione, gruppi di continuità, gruppi elettrogeni, quadri di avviamento e controllo e quadri di scambio automatico, quadri di distribuzione generale con corrente superiore a 1000 A, interpretazione dei disegni per individuazione e valutazione di guasti e successiva scelta dell'intervento da eseguire per manutenzione o riparazione, conoscenza ed esperienza nell'uso della strumentazione elettrica per misure e verifiche, esperienza documentabile di gestione pluriennale di impianti complessi o su impianti di videosorveglianza;
- attestazione dei corsi PAV – PES – PEI.

L'Appaltatore, ai fini di quanto previsto al par. 6 del Disciplinare di gara, dovrebbe fornire un servizio di presidio che dovrebbe prevedere la presenza per almeno un'ora di un operaio specializzato per la conduzione degli impianti almeno tre giorni a settimana, escluso i festivi e prefestivi. Il servizio di presidio provvederà a:

- verificare e controllare i componenti degli impianti ed individuare eventuali anomalie di funzionamento
- garantire che le singole apparecchiature, macchine ed impianti forniscano con continuità le prestazioni richieste
- prevenire l'insorgere di guasti ed avarie sui componenti degli impianti.

La Società Appaltante si riserva la facoltà di richiedere la sostituzione del personale addetto alle prestazioni dovute, che non possieda effettivamente le competenze/conoscenze dichiarate in sede di offerta e/o che fosse motivatamente ritenuto dalla Società Appaltante non idoneo alla perfetta esecuzione dell'appalto.

L'esercizio di tale facoltà e l'eventuale sostituzione del personale dell'Appaltatore non comportano alcun onere aggiuntivo rispetto al corrispettivo di cui oltre per la Società Appaltante.

In caso di richiesta di sostituzione di unità di personale deputate all'esecuzione del presente appalto, l'Appaltatore deve provvedere entro 3 (tre) giorni lavorativi dalla richiesta, integrando il Gruppo di Lavoro con soggetti dotati di esperienza e capacità pari o superiori a quelle dei soggetti da sostituire, ferma restando la necessità di ottenere la preventiva autorizzazione scritta da parte della Società Appaltante.

9. CLAUSOLE LEGALI

9.1 Norme regolatrici e disciplina applicabile

Fatte salve le inderogabili disposizioni normative applicabili in materia, i rapporti tra la Società Appaltante e l'Appaltatore (nel seguito congiuntamente denominati "Parti") saranno regolati, in via graduata:

- dalle clausole del contratto, che costituiranno la manifestazione integrale di tutti gli accordi intervenuti tra le Parti;
- dalle disposizioni contenute negli Atti di gara;
- dall'offerta tecnico-economica prodotta dall'Appaltatore in sede di gara;
- dalle disposizioni normative derogabili applicabili in materia, per quanto non regolato dalle disposizioni/clausole/previsioni sopra indicate.

In considerazione di quanto sopra, gli atti ed i documenti prodotti dalla Società Appaltante in occasione della presente procedura di gara prevarranno sugli atti ed i documenti prodotti dall'Appaltatore nella medesima sede, ad eccezione di eventuali proposte migliorative da quest'ultimo formulate ed espressamente accettate dalla Società Appaltante.

Le Parti, nel corso dell'esecuzione dell'appalto, si riservano comunque la facoltà di concordare ulteriori condizioni migliorative, senza alcun onere aggiuntivo a carico della Società Appaltante.

Le clausole contrattuali, ivi comprese quelle contenute nel presente Capitolato, saranno sostituite, modificate od abrogate automaticamente per effetto di norme primarie e secondarie aventi carattere cogente, fermo restando che, in tal caso, l'Appaltatore non potrà promuovere azioni volte all'incremento del corrispettivo pattuito ovvero opporre eccezioni volte a sospendere o risolvere il rapporto contrattuale derivante dalla presente procedura di gara.

9.2 Modalità e tempi di esecuzione

I servizi oggetto del presente appalto DEVONO essere eseguiti integralmente ed a perfetta regola d'arte nel rigoroso rispetto dei termini, delle condizioni e delle modalità previsti nel presente Capitolato e/o nel Contratto e nella documentazione approvata dalla Società Appaltante nel corso dell'esecuzione dell'appalto, fermi restando - ove compatibili e migliorativi per la Società Appaltante- gli impegni assunti dall'Appaltatore in sede di gara.

In ogni caso, le Parti possono concordare, in qualunque momento e per qualsiasi ragione, specifiche modifiche nell'esecuzione delle attività contrattuali, rispetto a quanto sopra indicato, senza oneri aggiuntivi per la Società Appaltante.

L'Appaltatore si obbliga a rispettare tutte le indicazioni strategiche e operative relative all'esecuzione delle attività contrattuali che dovessero essere impartite dalla Società Appaltante e a dare immediata comunicazione a quest'ultima di ogni circostanza che abbia influenza sull'esecuzione delle attività oggetto dell'appalto, ivi comprese le eventuali variazioni della propria struttura organizzativa comunque coinvolta nell'esecuzione dell'appalto. Nel corso dell'esecuzione dell'appalto, l'Appaltatore è comunque tenuto a fornire alla Società Appaltante tutte le informazioni, le notizie, i chiarimenti, i dati e gli atti che saranno da quest'ultima richiesti.

Nell'esecuzione dell'appalto, l'Appaltatore si obbliga ad osservare tutte le norme e le prescrizioni tecniche, sanitarie, di igiene e di sicurezza in vigore, nonché quelle che dovessero essere successivamente emanate nel corso di esecuzione dell'appalto. Gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla necessità di osservare le predette norme e prescrizioni, anche se entrate in vigore successivamente alla stipula del Contratto restano ad esclusivo carico dell'Appaltatore, intendendosi in ogni caso remunerati con il corrispettivo di cui oltre.

L'Appaltatore non potrà pertanto avanzare alcuna pretesa di compensi, a tale titolo, nei confronti della Società Appaltante, assumendosene ogni relativa alea.

In considerazione di quanto sopra, l'Appaltatore si impegna espressamente a manlevare e tenere indenne la Società Appaltante, da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale inosservanza delle norme e prescrizioni tecniche, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti, nonché di quelle che dovessero essere emanate nel corso della durata dell'appalto.

Il personale dell'Appaltatore potrà accedere alla Sede legale della Società Appaltante nel rispetto di tutte le relative prescrizioni di sicurezza e accesso, fermo restando che sarà cura ed onere dell'Appaltatore stesso verificare preventivamente tali procedure. Le attività oggetto dell'appalto DEVONO essere eseguite dall'Appaltatore senza interferire nel normale lavoro dei predetti uffici.

L'Appaltatore prende atto che, nel corso dell'esecuzione dell'appalto, i suddetti uffici continueranno ad essere utilizzati per fini istituzionali dal personale della Società Appaltante e/o da terzi da questi autorizzati.

L'Appaltatore si impegna, pertanto, ad eseguire le predette prestazioni salvaguardando le esigenze dei suddetti soggetti, senza recare intralci, disturbi o interruzioni alla attività lavorativa in atto.

In considerazione di quanto sopra, l'Appaltatore rinuncia espressamente, ora per allora, a qualsiasi pretesa o richiesta di compenso nel caso in cui l'esecuzione delle prestazioni contrattuali dovesse essere ostacolata o resa più onerosa dalle attività istituzionali svolte dal personale della Società Appaltante e/o da terzi da questi autorizzati.

Durante l'espletamento delle attività l'Appaltatore dovrà adottare tutte le modalità e gli accorgimenti d'uso per evitare di arrecare danni a persone, ai materiali, agli impianti, agli arredi; dovrà inoltre evitare l'impiego di mezzi d'opera e macchinari che possano provocare rigature o comunque arrecare danni o deterioramenti alle superfici dei pavimenti, agli infissi, ai manufatti, ai rivestimenti e comunque a tutte quelle superfici degli ambienti che saranno interessati dalle attività oggetto dell'appalto.

9.3 Clausola sociale

Il presente appalto, in conformità agli obblighi applicabili in materia di diritto sociale e del lavoro stabiliti dal diritto dell'Unione, dal diritto nazionale, da contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali in materia, al fine di promuovere, in particolare, la stabilità occupazionale, è sottoposto all'osservanza delle norme in materia di cessazione/cambio di appalto. Per le finalità di cui sopra l'aggiudicatario del contratto, nel rispetto dei principi dell'Unione europea e dell'art. 50 del D. Lgs. n. 50/2016, deve assorbire e utilizzare prioritariamente nell'espletamento del servizio, qualora disponibili, i lavoratori che già vi erano adibiti quali dipendenti del precedente Appaltatore.

9.4 Varianti

Nessuna variazione può essere introdotta dall'Appaltatore di propria iniziativa, per alcun motivo, in difetto di autorizzazione scritta della Società Appaltante. Il mancato rispetto di tale divieto comporta a carico dell'Appaltatore l'obbligo di rimessione in pristino, con oneri a suo carico; il medesimo sarà inoltre tenuto ad eseguire, a proprie spese, tutti gli interventi di rimozione e ripristino che dovessero essergli ordinati dalla Società Appaltante ed a risarcire tutti i danni per tale ragione sofferti da quest'ultima, fermo che in nessun caso può vantare compensi, rimborsi o indennizzi per i lavori medesimi.

La Società Appaltante si riserva la facoltà di introdurre le varianti, in aumento o in diminuzione, che, a suo insindacabile giudizio, ritenga opportune per il miglioramento dell'opera e della sua funzionalità, senza che venga modificata la natura generale del contratto.

Ai sensi dell'articolo 106, comma 1, lettera c) del D. Lgs. n. 50/2016, sono ammesse, nell'esclusivo interesse della Società Appaltante, varianti, in aumento o in diminuzione, finalizzate al miglioramento del servizio, quando la necessità della variante è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili (ivi compresa l'applicazione di nuove disposizioni legislative o regolamentari o l'ottemperanza a provvedimenti di autorità o enti preposti alla tutela di interessi rilevanti) e la modifica non altera la natura generale del contratto.

Fermo restando quanto sopra, ai sensi di quanto previsto dall'art. 106, comma 12 del D.Lgs. 50/2016, la Società Appaltante potrà sempre ordinare l'esecuzione dei servizi in misura inferiore o superiore, rispetto a quanto previsto nel contratto, nel limite di un quinto dell'importo di contratto stesso, alle condizioni previste nel contratto originario. In tal caso l'Appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto e senza che nulla spetti all'Appaltatore a titolo di indennizzo.

Non sono considerati varianti le modifiche **non sostanziali** (secondo la definizione data dall'art. 106, comma 4 del D. Lgs. n. 50/2016) disposte dal Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. e) del D. Lgs. 50/2016, finalizzate al miglioramento del servizio e alla sua funzionalità e/o a risolvere aspetti di dettaglio che siano contenuti entro un importo non superiore al 5% (cinque per cento) del valore iniziale del contratto stipulato.

In considerazione della possibile effettuazione di nuove opere impiantistiche, le eventuali varianti da apportare al contratto saranno quantificate sulla base del prezzario offerto dall'Appaltatore in sede di gara contenente i prezzi delle principali tipologie di intervento di manutenzione ordinaria, come riportate nell'Allegato B.

9.5 Garanzie e Assicurazioni

L'Appaltatore DEVE predisporre ed attuare tutte le misure per assicurare la sicurezza delle persone e delle cose comunque interessate dalle attività appaltate.

In ogni caso, l'Appaltatore sarà responsabile penalmente e civilmente dei danni, di qualsiasi genere, che possono derivare alle persone e alle cose durante lo svolgimento delle attività oggetto del presente appalto.

L'Appaltatore, in relazione agli obblighi assunti con l'accettazione del presente appalto, solleva e tiene indenne la Società Appaltante da qualsiasi responsabilità in caso di infortuni e/o danni eventualmente subiti da persone o cose della Società Appaltante e/o dell'Appaltatore e/o di terzi, in dipendenza azioni o di omissioni imputabili allo stesso Appaltatore o comunque verificatesi in occasione dell'esecuzione dell'appalto.

A tal fine, l'Appaltatore DEVE possedere un'adeguata polizza assicurativa, per eventuali danni e infortuni causati a persone o cose, ivi compresi gli impianti, nello svolgimento delle attività appaltate. La suddetta polizza assicurativa DEVE prevedere, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1892 e 1893 del Codice Civile, la rinuncia dell'assicuratore a qualsiasi riserva e/o eccezione nei confronti della Società Appaltante e/o di terzi, in caso di eventuali dichiarazioni inesatte e/o reticenti.

Resta inteso che l'esistenza e, quindi, la validità e l'efficacia della polizza assicurativa di cui sopra, è condizione essenziale sia per la Società Appaltante.

Pertanto, qualora l'Appaltatore non sia in grado di provare, in qualsiasi momento, la copertura assicurativa di cui sopra, il contratto potrà essere risolto di diritto dalla Società Appaltante, fatto salvo l'obbligo di risarcimento dell'eventuale maggior danno subito dalla Società stessa.

Resta comunque ferma l'esclusiva responsabilità dell'Appaltatore anche per danni eventualmente non coperti ovvero per danni eccedenti i massimali assicurati.

9.6 Corrispettivo e Modalità di pagamento

Il corrispettivo omnicomprensivo spettante all'Appaltatore a fronte della piena e corretta esecuzione del presente appalto è pari a quanto indicato nell'offerta economica presentata dall'Appaltatore stesso in sede di gara (oltre I.V.A. ed oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso) ed è suddiviso in una quota a corpo e in una a misura.

Il corrispettivo spettante all'Appaltatore sarà considerato sempre riferito a prestazioni realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno adempimento delle modalità e delle prescrizioni del presente documento e nel piano operativo delle attività (P.O.A.). e - ove compatibili e migliorative per la Società Appaltante - delle condizioni contenute nell'offerta presentata dall'Appaltatore in sede di gara.

Saranno a carico dell'Appaltatore, intendendosi remunerati con il corrispettivo di cui sopra, tutti gli oneri ed i rischi relativi alle attività oggetto del presente appalto, ivi compresi quelli relativi alle spese di viaggio, missione, vitto e alloggio del personale dell'Appaltatore, comunque impiegato nell'esecuzione del presente appalto.

Tutti gli obblighi ed oneri derivanti all'Appaltatore dall'esecuzione dell'appalto e dall'osservanza di leggi e regolamenti, nonché dalle disposizioni emanate o che venissero emanate dalle competenti autorità, saranno compresi nel corrispettivo di cui sopra.

La quota di corrispettivo relativa alle attività “a corpo” (ossia tutti servizi tranne la manutenzione straordinaria) verrà riconosciuto in tranches posticipate con cadenza mensile di importo pari a quanto risultante dai Report mensili approvati per iscritto dalla Responsabile del Procedimento, salva l'applicazione della ritenuta di cui all'art. 30 comma 5 bis del D. Lgs. n. 50/2016 e di eventuali penali in compensazione.

Il pagamento dell'ultima rata di saldo sarà effettuato previo esito positivo del Verbale di riconsegna degli impianti, di cui al precedente par. 2.1. del presente documento.

La quota di corrispettivo riguardante le attività “a misura” (servizio di manutenzione straordinaria), come desunta dall'offerta economica presentata dall'Appaltatore in sede di gara, verrà riconosciuta, salva l'applicazione della ritenuta di cui all'art. 30 comma 5 bis del D. Lgs. n. 50/2016 e di eventuali penali in compensazione, in tranches trimestrali posticipate di importo pari a quanto risultante dai Piani delle attività straordinari approvati dalla Società Appaltante, previa accettazione dei servizi erogati da parte del Responsabile del Procedimento. Fermo restando quanto sopra, tutti i pagamenti saranno effettuati previo accertamento della regolarità contributiva dell'Appaltatore (in caso di R.O.E., di tutti gli operatori che hanno effettivamente svolto attività oggetto del pagamento) e, se del caso, dei subappaltatori che hanno effettivamente svolto attività oggetto del pagamento, nonché previa autorizzazione alla fatturazione da parte del Responsabile del Procedimento e ricezione di regolari fatture da parte della Società Appaltante.

Le suddette fatture dovranno comunque:

- contenere la denominazione del presente appalto;
- il C.I.G. (codice identificativo gara);
- indicare puntualmente il numero dell'Ordine di acquisto inviato dalla Società Appaltante a seguito della stipula del Contratto;
- specificare puntualmente le attività effettivamente svolte.

Tali fatture dovranno essere indirizzate alla LAZIOcrea S.p.A., via del Serafico n. 107 - 00142 Roma fermo restando che in caso di variazione del suddetto indirizzo sarà cura della Società Appaltante comunicare tempestivamente le modificazioni intervenute. Si precisa che dal 1 luglio 2017 la società LAZIOcrea è rientrata nel novero dei soggetti assoggettati al regime di via cd. “*split payment*”. Pertanto tutte le fatture dovranno riportare la seguente indicazione: “scissione dei pagamenti ex art. 17-ter del DPR 633/72. L'importo dell'I.V.A. non sarà corrisposto in quanto, come da normativa vigente, la stessa sarà versata all'Erario direttamente da LAZIOcrea.

In caso di aggiudicazione del presente appalto a un R.O.E., i singoli operatori economici costituenti il raggruppamento - salva e impregiudicata la responsabilità solidale degli operatori raggruppati nei confronti della Società Appaltante - potranno provvedere ciascuno alla fatturazione “*pro quota*” delle attività regolarmente ed effettivamente svolte, corrispondenti alle attività dichiarate in fase di gara e nell'atto costitutivo del Raggruppamento. Nel suddetto caso, l'operatore mandatario del R.O.E. stesso sarà obbligato a trasmettere, in maniera unitaria e previa predisposizione di un apposito prospetto riepilogativo delle attività svolte e delle competenze maturate, le fatture relative all'attività svolta da ciascun operatore raggruppato. Nel caso in esame, anche a fronte di fatturazione separata, resta comunque inteso che tutti i pagamenti verranno effettuati in favore dell'operatore mandatario.

Il pagamento delle fatture accettate sarà effettuato entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla data fine mese di ricevimento delle stesse da parte della Società Appaltante, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato all'Appaltatore (in caso di R.O.E., all'operatore mandatario) e dedicato al presente appalto, anche in via non esclusiva, fermi restando gli obblighi di comunicazione di cui all'art. 3, comma 7, della Legge n. 136/2010.

In ogni caso, l'Appaltatore assume tutti gli ulteriori obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010, fermo restando che in caso di inosservanza degli obblighi anzidetti, in qualunque modo accertati, la Società Appaltante si riserva la facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto del Contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, salvo il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

L'Appaltatore, sotto la propria esclusiva responsabilità, deve rendere tempestivamente note alla Società Appaltante le eventuali variazioni dei dati trasmessi ai sensi dell'art. 3, comma 7, della Legge n. 136/2010 e/o delle modalità di accredito di cui sopra. In difetto di tale comunicazione, anche se le variazioni fossero pubblicate nei modi di legge, l'Appaltatore non può sollevare eccezioni in ordine ad eventuali ritardi dei pagamenti, né in ordine ai pagamenti già effettuati.

Eventuali mancati o ritardati pagamenti causati dall'impossibilità, per la Società Appaltante, di verificare le fatture ricevute e/o le attività prestate in ragione di documentazione insufficiente, mancante o non conforme o causati da eventuali mancati o ritardati stanziamenti e/o trasferimenti da parte della Regione Lazio non sono imputabili né addebitabili alla Società stessa.

9.7 Penali

Le attività oggetto dell'appalto DEVONO essere pienamente e correttamente eseguite entro e non oltre i termini previsti nel presente Capitolato e/o nel Contratto e nella documentazione prodotta nel corso dell'esecuzione dell'appalto, fermi restando - ove compatibili e migliorativi per la Società Appaltante - gli impegni assunti dall'Appaltatore in sede di gara. Ne deriva che sarà considerato, a tutti gli effetti, ritardo anche una prestazione che non sia, ad insindacabile giudizio della Società Appaltante, eseguita a perfetta regola d'arte.

La Società Appaltante in caso di inadempimenti dell'Appaltatore (non dipendenti da questi ultimi ovvero da forza maggiore o caso fortuito) si riservano l'insindacabile facoltà di applicare le seguenti penali:

per la manutenzione ordinaria (Piano operativo delle attività- P.O.A.): in caso di ritardo che si prolunghi per più di 3 (tre) giorni lavorativi di ritardo nella corretta e tempestiva esecuzione dei servizi con le modalità e le frequenze indicate nell'Allegato al presente documento contenente il P.O.A., una penale fino all'1⁰/₀₀ (uno per mille) del corrispettivo complessivo di aggiudicazione per ogni giorno naturale di ritardo, I.V.A. esclusa;

per gli interventi a chiamata (cfr. par. 6):

- una penale fino allo 0,5⁰/₀₀ (zero virgola cinque per mille) del corrispettivo complessivo di aggiudicazione **per ogni ora naturale di ritardo** per la piena e corretta esecuzione degli interventi a chiamata "*emergenti*" e "*urgenti*", rispetto alle tempistiche indicate al precedente par. 6 del presente Capitolato;
- una penale fino allo 0,3⁰/₀₀ (zero virgola tre per mille) del corrispettivo complessivo di aggiudicazione **per ogni ora naturale di ritardo** per la piena e corretta esecuzione degli interventi a chiamata differibili;

- per la consegna del Report: una penale fino al 0,3‰ (zero virgola tre per mille) del corrispettivo complessivo di aggiudicazione per **ogni giorno lavorativo di ritardo** rispetto a quanto indicato al precedente par. 5 del presente documento.

Fermo restando quanto sopra, in caso di ritardi relativamente alle frequenze indicate nel P.O.A. che si verificano per più di tre volte, la Società Appaltante, a decorrere dalla quarta segnalazione, si riserva l'insindacabile facoltà di applicare una penale a decorrere dal primo giorno lavorativo di ritardo.

Qualora l'ammontare delle penali applicate ecceda il limite del 10% (dieci per cento) del corrispettivo complessivo contrattuale, la Società Appaltante avrà l'insindacabile facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, nonché di procedere in danno dell'Appaltatore, fermo restando il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno subito dalla Società stessa.

Gli inadempimenti contrattuali che possono dar luogo all'applicazione delle penali saranno contestati dalla Società Appaltante all'Appaltatore mediante lettera raccomandata a/r ovvero via P.E.C. (posta elettronica certificata). In tal caso, l'Appaltatore deve comunicare, con le medesime modalità (raccomandata a/r ovvero via fax), le proprie deduzioni alla Società Appaltante nel termine massimo di 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi dalla data di ricezione delle contestazioni. Qualora tali deduzioni non siano ritenute accoglibili, ad insindacabile giudizio della Società Appaltante, ovvero non vi sia stata risposta nel termine sopra indicato, la Società Appaltante potrà applicare all'Appaltatore le penali come sopra indicate a decorrere dall'inizio dell'inadempimento.

La Società Appaltante potrà compensare i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui sopra con quanto dovuto all'Appaltatore a qualsiasi titolo o ragione (dunque, anche a titolo/ragione derivante da un diverso appalto affidatogli dalla Società Appaltante) ovvero, in difetto avvalersi della cauzione definitiva prodotta al momento della stipula del Contratto, senza bisogno di diffida, ulteriore accertamento o procedimento giudiziario.

In caso di aggiudicazione del presente appalto ad un R.O.E., ferma restando la responsabilità solidale degli operatori raggruppati nei confronti della Società Appaltante, le penali verranno detratte dagli importi delle fatture emesse dall'operatore mandatario.

In caso di escussione della cauzione definitiva, l'Appaltatore DEVE provvedere alla sua completa reintegrazione entro e non oltre il termine di 10 (dieci) giorni solari e consecutivi dal ricevimento della relativa richiesta da parte della Società Appaltante.

La richiesta e/o il pagamento delle penali di cui sopra non esonereranno in nessun caso l'Appaltatore dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento delle penali stesse.

Fermo restando quanto sopra, l'applicazione delle suddette penali non precluderà il diritto della Società Appaltante a richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni subiti.

9.8 Obblighi di riservatezza

L'Appaltatore ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga in possesso ovvero di cui abbia solo anche la mera visibilità in ragione delle prestazioni oggetto del presente appalto, impegnandosi a non divulgarli in alcun modo e sotto qualsiasi forma, nonché a non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione dell'appalto.

Nello svolgimento delle attività oggetto del presente appalto, l'Appaltatore e, per esso ciascuna singola risorsa utilizzata per gli adempimenti contrattuali, DEVE uniformarsi alle procedure ed agli standard in materia di riservatezza e sicurezza dei dati e delle informazioni, nonché alle specifiche procedure di sicurezza, in particolare in materia di privacy adottate dalla Società Appaltante. Tali procedure formeranno parte integrante e sostanziale del rapporto contrattuale e l'Appaltatore si obbliga a prenderne visione prima dell'inizio dell'esecuzione delle prestazioni oggetto dell'appalto. L'Appaltatore si impegna all'esatta osservanza degli obblighi di segretezza anzidetti da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori.

Fermo restando quanto sopra, considerato che le attività oggetto del presente appalto comportano la gestione dei dati personale e/o sensibili, l'Appaltatore, al momento della stipula del contratto di appalto sarà nominato responsabile esterno del trattamento dei predetti dati, secondo la definizione degli artt. 4 comma 1, lett. g) e 29 del "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" (Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196).

Il predetto atto di nomina sarà riferito al complesso delle attività affidate all'Appaltatore e sarà allegato al contratto per farne parte integrante e sostanziale.

L'Appaltatore sarà comunque tenuto, al termine della durata del presente appalto, ovvero previa formale richiesta scritta da parte della Società Appaltante, a cessare il trattamento dei suddetti dati e a riconsegnare gli eventuali archivi in suo possesso.

In caso di inosservanza degli obblighi suddetti, in qualunque modo accertati, la Società Appaltante si riserva la facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto del presente appalto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni subiti dalla Società stessa.

9.9 Obblighi nei confronti del personale

L'Appaltatore DEVE osservare, nei riguardi del personale impiegato nell'espletamento delle attività oggetto del presente appalto, tutti gli obblighi derivanti da disposizioni normative e contrattuali in materia di lavoro, con particolare riferimento a quelli sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione, assistenza, contribuzione e retribuzione dei lavoratori, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi.

L'Appaltatore sarà pertanto tenuto ad applicare, nei confronti dei lavoratori che saranno impiegati nelle prestazioni oggetto dell'appalto, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria e nella località in cui si svolgono le prestazioni contrattuali, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni e, in genere, da ogni contratto collettivo applicabile, successivamente stipulato per la categoria.

L'Appaltatore DEVE continuare ad applicare i suddetti contratti collettivi anche dopo la loro eventuale scadenza e fino alla loro sostituzione.

9.10 Subappalto

L'Appaltatore può subappaltare le attività oggetto del presente appalto entro il limite del 30% (trenta per cento) dell'importo complessivo di aggiudicazione, I.V.A. esclusa.

L'eventuale esercizio della facoltà di subappalto non comporta alcuna modificazione agli obblighi e agli oneri dell'Appaltatore, che rimarrà l'unico e solo responsabile nei confronti della Società Appaltante.

L'affidamento di attività in subappalto è comunque sottoposto alle seguenti condizioni, a pena di impossibilità di ricorrere all'istituto in questione ovvero di nullità assoluta del contratto di subappalto eventualmente stipulato in violazione delle condizioni stesse, fermo restando quant'altro previsto dall'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016:

- **l'Appaltatore deve aver indicato, in sede di offerta, le attività che intende subappaltare e la terna dei subappaltatori;**
- in capo al subappaltatore non devono sussistere le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, fermo restando quanto previsto dall'art. 105, comma 12 del D. Lgs. n. 50/2016;
- il subappaltatore non deve aver partecipato alla presente procedura per l'affidamento dell'appalto;
- l'Appaltatore deve presentare alla Società Appaltante apposita istanza, con un anticipo di almeno 20 (venti) giorni naturali prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle attività da subappaltare, allegando la documentazione prevista dall'art. 105, commi 7 e 8, del D.Lgs. n. 50/2016, ossia:
 - ✓ originale o copia autenticata del contratto di subappalto, fermo restando che tale contratto deve contenere l'accettazione esplicita, da parte del subappaltatore, di tutte le condizioni del presente documento e, ove compatibili, di tutti gli impegni assunti dall'Appaltatore in ordine alle attività oggetto di subappalto nonché, a pena di nullità assoluta del contratto di subappalto, un'apposita clausola ai sensi della quale le parti assumono tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010;
 - ✓ dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento con il subappaltatore, a norma dell'art. 2359 del Codice Civile. In caso di ROE, consorzio tale dichiarazione deve essere effettuata da ciascuno dei soggetti partecipanti;
- nei confronti del subappaltatore non devono sussistere alcuno dei divieti previsti dalla normativa antimafia (D.Lgs. n. 159/2011);
- l'esecuzione delle attività subappaltate non potrà formare oggetto di ulteriore subappalto.

Fermo restando quanto sopra, la Società Appaltante provvederà al rilascio dell'autorizzazione entro 30 (trenta) giorni naturali dalla data di ricevimento della predetta istanza. Tale termine potrà essere prorogato una sola volta, ove ricorrano giustificati motivi. Trascorso tale termine senza che si sia provveduto, l'autorizzazione si intende concessa.

Per i subappalti o cottimi di importo inferiore al 2% (due per cento) dell'importo delle prestazioni affidate o di importo inferiore ad Euro 100.000,00 (centomila/00) i termini per il rilascio dell'autorizzazione da parte della Società Appaltante sono ridotti della metà. In caso di subcontratti stipulati per l'esecuzione di attività oggetto

del presente appalto, è fatto obbligo all'Appaltatore e/o al subappaltatore di trasmettere alla Società Appaltante un originale o una copia autenticata del subcontratto entro e non oltre 10 (dieci) giorni naturali dalla data di stipula, da cui risulti almeno il nome del sub-contraente, l'oggetto dell'attività affidata, l'importo contrattuale e gli strumenti di pagamento del corrispettivo spettante al subcontraente nonché, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuna delle parti assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010.

Salvo quanto disposto dall'art. 105 comma 13 del D. Lgs. n. 50/2016, tutti i pagamenti al subappaltatore dovranno essere effettuati a cura diretta dell'Appaltatore che deve comunque trasmettere alla Società Appaltante, entro 20 (venti) giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato nei suoi confronti, copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti effettuati al subappaltatore.

In caso di subappalto e/o subcontratto, il mancato utilizzo degli strumenti di pagamento di cui all'art. 3, comma 1, della Legge n. 136/2010, nei rapporti tra tutti i soggetti costituenti la filiera delle imprese a qualsiasi titolo interessate alle attività oggetto del presente appalto, determina la risoluzione di diritto del relativo contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

In caso di violazione degli obblighi di tracciabilità finanziaria, la parte non inadempiente si impegna a dare immediata comunicazione alla Società Appaltante e agli enti competenti dell'inadempimento della propria controparte ai predetti obblighi.

Quanto previsto dal presente documento e/o dal Contratto, in materia di verifiche e controlli, riservatezza e obblighi nei confronti del personale dipendente, si applicherà anche nei confronti degli eventuali subappaltatori e/o subcontraenti.

9.11 Risoluzione e Recesso

Oltre ai casi specificatamente previsti in altre parti del presente documento, la Società Appaltante potrà dichiarare la risoluzione di diritto del Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, nelle seguenti ipotesi:

- venga accertata, successivamente alla stipula del contratto, la sussistenza di uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, ovvero la perdita degli stessi nel corso dell'esecuzione del presente appalto;
- grave inadempimento degli obblighi e degli oneri assunti con il rapporto contrattuale (ivi compresa la normativa in materia di sicurezza sul lavoro) ovvero reiterato inadempimento, anche non grave, dei suddetti obblighi e oneri oppure cessazione o qualunque sospensione unilaterale delle attività, anche se motivata dall'esistenza di controversie con la Società Appaltante;
- affidamento di attività in subappalto in violazione di quanto previsto nell'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016 e nell'offerta presentata dall'Appaltatore in sede di gara;
- mancato rispetto nei confronti del proprio personale delle condizioni previste dal CCNL di categoria e delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia contributiva e di salute e sicurezza dei lavoratori;

- mancata completa reintegrazione della garanzia definitiva eventualmente escussa entro il termine di 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento della relativa richiesta da parte della Società Appaltante;
- mancata copertura assicurativa dei rischi da responsabilità civile, in ordine allo svolgimento di tutte le attività contrattuali, per l'intera durata dell'appalto.

La Società Appaltante, nel caso di giusta causa, ha altresì diritto di recedere unilateralmente dal Contratto in qualsiasi momento e qualunque sia il suo stato di esecuzione, senza necessità di preavviso. In particolare, sussiste una giusta causa di recesso qualora:

- perdita dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 nel corso dell'esecuzione del presente appalto;
- venga depositato un ricorso, nei confronti o contro l'Appaltatore, ai sensi della legge fallimentare o di altra legge applicabile in materia di procedure concorsuali, che possa determinare lo scioglimento, la liquidazione, la composizione amichevole, la ristrutturazione dell'indebitamento o il concordato con i creditori, ovvero nel caso in cui venga designato un liquidatore, curatore, custode o soggetto avente simili funzioni, il quale entri in possesso dei beni o venga incaricato della gestione degli affari dell'Appaltatore;
- sopraggiungano concrete ragioni di interesse pubblico, debitamente documentate e non imputabili alla Società Appaltante, che facciano venire meno la necessità/opportunità di prosecuzione dell'appalto.

L'eventuale dichiarazione di risoluzione ovvero di recesso per giusta causa sarà inviata dalla Società Appaltante con raccomandata A/R ovvero mediante posta elettronica certificata (PEC), fermo restando che la risoluzione o il recesso avranno effetto dalla data indicata nella relativa comunicazione da parte della Società stessa, senza bisogno di ulteriori accertamenti o procedimenti giudiziari.

Dalla data di efficacia della risoluzione o del recesso, l'Appaltatore deve cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno alla Società Appaltante.

In caso di risoluzione o di recesso per giusta causa dichiarato dalla Società Appaltante, l'Appaltatore avrà il diritto al corrispettivo relativo alle sole prestazioni eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le modalità di quantificazione, fatturazione e pagamento previste nel documento e/o nel Contratto, in deroga a quanto previsto dall'art. 1671 del Codice Civile e dall'art. 109 del D. Lgs. n. 50/2016, rinunciando espressamente, ora per allora, a qualsiasi ulteriore pretesa, anche di natura risarcitoria e a ogni ulteriore compenso e/o indennizzo e/o rimborso delle spese.

In caso di risoluzione, comunque, la Società Appaltante avrà il diritto di escutere la garanzia prestata dall'Appaltatore ovvero di applicare una penale di importo equivalente a quest'ultima, fermo restando il diritto della Società Appaltante al risarcimento dell'eventuale maggior costo necessario al regolare completamento del presente appalto.

In caso di risoluzione, inoltre, la Società Appaltante avrà la facoltà di differire il pagamento del saldo ancora dovuto a fronte delle prestazioni eseguite a perfetta regola d'arte in ragione del presente appalto e/o degli eventuali crediti vantati dall'Appaltatore in ragione della corretta esecuzione di altri appalti affidatigli dalla

Società Appaltante al fine di quantificare il danno che l'Appaltatore sarà eventualmente tenuto a risarcire nonché di operare le opportune compensazioni tra l'importo del danno e i suddetti crediti.

9.12 Diritti e Pretese di terzi

L'Appaltatore garantirà e manleverà, in ogni tempo, la Società Appaltante, da ogni e qualsiasi pretesa di terzi, derivante da inosservanza, anche parziale, da parte dello stesso delle norme contrattuali e da inadempienze nell'ambito delle attività e rapporti comunque posti in essere per lo svolgimento del presente appalto. Ciascuna parte si obbliga a dare immediato avviso all'altra di qualsiasi azione di rivendicazione o pretesa di terzi di cui sopra, della quale sia venuta a conoscenza.

9.13 Cessione del contratto e dei crediti

L'Appaltatore non deve cedere il Contratto, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo o ragione, direttamente o indirettamente, salvo quanto stabilito dall'art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016.

L'Appaltatore può cedere a terzi i crediti derivanti dal Contratto, nei limiti di quanto stabilito dall'art. 106, comma 13, del D.Lgs. n. 50/2016 e a condizione che la Società Appaltante accetti espressamente la cessione.

In caso di cessione del credito, tutti gli obblighi in tema di tracciabilità finanziaria di cui all'art. 3 della Legge 136/2010 si applicano anche al cessionario. In ogni caso, l'Appaltatore non deve conferire, in qualsiasi forma, procure all'incasso.

In caso di inadempimento da parte dell'Appaltatore degli obblighi di cui sopra, la Società Appaltante avrà la facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto del Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, fermo restando il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

9.14 Comunicazioni

Qualunque comunicazione scritta dell'Appaltatore alla Società Appaltante, riguardante l'esecuzione del presente appalto, DEVE essere inviata al Responsabile del procedimento nominato dalla Società Appaltante.

Salvo quanto disposto in altre parti del presente Capitolato e/o nel Contratto, tutte le comunicazioni scritte tra l'Appaltatore e la Società Appaltante, riguardanti lo svolgimento delle attività oggetto dell'appalto, potranno essere inviate con qualunque mezzo di trasmissione (ad esempio, raccomandata A/R, fax, e-mail, telegramma, ecc.) da cui risulti il destinatario, il giorno e l'ora di ricezione.

Tutti i rapporti scritti e verbali, tra l'Appaltatore e la Società Appaltante, comunque inerenti all'esecuzione del presente appalto, dovranno avvenire esclusivamente in lingua italiana.

9.15 Spese contrattuali

Le spese contrattuali e gli oneri fiscali, comprese le imposte di bollo, saranno integralmente poste a carico dell'Appaltatore, ad eccezione di quanto, per legge, fa carico alla Società Appaltante.

In caso d'uso, al Contratto dovrà essere applicata l'imposta di registro, con ogni relativo onere a carico dell'Appaltatore. Ai soli fini della eventuale registrazione saranno omessi gli atti/documenti allegati.

9.16 Clausole di salvaguardia

In qualunque caso di invalidità o inefficacia del Contratto, anche se dovuto a pronunce giurisdizionali di annullamento, ivi compreso l'annullamento di qualsiasi atto di gara disciplinante il presente appalto e propedeutico alla stipula del Contratto stesso e/o dell'aggiudicazione disposta dalla Società Appaltante al termine della procedura selettiva, l'Appaltatore non avrà diritto ad alcun corrispettivo, indennizzo o rimborso delle spese sostenute in esecuzione delle attività oggetto del presente appalto, né al risarcimento dell'eventuale maggior danno eventualmente subito.

L'invalidità o l'inefficacia di una o più clausole del singolo contratto, anche se dovuta a pronunce giurisdizionali di annullamento, ivi compreso l'annullamento totale o parziale di qualsiasi atto di gara disciplinante il presente appalto e propedeutico alla stipula del contratto stesso e/o dell'aggiudicazione disposta dalla Società Appaltante al termine della procedura selettiva, non comporterà l'invalidità o l'inefficacia delle altre clausole contrattuali e/o del medesimo atto nel suo complesso.

Qualsiasi omissione o ritardo della Società Appaltante nella richiesta di adempimento delle disposizioni del presente Capitolato e/o del Contratto, o di parte di esse, non costituirà in nessun caso rinuncia da parte di queste ultime ai diritti ad essa spettanti.

9.17 Controversie e Foro competente

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra l'Appaltatore e la Società Appaltante, relativamente all'interpretazione del singolo contratto e/o all'esecuzione e/o alla cessazione per qualsiasi causa del contratto stesso, sarà demandata alla competenza esclusiva del Foro di Roma. Si precisa fin da ora che il contratto tra la Società Appaltante e l'Appaltatore non conterrà la clausola compromissoria.