

**CAPITOLATO D'ONERI**

**AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E  
STRAORDINARIA DEI SISTEMI ANTINCENDIO PRESSO IL SISTEMA DEI  
MUSEI CIVICI DI ROMA E PRESSO ALTRI SITI GESTITI DA ZETEMA**

**CIG 7107931238**

## ART. 1

### OGGETTO DELL'APPALTO E LUOGHI DI ESECUZIONE

Il presente appalto ha ad oggetto l'affidamento dei servizi di manutenzione ordinaria programmata e "urgente", nonché eventuale manutenzione straordinaria non programmata a chiamata, dei sistemi antincendio presenti presso il Sistema Musei Civici di Roma Capitale e presso altri siti e spazi culturali gestiti da Zètema, come individuati nella tabella di seguito riportata.

<b>Tabella 1</b>							
<b>SISTEMI ANTINCENDIO</b>							
N.	TIPOLOGIA IMPIANTI COMPRESI NELL'APPALTO	ESTINTORI	IMPIANTO ANTINCENDIO (idranti, nascpi, attacchi V.V.F).	PORTE REI / US	Impianto rivelazione incendio	STAZIONI DI POMPAGGIO	EVACUATORI FUMO E CALORE
	SITO MUSEALE / LUDOTECHE / CASE ED ALTRI SPAZI						
1	MUSEI CAPITOLINI			X			
2	MERCATI DI TRAIANO			X			
3	CENTRALE MONTEMARTINI			X			
4	MUSEO DELLE MURA			X			
5	CASA DELLA MEMORIA E STORIA			X			
6	MUSEO DI ROMA PALAZZO BRASCHI			X			
7	MUSEO BARRACCO			X			
8	MUSEO NAPOLEONICO			X			
9	MUSEO DI ROMA IN TRASTEVERE			X			
10	CASINA DELLE CIVETTE			X			
11	CASINO NOBILE			X			
12	CASINO DEI PRINCIPI			X			
13	MACRO 9/A *			X			
14	MACRO 9/B *			X			
15	PELANDA *			X			

16	PELANDA INFORMAGIOVANI			X			
17	MACRO Via NIZZA *			X			
18	MUSEO DELL'ARA PACIS			X			
19	MUSEO CARLO BILOTTI			X			
20	MUSEO PIETRO CANONICA			X			
21	MUSEO ZOOLOGIA			X			
22	GALLERIA ARTE MODERNA			X			
23	MUSEO GARIBALDINO REPUBBLICA ROMANA			X			
24	MUSEO PLEISTOCENICO			X			
25	SEDE ZETEMA (EDIFICIO 3 E 4)	X	X	X			
26	SEDE ZETEMA - PROGETTAZIONE	X					
27	SEDE ZETEMA – MAGAZZINO N.35	X	X	X			
28	CASINA RAFFAELLO	X	X	X	X	X	
29	LUDOTECA "TECHNOTOWN"	X	X	X	X	X	
30	CASA DEL CINEMA	X	X	X	X	X	X
31	PIT NAVONA	X					
32	PIT MINGHETTI	X					
33	PIT VIA NAZIONALE	X					
34	PIT SONNINO	X					
35	PIT CASTEL S.ANGELO	X					
36	PIT FORI	X					
37	PIT TERMINI	X					
38	PIT CIAMPINO	X					
39	PIT FIUMICINO	X					

*\* per i siti MACRO 9A, MACRO 9B, PELANDA, MACRO VIA NIZZA l'attività è prevista esclusivamente per l'anno 2017.*

Il servizio di cui sopra deve essere effettuato nei luoghi, nei tempi e secondo le modalità e frequenze meglio specificati nel seguito del presente Capitolato.

**ART. 2**  
**IMPIANTI OGGETTO DEL SERVIZIO**

Le attività di manutenzione oggetto dell'appalto dovranno essere svolte su impianti, sistemi ed attrezzature antincendio la cui consistenza è descritta nella tabella di seguito riportata:

<b>Tabella 2:</b> <b>Luogo – impianti, sistemi o attrezzature oggetto di manutenzione - quantità indicative</b>			
<b>Sito e Indirizzo</b>	<b>Impianto, sistema, attrezzatura</b>	<b>Quantità</b>	<b>Periodo svolgimento del servizio</b>
<b>MUSEI CAPITOLINI</b> Piazza del Campidoglio, 1	PORTE REI / US	37	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>MERCATI DI TRAIANO</b> Via IV Novembre, 94 – 00187 Roma	PORTE REI / US	14	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>CENTRALE MONTEMARTINI</b> Via Ostiense, 106 – 00154 Roma	PORTE REI / US	27	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>MUSEO DELLE MURA</b> Via di Porta San Sebastiano, 18 - 00179 Roma	PORTE REI / US	2	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>CASA DELLA MEMORIA E STORIA</b> Via di S. Francesco di Sales, 5 - 00165 Roma	PORTE REI / US	11	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>MUSEO DI ROMA PALAZZO BRASCHI</b> Piazza di San Pantaleo, 10 – 00186 Roma	PORTE REI / US	88	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018

<b>Tabella 2:</b>			
<b>Luogo – impianti, sistemi o attrezzature oggetto di manutenzione - quantità indicative</b>			
<b>Sito e Indirizzo</b>	<b>Impianto, sistema, attrezzatura</b>	<b>Quantità</b>	<b>Periodo svolgimento del servizio</b>
<b>MUSEO BARRACCO</b> Corso Vittorio Emanuele 166/A - 00186 Roma	PORTE REI / US	4	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>MUSEO NAPOLEONICO</b> Piazza di Ponte Umberto I, 1 - 00186 Roma	PORTE REI / US	7	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>MUSEO DI ROMA IN TRASTEVERE</b> Piazza Sant'Egidio 1/b - 00153 Roma	PORTE REI / US	13	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>CASINA DELLE CIVETTE</b> Via Nomentana, 70, 00161 Roma	PORTE REI / US	3	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>CASINO NOBILE</b> Via Nomentana, 70, 00161 Roma	PORTE REI / US	2	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>CASINO DEI PRINCIPI</b> Via Nomentana, 64, 00161 Roma	PORTE REI / US	3	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>MACRO 9/A*</b> Piazza Orazio Giustiniani 4 – 00153 Roma <i>(esclusivamente per l'anno 2017)</i>	PORTE REI / US	2	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2017
<b>MACRO 9/B*</b> Piazza Orazio Giustiniani 4 – 00153 Roma <i>(esclusivamente per l'anno 2017)</i>	PORTE REI / US	2	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2017

<b>Tabella 2:</b>			
<b>Luogo – impianti, sistemi o attrezzature oggetto di manutenzione - quantità indicative</b>			
<b>Sito e Indirizzo</b>	<b>Impianto, sistema, attrezzatura</b>	<b>Quantità</b>	<b>Periodo svolgimento del servizio</b>
<b>PELANDA*</b> Piazza Orazio Giustiniani 4 – 00153 Roma <i>(esclusivamente per l'anno 2017)</i>	PORTE REI / US	17	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2017
<b>MACRO Via Nizza*</b> Via Nizza 138 – 00198 Roma <i>(esclusivamente per l'anno 2017)</i>	PORTE REI / US	120	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2017
<b>MUSEO DELL'ARA PACIS</b> Lungotevere in Augusta (angolo via Tomacelli) – 00186 Roma	PORTE REI / US	33	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>MUSEO CARLO BILOTTI</b> Viale Fiorello La Guardia – 00197 Roma	PORTE REI / US	7	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>MUSEO PIETRO CANONICA</b> Viale Pietro Canonica, 2 (Piazza di Siena) - 00197 Roma	PORTE REI / US	1	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>MUSEO ZOOLOGIA</b> Via Ulisse Aldrovandi, 18 – 00197 Roma	PORTE REI / US	18	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>GALLERIA ARTE MODERNA</b> Via Francesco Crispi, 24 – 00187 Roma	PORTE REI / US	8	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>MUSEO GARIBALDINO REPUBBLICA ROMANA</b> Largo di Porta S. Pancrazio, 00153 Roma	PORTE REI / US	2	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018

<b>Tabella 2:</b>			
<b>Luogo – impianti, sistemi o attrezzature oggetto di manutenzione - quantità indicative</b>			
<b>Sito e Indirizzo</b>	<b>Impianto, sistema, attrezzatura</b>	<b>Quantità</b>	<b>Periodo svolgimento del servizio</b>
<b>MUSEO PLESTOCENICO</b> Via Ciciliano, incrocio con via E. Galbani - 00156	PORTE REI / US	4	Dal mese di luglio 2017 al 31 dicembre 2018
<b>SEDE ZETEMA (Edificio 3 /4 )</b> Via A. Benigni, 59	ESTINTORI	54 a polvere – 15 co2	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
	MANICHETTE- ATT.VV.F.	19 idranti – 2 vv.f.	
	PORTE REI / US	50	
<b>SEDE ZETEMA – Progettazione</b> Via A. Benigni, 46	ESTINTORI	4 a polvere – 2 co2	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
	PORTE REI / US	1	
<b>SEDE ZETEMA – Magazzino</b> Via A. Benigni, 35	ESTINTORI	10 a polvere – 2 co2	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
	MANICHETTE- ATT.VV.F.	03 idranti – 1 vvf	
	PORTE REI / US	5	
<b>LUDOTECA “CASINA DI RAFFAELLO”</b> Villa Borghese	ESTINTORI	8 a polvere – 2 (co2)	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
	MANICHETTE- ATT.VV.F.	4 idranti	
	PORTE REI / US	7	
	CENTRALINA ALLARME E RILEVATORI	1 centralina- 15 rilevatori	
<b>LUDOTECA “TECHNOTOWN”</b> Villa Torlonia, Via L.Spallanzani, 1	ESTINTORI	16 a polvere – 3 (co2)	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
	MANICHETTE- ATT.VV.F.	8	
	PORTE REI / US	5	

<b>Tabella 2:</b>			
<b>Luogo – impianti, sistemi o attrezzature oggetto di manutenzione - quantità indicative</b>			
<b>Sito e Indirizzo</b>	<b>Impianto, sistema, attrezzatura</b>	<b>Quantità</b>	<b>Periodo svolgimento del servizio</b>
	CENTRALINA ALLARME E RILEVATORI	1 centralina, 20 rivelatori	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
	STAZIONE DI POMPAGGIO	1	
<b>P.I.T. NAVONA</b> Piazza delle Cinque Lune	ESTINTORI	1 a polvere	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
<b>P.I.T. MINGHETTI</b> Via Minghetti	ESTINTORI	1 a polvere	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
<b>P.I.T. VIA NAZIONALE</b> Via Nazionale	ESTINTORI	1 a polvere	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
<b>P.I.T. CASTEL SANT'ANGELO</b> Piazza Pia	ESTINTORI	1 a polvere	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
<b>P.I.T. SONNINO</b> Piazza Sonnino	ESTINTORI	1 a polvere	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
<b>P.I.T. STAZIONE TERMINI</b> Via Giovanni Giolitti, 34	ESTINTORI	1 a polvere	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
<b>P.I.T. FORI IMPERIALI</b> Via dei Fori Imperiali	ESTINTORI	5 a polvere – 1 CO2	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
	PORTE REI/U.S.	4	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
<b>P.I.T. FIUMICINO</b> Aeroporto	ESTINTORI	1 a polvere	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
<b>P.I.T. CIAMPINO</b> Aeroporto	ESTINTORI	1 a polvere	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018



<b>Tabella 2:</b>			
<b>Luogo – impianti, sistemi o attrezzature oggetto di manutenzione - quantità indicative</b>			
<b>Sito e Indirizzo</b>	<b>Impianto, sistema, attrezzatura</b>	<b>Quantità</b>	<b>Periodo svolgimento del servizio</b>
<b>CASA DEL CINEMA</b> Via Marcello Mastroianni (Villa Borghese)	ESTINTORI	30 a polvere - 12(co2)	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
	MANICHETTE- ATT.VV.F.	9 idranti, 1 ATTACCO vv.f.	
	PORTE REI / US	24	
	CENTRALINA ALLARME E RILEVATORI	1 centralina, 40 rivelatori	
	STAZIONE DI POMPAGGIO	1	
	IMPIANTO SPRINKLER	1 (Sala Deluxe)	
	EVACUATORI DI FUMO	2 +1 motore zona filtro a prova di fumo	
<b>CENTRO INFORMAGIOVANI – MACRO LA PELANDA</b> Piazza Orazio Giustiniani, 4	ESTINTORI	3 a polvere, 1 a CO2	Dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
	PORTE REI / US	2	

*\* per i siti MACRO 9A, MACRO 9B, PELANDA, MACRO VIA NIZZA l'attività è prevista esclusivamente per l'anno 2017.*

In relazione a quanto sopra, si precisa che:

- Per quanto riguarda i **Musei** facenti parte del Sistema Musei Civici, come indicato nella tabella sopra riportata, dovrà essere svolta dall'Appaltatore esclusivamente la manutenzione di **Porte REI/Uscite Sicurezza**. Tale attività avrà inizio presumibilmente dal mese di luglio 2017 e proseguirà fino al 31 dicembre 2018, fatta salva la facoltà di rinnovo per ulteriori 12 mesi. La manutenzione ordinaria, come precisato al successivo art. 4, lettera D, consisterà in due interventi annui a cadenza semestrale per ciascun sito ad eccezione dei siti MACRO 9A, MACRO 9B, Pelanda (costituenti il complesso denominato "MACRO Testaccio") e del sito MACRO Via Nizza, per i quali l'attività di manutenzione ordinaria delle Porte Rei/Uscite Sicurezza è prevista dal mese di luglio 2017 sino al 31 dicembre 2017.
- Per quanto riguarda gli **altri siti gestiti da Zètema** l'attività di manutenzione sarà svolta su diversi **sistemi antincendio** (estintori, rete idranti, stazioni pompaggio, impianti Allarme e rivelazione); tale attività avrà inizio a partire dal mese di gennaio

2018 e proseguirà fino al 31 dicembre 2018, fatta salva la facoltà di rinnovo per ulteriori 12 mesi. La manutenzione ordinaria, come precisato al successivo art. 4, consisterà in due interventi annui con cadenza semestrale (un intervento a Maggio/Giugno ed uno a Novembre/Dicembre).

Di seguito si riassumono le quantità totali dei sistemi ed impianti antincendio oggetto del presente appalto ed i relativi periodi di manutenzione ordinaria:

**Tabella 3:**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b> (in caso di eventuale rinnovo)
<b>SISTEMA MUSEI CIVICI</b>	2 interventi annui (entro dicembre 2017) PORTE REI/USCITE SICUREZZA  <b>TOTALE 428 PORTE REI/US</b>	2 interventi annui PORTE REI/USCITE SIC (giugno – dicembre 2018)  <b>TOTALE 287 PORTE REI/US</b> <i>(esclusi MACRO via Nizza e MACRO Testaccio)</i>	2 interventi annui PORTE REI/USCITE SIC (giugno – dicembre 2019)  <b>TOTALE 287 PORTE REI/US</b> <i>(esclusi MACRO via Nizza e MACRO Testaccio)</i>
<b>ALTRI SITI GESTITI DA ZETEMA</b>	-	2 interventi annui (Maggio – Novembre 2018)  - porte r.e.i. / u.s.: <b>94</b> - estintori a polvere: <b>135</b> - estintori a co2: <b>37</b> - manichette e attacchi vv.f.: <b>47</b> - centraline allarme e rivelazione: <b>3</b> - rivelatori antincendio: <b>75</b> - stazioni di pompaggio: <b>2</b> - evacuatori di fumo: <b>3</b>	2 interventi annui (Maggio – Novembre 2019)  - porte r.e.i. / u.s.: <b>94</b> - estintori a polvere: <b>135</b> - estintori a co2: <b>37</b> - manichette e attacchi vv.f.: <b>47</b> - centraline allarme e rivelazione: <b>3</b> - rivelatori antincendio: <b>75</b> - stazioni di pompaggio: <b>2</b> - evacuatori di fumo: <b>3</b>

Le quantità sopra riportate possono essere soggette ad un errore del 5-10%, senza che ciò possa comportare alcuna pretesa da parte dell'Appaltatore; sarà cura dell'Appaltatore segnalare a Zètema eventuali diverse quantità di presidi antincendio soggetti alla manutenzione ed annotarle nel Registro antincendio di cui al successivo art. 9 del presente Capitolato.

### **ART. 3 DURATA DELL'APPALTO**

Il presente appalto avrà inizio presumibilmente a decorrere dal mese di luglio 2017, ovvero da diversa data eventualmente comunicata all'Appaltatore dalla Società appaltante, e terminerà il 31 dicembre 2018, fatta salva la facoltà di Zètema, previa comunicazione da inviare all'Appaltatore prima della scadenza del termine pattuito, di rinnovare il servizio per un periodo massimo di ulteriori 12 (dodici) mesi.

Il termine di inizio dell'appalto è posto a favore della Società appaltante e, pertanto, eventuali slittamenti dello stesso non dipendenti dall'Appaltatore non comporteranno per quest'ultimo alcun diritto di risarcimento o di indennizzo.

In caso di ritardato inizio del servizio, tale da comportare l'impossibilità di eseguire talune delle prestazioni previste, l'importo contrattuale del servizio di manutenzione ordinaria sarà proporzionalmente ridotto.

#### ART. 4

##### MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA

La **Manutenzione ordinaria "programmata"**, da intendersi totalmente ricompresa nell'importo a corpo offerto dall'Appaltatore in sede di gara, comprende i controlli su tutti gli impianti, sistemi o attrezzature oggetto del presente appalto e descritti nella Tabella n. 2 riportata al precedente art. 2, nonché tutte le prestazioni connesse alle attività di manutenzione che non comportino sostituzioni sostanziali sia di macchinari sia di parti degli impianti da mantenere in efficienza, da eseguire con le periodicità indicate nella Tabella n. 3 riportata al precedente art. 2 e comprensiva di tutte le attività di seguito richiamate, così come descritte dalle norme UNI di riferimento:

- A)** manutenzione impianto di rivelazione incendi e allarme incendio, come disposto da norma UNI 11224:2011;
- B)** manutenzione reti idranti e naspi, come disposto da norma UNI EN 671:2009;
- C)** manutenzione Estintori, come disposto da norma UNI 9994/2013;
- D)** manutenzione Porte resistenti al Fuoco e Uscite di sicurezza, come disposto da norma UNI 11473-1:2013;
- E)** manutenzione Stazioni di pompaggio – impianti Sprinkler come disposto da norma UNI 12845:2009;
- F)** manutenzione Evacuatori fumo e calore, come disposto da norma UNI 9494-3:2012.

Di seguito si riportano le specifiche tecniche richieste per la manutenzione ordinaria programmata:

##### **A. Manutenzione ordinaria impianto di rivelazione incendi e allarme incendio\*:**

le operazioni da eseguire sono quelle regolamentate dalla norma UNI 11224:2011. In particolare:

- controlli periodici SEMESTRALI (come da appendici B1, B2, B3 della Norma UNI 11224:2011);
- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari; a titolo esemplificativo e non esaustivo: sostituzione rivelatori, pulsanti, vetrini, batterie...

*\*Sono escluse dall'importo a corpo offerto le eventuali operazioni di manutenzione straordinaria quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: sostituzione centralina impianto di allarme, modifica linee, aumento numero rivelatori, ecc. ).*

## B. Manutenzione reti idranti (idranti, naspi, Attacchi VV.F.):

**B1. IDRANTI E NASPI:** le operazioni da eseguire sono quelle regolamentate dalla norma UNI 671 -3: 2009. In particolare:

- controlli periodici SEMESTRALI;
- manutenzione annuale (collaudo funzionale);
- collaudo periodico quinquennale (quando necessario);
- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari.

**B2. ATTACCHI VV.F.:** controlli periodici SEMESTRALI (alla fine delle operazioni assicurarsi che le valvole di intercettazione degli attacchi autopompa siano in posizione aperta) ed in particolare:

- controllo di corretta ubicazione, di modo che gli attacchi siano chiaramente segnalati e accessibili senza ostacoli;
- controllo di integrità lastre e cassette;
- controllo che l'attacco non sia danneggiato e che i componenti non presentino segni di corrosione o perdite protezione da urti accidentali;
- controllo di presenza tappo filettato secondo norme;
- controllo di manovrabilità delle valvole mediante la completa apertura e chiusura delle stesse, verificando la tenuta della valvola di ritegno;
- tutte le operazioni di manutenzione ordinaria necessarie.

## C. Manutenzione estintori\*\*:

le operazioni saranno eseguite secondo quanto disposto dalla norma UNI 9994-1:2013. In particolare:

- controlli periodici SEMESTRALI (le operazioni sono quelle stabilite dal punto 4.5 della UNI 9994-1:2013);
- revisione programmata quando necessario (le operazioni sono quelle stabilite dal punto 4.6 e Prospetto 2 della UNI 9994-1:2013);
- collaudo quando necessario (le operazioni sono quelle stabilite dal punto 4.7 UNI 9994-1:2013).

*\*\*Sono escluse dall'importo a corpo offerto solo le eventuali sostituzioni di estintori prodotti da più di 18 anni: in tali casi infatti le operazioni di sostituzione sono considerate operazioni di manutenzione straordinaria.*

## D. Manutenzione porte resistenti al fuoco\*\*\*/uscite sicurezza:

le operazioni saranno eseguite secondo quanto disposto dalla norma UNI 11473-1:2013. In particolare sarà eseguito:

- controllo periodico semestrale (le operazioni sono quelle stabilite dal punto 7.7 della norma UNI 11473-1:2013);
- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari.

*\*\*\* Sono escluse dall'importo a corpo offerto le eventuali operazioni di manutenzione straordinaria, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: sostituzione di intere parti quali telaio, ante, maniglia o maniglione o dell'intera porta resistente al fuoco, necessità di intervento di operaio specializzato (fabbro o muratore) o eventuale necessità di rimozione della porta per interventi da eseguirsi in officine specializzate, necessità di lavori edili (demolizioni, ricostruzioni, intonacature e finiture) per regolazione o rimozione cardini, ecc.*

**E. Stazioni di pompaggio:** le operazioni saranno eseguite secondo quanto disposto dalla norma UNI 12845:2009. In particolare:

- controlli periodici SEMESTRALI;
- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari.

**F. Evacuatori fumo e calore:** le operazioni saranno eseguite secondo quanto disposto dalla norma UNI 9494-3:2012. In particolare:

- controlli periodici SEMESTRALI;
- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari.

## ART. 5 MANUTENZIONE URGENTE

La **Manutenzione "urgente"**, da intendersi totalmente ricompresa nell'importo a corpo offerto dall'Appaltatore in sede di gara, comprende gli interventi da eseguire a seguito della rilevazione di un'anomalia o di un guasto su un manufatto o un componente allo scopo di riportare impianti, sistemi e attrezzature oggetto del presente appalto alle condizioni di normale funzionamento e sicurezza.

A titolo esemplificativo e non esaustivo vi rientrano gli interventi volti alla tacitazione di eventuali sistemi di allarme in blocco, sostituzione rivelatori che innescano falsi allarmi, interventi su perdite idriche (riconducibili alla rete idranti), ripristino stazioni di pompaggio in blocco o guaste.

L'Appaltatore dovrà intervenire presso il Sito indicato entro 12 ore naturali successive alla chiamata da parte del Responsabile Tecnico della Società appaltante o da parte di persona da lui delegata, o entro il termine inferiore eventualmente offerto dall'Appaltatore in sede di gara, sia in giorni feriali che festivi, e ripristinare il guasto entro le 24 ore naturali seguenti all'intervento. A seguito dell'eliminazione del guasto/rottura dovrà essere fornito relativo rapportino di avvenuto intervento.

Sono esentati dal rispetto della tempistica indicata quei lavori per i quali l'intervento, per esigenze legate al sito ove andrà svolto, dovrà essere concordato con tempistiche specifiche.

Nel caso di anomalie, guasti o malfunzionamenti la cui soluzione sia particolarmente complessa, l'Appaltatore potrà richiedere a Zètema un prolungamento dei tempi di ripristino sopra indicati, motivando adeguatamente tale richiesta. Zètema, ove ritenga la richiesta accoglibile, accorderà il prolungamento delle tempistiche all'Appaltatore

L'intervento di "manutenzione urgente" dovrà garantire la risoluzione del problema e, ove ciò non fosse possibile, la riduzione al minimo del disservizio e comunque la messa in sicurezza.

Qualora gli interventi di manutenzione urgente assumessero le caratteristiche della manutenzione straordinaria, l'Appaltatore dovrà fornire tempestivamente un preventivo al Responsabile di Zetema con le modalità di cui al successivo art. 6.

L'Appaltatore, al fine di fronteggiare in qualsiasi momento situazioni di pericolo o di urgenza, dovrà garantire la reperibilità del proprio Referente o dei suoi incaricati, tutti i giorni h 24, garantendo comunque la disponibilità di personale idoneo ed adeguato a fronteggiare l'emergenza con le modalità e nei tempi indicati nel presente Capitolato.

#### **ART. 6**

#### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON CORRISPETTIVO A MISURA**

Per manutenzione straordinaria, con corrispettivo a misura, si intende l'attività eventuale e a chiamata non rientrante nella manutenzione ordinaria programmata o urgente, di cui ai precedenti art. 4 e art. 5, e strettamente connessa a quest'ultima in quanto effettuata sulle medesime strutture, impianti e componenti oggetto del presente affidamento.

La manutenzione straordinaria può estrinsecarsi in:

- nuova realizzazione di manufatti e/o componenti e pertanto solo in aggiunta o a parziale modifica di quelli esistenti;
- modifica e/o miglioramento degli impianti;
- interventi atti a ricondurre gli impianti o le loro singole componenti allo stato previsto dal progetto o alle caratteristiche iniziali previste dal costruttore nonché migliorarne la funzionalità, la sicurezza, la compatibilità con altri impianti.

Ove richiesto dalla Società appaltante, la manutenzione straordinaria potrà riguardare anche ulteriori siti gestiti da Zètema, non ricompresi nell'elenco di cui alla tabella 1 del presente Capitolato d'oneri.

Il corrispettivo delle attività di manutenzione straordinaria è stabilito a misura e sarà calcolato applicando lo sconto percentuale offerto dall'Appaltatore in sede di gara ai prezzi di riferimento di seguito indicati e nell'ordine seguente:

1. *"Tariffa dei prezzi per opere impiantistiche della Regione Lazio" dell'anno 2012, Deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2012, n. 412 (editore DEI, tipografia del Genio civile);*

2. *“Prezzi informativi dell’edilizia: impianti Tecnologici” (editore DEI, tipografia del Genio civile, Volume Gennaio 2017)*
3. *“Tariffa dei prezzi per opere edili della Regione Lazio” dell’anno 2012, Deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2012, n. 412.*

A tutti i prezziari sarà applicato il ribasso d'asta offerto dall'Appaltatore in sede di gara.

Qualora si dovessero eseguire lavorazioni per le quali non sia possibile avere riscontro nei prezziari di cui sopra, si procederà mediante il concordamento “Nuovi Prezzi”, determinati mediante l’elaborazione di analisi dettagliate divise per materiale, trasporto, noli e manodopera, secondo quanto disposto dall’art. 32 del DPR 207/2010. Su detti singoli prezzi dovranno essere considerati incrementi relativi alle spese generali e agli utili dell’impresa (in misura del 15% per spese generali e 10% per gli utili). Al prezzo così determinato sarà applicato il ribasso d’asta contrattuale, offerto in sede di gara.

Gli oneri della sicurezza nelle circostanze in cui si faccia ricorso a concordamento “Nuovi Prezzi” saranno valutati caso per caso e non saranno assoggettati a ribasso di gara.

Solamente verificata l’impossibilità di stabilire il concordamento di nuovi prezzi, si procederà in economia, con manodopera fornita dalla Ditta Appaltatrice e materiale a carico dell’Appaltatore.

Le attività di manutenzione straordinaria devono essere preventivamente richieste dalla Società appaltante seguendo la procedura di seguito indicata:

- richiesta di preventivo da parte della Società appaltante e contestuale dichiarazione che le prestazioni richieste non sono comprese nelle prestazioni contrattuali definite come manutenzione ordinaria con corrispettivo a canone;
- formulazione del preventivo con applicazione sui prezzi desunti dai prezziari di riferimento della percentuale di ribasso offerta in sede di gara;
- approvazione formale del preventivo da parte del Responsabile Tecnico della Società appaltante;
- emissione dell’ordine con contestuale definizione dei tempi assegnati per l’esecuzione delle prestazioni richieste.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere effettuati mediante il ricorso a mezzi e attrezzature idonei, nonché essere comprensivi della manodopera necessaria per l’espletamento a regola d’arte delle attività affidate.

Tutti gli interventi saranno subordinati all’ottenimento delle autorizzazioni, pareri e visti, eventualmente previsti dalle norme vigenti, il cui ottenimento rimane a carico dell’Appaltatore e dei quali deve essere trasmessa copia alla Società appaltante.

Ad intervento concluso, l’Appaltatore dovrà redigere una relazione tecnica sugli interventi eseguiti, corredata da qualsiasi altra ulteriore documentazione che si rendesse necessaria per eseguire correttamente i successivi interventi manutentivi, consegnandone una copia al Responsabile di Zètema.

**ART. 7**  
**MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO**

L'Appaltatore dovrà eseguire le attività oggetto del presente appalto integralmente e a perfetta regola d'arte, con la massima cura e diligenza, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, secondo i tempi e le modalità previsti nel presente Capitolato. L'Appaltatore è obbligato, altresì, a garantire una dotazione organica che, per numero e professionalità, sia in grado di soddisfare le prescrizioni di cui al presente Capitolato.

L'esecuzione delle attività oggetto dell'affidamento dovrà essere compatibile con le normali funzioni ed attività che si svolgono nei luoghi oggetto dell'appalto. A tal fine, tutti i locali in cui l'Appaltatore svolgerà le attività di manutenzione dovranno essere mantenuti in perfetto ordine e dovrà esserne curata la pulizia durante l'esecuzione degli interventi ed in particolare dopo la loro ultimazione. L'Appaltatore provvederà, a sua cura e spese, alla predetta pulizia dei locali con raccolta e trasporto alla pubblica discarica degli eventuali materiali di risulta.

Particolare attenzione e tutti i necessari accorgimenti debbono essere adottati dall'Appaltatore per garantire la pubblica incolumità, nonché arrecare il minore disagio durante i lavori agli utenti e ai lavoratori in forza presso i siti oggetto di manutenzione.

Considerata l'importanza che rivestono i manufatti e/o componenti ricadenti nel presente appalto, i tempi di esecuzione/intervento dovranno essere scrupolosamente osservati dall'Appaltatore, il quale, ferma restando l'applicazione delle penali di cui al presente Capitolato, si assume la piena responsabilità del mancato e/o ritardato intervento.

La manutenzione ordinaria e la manutenzione urgente includono, comprese nel corrispettivo a corpo offerto in sede di gara:

- le prestazioni di operai e tecnici specializzati e non, occorrenti per realizzare le attività di manutenzione richieste, compresi gli oneri derivanti dal trasporto in sito di persone, attrezzature e materiali ed eventuali spese di trasferta;
- le attrezzature, i macchinari, le strumentazioni occorrenti per l'esecuzione delle attività di manutenzione richieste;
- la fornitura di materiali d'uso, di consumo e di apporto (quali segnaletica di sicurezza ove previsto dalle normative vigenti; minuteria di ferramenta, bullonerie e guarnizioni, materiale vario; attrezzature di protezione individuale per gli addetti ai lavori; abbigliamento per il personale), nonché la fornitura di piccole parti di ricambio connesse all'esecuzione delle attività di manutenzione.

Ogniquale volta in sede di verifiche e controlli siano rilevate delle anomalie rispetto alle normali funzionalità di impianti, manufatti e componenti oggetto di affidamento, l'Appaltatore dovrà segnalarle a Zètema tempestivamente e, comunque, entro le successive 48 ore naturali, con indicazione delle possibili soluzioni delle anomalie stesse.



Tutte le porte resistenti al fuoco, i rilevatori antincendio, gli evacuatori di fumo e calore - oggetto di manutenzione - dovranno essere numerati per consentire l'individuazione dello specifico elemento antincendio; il numero dovrà essere chiaramente visibile sull'elemento per una immediata identificazione. Nei siti in cui risulta già presente numerazione sui suddetti elementi antincendio, tale numerazione potrà essere ancora utilizzata, previa autorizzazione del Responsabile Zètema per l'Appalto.

Gli estintori e le manichette (idranti, naspi e attacchi VV.F.) risultano ad oggi già numerati e facilmente individuabili; qualora per alcuni di essi risultasse mancante la numerazione, sarà cura dell'Aggiudicatario darne comunicazione a Zètema e procedere a numerazione concordata con il Responsabile Zètema.

## ART. 8

### ORARI DI ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

Le attività oggetto di manutenzione programmata e di manutenzione straordinaria potranno svolgersi, dal lunedì al venerdì dalle 07:00 alle 19:00 e il sabato dalle 07:00 alle 15:00, in accordo con il Responsabile designato dalla società appaltante.

Le attività oggetto di manutenzione "urgente" potranno svolgersi, nel rispetto delle tempistiche di intervento indicate al precedente art. 5, anche in orari diversi rispetto a quanto disposto nel comma precedente, in accordo con il Responsabile designato dalla società appaltante senza alcun onere aggiuntivo rispetto alla remunerazione a corpo dell'appalto.

## ART. 9

### MODALITA' DI DOCUMENTAZIONE DI OGNI SINGOLO INTERVENTO

L'Appaltatore deve predisporre idonei **Rapporti di manutenzione** sui quali dovranno essere indicati con chiarezza tutti gli specifici elementi interessati, con procedure che consentano, in qualunque momento, la loro precisa conoscenza, anche con riferimento agli edifici, unità ed ambienti per i quali sono stati programmati gli interventi.

I rapporti di manutenzione, con riferimento a ciascun intervento, devono indicare come minimo:

- la data dell'intervento;
- il luogo dell'intervento;
- l'impianto, il manufatto e/o la componentistica su cui è stato effettuato l'intervento;
- la descrizione dell'eventuale guasto rilevato;
- la tipologia dell'intervento (manutenzione ordinaria "programmata"/"urgente", manutenzione straordinaria, ecc.);
- la descrizione dell'intervento effettuato;
- la tipologia e le caratteristiche degli eventuali componenti sostituiti;
- le eventuali specifiche modalità di manutenzione e conduzione;
- il nominativo e la qualifica dell'operatore che ha eseguito l'intervento di manutenzione;
- il tempo necessario occorso per l'esecuzione della manutenzione;

- il nominativo del responsabile del sito attestante l'avvenuto intervento;
- la firma dell'operatore che ha eseguito l'intervento.

Il rapportino di manutenzione dovrà essere consegnato al Responsabile Zetema con invio informatico alla fine di ogni intervento ed essere rilasciato in forma cartacea direttamente sul sito oggetto dell'intervento stesso.

Tutte le operazioni di manutenzione effettuate, dovranno inoltre essere **registrate** su targhette, adesivi, cartellini apposti direttamente sui presidi, impianti e sistemi antincendio oggetto dell'appalto (a titolo esemplificativo e non esaustivo: cartellini su estintori, idranti e naspi, tagliandi adesivi su porte REI e U.S., tagliandi e/o adesivi su centraline e stazioni di pompaggio, ecc.).

A seguito di operazioni edili eventualmente eseguite da altra ditta su PORTE REI/U.S., l'Appaltatore potrà essere chiamato ad eseguire controllo e verifica finale sulla regolarità del sistema di protezione antincendio. L'Appaltatore sarà tenuto in tal caso ad eseguire sopralluogo, apporre relativo adesivo e fornire rapportino di verifica entro giorni 7 dalla comunicazione di avvenuto termine delle operazioni edili.

Con cadenza semestrale l'Appaltatore sarà altresì chiamato a visitare e a registrare gli interventi effettuati sui **registri antincendio** per ciascun sito oggetto dell'appalto. Il formato dei registri antincendio e le modalità di registrazione saranno stabilite dal Responsabile Zètema. Il registro sarà firmato dall'Appaltatore nelle parti di sua competenza e sarà corredato dei rapportini di cui al punto precedente.

## **ART. 10 RESPONSABILE DELL'APPALTO**

Zètema gestirà il presente appalto attraverso un proprio Responsabile Tecnico.

L'impresa aggiudicataria, prima della stipula del Contratto, si impegna a nominare un Responsabile dell'appalto, che dovrà essere reperibile h24 ed il cui nominativo e numero telefonico dovrà essere comunicato a Zètema per iscritto prima della stipula del contratto. Il Responsabile dell'appalto avrà il compito di programmare, coordinare, controllare e far osservare al personale impiegato tutto quanto richiesto nel presente appalto.

Il Responsabile dell'appalto dovrà fare riferimento per ogni aspetto inerente lo svolgimento del servizio al Responsabile tecnico designato da Zètema.

## **ART. 11 SMALTIMENTO RIFIUTI DERIVANTI DA INTERVENTI DI MANUTENZIONE**

L'Appaltatore si impegna, sollevando la Società appaltante da ogni responsabilità, ad effettuare a sua cura e spese lo smaltimento dei rifiuti e dei materiali di risulta eventualmente prodotti nel rispetto delle vigenti normative in materia di smaltimento dei rifiuti civili ed industriali.

**ART. 12****MEZZI E ATTREZZATURE**

E' a carico dell'Appaltatore la dotazione di ogni mezzo e/o attrezzatura e/o strumentazione necessari per l'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente capitolato.

L'Appaltatore si dovrà dotare di automezzi in numero e tipologia adeguati. Gli oneri per l'eventuale noleggio e l'uso quotidiano degli automezzi di servizio sono a carico dell'Appaltatore. Costituiscono onere per l'Appaltatore le attività ed i pagamenti delle concessioni connesse al rilascio di permessi per l'accesso di automezzi di servizio a siti eventualmente ubicati in zone a traffico interdetto o limitato (ZTL).

**ART. 13****PERSONALE ADDETTO AL SERVIZIO**

L'Appaltatore, nell'espletamento del servizio, dovrà utilizzare unicamente personale idoneo e in numero sufficiente al pieno e corretto espletamento delle forniture e dei servizi oggetto di affidamento.

L'affidamento del servizio di cui al presente Capitolato non instaura in alcun modo un rapporto di lavoro tra Zètema ed il personale dell'Appaltatore addetto al servizio. Tale personale, infatti, è alle esclusive dipendenze dell'Appaltatore e le sue prestazioni sono compiute sotto la responsabilità e a totale rischio dell'Appaltatore medesimo, che esercita il potere organizzativo e direttivo nei confronti dei lavoratori utilizzati nell'appalto.

L'Appaltatore è tenuto ad osservare ed applicare nei confronti del personale che sarà impiegato nell'espletamento delle prestazioni oggetto dell'appalto condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria e adempiere ad ogni obbligo contributivo in materia previdenziale, assistenziale ed assicurativa, nonché attenersi agli obblighi previsti dal D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii a tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori. Qualsiasi variazione di tali oneri è a carico dell'Appaltatore, il quale non potrà rivalersi nei confronti di Zètema.

L'Appaltatore solleva la Società appaltante da qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto, da parte dello stesso, di tutto quanto disposto nel presente articolo e nelle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia.

**ART. 14****VARIAZIONI QUANTITATIVE**

Fermo restando quanto previsto in altre parti del presente Capitolato, nel corso del rapporto contrattuale, Zètema si riserva la facoltà di sospendere o ridurre il servizio in relazione alle proprie esigenze, mediante semplice preavviso da comunicare all'Appaltatore con conseguente riduzione del corrispettivo dovuto, senza indennizzo alcuno per l'Aggiudicatario; la riduzione del corrispettivo verrà calcolata facendo una proporzione tra il numero di presidi antincendio e l'offerta presentata dall'Aggiudicatario.

Del pari si riserva la facoltà di ampliare il servizio con conseguente aumento del corrispettivo dovuto, secondo i parametri dell'offerta economica presentata dall'Aggiudicatario in sede di gara.

#### **ART. 15 RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI**

L'Appaltatore svolge le prestazioni affidate sotto la propria ed esclusiva responsabilità, assumendone tutte le conseguenze. Tale responsabilità opera sia nei confronti dei propri addetti che nei confronti di Zètema e dei terzi.

L'Appaltatore è responsabile dei danni a persone e/o cose derivanti dall'espletamento delle prestazioni contrattuali ed imputabili allo stesso o ai suoi dipendenti: pertanto, dovrà adottare tutti i provvedimenti e le cautele all'uopo necessari, sollevando Zètema da qualsiasi responsabilità e da qualsiasi pretesa avanzata da terzi ed inerente l'espletamento delle prestazioni affidate.

L'Appaltatore dovrà eseguire il presente appalto facendo uso della massima diligenza.

L'Appaltatore si impegna a tenere indenne Zètema da qualsiasi pretesa che venisse avanzata da chiunque e a qualsiasi titolo in relazione ai servizi oggetti di affidamento.

A tal fine l'Appaltatore dovrà consegnare a Zètema, prima della stipula del contratto, idonea polizza assicurativa a copertura di eventuali danni causati nell'esecuzione del servizio.

#### **ART. 16 CAUZIONE DEFINITIVA**

L'Appaltatore, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nonché dell'eventuale risarcimento dei danni e dei maggiori oneri derivanti dall'inadempimento, è tenuto a costituire a favore di Zètema, una garanzia fideiussoria, prestata a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa, per un importo pari al 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, come risultante dall'offerta presentata in sede di gara. In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10%, la garanzia è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%; ove il ribasso sia superiore al 20%, l'aumento è di 2 punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.

Tale garanzia fideiussoria, come stabilito nell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della Società appaltante.

Resta salvo e impregiudicato il diritto di Zètema al risarcimento dell'eventuale maggior danno, ove la cauzione non risultasse sufficiente.

## ART. 17

### NORME REGOLATRICI E DISCIPLINA APPLICABILE

L'esecuzione delle attività e delle prestazioni oggetto del presente appalto è regolata, in via graduata:

- a) dalle clausole del Contratto, che costituiscono la manifestazione integrale di tutti gli accordi intervenuti tra le Parti;
- b) dalle disposizioni degli Atti di gara e dei relativi allegati;
- c) da quanto previsto nell'Offerta tecnico-economica presentata dall'Appaltatore in sede di gara;
- d) da tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, dalle disposizioni del codice civile e delle altre norme applicabili ai contratti di diritto privato, per quanto non regolato dalle clausole contrattuali e dalle disposizioni sopra richiamate, ferme restando, in quanto compatibili, le disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016 ove applicabili e, ove non abrogate, le disposizioni contenute nel D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.

Le clausole del Contratto saranno automaticamente sostituite, modificate o abrogate per effetto di norme aventi carattere cogente contenute in leggi o regolamenti che entreranno in vigore successivamente, fermo restando che, in tal caso, l'Appaltatore rinuncia ora per allora a promuovere eventuali azioni volte all'incremento del corrispettivo pattuito ovvero ad opporre eccezioni rivolte a sospendere o risolvere il rapporto contrattuale.

## ART. 18

### SUBAPPALTO

E' ammesso il subappalto nei limiti e secondo le disposizioni di cui all'art. 105 del D. Lgs. n. 50/2016.

## ART. 19

### CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

#### **A. Manutenzione ordinaria e urgente**

Il corrispettivo complessivo ed onnicomprensivo spettante all'Appaltatore a fronte della piena e corretta esecuzione delle attività di **manutenzione ordinaria e di manutenzione "urgente"** oggetto dell'Appalto, è pari a quanto dallo stesso indicato nell'offerta economica presentata in sede di gara e comunque a quanto indicato nel Contratto stipulato con la Società appaltante.

Il predetto corrispettivo sarà considerato fisso ed invariabile, nonché sempre riferito a prestazioni realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno adempimento delle modalità e delle prescrizioni del presente Capitolato, del Contratto e, comunque, di quelle concordate con la Società appaltante, fermi restando – ove compatibili e/o migliorativi per la Società appaltante – gli impegni assunti dall'Appaltatore con la presentazione dell'offerta in sede di gara.

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. Tale

corrispettivo sarà comunque considerato remunerativo di ogni prestazione effettuata dall'Appaltatore in ragione del presente appalto. Il suddetto corrispettivo sarà pertanto determinato dall'Appaltatore a proprio rischio, in base ai propri calcoli, alle proprie indagini, alle proprie stime, facendosi carico di ogni relativo rischio e/o alea.

Il suddetto corrispettivo per la manutenzione ordinaria sarà fatturato in tante rate mensili posticipate di pari importo, quanti sono i mesi di durata dell'appalto.

#### **B. Manutenzione straordinaria**

Il corrispettivo complessivo ed omnicomprensivo spettante all'Appaltatore a fronte della piena e corretta esecuzione della manutenzione straordinaria sarà dato dalla somma dei corrispettivi relativi ai singoli interventi di manutenzione realizzati nel periodo di durata contrattuale, incluso l'eventuale rinnovo, per i quali si stima una spesa complessiva di circa Euro 30.000,00 (trentamila/00) oltre IVA e inclusi oneri per la sicurezza.

Resta inteso che l'importo sopra indicato rappresenta un valore presunto ed è da considerare come somma a disposizione (plafond) per pagare i lavori di manutenzione straordinaria, non preventivabili e non prevedibili, effettivamente e regolarmente eseguiti su richiesta di Zètema. E' evidente, quindi, che l'importo sopra indicato potrebbe anche non essere raggiunto nel corso della durata del contratto e tale evenienza non fa sorgere alcuna pretesa a qualunque titolo in capo all'Appaltatore, che, con la sottoscrizione del presente Capitolato, dichiara di conoscere ed accettare.

Parimenti, l'importo sopra indicato, trattandosi di valore presunto, potrebbe anche essere superato nel corso della durata del presente appalto. In tal caso, l'ammontare complessivo delle prestazioni affidate di manutenzione ordinaria a canone e di manutenzione straordinaria con corrispettivo a misura, per tutta la durata contrattuale, non supererà le soglie di cui all'art. 35, comma 1, lettera c), D.Lgs. 50/2016.

L'ammontare di ciascun intervento di manutenzione straordinaria a misura sarà quantificato in seguito alla richiesta di intervento e sarà calcolato applicando la percentuale di sconto offerta in sede di gara ai prezziari e listini di cui al precedente art. 6. In merito alla quantificazione degli oneri per la sicurezza connessi ai lavori di manutenzione straordinaria, si precisa che gli stessi saranno quantificati, qualora se ne verificano i presupposti, in sede di affidamento del singolo intervento.

L'Appaltatore dovrà fatturare con cadenza mensile gli interventi di manutenzione straordinaria ultimati nel mese precedente e per i quali sia stata superata positivamente la verifica da parte del Responsabile tecnico nominato dalla Società appaltante.

#### **C. Modalità di fatturazione**

Le fatture, sia di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria, dovranno essere emesse alla fine del mese di riferimento. Il pagamento delle fatture, detratte le eventuali penalità, sarà effettuato entro 90 giorni d.f.f.m. dal loro ricevimento, nel rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136, mediante bonifico bancario da disporre presso l'istituto bancario e sul conto corrente dedicato indicati sulla fattura medesima.

Le fatture, da inviare con raccomandata A/R, a mezzo posta elettronica o da consegnare brevi manu con cadenza mensile, devono essere intestate a Zètema Progetto Cultura srl – P.I. 05625051007, Via Attilio Benigni n. 59, 00156 Roma, e riportare il riferimento al presente appalto e/o all'ordine - in caso di manutenzione straordinaria - nonché i seguenti Codici:

- **CIG 7107931238**
- **procedimento MA01AA17001**

Prima di effettuare il pagamento delle fatture, ove ne ricorrano i presupposti, Zètema accerterà presso il Servizio di verifica degli inadempimenti gestito da Equitalia S.p.A., se il beneficiario del pagamento sia inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento, nel rispetto di quanto stabilito dalle norme in materia.

#### **ART. 20**

##### **OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

L'Appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i. In particolare, l'Appaltatore è tenuto a:

- a) comunicare a Zètema i dati relativi al conto corrente dedicato sul quale saranno effettuati i versamenti dei corrispettivi relativi al presente appalto, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su tale conto. In caso contrario Zètema non potrà effettuare i pagamenti dovuti;
- b) dare tempestiva comunicazione circa eventuali variazioni dei dati trasmessi e/o delle modalità di accredito anzidette;
- c) effettuare ogni transazione relativa al presente appalto avvalendosi di banche o Poste Italiane spa, esclusivamente con gli strumenti di pagamento consentiti dall'art. 3 della legge n.136/2010;
- d) utilizzare il CIG nell'ambito dei rapporti con subappaltatori - subcontraenti fornitori e prestatori di servizi impiegati nello sviluppo delle prestazioni dell'appalto.

Zètema verificherà, in occasione di ogni pagamento, l'assolvimento da parte dell'Appaltatore degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

L'Appaltatore deve inserire nei contratti con i subappaltatori ed i subfornitori specifica clausola con la quale gli stessi si impegnano ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi al subappalto e al subcontratto.

#### **ART. 21**

##### **VERIFICHE E CONTROLLI**

La Società appaltante si riserva, con ampia ed insindacabile facoltà e senza che l'Appaltatore possa nulla eccepire, di effettuare verifiche e controlli circa la corretta

osservanza di tutte le disposizioni contenute nel presente Capitolato e/o nel Contratto e, in modo specifico, controlli di rispondenza e di qualità.

L'Appaltatore è tenuto a fornire i mezzi tecnici e l'assistenza richiesta dalla Società appaltante per l'effettuazione dei suddetti collaudi e verifiche.

Qualora, a seguito dei controlli dovessero risultare aspetti di non conformità al Capitolato e/o al Contratto, l'Appaltatore dovrà provvedere ad eliminare le non conformità rilevate entro il termine indicato dalla Società appaltante.

Per ogni giorno di ritardo rispetto al termine di cui sopra, la Società appaltante si riserva la facoltà di procedere all'applicazione di penali, il cui importo sarà calcolato sulla base di quanto indicato nel presente Capitolato.

La Società appaltante si riserva inoltre la facoltà di effettuare controlli e attività di monitoraggio per la verifica dei livelli di servizio, anche avvalendosi di soggetti terzi, senza che a ciò sia opponibile alcunché da parte dell'Appaltatore.

## ART. 22

### INADEMPIMENTI E PENALI

Le attività oggetto del presente Capitolato devono essere pienamente e correttamente eseguite nel rigoroso rispetto della tempistica e delle modalità previste negli atti di gara e nell'offerta tecnico-economica presentata dall'Appaltatore in sede di gara.

Qualora il Responsabile Tecnico nominato dalla Società appaltante accertasse l'inidoneità di una qualunque attività svolta dall'Appaltatore, oppure rilevasse delle inadempienze agli obblighi previsti, potrà richiedere all'Appaltatore di porre rimedio a tali inconvenienti senza onere alcuno in capo alla Società stessa, fissando a tal fine un termine perentorio per l'adempimento.

Nel caso di inadempimenti alle disposizioni previste nel presente Capitolato d'oneri, nel Contratto stipulato tra le parti o nell'offerta tecnico-economica presentata dall'Appaltatore in sede di gara, Zètema avrà la facoltà di applicare le penali di seguito indicate:

- a) per la mancata esecuzione, nel caso di manutenzioni ordinarie, di una qualsiasi revisione programmata, riparazione o intervento, con le tempistiche e modalità indicate nel presente Capitolato, sarà applicata una penale, valutata a insindacabile giudizio della Società appaltante, fino a un massimo di Euro 250,00 (*duecentocinquanta/00*) per ogni infrazione accertata in relazione alla oggettiva gravità della stessa;
- b) nel caso di mancato rispetto delle tempistiche di esecuzione delle prestazioni affidate relativamente alla manutenzione urgente, come indicate al punto 5 del presente Capitolato, sarà applicata una penale pari ad Euro 50,00 (*cinquanta/00*) per ogni ora di ritardo accertata;
- c) per ogni giorno naturale di ritardo nell'ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria con corrispettivo a misura, così come concordati tra le Parti, non dipendente da Zètema, da forza maggiore, o da caso fortuito, Zètema avrà



l'insindacabile facoltà di applicare all'Appaltatore una penale giornaliera di importo pari ad € 50,00 (cinquanta/00);

- d) fermo restando quanto sopra, in caso di inadempimento ad una qualsiasi delle disposizioni di cui al presente Capitolato o nel caso di servizio reso in modo difforme rispetto a quanto previsto nel contratto stipulato tra Zètema e l'Appaltatore, negli atti di gara o nell'offerta presentata in sede di gara, ove migliorativa per la società appaltante, Zètema, per ciascuna contestazione, avrà la facoltà di applicare all'Appaltatore una penale fino a un massimo di Euro 1.000,00 (mille/00), il cui importo sarà calcolato ad insindacabile giudizio della Stazione appaltante in base alla gravità dell'inadempimento.

Le suddette penali complessivamente intese potranno applicarsi fino ad un massimo del 10% (dieci per cento) del corrispettivo contrattuale complessivo. Qualora il colpevole ritardo dell'Appaltatore ecceda il suddetto limite, Zètema avrà l'insindacabile facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto del Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, fermo restando il risarcimento dell'eventuale maggior danno dalla stessa subito.

Gli eventuali inadempimenti contrattuali che possono dar luogo all'applicazione delle penali saranno contestati da Zètema all'Appaltatore mediante e-mail e/o fax. In tal caso, l'Appaltatore avrà un termine di 5 (cinque) giorni solari e consecutivi dalla data di ricezione delle contestazioni per trasmettere a Zètema, con le medesime modalità, le proprie controdeduzioni. Qualora tali giustificazioni non siano accoglibili ad insindacabile giudizio di Zètema, ovvero non vi sia stata risposta nel termine indicato, la Società stessa potrà applicare all'Appaltatore le penali come sopra indicate a decorrere dall'inizio dell'inadempimento e per tutta la durata dello stesso.

Zètema potrà compensare i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui sopra con quanto dovuto all'Appaltatore a qualsiasi titolo ovvero, in difetto, avvalersi della cauzione definitiva prodotta al momento della stipula del Contratto, senza bisogno di diffida, ulteriore accertamento o procedimento giudiziario.

La richiesta e/o il pagamento delle penali di cui sopra non esonera 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 della medesima penale.

L'Appaltatore prende atto che l'applicazione delle suddette penali non preclude il diritto di Zètema a richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

### **ART. 23**

#### **RISOLUZIONE E RECESSO**

Oltre ai casi espressamente previsti in altre parti del presente Capitolato, la Società appaltante potrà risolvere di diritto il Contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, previa dichiarazione da comunicarsi all'Appaltatore con raccomandata a/r nei seguenti casi:

- a) inadempimenti che comportino l'applicazione di penali per un valore superiore al 10% (dieci per cento) del corrispettivo contrattuale complessivo;
- b) affidamento di attività in subappalto in violazione di quanto previsto dall'art. 105 D.lgs. 50/2016 o nel presente Capitolato ovvero cessione – totale o parziale, diretta o indiretta – del Contratto;
- c) violazione delle norme in tema di sicurezza del lavoro e trattamento retributivo dei lavoratori dipendenti da parte dell'Appaltatore;
- d) qualora nei confronti dell'appaltatore sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui all'articolo 80, D.Lgs. 50/2016;
- e) nel caso in cui sia stata escussa la garanzia definitiva di cui al precedente punto 18), in tutto o in parte, e l'Aggiudicatario non abbia provveduto a ricostituirla nel termine di 15 (quindici) giorni.

La Società appaltante, nel caso di giusta causa, ha 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:

- a) taluno dei componenti l'organo di amministrazione o l'Amministratore Delegato o il Direttore Generale ovvero il Responsabile unico dell'appalto, sia condannato - con sentenza passata in giudicato ovvero con sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale - per delitti contro la pubblica amministrazione, l'ordine pubblico, la fede pubblica o il patrimonio, ovvero sia assoggettato alle misure previste dalla normativa antimafia;
- b) venga proposta una domanda ovvero 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 la nomina di un liquidatore, curatore, custode o soggetto avente simili funzioni.

L'eventuale dichiarazione di risoluzione ovvero di recesso per giusta causa deve essere inviata con raccomandata a/r o a mezzo PEC. In tali casi, la risoluzione o il recesso hanno effetto dalla data di ricezione della relativa dichiarazione, 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 a Zètema.

In caso di risoluzione o di recesso per giusta causa di Zètema, l'Appaltatore ha diritto ai corrispettivi relativi alle sole prestazioni eseguite a perfetta regola d'arte, secondo i corrispettivi e le modalità di fatturazione e pagamento previsti nel Capitolato e nel Contratto, rinunciando espressamente, ora per allora, a qualsiasi ulteriore pretesa anche di natura risarcitoria ad ogni ulteriore compenso e/o indennizzo e/o rimborso delle spese, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 1671 del codice civile.

#### **ART. 24**

##### **ESECUZIONE IN DANNO**

Qualora l'Appaltatore ometta di eseguire, anche parzialmente, la prestazione oggetto del contratto con le modalità ed entro i termini previsti, la Società appaltante potrà affidare ad altra ditta senza alcuna formalità l'esecuzione totale o parziale di quanto omesso dall'Appaltatore stesso con addebito dell'eventuale maggior costo e fermo restando il diritto di Zètema al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### **ART. 25**

##### **CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI**

E' fatto divieto all'Appaltatore di cedere il Contratto, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo o ragione, direttamente o indirettamente, a pena di nullità, salvo quanto previsto nell'art. 106 del D. Lgs. n. 50/2016.

L'Appaltatore può cedere a terzi i crediti derivanti dal Contratto, nei limiti di quanto stabilito dal suddetto art. 106, comma 13, del D.Lgs. 50/2016. E' fatto comunque divieto all'Appaltatore di conferire, in qualsiasi forma, procure all'incasso.

In caso di inadempimento da parte dell'Appaltatore degli obblighi di cui sopra, Zètema avrà la facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto del Contratto, nonché di incamerare la cauzione o di applicare una penale, fermo restando il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

#### **ART. 26**

##### **CODICE ETICO, PROTOCOLLO DI INTEGRITÀ E MODELLO ORGANIZZATIVO**

L'Appaltatore dichiara di aver preso visione e di impegnarsi a rispettare e a far osservare ai soggetti che operano per proprio conto, nell'ambito dell'esecuzione dell'appalto, tutte le prescrizioni contenute nel Piano di Prevenzione della Corruzione, nel Modello Organizzativo e nel Codice Etico adottati da Zètema Progetto Cultura e pubblicati sul sito della società [www.zetema.it](http://www.zetema.it) L'inosservanza di detti principi costituirà inadempienza agli obblighi del presente contratto e legittimerà Zètema a valutare l'adozione delle opportune misure di tutela, tra cui la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fermo restando il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

L'Appaltatore dichiara, altresì, di aver preso visione e di impegnarsi a rispettare e a far osservare ai soggetti che operano per proprio conto, nell'ambito dell'esecuzione del dell'appalto, tutte le prescrizioni contenute nel "*Protocollo di integrità di Roma Capitale*,

*degli Enti che fanno parte del gruppo Roma Capitale e di tutti gli organismi partecipati*, approvato con Delibera G.C. n. 40 del 27/02/2015, pubblicato sul sito *www.zetema.it*, la cui inosservanza legittimerà Zetema a valutare l'adozione delle misure di tutela in esso previste, tra cui la risoluzione di diritto del contratto e la segnalazione dei fatti all'Autorità Nazionale Anticorruzione.

L'Appaltatore dichiara, inoltre, di non incorrere in alcuna delle ipotesi di responsabilità contenute nel D.Lgs. 231/2001 e che nessuna azione giudiziaria è pendente a proprio carico in relazione a tale normativa. Qualora, in costanza del rapporto contrattuale, il Contraente dovesse trovarsi nelle condizioni di cui sopra, si impegna a darne tempestiva informativa a Zetema, che valuterà l'adozione delle opportune misure di tutela, tra cui la risoluzione di diritto del contratto, fermo restando il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

#### **ART. 27**

#### **CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

In caso di contestazioni in merito all'interpretazione, all'esecuzione e alla cessazione per qualunque causa del Contratto, le Parti devono tentare una conciliazione per l'immediata soluzione delle controversie.

Qualora le Parti non raggiungano un accordo bonario si stabilisce, sin da ora, la competenza esclusiva del Foro di Roma.

Il Responsabile del Procedimento  
Davide Guidi