



**Appalto per il servizio di  
conduzione e manutenzione degli impianti  
tecnologici  
TEATRO ARGENTINA in Roma**

**Capitolato Tecnico d'Appalto**

## INDICE

1 - OGGETTO DELL'APPALTO	3
2 - DURATA DELL'APPALTO	3
3 - DESCRIZIONE DEI SERVIZI	4
3.1 Conduzione degli Impianti	5
3.1.1 - Impianto di Climatizzazione	5
3.1.2 - Impianti elettrici e speciali e rivelazione incendi	8
3.1.3 - Impianto spegnimento incendi	8
3.1.4 - Tiri in alto	9
3.2 - Servizio di manutenzione ordinaria	9
3.2.1 - Pulizia	10
3.2.2 - Verifica	10
3.2.3 - Ripristino dei livelli e sostituzione materiali di consumo	10
3.2.4 - Riparazione	11
3.2.5 - Smontaggio e rimontaggio	11
3.2.6 - Piccola manutenzione edile	11
3.3 - Servizio di Manutenzione straordinaria	12
3.3.1 - Servizio di Presidio	14
4.4 - Servizio di Pronto intervento	14
4.5 - Organizzazione del servizio e risorse Umane	15
4 - AMMONTARE DELL'APPALTO	16
4.1 - Prestazioni a canone	16
4.2 - Prestazioni extra canone	17

## **1 - OGGETTO DELL'APPALTO**

Il presente capitolato tecnico d'appalto è inerente ai servizi e prestazioni per la conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per le attività di presidio e pronto intervento nei termini di seguito specificati, Teatro Argentina in Roma, rispettivamente in Largo Torre Argentina n. 52.

Gli impianti tecnologici oggetto dell'appalto sono:

- A: impianti di climatizzazione e idrico-sanitario
- B: impianti elettrici e speciali
- C: impianti di rivelazione e spegnimento incendi

**Nell'Allegato 1** è riportata la consistenza degli impianti del Teatro Argentina;

**Nell'Allegato 2** sono riportate le attività minime di conduzione, gestione e manutenzione ordinaria richieste per il Teatro Argentina.

L'operatore economico affidatario dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti tecniche e legislative per ognuna delle attività suddette.

Quanto riportato nell'allegato 1 al presente capitolato relativamente alla consistenza degli impianti si deve intendere come dato indicativo da parte della Stazione Appaltante.

Tale documentazione non solleva l'affidatario dall'obbligo di una verifica puntuale della realtà impiantistica e dello stato di conservazione, che si intende assolta attraverso appositi sopralluoghi da effettuarsi prima della firma del contratto.

## **2 - DURATA DELL'APPALTO**

La durata dell'appalto è fissata in **tre anni** a partire dalla **data di consegna**.

La stazione appaltante si riserva la facoltà di rinnovare il contratto per ulteriori 12 mesi, per un periodo complessivo di quattro anni, ai medesimi prezzi, patti e condizioni. La stazione appaltante esercita tale facoltà comunicandola all'appaltatore mediante posta elettronica certificata almeno 30 giorni prima della scadenza del contratto originario.

È facoltà della Stazione Appaltante altresì prorogare il contratto successivamente alla sua scadenza, per i tempi strettamente necessari, nel caso in cui la procedura per il nuovo affidamento non sia ancora conclusa per fatti non imputabili all'Associazione.

Nel caso di proroga la stessa verrà comunicata all'Appaltatore a mezzo pec almeno dieci giorni prima la scadenza contrattuale.

Resta inteso che la durata dell'appalto potrà essere prorogata fino al giorno in cui verrà

consegnato l'appalto successivo (comunque non oltre 6 mesi).

In caso di esercizio dell'opzione o di proroga l'assuntore ha l'obbligo di accettare la prosecuzione dell'incarico agli stessi prezzi e condizioni.

### **3 - DESCRIZIONE DEI SERVIZI**

I servizi richiesti sono:

- a) Conduzione degli impianti
- b) Manutenzione ordinaria
- c) Manutenzione straordinaria
- d) Presidio
- e) Reperibilità
- f) Pronto intervento

Tutti i servizi sopra elencati dovranno essere garantiti su base annua secondo la seguente stima:

#### **Teatro Argentina:**

- 2.720 Ore per il servizio di conduzione e manutenzione impianti (livello C3);
- 2.080 Ore per il servizio di presidio per le attività teatrali (livello C2).

Dovrà essere garantita la reperibilità continuativa H24 per 365 gg/anno. Conduzione, manutenzione, presidio e reperibilità sono valutati in base alla tariffa oraria della manodopera secondo i livelli indicati (contratto metalmeccanico).

La stima è da intendersi variabile ma comunque l'affidatario dovrà garantire mensilmente il numero minimo di ore indicate. Il mancato rispetto del suddetto numero minimo di ore è soggetto all'applicazione di penali come più avanti specificato. Rimane inteso che la stazione appaltante, per il tramite del RUP, del DEC o di altro soggetto titolato potrà chiedere - nel rispetto del monte ore complessivo mensile indicato - una diversa distribuzione oraria su base giornaliera e mensile dell'impiego della manodopera secondo necessità legate alle attività di spettacolo al momento non prevedibili.

La Committenza si impegna a comunicare con almeno 24 ore di anticipo le proprie necessità. In mancanza di comunicazioni rimane valida la stima.

### **3.1 Conduzione degli Impianti**

#### **3.1.1 - Impianto di Climatizzazione**

L'esercizio degli impianti termici ed assimilati dovrà essere effettuato in modo da garantire il mantenimento delle prestazioni contrattuali, l'efficienza la continuità di funzionamento degli impianti nei periodi e negli orari stabiliti, da regolamenti sanitari e da eventuali prescrizioni della Stazione Appaltante.

Più in dettaglio:

- L'esercizio degli impianti termici deve garantire nei singoli locali del teatro il mantenimento di una temperatura media e nei limiti di seguito indicati.
- Il servizio deve essere effettuato con personale professionalmente abilitato.
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali.
- Eventuali non conformità, non derivanti dall'esercizio, dovranno essere tempestivamente segnalate per iscritto al Committente.
- Prima e durante la gestione del servizio, con cadenza regolare, l'Appaltatore è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati di apparecchi utilizzatori delle centrali tecnologiche.
- L'Appaltatore deve assicurare la perfetta efficienza e funzionalità dei locali e di tutti i dispositivi di sicurezza che devono pertanto essere tenuti sotto assiduo controllo e sorveglianza (valvole di sicurezza, termostati, fotocellule, dispositivi elettrici in genere, aerazione, organi per sgancio e intercettazioni di sicurezza, apparecchiature di protezione).
- L'esecuzione di eventuali interventi di riparazione che comportino il fermo degli impianti per un tempo superiore un'ora deve essere preventivamente comunicato e concordato con la Stazione Appaltante.
- L'Appaltatore deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo dell'impianto ai fini della sicurezza della funzionalità per quanto riguarda le caldaie, i gruppi frigoriferi, i gruppi a pompa di calore, le centrali di condizionamento, i serbatoi, le tubazioni in genere, i camini, i cunicoli, le ispezioni, i grigliati, le apparecchiature che vengono manovrate saltuariamente (es. interruttore generale e pulsanti di sgancio) con l'obbligo di segnalare al Committente ogni anomalia o stato di pericolo.

- L'Appaltatore deve inoltre tenere regolarmente sotto controllo lo sfiato dell'aria lungo le reti e la regolazione dell'impianto in genere onde consentire il corretto funzionamento dello stesso.
- Il mantenimento in funzione delle apparecchiature di addolcimento dell'acqua da immettere nell'impianto.

### ***Norme di riferimento per controlli e misure***

- I controlli dovranno essere conformi a quanto indicato nelle norme UNI-CTI, UNI-CIG e UNI-CEI vigenti.
- Le misure di temperatura dell'aria nei locali degli edifici e devono essere effettuate periodicamente secondo quanto indicato nelle norme UNI.

### ***Verifica delle condizioni microclimatiche***

Le condizioni microclimatiche interne che dovranno essere garantite sono le seguenti:

- Condizioni termoigrometriche estere
  - Estate 35°C U.R. 50%
  - Inverno 0°C U.R. 70%
- Condizioni termoigrometriche interne
  - Sala estate 25°C U.R. 50%
  - Sala inverno 22°C U.R. 50%
  - Foyer inverno 20°C U.R. 40%
  - Uffici e camerini estate 26°C U.R. 50%
  - Uffici e camerini inverno 20°C U.R. 50%
- tolleranze
  - temperature  $\pm 1^{\circ}\text{C}$  (per la sala  $+2^{\circ}\text{C}$ )
  - umidità  $\pm 5\%$

La Stazione Appaltante ha diritto di richiedere, in qualunque momento, che vengano effettuate in contraddittorio con l'Appaltatore, misure per la verifica delle temperature erogate nei locali dell'edificio, quelle delle caldaie, dei gruppi frigoriferi, delle pompe di calore, delle reti di distribuzione e delle partenze degli impianti interni.

È compito dell'Appaltatore mettere a disposizione le apparecchiature necessarie munite di certificato di taratura, per il controllo della temperatura ambiente. Il controllo verrà effettuato in giorni e ore concordate con il richiedente. L'Appaltatore verrà esonerato dall'obbligo del mantenimento delle temperature contrattuali per gli impianti di riscaldamento e condizionamento invernale qualora temperatura esterna scenda nelle ventiquattr'ore al di sotto dei  $-3^{\circ}\text{C}$ .

In tal caso però, sarà obbligo dell'Appaltatore di mantenere gli impianti al massimo regime, compatibilmente con le modalità costruttive e con la sicurezza, al fine di ottenere le più alte temperature raggiungibili.

L'Appaltatore rimane esonerato dall'obbligo del mantenimento delle temperature e dell'umidità relativa contrattuali per gli impianti di condizionamento estivo, qualora i valori della temperatura dell'umidità relativa e esterna superino nelle ventiquattro ore seguenti valori:

- temperatura esterna  $+38^{\circ}\text{C}$  e umidità relativa 60%
- temperatura esterna  $+29^{\circ}\text{C}$  e umidità relativa 90%.

In tal caso però è obbligo dell'Appaltatore mantenere senza ulteriore compenso gli impianti al massimo regime, compatibilmente con le modalità costruttive e la sicurezza degli stessi.

L'impresa è tenuta inoltre quale Terzo Responsabile alla stesura e all'aggiornamento del libretto di centrale così come prescritto nell'Allegato D del DPR 412/93 dove dovranno essere riportati:

- i nominativi del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici,
- i dati caratteristici delle apparecchiature e di esercizio dell'impianto,
- i risultati delle verifiche periodiche effettuate a cura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto,
- la firma del responsabile dell'esercizio e della manutenzione per accettazione della funzione.

### **3.1.2 - Impianti elettrici e speciali e rivelazione incendi**

L'esercizio degli impianti elettrici e speciali dovrà essere effettuato al fine di garantire le prestazioni contrattuali, l'efficienza e il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato nel rispetto della normativa vigente. Più in dettaglio:

- Il servizio deve essere effettuato con personale professionalmente qualificato.
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto della normativa tecnica vigente, delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali.
- Eventuali sospensioni programmate all'erogazione di energia elettrica devono essere richieste ed autorizzate dalla Stazione Appaltante per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio devono essere effettuati tutti i controlli le misure previste dalla normativa vigente; i rilevamenti verranno effettuati con le modalità e la periodicità indicate dalla normativa, mentre risultati ottenuti dovranno essere registrati nei giornali di esercizio e manutenzione.

In particolare, dovranno essere verificate:

- La misura della resistenza di isolamento, da effettuare *una tantum* nel corso del primo trimestre contrattuale, secondo le prescrizioni della norma CEI 64-8;
- L'efficienza dell'impianto di terra da effettuare *una tantum* nel corso del primo trimestre contrattuale;
- L'efficienza del funzionamento elettrico dei dispositivi da effettuare *una tantum* nel corso del primo trimestre contrattuale.

L'Appaltatore deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con obbligo di segnalare alla Stazione Appaltante ogni anomalia o stato di pericolo.

L'Appaltatore deve periodicamente verificare il regolare funzionamento e taratura delle apparecchiature di misura e controllo: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo invaliderà le verifiche effettuate. Il mancato funzionamento di apparecchi di misura fiscale dovrà essere tempestivamente segnalato alla Stazione Appaltante.

### **3.1.3 - Impianto spegnimento incendi**

In relazione alla particolare configurazione degli impianti di spegnimento incendi del Teatro, in particolare degli impianti a diluvio, l'Appaltatore, oltre la costante verifica dello stato complessivo - sia ai fini della sicurezza che della funzionalità - è tenuto al



presidio costante durante le ore di presenza in loco o reperibilità e dovrà provvedere tramite il proprio personale alla tempestiva attivazione manuale delle valvole di alimentazione dell'impianto in caso di incendio (accertato attraverso l'apposito impianto di rivelazione o altre modalità, compreso l'accertamento a vista), nonché all'impiego degli estintori portatili.

### **3.1.4 - Tiri in alto**

L'attività di conduzione dei tiri in alto prevede le manovre di:

- Graticcio
- Golfo mistico
- Lampadari
- Sipari tagliafuoco.

Il personale dell'impresa dovrà farsi carico delle manovre su indicazione del referente tecnico del Teatro di Roma in occasione di eventi, allestimenti e prove.

### **3.2 - Servizio di manutenzione ordinaria**

Per manutenzione ordinaria si intende l'esecuzione delle operazioni specificatamente previste nel presente capitolato, nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in loco con strumenti e attrezzature di corredo degli apparecchi e componenti stessi e che comportano l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente così come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera h della DPR 412/93.

Le finalità della manutenzione ordinaria sono:

- Mantenere in buono stato di funzionamento e garantire le condizioni sicurezza dell'impianto;
- Assicurare che gli impianti e le apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni contrattuali;
- Garantire la totale salvaguardia del patrimonio impiantistico;
- Ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente, dalla buona tecnica e dalle prescrizioni della Stazione Appaltante.

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti operazioni:

- Pulizia
- Verifica

- Ripristino livelli, sostituzione materiale di consumo
- Riparazione
- Smontaggio e rimontaggio.

### **3.2.1 - Pulizia**

Per pulizia si intende l'attività manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, fuoriuscite o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento, nonché il loro smaltimento nei modi di legge. In particolare, dovranno essere puliti i filtri dell'aria e dell'acqua nonché tutti gli organi soggetti ad agenti atmosferici.

Per tutta la durata del contratto l'Appaltatore ha l'obbligo di curare anche la pulizia di tutte le superfici che costituiscano gli involucri esterni degli impianti a lui affidati, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare apparecchiature oggetto dell'appalto quali le centrali termica e frigorifera, le centrali a pompa di calore e sottocentrali di condizionamento, cabine elettriche, quadri elettrici, impianti di condizionamento multisplit etc. Per gli stessi fini sopra evidenziati, l'Appaltatore dovrà operare ove necessario, ritocchi alle verniciature antiruggine di finitura delle parti metalliche di tutti gli impianti oggetto dell'appalto.

### **3.2.2 - Verifica**

Per verifica si intende l'attività finalizzata a comprovare che l'apparecchiatura o dispositivo considerato fornisca le prestazioni attese dallo stesso e conformi alle eventuali norme vigenti. Le modalità operative dovranno prevedere tra l'altro fasi autorizzative per tutte quelle verifiche che richiedano simulazione di primo guasto e/o che comunque possano influire sulla corretta funzionalità della struttura quali ad esempio interventi sugli organi di protezione delle cabine elettriche MT/BT.

Per talune verifiche la Stazione Appaltante si riserva di richiedere l'esecuzione in orari e giorni particolari, anche festivi, senza maggior onere come pure si riserva di affiancare al personale dell'Appaltatore proprio personale con funzioni di supervisione.

### **3.2.3 - Ripristino dei livelli e sostituzione materiali di consumo**

Si intende il controllo, il trabocco, la sostituzione ad intervalli programmati di oli lubrificanti, cariche gas e altri fluidi delle macchine degli impianti soggetti a consumo e decadimento delle caratteristiche, oltre alla sostituzione di tutti i materiali di consumo.

### **3.24 - Riparazione**

In caso di non corretto funzionamento dell'impianto o del componente, l'Appaltatore deve provvedere alla sostituzione di quelle parti dello stesso che risultano alterate nelle loro caratteristiche e che sono causa della non rispondenza dell'intera apparecchiatura alle prestazioni attese. L'Appaltatore deve garantire in tutti gli impianti oggetto dell'appalto l'effettuazione almeno di tutte le attività e interventi connessi alla manutenzione generale ordinaria prescritta dalle norme UNI vigenti, da quanto indicato nel libretto del costruttore dei singoli componenti e da quanto stabilito nel presente capitolato.

### **3.25 - Smontaggio e rimontaggio**

Sono comprese nell'attività di manutenzione ordinaria lo smontaggio e il rimontaggio e tutte le assistenze comprese le attrezzature di qualsiasi entità necessarie per effettuare gli interventi di pulizia, verifica e riparazione.

Rimane comunque inteso che l'Appaltatore è tenuto:

- ad aumentare la frequenza delle operazioni suddette qualora fosse necessario per garantire il regolare esercizio degli impianti;
- ad eseguire gli interventi manutentivi ordinari anche non compresi negli elenchi allegati, necessari per perseguire le finalità del presente capitolato e per garantire la perfetta ottemperanza alle normative vigenti.

Sarà inoltre compito dell'Appaltatore garantire la presenza di un tecnico e di un operaio specializzato, muniti delle necessarie apparecchiature, durante le periodiche visite di controllo degli impianti effettuate dalla Commissione Provinciale di Vigilanza, dall'ISPESL, dall'ARPA, dal Comando W.F., dall'Azienda Sanitaria competente, compatibilmente con la funzionalità del Teatro e nella forma più sollecita, onde assicurare la minima interruzione del servizio e comunque dopo aver tempestivamente preavvisato la Stazione Appaltante e aver da essa ricevuto autorizzazione.

### **3.2.6- Piccola manutenzione edile**

Con l'obiettivo di eseguire interventi tempestivi in caso di urgente necessità o per adattamenti logistici dei vari spazi teatrali, la Ditta Appaltatrice dovrà provvedere a svolgere, con proprio personale e compresa la fornitura dei materiali, alcuni piccoli interventi edili come ad esempio:

- Revisione di componenti in legno, ferro e alluminio;

- Sostituzione di vetri rotti su infissi in genere;
- Revisione di lattonerie in genere;
- Riparazioni di manti impermeabili ed opere complementari;
- Riparazione manti di coperture in tegole, metalliche e orditure;
- Interventi edili limitati di ripristino spazi interni;
- Ripristini di tinteggiature e verniciature interne ed esterne.

Qualora la natura del servizio richiesto dovesse interessare interventi più ampi, la Fondazione, dopo aver verificato insieme alla Ditta Appaltatrice la effettiva natura dell'intervento da eseguire, potrà richiedere il relativo preventivo nel quale dovrà essere specificato dettagliatamente il tipo di lavoro da eseguire l'importo proposto assumendo come riferimento di base il prezziario Regione Lazio dell'anno in corso.

Le attività di manutenzione ordinaria dovranno essere svolte dal presidiante fisso operativo presso la sede Teatro Argentina, dal lunedì al venerdì durante la fascia oraria dalle ore 7:00 alle ore 16:00, con esclusione dei giorni festivi.

### **3.3 - Servizio di Manutenzione straordinaria**

In considerazione del fatto che il Teatro è di proprietà del Comune di Roma, la manutenzione straordinaria verrà richiesta prioritariamente nei casi urgenza o estrema urgenza che possano comportare il rischio all'incolumità delle persone e la grave compromissione della funzionalità degli impianti.

Per manutenzione straordinaria si intendono tutti gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto originario e dalla normativa vigente, mediante ricorso in tutto o in parte a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parte, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi e/o componenti degli impianti termici, elettrici e assimilati.

La finalità della manutenzione straordinaria è quella di mantenere nel tempo la costante efficienza e livello tecnologico dell'impianto al fine di assicurare le condizioni normative, contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle norme di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente oltre che ridurre al minimo i tempi degli eventuali disservizi.

La manutenzione straordinaria svolta attraverso le seguenti attività:

- Controllo
- Ricambi, sostituzione, ripristino,
- Esecuzione di opere accessorie connesse, revisione e verifica.

Nel corso dell'appalto, la Ditta avrà il compito di individuare e segnalare tempestivamente alla Stazione Appaltante mediante comunicazione indirizzata ed inviata tramite PEC, e-mail, posta

ordinaria, raccomandata, assicurata, etc. tutte quelle circostanze riguardanti gli impianti oggetto dell'appalto che richiedessero l'intervento di manutenzione straordinaria.

Tali circostanze possono riguardare parti o accessori degli impianti per i quali sarebbe consigliabile, ovvero indispensabile, la sostituzione per vetustà, per obsolescenza tecnologica, ovvero per riduzione della funzionalità, oltre a quegli interventi di manutenzione straordinaria o di integrazione impiantistica che si rendessero necessari per mantenere gli impianti nella configurazione conforme alle normative sulla sicurezza, sul risparmio energetico e sulla salvaguardia dell'ambiente.

Dopo aver concordato con la Stazione Appaltante le linee generali dell'intervento, l'Appaltatore sarà tenuto alla presentazione di un preventivo costituito da un computo metrico estimativo (redatto utilizzando l'elenco prezzi unitari di riferimento desunti dalla Tariffa dei prezzi del Lazio - Edizione 2023 applicando lo sconto % offerto o, in mancanza, mediante la redazione di apposite analisi dei prezzi) per la realizzazione dell'intervento stesso.

La Stazione Appaltante a suo insindacabile giudizio valuterà quali interventi di manutenzione straordinaria intende effettuare e affiderà all'esecuzione dei lavori all'Appaltatore con appositi buoni di ordine che costituiranno unico documento valido per la fatturazione delle prestazioni. L'Appaltatore non potrà esimersi dall'esecuzione degli interventi a lui affidati.

La Stazione Appaltante, comunque, si riserva la possibilità di affidare ad altre ditte gli interventi di manutenzione straordinaria, al di fuori del contratto di conduzione e manutenzione degli impianti.

Nelle circostanze in cui l'intervento di manutenzione straordinaria debba essere realizzato sugli impianti con particolare urgenza, in quanto l'anomalia impiantistica verificatasi pregiudica l'erogazione di servizi vitali per l'attività della struttura, ovvero sia tale da poter produrre sugli impianti interessati a gravi danni, l'autorizzazione a procedere potrà essere espressa prescindendo dalla procedura sopraindicata con conferma verbale da parte del Responsabile Tecnico della Stazione Appaltante e successivo ordine di servizio.

In tali circostanze si procederà alla stesura del computo metrico estimativo a consuntivo, utilizzando l'elenco prezzi unitari di riferimento applicando lo sconto % offerto sul Prezziario Regione Lazio Edizione 2023 o in difetto nei prezzi di listino, che sarà oggetto di verifica di congruità da parte del responsabile tecnico della Stazione Appaltante.

Rimane sin d'ora inteso che per tutti interventi di manutenzione straordinaria o di integrazione impiantistica che dovessero essere affidati dall'Appaltatore saranno da quest'ultimo espletate tutte le necessarie attività di assistenza tecnico amministrativa tesa all'aggiornamento della documentazione, alla progettazione, all'ottenimento di autorizzazione e di collaudi finali degli enti preposti.

Tale impegno sarà onere dell'Appaltatore anche nei casi in cui lo stesso si fosse servito di Ditta specialistica terza autorizzata dalla Stazione Appaltante per specifiche attività. In tal caso l'Appaltatore dovrà garantire che la Ditta specialistica fornisca tutte le citate attività di assistenza tecnico-amministrativa che faranno comunque capo all'Appaltatore.

Sono ovviamente a carico dell'Appaltatore tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere causati da negligenza dello stesso nel compimento delle funzioni previste dal presente capitolato e per le quali non sarà riconosciuto alcun compenso.

**La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di fare eseguire, a suo insindacabile giudizio, i lavori di manutenzione straordinaria ad altre ditte specializzate, e di sospendere i lavori, senza che l'Appaltatore possa trarne diritti a compensi o indennizzi di sorta.**

### **3.3.1- Servizio di Presidio**

È richiesto un servizio di presidio da parte dell'Appaltatore secondo la stima delle ore previste, nonché la reperibilità continuativa H24 per tutto il periodo contrattuale. Presidio e reperibilità sono valutati in base alla tariffa oraria della manodopera secondo i livelli indicati (contratto metalmeccanica).

Durante il presidio dovrà essere garantita la presenza di personale in grado di intervenire sugli impianti in termini di controllo e comando.

Le attività di presidio comprenderanno:

- Il controllo e l'attivazione degli impianti di spegnimento incendi a diluvio e dei sistemi di estinzione portatili, in caso di incendio con segnalazione tempestiva dell'evento al Corpo Provinciale dei VV.FF (115);
- Il controllo e l'intervento di messa in sicurezza degli impianti idrici in caso di perdite o malfunzionamenti;

L'addetto al presidio, durante le ore lavorative sarà dedicato alle normali attività di manutenzione ordinaria coordinate da altro personale dell'Appaltatore a propria discrezione necessario allo svolgimento delle stesse in sicurezza.

Durante le ore di spettacolo di altri eventi dell'evento l'Appaltatore dovrà fornire oltre al personale, la reperibilità del Responsabile di Commessa.

### **3.4 - Servizio di Pronto intervento**

L'Appaltatore dovrà garantire il pronto intervento con proprio personale in caso di necessità. L'intervento dovrà essere garantito entro 1 ora dalla segnalazione del non funzionamento

e/o guasto.

Dopo aver concordato con la Stazione Appaltante le linee generali dell'intervento, l'Appaltatore sarà tenuto alla presentazione di un preventivo costituito da un computo metrico estimativo, utilizzando l'elenco prezzi unitari di riferimento applicando lo sconto % offerto sul Prezziario Regione Lazio Edizione 2023 o in difetto nei prezzi di listino, che sarà oggetto di verifica di congruità da parte del responsabile tecnico della Stazione Appaltante.

### **3.5 - Organizzazione del servizio e risorse Umane**

L'Appaltatore dovrà fornire idonea documentazione e certificare la presenza di una propria sede territoriale entro una distanza che garantisca le attività di pronto intervento entro i termini stabiliti dal presente capitolato. Dovrà inoltre essere fornita indicazione in merito a:

- Numero di personale dipendente suddiviso tra personale operativo e personale amministrativo;
- Abilitazione alle attività oggetto dell'appalto riscontrabile dal certificato della Camera di Commercio.
- L'Appaltatore dovrà garantire sempre e comunque la presenza nel teatro del personale indicato in fase di offerta anche in caso di ferie, malattie ed infortuni. Inoltre:
- Il personale addetto alla gestione e conduzione degli impianti dovrà essere in possesso delle abilitazioni necessarie, in relazione al tipo di impianto da gestire.

All'inizio della gestione l'Appaltatore dovrà notificare per iscritto al Committente il nominativo e recapito telefonico delle persone responsabili della manutenzione di tutti gli impianti oggetto del presente appalto, reperibili oltre il normale orario di lavoro, sia nelle giornate feriali e festivi per il servizio di pronto intervento;

Il personale addetto alla manutenzione dovrà essere dotato di apposito tesserino di riconoscimento che sarà rilasciato dall'Ufficio Sicurezza della Stazione Appaltante. Tale tesserino dovrà essere sempre esposto e non costituirà titolo di accesso in aree ove si svolgano eventi se non per motivi di servizio. Il tesserino personale non potrà essere ceduto a terzi per alcun motivo. In caso contrario verranno adottate sanzioni che potranno portare alla richiesta di sostituzione dell'operatore; L'Appaltatore è obbligato a osservare e far osservare dai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte dalla Stazione Appaltante, circa le norme comportamentali, e in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro.

La Stazione Appaltante rimane estranea ad ogni rapporto tra l'Appaltatore e il suo personale, essa sospenderà però la liquidazione dei ratei relativi ai servizi oggetto dell'appalto se l'Appaltatore medesimo non risulterà in regola con gli adempimenti degli obblighi assicurativi ed ogni altro obbligo in materia di rapporto di lavoro (DURC).



#### **4 - AMMONTARE DELL'APPALTO**

##### **4.1 - Prestazioni a canone ed extra canone**

L'ammontare del corrispettivo per l'esecuzione di tutti i servizi di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) di cui al precedente art. 4:

- Conduzione degli impianti
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Presidio
- Reperibilità
- Pronto intervento

per la durata dei primi tre anni, è stabilito in **€ 619.324,86** (diconsi **€ seicentodiciannovemilatrecentoventiquattro/86**), di cui **€ 6.132,00** (diconsi **€ seimilacentotrentadue/00**) non soggetti a ribasso per oneri della sicurezza e IVA di legge così suddivisi:

- **€ 343.630,59** (trecentoquarantatremilaseicentotrenta/59) oltre IVA, soggetti a ribasso, per il servizio triennale di Conduzione e manutenzione ordinaria;
- **€ 75.000,00** (settantacinquemila/00) oltre IVA, soggetti a ribasso, quale budget triennale disponibile per eventuali interventi di manutenzione straordinaria comprensivi di materiali vari e di consumo da utilizzare solo in caso di reale necessità;
- **€ 194.562,27** (centonovantaquattromilacinquecentosessantadue/27) oltre IVA, soggetti a ribasso, per il servizio triennale di presidio durante le attività di spettacolo e ad esse connesse;
- **€ 6.132,00** (seimilacentotrentadue/00) oltre IVA, NON soggetti a ribasso, quali oneri della sicurezza derivanti da rischi di natura interferenziale, ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Nel caso in cui venga esercitata l'opzione per un ulteriore annualità, l'ammontare dell'appalto per l'esecuzione di tutti servizi di cui alle lettere a), b), d) ed e) di cui al precedente articolo, per il successivo anno, è stabilito in **€ 204.397,62** (€ duecentoquattomilatrecentonovantasette/62) ridotto del ribasso offerto dall'Appaltatore, oltre **€ 2.044,00** (diconsi € duemilaquarantaquattro/00) per oneri della sicurezza e IVA di legge. Se l'opzione viene esercitata in forma frazionata l'importo è ridotto in proporzione



ai giorni effettivi di servizio reso.

#### **4.2 - Prestazioni extra canone**

L'ammontare del corrispettivo per l'esecuzione di ciascuno dei servizi di cui alle lettere c), f) di cui al precedente art. 4:

- c. Manutenzione straordinaria;
- f. Pronto intervento

è da computarsi a misura sulla base di un computo metrico estimativo redatto dalla Stazione Appaltante, ovvero di un analitico preventivo presentato dalla Ditta appaltatrice, redatto elencando i materiali occorrenti e la manodopera necessaria I.V.A. ed i tempi di esecuzione dello specifico intervento.

I prezzi i prezzi unitari applicati o di offerta dovranno essere ricavati o direttamente dal Prezziario Regionale OO.PP. della Regione Lazio o, in mancanza, da apposite analisi dei prezzi.

L'intervento di manutenzione dovrà essere finalizzato al ripristino dell'efficienza dell'impianto e dovrà essere sempre preventivamente valutato/autorizzato dalla Stazione Appaltante. In caso di preventivo analitico offerto dall'Appaltatore, la Stazione Appaltante avrà facoltà di verificarne la congruità e ricusare lo stesso se non ritenuto congruo, a cura della Direzione Tecnica dell'Esecuzione del Contratto. Gli interventi straordinari, qualora comportino dei "fuori servizio", dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Stazione Appaltante.