

# CAPITOLATO DI APPALTO

## AFFIDAMENTO GLOBAL SERVICE MANUTENTIVO

*per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli Impianti ubicati nel*

### TEATRO ROSSELLINI

sito in Roma, Via della Vasca Navale n° 58 - 00146 Roma

#### PREMESSA

- il **Teatro Rossellini** è amministrato dall'**Associazione Teatrale fra i Comuni del Lazio (A.T.C.L.)**, con sede in Roma – 00146, Via della Vasca Navale n. 56/58, C.F. 05533770581 e P.IVA 01410971004, costituita per lo sviluppo ed il potenziamento dell'attività di spettacolo dal vivo (teatro, musica, danza), riconosciuta per la natura di iniziativa pubblica, in quanto costituita da Comuni e Province della Regione Lazio e dalla Regione Lazio stessa, e per la funzione di servizio pubblico, svolto nell'intero territorio regionale, con il riconoscimento anche del Ministero per i beni e le attività culturali, e per il suo alto valore culturale, compresa nel settore di promozione della cultura e dell'arte;
- Il Teatro Rossellini rappresenta un nuovo **polo culturale-didattico-formativo multidisciplinare** in grado di delineare innovativi metodi di ricerca, di tecniche espressive e di metodologie di lavoro, di creare un contatto diretto tra l'esperienza didattica e professionale, di favorire l'integrazione tra i momenti formativi e post-formativi di orientamento al lavoro, di offrire l'opportunità ai giovani talenti e alle forze emergenti del territorio regionale di avere una propria vetrina nella capitale;
- il **Global Service Manutentivo** è finalizzato a garantire la costante e piena fruibilità degli immobili e delle attività che vi hanno sede, nel rispetto di leggi e norme in materia di salute e sicurezza negli ambienti di lavoro, di sicurezza impiantistica e di uso razionale dell'energia, ed a limitare, mediante un attento monitoraggio ed una corretta esecuzione dei piani manutentivi, il verificarsi di guasti od anomalie funzionali;
- la **A.T.C.L.** intende affidare in appalto il Global Service Manutentivo degli impianti tecnologici a servizio del Teatro Rossellini.

#### 1. OGGETTO DELL'APPALTO

Oggetto dell'appalto è l'esecuzione, da parte dell'Appaltatore, del **Global Service Manutentivo** per la manutenzione degli impianti tecnologici a servizio del Teatro Rossellini di seguito indicati:

- Impianto di Condizionamento;
- Impianto Aeraulico;
- Impianto Idrico e scarichi;
- Impianto Elettrico;
- Impianto Antincendio.

## **2. ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE**

### **2.1 Manutenzione Ordinaria**

Per la Manutenzione Ordinaria s'intende l'insieme degli interventi volti al mantenimento delle condizioni di efficienza e di continuità d'esercizio degli impianti.

Il Servizio di Manutenzione Ordinaria prevede un **presidio settimanale** che sarà presente nel Teatro dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 09:00 alle ore 13:00, ovvero dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Le attività di manutenzione saranno svolte secondo il "Programma di Manutenzione Ordinaria" che prevede il monitoraggio, il controllo e la verifica periodica degli impianti e dei loro componenti, nonché la sostituzione e/o il reintegro dei materiali di consumo.

### **2.2 Manutenzione Straordinaria e Correttiva o a Guasto**

Per Manutenzione Straordinaria s'intende qualsiasi intervento volto alla modifica e/o all'adeguamento degli impianti esistenti, nonché alla loro riparazione per il ripristino delle ordinarie condizioni di efficienza anche mediante la sostituzione parziale o totale dei loro componenti e apparecchiature.

Ogni intervento di Manutenzione Straordinaria sarà preceduto da apposito rapporto tecnico contenente anche il programma d'intervento ed il preventivo di spesa. Il tutto dovrà essere preliminarmente approvato, con formula scritta, dal Committente.

### **2.3 Interventi urgenti su chiamata**

In caso di necessità, per richieste urgenti su chiamata, dovrà essere garantito l'intervento entro le 4 (quattro) ore successive la chiamata; qualora l'entità del guasto e/o dell'emergenza richiedano risorse particolari, queste verranno garantite entro i tempi minimi plausibili.

### **2.4 Addetti alla manutenzione**

Gli addetti alla manutenzione dovranno avere indumenti di lavoro idonei con il nome ed il logo dell'azienda di appartenenza, oltre ai dispositivi antinfortunistici, e dovranno esporre in posizione visibile una Tesserina di riconoscimento ex L. 123/07 art. 6.

Dovranno essere muniti delle eventuali autorizzazioni o certificazioni previste dalla normativa (ad esempio patentino di frigorista, etc.) in caso di necessità.

Oltre alla normale dotazione di attrezzi di lavoro e ad una scorta minima di materiale di consumo, gli addetti alla manutenzione dovranno possedere:

- un apparato di telefonia mobile;
- strumenti da campo di tipo termico, aeraulico ed elettrico;
- copia del Programma di Manutenzione Ordinaria;
- reportistica di intervento da compilare per la manutenzione programmata
- ordine di Lavoro (ticket) in caso di intervento per manutenzione straordinaria, correttiva o a guasto.

## **Art. 3 ATTIVITA' DI CONDUZIONE E DI CONTROLLO**

### **3.1 Conduzione**

Per conduzione degli impianti s'intendono tutte le attività di manovra e di controllo necessarie per il regolare funzionamento delle apparecchiature relative agli impianti oggetto del presente Capitolato di manutenzione, ivi compresi gli interventi effettuati su segnalazione per disservizi e/o anomalie di funzionamento.

Le attività di gestione e manutenzione dovranno rispondere all'esigenza di miglioramento continuo delle prestazioni, alla riduzione dei costi generali di esercizio, alla riduzione dei consumi energetici, nonché a garantire gli standard di confort degli ambienti di lavoro.

Nello svolgimento delle attività di gestione e manutenzione l'Appaltatore, nell'ottica del miglioramento continuo, dovrà sempre adottare le soluzioni tecniche all'avanguardia.

In caso di necessità, l'Appaltatore dovrà essere munito delle eventuali autorizzazioni o certificazioni previste dalla normativa (ad esempio patentino di frigorista, ecc.).

L'Appaltante si riserva la possibilità di verificare in qualsiasi momento l'operato dell'Appaltatore mediante visite ispettive per le quali si può avvalere di proprio personale, oppure di professionisti od aziende esterni, finalizzate al controllo di:

- presenza e corretta tenuta del Registro di Manutenzione,
- coerenza degli interventi programmati rispetto alle schede di manutenzione presenti nel Registro di Manutenzione;
- presenza e corretta compilazione di tutta la documentazione prevista per legge;
- pulizia dei locali oggetto degli interventi;
- rispetto degli adempimenti relativi alla Salute e Sicurezza sul Lavoro.

Qualora nel corso delle verifiche dovessero emergere delle situazioni di inadempienza da parte dell'Appaltatore e/o di non rispondenza alle norme contrattuali, l'Appaltante provvederà a notificare all'Appaltatore l'esito negativo della valutazione; quest'ultimo, entro 7 (sette) giorni, dovrà notificare le proprie contro deduzioni a supporto del proprio buon operato.

## **Art. 4 CORRISPETTIVI E MATERIALI DI CONSUMO**

Il Canone annuale per lo svolgimento del Servizio di Manutenzione Ordinaria di cui all'art. 2 punto 2.1 comprenderà la fornitura dei materiali di consumo quali: vernici antiruggine, guarnizioni ad uso idrico sanitario di qualsiasi tipo, canapa, teflon, fusibili di bassa tensione, filtri per fan-coils, gas per saldature, materiali di apporto ed elettrodi per saldature di qualsiasi tipo, isolanti termici, sale industriale, reintegri di liquidi (lubrificanti, fluidi frigoriferi, antigelivi, ecc.), tutti i materiali di consumo prescritti dalle case costruttrici relative ai macchinari, minuterie, bulloneria e prodotti necessari allo svolgimento delle mansioni (stracci, guanti, mascherine, detergenti e disinfettanti).

Gli oneri di manodopera saranno a carico dell'Appaltatore ed inclusi nel canone se eseguiti nell'orario di lavoro indicato al punto 2.1

Il canone non comprenderà i materiali di ricambio quali: filtri di qualsiasi tipo (esclusi fan-coils), cinghie di trasmissione, prodotti chimici per la pulizia degli scambiatori ed altre apparecchiature, pezzi e particolari di ricambio relativi ad interventi specialistici.

Per quanto riguarda i materiali impiegati, ad esclusione di quelli compresi nel Canone annuale sopra descritto, sarà riconosciuto un rimborso pari al costo sostenuto e documentato.

Si precisa che i materiali e le apparecchiature da utilizzare per le sostituzioni e i ricambi, nell'ambito dell'Attività di Manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno esclusivamente della marca e del tipo originale del pezzo da sostituire, ovvero del tipo consigliato dalle case costruttrici e comunque di livello adeguato alle opere cui si riferiscono.

Nei compensi di cui sopra s'intenderanno compresi e compensati tutti gli oneri e le spese necessarie per effettuare le prestazioni di cui trattasi a perfetta regola d'arte.

L'offerta economica effettuata dall'Appaltatore deve essere comprensiva dei costi della sicurezza per eliminare i rischi interferenziali, identificati e non soggetti a ribasso.

Il canone contrattuale non varierà per effetto di ristrutturazioni o sostituzioni di impianti od apparecchiature.

Per gli interventi di Manutenzione Straordinaria, i corrispettivi orari omnicomprensivi faranno riferimento alle Tabelle Assital (ultimo aggiornamento 01/01/2017). Per il conteggio della manodopera verranno considerate le sole ore di presenza presso l'immobile sede dell'intervento, pertanto non verranno computate ulteriori maggiorazioni per oneri di trasporto, diaria, ecc.

#### **Art. 5 OBBLIGHI ED ONERI PARTICOLARI DELL'IMPRESA**

L'Appaltatore si obbliga, con ogni onere conseguente e senza alcun compenso aggiuntivo, a quanto segue:

- a) organizzazione e conduzione dei lavori di propria competenza con personale e mezzi rispondenti alle norme vigenti, di caratteristiche ed entità adeguate a svolgere le prestazioni nei modi e nei tempi convenuti;
- b) osservanza di tutte le norme e disposizioni vigenti sull'impiego della manodopera, in particolare delle disposizioni in vigore relative ai contributi obbligatori che per Legge sono e saranno a carico del Datore di Lavoro, sollevando la Committente da ogni responsabilità in merito;
- c) osservanza degli adempimenti di legge in materia di prevenzione degli infortuni attuando le relative misure di sicurezza, in particolare fornirà ai sensi del D.Lgs. 81/08 il proprio Piano Operativo di Sicurezza che dovrà essere coordinato con il Servizio di Prevenzione e Protezione della Committente.

#### **Art. 6 ASSICURAZIONI**

Per la copertura dei rischi, tutti comunque connessi allo svolgimento delle prestazioni affidate all'Appaltatore, lo stesso s'impegna a fornire al Committente copia di Polizza assicurativa per responsabilità verso terzi con primaria Compagnia di Assicurazione

#### **Art. 7 DURATA E RECESSO DEL CONTRATTO**

La durata del presente contratto è pari a n. 12 mesi (un anno) dalla firma del contratto e sarà tacitamente rinnovato per un periodo di pari durata (un anno) alle stesse condizioni, qualora non sia stata comunicata la disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata A/R con almeno tre mesi di preavviso rispetto alla naturale scadenza del periodo contrattuale.

La Committente ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal rapporto contrattuale a mezzo raccomandata A/R con preavviso di almeno tre mesi. In caso di disdetta o di recesso anticipato da parte della Committente, saranno riconosciute all'Appaltatore tutte le prestazioni effettuate fino al termine di recesso anticipato di cui al preavviso.

#### **Art. 8 PRESCRIZIONI**

Le prestazioni oggetto del presente Capitolato dovranno essere eseguite a regola d'arte per mantenere gli impianti al massimo della loro efficienza, con manodopera provetta ed attrezzature adeguate, sempre che, per le apparecchiature esauste, venga autorizzata la sostituzione con la procedura di cui all'art. 2 punto 2.2.

Il tutto nell'assoluta osservanza delle normative vigenti in merito, con attenzione alla sicurezza ed all'igiene sul lavoro.

#### **Art. 9 LOCALI DI MANUTENZIONE - DEPOSITO**

Per una migliore riuscita del servizio di manutenzione, sarà messa a disposizione dell'Appaltatore idonea area destinata alla funzione di deposito delle attrezzature e dei ricambi per la gestione dell'intero processo di gestione dell'attività manutentiva.

#### **Art. 10 SUBAPPALTO**

Il subappalto dei lavori non è consentito. In caso di interventi specialistici che dovessero richiedere prestazioni particolari, l'Appaltatore dovrà richiedere al Committente l'autorizzazione scritta, fermo restando che egli stesso resta in ogni caso l'unico responsabile del servizio affidatogli di manutenzione.

#### **Art. 11 ESCLUSIONI**

Restano esclusi tutti i servizi di manutenzione, a qualsiasi titolo, riguardanti:

- le strutture murarie, i controsoffitti, le tinteggiature
- che, in caso di necessità, potranno essere richiesti specificatamente.

#### **Art. 12 CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

Sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata secondo il miglior rapporto qualità/prezzo, si identifica una base di gara di € 13.800,00 oltre IVA. L'offerta economica effettuata dall'Appaltatore deve essere comprensiva dei costi della sicurezza per eliminare i rischi interferenziali, identificati e non soggetti a ribasso.

*Criteri di valutazione e attribuzione del punteggio:*

- a) prezzo; 50%
- b) qualità; 25%
- i) assistenza tecnica; 25%

#### **ALLEGATI A - B - C**