



**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO DELLA GARA A PROCEDURA APERTA PER
L'AFFIDAMENTO DELLA CONDUZIONE E DELLA MANUTENZIONE DEL MUSEO
NAZIONALE DELLE ARTI DEL XXI SECOLO_ MAXXI**

INDICE

- A. 1 OGGETTO DELL' APPALTO
- A. 2 CONTENUTO DEI SERVIZI RICHIESTI
- A. 3 ATTIVITA' PREVISTE
- A. 4 GESTIONE E CONDUZIONE IMPIANTI
- A. 5 MANUTENZIONE PROGRAMMATA (O PREVENTIVA)
- A. 6 INTERVENTI DI RIPARAZIONE GUASTI E MODIFICHE
- A. 7 PULIZIA DEL LATO ESTERNO DELLE VETRATE ORIZZONTALI
- A. 8 ASSISTENZA TECNICA
- A. 9 PRESTAZIONI INERENTI LE ATTIVITA' ESPOSITIVO – MUSEALI
- A. 10 PIANO DEGLI INTERVENTI E SCHEDE TECNICHE OPERATIVE
- A. 11 CONTROLLI DA PARTE DELLA STAZIONE APPALTANTE
- A. 12 SISTEMA DI QUALITA'
- A. 13 STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELL' APPALTATORE
- A. 14 INTERVENTI IN AREE FUNZIONALI
- A. 15 ARCHIVIO STORICO E TECNICO
- A. 16 TUTELA DEI LAVORATORI E NORME IN MATERIA DI SICUREZZA
- A. 17 RESPONSABILITA' E DISPONIBILITA' DELL'APPALTATORE
- A. 18 MODALITA' DI COMPENSO
- A. 19 LAVORI EVENTUALI NON PREVISTI
- A. 20 ORDINI DI SERVIZIO
- A. 21 ESECUZIONE DEI LAVORI
- A. 22 CONSEGNA LAVORI, SOSPENSIONE E RIPRESA LAVORI
- A. 23 TEMPI DI ULTIMAZIONE LAVORI
- A. 24 PENALE PER IL RITARDO
- A. 25 LAVORO NOTTURNO E FESTIVO
- A. 26 MODALITA' DI PAGAMENTO
- A. 27 CERTIFICATO REGOLARE ESECUZIONE
- A. 28 DIREZIONE LAVORI
- A. 29 MANUTENZIONI SPECIALISTICHE SUBAPPALTABILI
- A. 30 INADEMPIENZE DELL'APPALTATORE

ALLEGATI

- (A) PROSPETTO ADDETTI
- (B) CONSISTENZA DEL SERVIZIO
- (C) ATTIVITA' DI CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI
- (D) SCHEDE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E PREVENTIVA
- (E) MATERIALI DI RICAMBIO, DI USURA
- (F) CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER IL SERVIZIO DI PULIZIA DEL LATO ESTERNO DELLE VETRATE ORIZZONTALI DI COPERTURA
- (G) PROSPETTO ECONOMICO

A. 1) OGGETTO DELL' APPALTO

L' appalto della Fondazione MAXXI, ha per oggetto il servizio di conduzione e manutenzione del Complesso Museale del **MAXXI Museo Nazionale Delle Arti Del XXI Secolo**, sito in Via Guido Reni Roma, successivamente denominato Complesso, per un periodo di ventiquattro mesi rinnovabili.

La Stazione Appaltante, con il presente appalto di servizi, si propone di perseguire i seguenti obiettivi fondamentali:

- un servizio integrato in grado di portare a sintesi unitaria le molteplici esigenze di gestione del Complesso indispensabili alla funzionalità ed all'esercizio dello stesso;
- una manutenzione tempestiva e razionale in grado di mantenere i livelli di efficienza del patrimonio e di adeguare e aggiornare lo stato dello stesso (adeguamento funzionale).
- una attenta e precisa programmazione della attività e delle risorse;

I servizi oggetto d'appalto sono di seguito elencati in forma sintetica:

- a) conduzione e manutenzione degli impianti elettrici ;
- b) conduzione e manutenzione degli impianti di condizionamento e di riscaldamento;
- c) conduzione e manutenzione degli impianti elettrici e meccanici relativi agli allestimenti espositivo - museali permanenti e temporanei
- d) manutenzione impianti idrico sanitari e di scarico;
- e) manutenzione degli impianti di videosorveglianza
- f) manutenzione degli impianti antintrusione
- g) conduzione e manutenzione impianti di sollevamento acque;
- h) conduzione e manutenzione dei sistemi di supervisione relativi agli impianti meccanici ed elettrici
- i) manutenzione degli impianti di rivelazione incendi e di spegnimento a gas
- j) manutenzione degli impianti idrici antincendio e degli estintori
- k) manutenzione apparecchi sismici;
- l) conduzione e manutenzione degli impianti di lavaggio e di innaffiamento delle aree verdi.
- m) manutenzione dei chiusini e griglie di raccolta acqua e dei bocchettoni di scarico;
- n) Pulizia del lato esterno delle vetrate orizzontali di copertura
- o) pianificazione degli interventi di prevenzione, gestione e controllo dei progetti dei servizi di manutenzione.

- p) manutenzione degli infissi interni ed esterni
- q) cancelli automatici pedonali e carrabili
- r) pacchetto di copertura
- s) ripristini di minuto mantenimento per rivestimenti in cartongesso finiture , vernici, smalti

A. 2) CONTENUTO DEI SERVIZI RICHIESTI

L'appalto è indirizzato all'esecuzione di tutte le attività di servizio per la conduzione e la manutenzione, degli impianti, degli allestimenti, di tutti i componenti e delle strutture di servizio riportate nell' **allegato B** che fa parte integrante del presente capitolato. Le indicazioni relative agli allestimenti saranno direttamente fornite dalla Stazione Appaltante. Nel Complesso Museale sono presenti le seguenti aree :

Corpo A

- a) Hall
- b) Suite 1
- c) Suite 2
- d) Suite 3
- e) Suite 4
- f) Suite 5
- g) Auditorium
- h) Caffetteria
- i) Uffici
- j) Servizi igienici
- k) Depositi
- l) Locali tecnici

Palazzina e servizi :

- a) Biblioteca piano terra
- b) Bar ristorante (solo straordinarie)
- c) Libreria (solo straordinaria)
- d) Uffici piano primo (di futuro completamento)
- e) Locali tecnici e depositi.

A. 3) ATTIVITA' PREVISTE

Le attività previste comprese nel presente Capitolato Speciale riguardano:

a) Conduzione degli impianti e dei servizi

Le prestazioni di conduzione comprendono tutte quelle attività, forniture e servizi mirate all'esercizio ottimale del complesso in oggetto e al mantenimento delle sue componenti tecnologiche, da effettuare secondo le modalità e le periodicità prestabilite nel presente Capitolato, anche in funzione delle esigenze espresse dalla Stazione Appaltante. Le principali operazioni relative alla conduzione sono riportate nell' **allegato C (attività di conduzione impianti)**.

b) Interventi di manutenzione programmata (manutenzione preventiva e/o ordinaria).

Gli interventi devono essere effettuati secondo le modalità e periodicità prestabilite dal Piano di manutenzione degli interventi disponibile agli atti (**allegato D**) e le operazioni di manutenzione programmata devono essere eseguite con modalità ed orari da concordare con la Stazione Appaltante per evitare disagi all'utenza e fuori servizio durante i normali orari di apertura al pubblico.

La Stazione Appaltante mantiene la facoltà di apportare modifiche alla priorità degli interventi previsti, anche in tempi successivi all'originaria accettazione del citato Piano degli interventi di manutenzione, al fine di elevare il grado di coordinamento e degli standard del servizio manutentivo.

c) Manutenzione di pronto intervento

Per manutenzioni di pronto intervento s'intendono tutte le lavorazioni non previste nell'offerta tecnica da effettuarsi all'occorrenza dal personale dell'appaltatore per il ripristino immediato della funzionalità degli impianti. Nel caso del superamento del numero d'interventi proposti dall'appaltatore nell'offerta tecnica, il compenso sarà valutato secondo le tabelle ASSITAL in vigore, con l'obbligo da parte dell'appaltatore di presentare al termine delle 24H offerta analitica dei costi di ripristino.

Sarà obbligo dell'appaltatore fornire un recapito telefonico dedicato a tale servizio.

d) Riparazione guasti e modifiche (manutenzione correttiva).

Da effettuare sulla base delle richieste della Stazione Appaltante secondo le modalità ed i tempi di esecuzione concordati con la stessa. È comunque obbligo dell'Appaltatore presentare nel termine di 24H offerta analitica dei costi.

e) Pulizie del lato esterno delle vetrate orizzontali di copertura

Da effettuare secondo le modalità e periodicità prestabilite dall' **ALLEGATO F**.

Sono compresi: gli oneri d'intervento, i mezzi di trasporto e d'opera, ad esclusione delle piattaforme elevatrici, l'allontanamento dei materiali presso le apposite discariche e, comunque, in conformità alla vigente legislazione che regola lo smaltimento dei rifiuti, i materiali di uso e consumo, la gestione del magazzino ricambi, le opere provvisorie, gli oneri della sicurezza, la produzione di certificazioni, la Direzione Tecnica e l'assistenza di personale tecnico qualificato.

Sarà cura della Stazione Appaltante fornire "il Verbale di valutazione della consistenza e del livello prestazionale attuale dei principali apparati" che verrà redatto contestualmente alla firma del contratto, e ne formerà parte integrante.

L'appaltatore provvederà a riconsegnare gli impianti e le strutture presenti nel Complesso Museale al termine della durata del contratto, in condizioni di funzionalità e di prestazione almeno equivalenti a quelle risultanti dal verbale citato, tenuto conto dello stato iniziale ed in rapporto ad una accurata ed efficiente manutenzione.

La Stazione Appaltante consegna, prima dell'inizio di ogni attività, i progetti esecutivi AS BUILT di tutte le strutture e degli impianti tecnologici esistenti nel Complesso Museale ed oggetto del presente capitolato, nonché tutte le documentazioni tecniche delle apparecchiature e copie delle certificazioni obbligatorie (VV.F, ISPESL, libretti di centrale, etc), che l'Appaltatore si impegna a conservare ed aggiornare periodicamente, compilando all'occorrenza le prescritte dichiarazioni di conformità previste dalla legge ed a riconsegnare il tutto al termine del contratto.

Entro e non oltre sette giorni dalla decorrenza contrattuale l'Appaltatore deve concludere la presa in consegna degli impianti.

A. 4) GESTIONE E CONDUZIONE IMPIANTI – Includere nell'importo contrattuale

L' Appaltatore deve assicurare l'esercizio ottimale, secondo le modalità e gli orari stabiliti dalla Stazione Appaltante, dei seguenti servizi:

- a) funzionamento delle centrali termiche e frigorifere,
- b) funzionamento della centrale idrica e antincendio;
- c) funzionamento delle unità di trattamento aria ed espulsione;
- d) funzionamento dei ventilconvettori, pannelli radianti e radiatori;
- e) funzionamento degli impianti idrici sanitari;
- f) funzionamento degli impianti di sollevamento acque bianche;
- g) funzionamento della centrale elettrica;

- h) funzionamento degli impianti elettrici e speciali;
- i) funzionamento dei sistemi di supervisione
- j) funzionamento degli impianti relativi agli allestimenti temporanei e permanenti
- k) funzionamento dei quadri elettrici di zona e delle centrali tecnologiche;
- l) funzionamento degli impianti di videosorveglianza ed antintrusione
- m) funzionamento dei sistemi di rivelazione incendi e di spegnimento a gas
- n) funzionamento dell'impianto idrico antincendio e degli estintori
- o) funzionamento degli impianti di irrigazione a verde;
- p) funzionamento degli impianti di lavaggio;
- q) funzionamento dei cancelli manuali e motorizzati;
- r) verifica giornaliera di anomalie segnalate dalla stazione appaltante;
- s) verifica giornaliera di eventuali segnalazioni dei sistemi di allarme;
- t) in caso di mancanza di rete, immediata verifica avviamento automatico, in condizioni di sicurezza del gruppo elettrogeno;
- u) A richiesta della Stazione Appaltante, assistenza elettrica ad altre Imprese di manutenzione o comunque operanti presso il Complesso Museale, da espletarsi ordinariamente dal personale già comunque presente.
- v) altre attività necessarie ad una corretta gestione degli impianti e/o che la struttura tecnica e di manutenzione possa ritenere utili allo stesso fine.

Per la conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento l'Appaltatore dovrà attenersi alle previsioni contenute nella normativa vigente (legge 10 del 9/1/91, DPR 412 del 26/8/93, del DPR 551 del 21/12/1999 e s.m.i.) in tal senso dovrà svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, gestire libretto di caldaia e rivestire la figura del Terzo Responsabile relativamente agli impianti termici.

Gli impianti di riscaldamento dovranno essere eserciti secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dovrà essere garantita (in funzione delle caratteristiche prestazionali degli impianti) la temperatura negli ambienti interni in conformità dei riferimenti progettuali. Dovrà quindi essere garantita la conduzione, secondo le norme applicabili, degli impianti termici con personale di qualifica adeguata, cui sarà delegata la conduzione dei generatori di calore e la manutenzione/controlli degli impianti relativi.

Il presente servizio prevede, quindi:

- a) Conduzione dell'impianto;
- b) Attività di controllo e monitoraggio degli impianti da effettuare secondo le modalità e

periodicità prestabilite dall' **ALLEGATO C (operazioni di conduzione impianti)** ,
volti a garantire la piena disponibilità degli stessi e la predizione temporale degli
eventuali interventi di ripristino che dovessero rendersi necessari;

Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di pre-accensione dovrà
essere gestito dall'Appaltatore in modo tale che, pur garantendo le condizioni termo
igrometriche richieste sia perseguito il contenimento degli impegni energetici primari.

La conduzione degli impianti di condizionamento è finalizzata a garantire (in funzione delle
caratteristiche prestazionali degli impianti), i ricambi d'aria, la temperatura e umidità negli
ambienti interni in conformità dei riferimenti progettuali e dei disciplinari di tutela e
conservazione museali.

L'Appaltatore dovrà quindi calibrare in funzione della temperatura esterna il periodo di
pre-accensione.

Per il completo adempimento delle attività sopra indicate la Stazione Appaltante metterà a
disposizione dell'Appaltatore aree per le seguenti funzioni:

- Ufficio - spogliatoio e servizi;
- Magazzino per la conservazione dei materiali, attrezzature e parti di ricambio
occorrenti per la gestione dei servizi.

A. 5) MANUTENZIONE PROGRAMMATA (O PREVENTIVA) – Inclusa nell'importo contrattuale

Per manutenzione programmata si intendono tutte quelle attività ed interventi a carico
dell'Appaltatore comunque occorrenti alla prevenzione di guasti, di situazioni di pregiudizio
e comunque mirate a mantenere in piena efficienza gli apparati esistenti, anche
contenendone il loro normale degrado.

In tali attività e nel prezzo contrattualmente stabilito sono compresi a titolo non esaustivo:

- La manodopera formata da una o più squadre di operai con diverse specializzazioni
a seconda delle tipologie di intervento da attuare (elettricisti, bruciatoristi, frigoristi,
etc.) e dotati delle abilitazioni di legge. L' Appaltatore, salvo la definizione di un
diverso modello organizzativo da sottoporre all'approvazione della stazione
appaltante e nel rispetto dei contratti di lavoro e degli accordi sindacali di categoria,
assicurerà l'esecuzione degli interventi programmati nel rispetto dei tempi previsti
dal Programma di manutenzione.
- I mezzi d' opera necessari, compresi scale, trabattelli, attrezzi di lavoro normali e

speciali, di uso individuale o collettivo, le apparecchiature e gli strumenti di controllo, di misura e di registrazione.

- Le dotazioni antinfortunistiche di qualunque tipo.
- I materiali di uso e consumo e quelli di normale utilizzo quali grassi, oli lubrificanti, stracci, ecc.
- Le strumentazioni certificate per l'esecuzione dei controlli e delle misure;
- Le attrezzature e gli utensili specifici per le diverse tipologie d'intervento;
- Gli interventi di taratura, messa a punto, eliminazione di piccole anomalie, etc. ritenuti necessari a seguito dei normali controlli o comunemente previsti nelle attività di manutenzione ordinaria;
- La redazione di schede anagrafiche per i componenti principali su cui riportare le attività manutentive più significative;
- L'approvvigionamento dei materiali e componenti di ricambio compensati a parte dalla stazione appaltante, compresa la gestione di adeguate scorte in situ per quelli di più ricorrente impiego;
- L'allontanamento, in conformità alle disposizioni di Legge in materia, dei materiali di risulta o non più utilizzabili sino a discarica autorizzata o a sito alternativo che potrà essere indicato dalla stazione appaltante;
- Le movimentazioni in genere e gli interventi per smontaggio e rimontaggio di pannelli rimovibili, ivi inclusi contro soffitti e pavimenti flottanti, necessarie per eseguire interventi manutentivi.

I componenti del Complesso Museale su cui deve essere effettuata la manutenzione, sono riportati nella consistenza nell' **ALLEGATO B (consistenza del servizio)**, mentre la specifica delle operazioni e la loro frequenza, sono dettagliatamente indicate nelle schede operative contenute nell' **ALLEGATO D (schede di manutenzione)**.

Particolari operazioni che richiedessero il fuori servizio di apparecchiature o parti di impianto dovranno essere preventivamente concordate con la Stazione Appaltante.

Al termine di ogni operazione di manutenzione programmata, l'Appaltatore redige su supporto informatico la scheda dell'intervento effettuato riportandola anche in apposito Registro di conduzione, gestione e manutenzione del Complesso Museale.

La scheda dell'intervento deve contenere, di norma, la *data della prestazione*, la *zona su cui si è operato*, la *descrizione analitica dell'intervento effettuato*, la *durata della prestazione* e le *caratteristiche significative*.

A.6) INTERVENTI DI RIPARAZIONE GUASTI E MODIFICHE – Non inclusi nell'importo contrattuale

Si intendono tutte quelle attività ed interventi non comprese nell'importo contrattuale che la Stazione Appaltante potrà richiedere all'Appaltatore, mirati alla riparazione di guasti o alla realizzazione di modifiche atte ad assicurare il miglioramento della funzionalità o delle modalità di esercizio delle strutture e degli impianti presenti nel Complesso Museale.

Sono altresì comprese in tali attività quelle inerenti l'adeguamento di impianti ed apparati alle Normative ed alle disposizioni di Legge.

I guasti dovranno essere riparati dall'Appaltatore nel più breve tempo possibile secondo i principi della massima diligenza e puntualità, salvo che la Stazione Appaltante riconosca più ampi margini per la complessità dell'intervento o con riferimento ai tempi di approvvigionamento dei materiali o, ancora, ritenendo opportuno rinviare l'intervento in orari compatibili con l'attività del Complesso Museale. In tal caso, l'Appaltatore sarà obbligato ad adeguarsi alle disposizioni della Stazione Appaltante, anche per quel che attiene la gestione transitoria del guasto.

Nel caso l'Appaltatore con il proprio personale accerti il verificarsi di un guasto che richieda l'intervento di Ditte specialistiche (gruppi frigoriferi, UPS, gruppo elettrogeno, etc.) dovrà tempestivamente informare la stazione appaltante, e al termine degli interventi necessari, l'Appaltatore e/o le Società specialistiche dovranno rilasciare un buono di lavoro attestante il ripristino del regolare funzionamento.

Prima dell'intervento con congruo anticipo, l'Appaltatore dovrà comunicare alla Stazione Appaltante la società, il nominativo dell'operaio/ tecnico che effettuerà l'intervento e la durata (dal giorno/ora a l giorno/ora) prevista dell'intervento.

Nei casi di urgenza per i quali l'Appaltatore non si sia già attivato come suo dovere, in via autonoma, la Stazione Appaltante potrà diramare ordini scritti o anche verbali, ai quali lo stesso Appaltatore dovrà immediatamente attenersi.

Nei casi di emergenza, oltre a quanto sopra indicato, esclusivamente la Stazione Appaltante attraverso la struttura tecnica e di manutenzione potrà impartire ordini di qualunque tipo inerenti la "gestione del guasto".

Al termine di ogni operazione di manutenzione di pronto intervento, l'Appaltatore redige la scheda dell'intervento effettuato riportandola anche in apposito Registro di conduzione, gestione e manutenzione del Complesso Museale.

Negli stessi casi di segnalata emergenza l'ufficio tecnico e di manutenzione della Stazione Appaltante può decidere di sospendere ogni altra attività manutentiva.

Qualora si presenti l'eventualità di effettuare interventi di modifica l'ufficio tecnico e di manutenzione della Stazione Appaltante richiederà all'Appaltatore un preventivo di spesa mediante un "Ordine o richiesta di lavoro", che contiene, di norma:

- a) il numero d'ordine della richiesta;
- b) la sommaria descrizione dell'intervento richiesto;
- c) la zona su cui si dovrà intervenire;
- d) modalità e tempi di esecuzione
- e) altre caratteristiche significative.

Con l'accettazione dell'Ordine o richiesta di lavoro, l'Appaltatore si impegna comunque a non creare diminuzioni degli standard qualitativi e quantitativi inerenti agli interventi di manutenzione programmata e di pronto intervento.

Tali prestazioni aggiuntive, solo se non imputabili a carenze nella gestione, conduzione o manutenzione, verranno addebitate alla Stazione Appaltante con le modalità previste negli articoli A. 18 e A. 19 del presente Capitolato.

A. 7) PULIZIA DEL LATO ESTERNO DELLE VETRATE ORIZZONTALI DI COPERTURA

L'Appaltatore deve assicurare il servizio di pulizia del lato esterno delle vetrate orizzontali di copertura secondo le modalità stabilite nello specifico Capitolato prestazionale **ALLEGATO F.**

A. 8) ASSISTENZA TECNICA - Inclusa nell'importo contrattuale

L'Appaltatore deve assicurare i seguenti servizi di assistenza tecnica:

- a) La disponibilità dell'Ufficio Tecnico dell'Appaltatore a fornire alla Stazione Appaltante il supporto tecnico logistico e progettuale per il miglioramento dell'espletamento delle attività di manutenzione, per la ricerca di soluzioni tecniche e la valutazione economica degli interventi che si rendono necessari soprattutto in occasione degli allestimenti delle mostre e degli eventi espositivi.

La conoscenza approfondita degli ambienti e degli impianti, consentirà di volta in volta di proporre le soluzioni tecniche più idonee ed adeguate per risolvere le problematiche.

- b) Verificare la rispondenza della documentazione tecnica fornita dalla Stazione Appaltante del Complesso Museale, tale documentazione dovrà essere mantenuta costantemente aggiornata dall'Appaltatore, apportando le necessarie modifiche derivanti da interventi manutentivi precedentemente descritti.

- c) Redigere ogni tre mesi una "Relazione di Verifica" ove dovranno essere evidenziate

eventuali anomalie, non precedentemente note, o difformità non gestibili nell'ordinaria manutenzione degli impianti con riferimento alle Norme del C.E.I. od a disposizioni di Legge, al fine di permettere alla Stazione Appaltante di programmare i necessari interventi;

d) Segnalare tempestivamente all'ufficio tecnico e di manutenzione del museo i rischi immediati per la sicurezza di persone o cose, insorgere di gravi guasti, disfunzioni, etc.

e) Assicurare la presenza del Coordinatore Tecnico Operativo dell'Appaltatore in occasione delle visite di controllo da parte della Stazione Appaltante o di Autorità preposte a verifiche periodiche (Ispettorato del Lavoro, ISPESL, VV.F.,etc.);

f) Assicurare la collaborazione per altre esigenze connesse alla buona riuscita dell'appalto.

A. 9) PRESTAZIONI INERENTI LE ATTIVITA' ESPOSITIVO – MUSEALI – Incluse nell'importo contrattuale

Le attività connesse con la necessità di garantire la completa funzionalità ed efficienza degli impianti e delle attività svolte all'interno del Complesso Museale, riguardano:

- l'assistenza tecnica specializzata legata ad eventi e manifestazioni che si terranno nel Museo, per i quali si richiede la presenza di personale addetto alla manutenzione di tutti gli impianti tecnologici al fine di garantire lo svolgimento dell'evento e della manifestazione in condizioni di sicurezza, efficienza e funzionalità. Tale attività potrà essere richiesta nell'intero arco delle 24 ore (orari notturni compresi) ed anche nei giorni festivi e prefestivi, e negli orari non coperti dal servizio di contratto, con un preavviso di almeno tre giorni prima dell'evento. Le relative prestazioni aggiuntive effettuate al di fuori degli orari di normale presenza degli addetti alla manutenzione e conduzione verranno addebitate alla Stazione Appaltante con le modalità previste nei paragrafi A. 18 e A. 19 del presente Capitolato.
- gli interventi riconducibili a sopravvenute esigenze di adattamento funzionale e operativo degli ambienti e degli impianti tecnologici per gli allestimenti delle mostre e degli eventi espositivi, per i quali le relative prestazioni aggiuntive verranno addebitate alla Stazione Appaltante con le modalità previste nei paragrafi A. 18 e A. 19 del presente Capitolato.
- La manutenzione delle dotazioni impiantistiche specifiche relative agli allestimenti,

sia di tipo elettrico che meccanico. In caso si rendano necessarie attrezzature o modalità di intervento di particolare complessità, verificate con la struttura tecnica e di manutenzione del museo, i relativi oneri economici saranno compensati con le modalità previste negli paragrafi A. 18 e A. 19 del presente Capitolato.

A. 10) PIANO DEGLI INTERVENTI E SCHEDE TECNICHE OPERATIVE

L' Appaltatore ha l'obbligo contrattuale di redigere il " Piano degli interventi di manutenzione", che contiene:

- l'individuazione di tutte le strutture, impianti, apparati e componenti oggetto del contratto di manutenzione;
- il riepilogo degli interventi di manutenzione programmati;
- l'individuazione delle attività critiche ai fini della manutenzione, da realizzare con particolare urgenza;
- l'individuazione della periodicità dell'intervento da effettuare, della tipologia e della sua durata.

Il *Piano degli interventi di manutenzione* ha lo scopo di individuare una metodologia del servizio di gestione della manutenzione che consenta:

- la sua corretta pianificazione, al fine di ottimizzare l' affidabilità dei sistemi e delle sue componenti;
- la razionalizzazione degli interventi;
- l'ottimizzazione nell'impiego delle risorse;
- la creazione di un archivio storico delle operazioni effettuate.

L'Appaltatore prima di prendere in carico il servizio dovrà presentare alla Stazione appaltante il Piano degli interventi di manutenzione riferito all'arco temporale di un anno in cui verranno evidenziati gli eventi operativi principali. La stazione appaltante si riserva di approvare il piano in oggetto a seguito della valutazione dell'effettiva fattibilità, e di curare senza che l'Appaltatore possa avere nulla da osservare, i seguenti aspetti:

- verifica della sicurezza degli interventi di manutenzione;
- compatibilità delle attività in corso nel Complesso Museale presso gli stabili in uso da parte della Stazione Appaltante;
- collegamenti con altri contratti di manutenzione e con lavori interessanti della Stazione Appaltante;
- modalità di accesso di operai ed impiegati;

- modalità di introduzione dei materiali e dei mezzi necessari;
- altri aspetti comunque rilevanti per lo svolgimento delle attività.

A. 11) CONTROLLI DA PARTE DELLA STAZIONE APPALTANTE.

Le modalità operative di controllo e di monitoraggio delle attività di manutenzione svolte vengono attestate dall'Appaltatore con apposita reportistica tecnica ed amministrativa, aggiunta a quella necessaria per legge.

Essa deve essere messa immediatamente a disposizione, a semplice richiesta, della stazione appaltante. In particolare, a seguito di richiesta, deve essere consegnata, oltre alla documentazione prevista contrattualmente, anche copia delle documentazioni tecniche di manufatti, materiali, marchi di qualità; forme di assistenza e di garanzia; aspetti relativi alla durata dei materiali, alla loro vita utile ed alle loro caratteristiche di manutenibilità (intesa come la capacità di un materiale o un manufatto di essere facilmente tenuto in regolare stato di conservazione), ecc.

A. 12) SISTEMA DI QUALITA'

Nel caso l'Appaltatore disponga di una propria certificazione di qualità rilasciata dagli Enti all'uopo autorizzati, la gestione dei rapporti con la Stazione Appaltante è improntata ai principi individuati dalla normativa internazionale e nazionale esistente, ed in particolare alle Norme UNI ISO 9000. L'Appaltatore, in tale caso, dovrà mostrare il " Manuale di Qualità" riferito al proprio sistema gestionale, ove è fra l'altro indicato:

- a) la struttura organizzativa;
- b) la certificazione, che attesta automaticamente che le procedure interne sono effettuate in qualità;
- c) i livelli di responsabilità;
- d) la qualificazione del personale per le diverse attività dell'appalto.

A. 13) STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELL' APPALTATORE

La struttura organizzativa dell'Appaltatore deve essere, così configurata:

- a) Coordinatore Tecnico operativo responsabile dell'attività;

La presenza sul posto di lavoro dovrà essere garantita come indicato nell'**ALLEGATO A**, e concordata con la stazione appaltante;

- b) Addetti alla conduzione ed alle attività manutentive :

- ✓ Un termoidraulico conduttore di particolare perizia ed abilitato per la centrale termica
- ✓ Da un termoidraulico manutentore
- ✓ da un elettricista conduttore di particolare perizia ed abilitato sulle cabine elettriche MT/BT
- ✓ da un elettricista manutentore
- ✓ da un elettricista specializzato
- ✓ due edili manutentori
- ✓ addetti alle attività di manutenzione in numero necessario per consentire lo svolgimento delle prestazioni contrattuali nei tempi e secondo le modalità contenute nello stesso

La presenza sul posto di lavoro avrà, come riferimento **I'ALLEGATO A**, redatto al fine di verificare l'eseguibilità delle operazioni indicate nelle schede operative. L'organizzazione predetta è da intendersi vincolante per l'ottenimento delle prestazioni previste e per il rispetto del monte ore globale da verificare con cadenza trimestrale. Potranno essere variate invece la consistenza giornaliera ed oraria degli operativi in funzione dell'organizzazione del lavoro garantendo comunque una presenza giornaliera non inferiore a due addetti durante le ore di apertura del museo al pubblico.

L'Appaltatore dovrà gestire un magazzino per le parti di ricambio e di frequente consumo indicati nell'**ALLEGATO E**.

L'Appaltatore dovrà predisporre la migliore struttura organizzativa possibile, che tenga conto delle scadenze programmate, nonché della tipologia degli interventi nel rispetto delle soglie minime prestazionali richieste.

L'Appaltatore, in relazione al Piano degli interventi di manutenzione, dovrà pianificare l'esigenza delle risorse, differenziandola sulla base degli interventi pianificati ed a seconda della richiesta di manodopera specializzata occorrente. Per l'effettuazione di particolari interventi è necessario prevedere turni di manodopera che comprendano i giorni non lavorativi e, nel caso, il lavoro notturno.

A. 14) INTERVENTI IN AREE FUNZIONALI

Per area funzionale sulla quale si interviene si intende un complesso di ambienti che assolvano funzioni simili (per esempio: locali ad uso tecnico, ambienti espositivi, di rappresentanza ad un determinato Servizio, ecc.).

Le principali aree funzionali riguardano:

- attività espositive;
- attività di rappresentanza;
- attività di sicurezza;
- attività tecnologiche.

Nel Complesso Museale non possono essere effettuate, durante l'orario di apertura espositiva, attività manutentive in aree considerate di sicurezza o di alta rappresentanza, fatte salve le operazioni di verifica ordinaria sullo stato dei singoli componenti o gli interventi urgenti.

La manutenzione nelle aree tecnologiche può essere svolta in qualsiasi orario, mantenendo tassativamente in essere l'operatività degli impianti.

Gli interventi non previsti, qualora comportino il fuori esercizio d'impianti, devono essere effettuati al di fuori del normale orario di lavoro e concordati precedentemente con la stazione appaltante.

Nelle aree considerate di sicurezza o d'alta rappresentanza è indispensabile una programmazione specifica di qualsiasi intervento manutentivo, previo inserimento dello stesso nel Piano di manutenzione settimanale degli interventi.

Nelle aree operative si dovrà intervenire, di norma, sulla base del Piano degli interventi di manutenzione preventivamente approvato.

A. 15) ARCHIVIO STORICO E TECNICO

L'appaltatore s'impegna a predisporre ed a tenere, per tutta la durata del contratto, un archivio storico di tutte le operazioni manutentive effettuate, programmate e non, svolte per il periodo di validità del contratto (in particolare modo per quelle non programmate, al fine di aggiornare con continuità la Stazione Appaltante).

L'analisi storica costituisce elemento essenziale per comprendere:

- lo stato dei componenti e dei materiali;
- le eventuali criticità presenti;

- le modalità manutentive seguite o da seguire per il miglioramento del servizio nel futuro.

L'archivio storico e tecnico dovrà essere predisposto su supporto informatico compatibile con quelli normalmente in uso, cioè su programma *Microsoft Word o Excel*, ultime versioni, in ambiente *Windows*.

L'archivio storico e tecnico (Registro di conduzione, gestione e manutenzione del Complesso) comprende l'elaborazione, catalogazione, raccolta, tenuta e consegna periodica di:

- a) ordini / richieste di lavoro;
- b) schede degli interventi effettuati, predisposti a consuntivo di ogni operazione di manutenzione programmata e non. Queste ultime riportano nel loro ambito:
 - il numero di codice dell'attività;
 - la data degli interventi manutentivi effettuati, suddivisi per manutenzione programmata e non;
 - l'identificazione della zona su cui si è operato;
 - la sintetica descrizione dell'intervento effettuato;
 - la durata della prestazione;
 - la motivazione che ha generato la richiesta di intervento non programmato;
 - altre caratteristiche significative.
- c) report delle misure e verifiche effettuate;
- d) ogni altra notizia o dato riferibile agli impianti.

Nella catalogazione di tutte le attività manutentive va, inoltre, evidenziato:

- la tipologia dell'intervento (attività riferite ai diversi impianti presenti nel Complesso Museale);
- la data di esecuzione delle ispezioni con i risultati delle stesse;
- la data di esecuzione delle operazioni di manutenzione programmata;
- la data di esecuzione della manutenzione non programmata;
- la descrizione e la data di sostituzione dei principali materiali o componenti;
- gli operatori impiegati;
- il costo della singola operazione di manutenzione, riferito ad attività non programmate risultante dalla contabilità degli interventi;
- la probabile causa che ha generato dell'intervento;

- le risultanze più significative in merito alla messa fuori uso dei sistemi e degli impianti.

A. 16) TUTELA DEI LAVORATORI E NORME IN MATERIA DI SICUREZZA

L'appaltatore si obbliga ad osservare integralmente le norme e le prescrizioni sulla tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori e a corrispondere al proprio personale il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi di settore.

Al riguardo, l'Appaltatore prende atto che la Stazione Appaltante si riserva la facoltà sia di effettuare direttamente i controlli sulla regolarità retributiva e contributiva presso le Amministrazioni competenti, sia di eseguire i medesimi controlli attraverso la documentazione che l'appaltatore, su richiesta, si obbliga a fornirle.

Prima della consegna dell'inizio delle prestazioni l'Appaltatore deve trasmettere la Stazione Appaltante:

- la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici ovvero apposita dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi delle norme sulla semplificazione della documentazione amministrativa;
- il piano per la sicurezza fisica dei lavoratori, da custodire a disposizione delle autorità preposte alle verifiche ispettive di controllo.

L'Appaltatore deve fornire alla Stazione Appaltante le certificazioni e le informazioni previste dalla normativa in materia di sicurezza e antinfortunistica sul lavoro, in particolare:

- iscrizione alla CCIAA al fine di verificare l'idoneità tecnico professionale in relazione ai lavori da effettuare;
- DURC
- l'organizzazione di prevenzione dei rischi, dirigenti e preposti nominati in adempimento ai dettami di legge;
- nominativo del responsabile del servizio di prevenzione e protezione, del medico competente e dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza;
- esistenza del documento di valutazione dei rischi inerenti le attività svolte;
- mezzi ed attrezzature previste e disponibili per l'esecuzione dei servizi;
- mezzi ed attrezzature antinfortunistiche relative ai lavori da eseguire;

- dotazione dei DPI se necessari ed eventuali procedure di sicurezza;
- informazione e formazione data ai lavoratori;
- qualsiasi altro genere di informazione che si ritenga utile fornire in merito al livello di organizzazione e programmazione della sicurezza e di qualificazione dell'Appaltatore.

Sono a carico dell'Appaltatore i rimanenti obblighi connessi alle prestazioni in oggetto, compresa l'osservanza di tutte le norme antinfortunistiche.

A tal fine l'Appaltatore si assume ogni responsabilità, a tutti gli effetti, sia verso i suoi dipendenti che verso terzi, per qualsiasi infortunio si dovesse verificare durante l'esecuzione dei lavori oggetto del presente Capitolato.

La Stazione Appaltante si riserva altresì la facoltà, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione alcuna di richiedere, in ogni momento, la sostituzione del personale che risultasse di suo non pieno gradimento.

L'appaltatore si obbliga inoltre a:

- a) osservare tutte le norme antinfortunistiche previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti nonché tutte le cautele imposte dalle norme di comune prudenza e quelle ulteriori richieste dalla natura dell'attività svolta e mettere a disposizione dei propri lavoratori e far utilizzare agli stessi tutti i mezzi di protezione appropriati ai rischi inerenti alle lavorazioni da svolgere;
- b) utilizzare eventuali apparecchiature ed attrezzature, in modo da non esporre persone e cose a rischi e pericoli e nel rispetto della segnaletica di sicurezza e delle norme di buona tecnica;
- c) adottare, al fine di assicurare il rispetto dell'ambiente, tutti gli accorgimenti opportuni, ivi compresi prodotti a basso contenuto di agenti inquinanti, a non immettere nella rete fognaria oli esausti, vegetali o minerali, solventi e vernici, petroli e benzine, ecc., rivenienti da lavorazioni normali o eccezionali, che dovranno essere raccolti in opportuni recipienti e smaltiti a norma di legge;
- d) non lasciare i locali, le attrezzature di lavoro e i materiali utilizzati in condizioni tali da costituire fonti di pericolo per la salute e la sicurezza dei lavoratori, con particolare riferimento ai rischi d'incendio e al rischio chimico;

L'Appaltatore deve osservare e fare osservare tutte le disposizioni vigenti e quelle che

potranno intervenire nel corso dell'appalto in materia di assicurazioni sociali e previdenziali, di collocamento e di assunzione obbligatoria.

L'Appaltatore deve applicare e fare applicare integralmente, per i dipendenti occupati nella realizzazione dei servizi appaltati nessuno escluso, tutte le disposizioni contenute nel C.C.N.L. e nel C.C.I.P ., per il tempo in cui si svolgono i lavori.

Le suddette norme si applicano anche alle eventuali imprese subappaltatrici, garante responsabile dell'applicazione delle disposizioni sarà l' Appaltatore.

Eventuali disservizi che possono creare danni economici e d'immagine derivanti dall'irreperibilità, anche se temporanea, del delegato dell'Appaltatore o al loro ritardo nel disporre o far eseguire gli interventi, costituiscono senz'altro causa di rescissione del contratto.

A. 17) RESPONSABILITA' E DISPONIBILITA' DELL'APPALTATORE

Stante la natura e vastità del Complesso Museale, nonché gli obiettivi posti dalla Stazione Appaltante, l'Appaltatore si impegna ad eseguire, con assoluta tempestività, le attività previste garantendo in ogni caso la continuità funzionale e la operatività del museo e dei suoi impianti, anche se ciò comportasse attività ed interventi non dettagliatamente specificati e previsti.

a) Sistema informativo di gestione dei servizi.

L'Appaltatore dovrà attivare, entro tre mesi dall'inizio del servizio, un sistema informatizzato per la gestione delle attività che, oltre a consentire della Stazione Appaltante la conoscenza analitica di ognuna di esse, ivi compreso il livello qualitativo - quantitativo, consenta una archiviazione storica di tutte le attività eseguite con l'obiettivo di fornire indicazioni statistiche e report aggiornati alla stazione appaltante.

b) Personale operativo e tecnico.

Il personale utilizzato dall'Appaltatore per lo svolgimento di tutte le attività previste dal contratto deve essere di gradimento della Stazione Appaltante e segnalato all'inizio dell'appalto con elenco nominativo indicante la qualifica o la specializzazione di ciascun componente, inoltre deve possedere tutti i requisiti: patenti o abilitazioni previsti dalla normativa vigente, e dovrà essere munito di apposito tesserino di riconoscimento plastificato.

L'Appaltatore provvederà all'esecuzione dei servizi con personale qualificato e con mezzi

adeguati, sia per numero che per qualità, ed in maniera tale da assicurare la loro realizzazione a perfetta regola d'arte ed entro i tempi fissati e nel pieno rispetto del programma di esecuzione.

Considerata la particolare delicatezza degli ambienti in cui dovrà eseguirsi il contratto, il personale dovrà essere di sicura affidabilità.

L'Appaltatore autorizza ed assume la responsabilità per le eventuali verifiche disposte sull'affidabilità del personale dalla Stazione Appaltante o da altri Organismi, civili o militari, incaricati della sicurezza degli ambienti.

In ogni caso il personale che non ricevesse il gradimento da parte della Stazione Appaltante, o a cui lo stesso fosse revocato, non potrà essere impiegato per l'esecuzione del contratto e dovrà essere tempestivamente sostituito.

L'Appaltatore ha l'obbligo di farsi rappresentare da un proprio Responsabile Tecnico, di provata ed adeguata capacità, al quale verranno conferiti ampi poteri decisionali per consentire un regolare svolgimento delle attività.

Tale nominativo dovrà essere preventivamente comunicato alla stazione appaltante con una dichiarazione scritta di accettazione da parte dell'incaricato.

c) Personale a disposizione della Stazione Appaltante.

L'Appaltatore sarà responsabile della disciplina del personale, della corretta esecuzione dei servizi, e di ogni altra attività connessa alle prestazioni dell'appalto, adeguandosi prontamente alle disposizioni impartite della Stazione Appaltante.

L'Appaltatore risponde direttamente dell'operato di tutti i dipendenti propri o di eventuali subappaltatori autorizzati nei confronti sia della Stazione Appaltante che di terzi.

La Stazione Appaltante ha il diritto di esercitare ogni e qualsiasi controllo sui servizi, con le modalità che riterrà più opportune, ed ha il diritto di ricevere sollecitamente dall'Appaltatore tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere.

La Stazione Appaltante è espressamente dichiarata estranea ad ogni rapporto comunque nascente con terzi in dipendenza della realizzazione delle prestazioni (lavori, forniture, danni, etc.).

A . 18) MODALITA' DI COMPENSO

Le attività di conduzione, manutenzione programmata e manutenzione specialistica saranno compensate trimestralmente con riferimento al prospetto economico (**ALLEGATO G**), con l'applicazione della percentuale di ribasso presentata in sede d'offerta.

Le attività di manutenzione specialistica saranno compensate dietro presentazione di regolare fattura, con riferimento al prospetto economico (**ALLEGATO G**), con l'applicazione della percentuale di ribasso presentata in sede d'offerta e saranno liquidate a 90gg fine mese dalla fattura.

I prezzi, che rimarranno fissi ed invariabili per tutta la durata dell'appalto, saranno comprensivi degli oneri diretti e indiretti relativi al personale, dei costi della sicurezza, dei costi dei mezzi d'opera, delle attrezzature di lavoro e di cantiere, della strumentazione necessaria, degli oneri comunque previsti nel presente Capitolato Speciale, e di ogni altro onere, anche se non specificato, necessario alla completa effettuazione delle attività di manutenzione descritte.

La Fornitura di materiali occorrente per la manutenzione straordinaria, ove necessaria, sarà desunta dagli elenchi prezzi ricavati da "Prezzi informativi dell'edilizia e degli impianti", edizioni DEI in vigore alla data dello svolgimento delle lavorazioni.

Ai prezzi di tariffa sarà applicato il ribasso percentuale offerto dall'Appaltatore in sede di gara.

In mancanza di quanto sopra è ammessa la contabilizzazione dell'importo corrispondente alla fattura prodotta dall'Appaltatore, maggiorato del 23,65% per uso attrezzi, mezzi d'opera, spese generali ed utili all'impresa. L'importo totale sarà soggetto al ribasso d'asta offerto in sede di gara.

L'Appaltatore presenterà preventivo spesa per la fornitura dei materiali necessari alla manutenzione straordinaria che dovrà essere approvata dalla Stazione Appaltante in forma scritta. La fatturazione di detto materiale verrà effettuata trimestralmente secondo le modalità indicate nel contratto.

La manutenzione di pronto intervento notturna e/o festivi verrà compensata previa autorizzazione alla spesa.

a) verranno computati in economia nel seguente modo:

- per il compenso netto della sola mano d'opera: quella indicata nel tariffario,

maggiorato del 23,65% per uso attrezzi, mezzi d'opera, spese generali ed utili all'impresa. L'importo totale sarà soggetto al ribasso d'asta;

- per i materiali remunerati in base ai singoli prezzi indicati nei suddetti tariffari: sarà applicato il ribasso percentuale offerto in sede di gara;
- per il materiale non contemplato dai tariffari: è ammessa la contabilizzazione dell'importo corrispondente alla fattura prodotta dall'Appaltatore, maggiorato del 23,65% per uso attrezzi, mezzi d'opera, spese generali ed utili all'impresa. Anche in questo caso tale importo sarà soggetta al ribasso d'asta;
- per esecuzione di interventi particolari per i quali è necessario richiedere l'assistenza di ditte specializzate o del settore, in possesso di specifiche autorizzazioni tecniche e/o società concessionarie esclusive: è ammessa la contabilizzazione dell'importo corrispondente alla fattura di esecuzione dei lavori prodotta dall'Impresa esecutrice, maggiorato del 15% per la messa a disposizione dell'assistenza prestata nell'esecuzione dei lavori ed i relativi utili in qualità di impresa affidataria. Anche in questo caso solo tale maggiorazione sarà soggetta al ribasso d'asta.

I prezzi di tariffa dei materiali contenuti negli elenchi dei prezzi di riferimento si intendono per materiali forniti a piè d'opera, comprensivi delle spese generali, degli utili all'appaltatore e di ogni altro onere gravante a qualunque titolo (consumo attrezzi, mezzi d'opera, tasse, trasporto in cantiere ecc...). Le prestazioni in economia saranno valutate solamente per il tempo di esecuzione dei lavori, senza tenere conto del tempo impiegato per spostamenti ed altro.

Gli interventi di manutenzione straordinaria di piccola entità eseguiti a seguito di "Richieste urgenti di intervento" dovranno essere riepilogati in ordini di lavoro mensili riportanti i lavori effettivamente eseguiti nel mese preso in esame.

La Stazione Appaltante si riserva, a suo insindacabile giudizio, di fornire le parti di ricambio per le riparazioni di guasti e/o modifiche, nonché per la manutenzione preventiva.

A. 19) LAVORI EVENTUALI NON PREVISTI

Per l'esecuzione di eventuali categorie di lavori non compresi negli elenchi prezzi ricavati da "Prezzi informativi dell'edilizia e degli impianti, materiali ed opere compiute" edizioni DEI in vigore. si provvederà nella formulazione e concordamento di Nuovi Prezzi.

I nuovi prezzi verranno riportati su appositi "Verbali di concordamento Nuovi Prezzi" e, dopo la superiore approvazione, diverranno parte integrante dell'Ordine Contratto e potranno, pertanto, essere utilizzati in eventuali lavori successivi.

Per la formulazione delle analisi dei nuovi prezzi, per quanto riguarda la manodopera, i materiali, i noli e i trasporti si rimanda a quanto esposto al punto A. 18 del seguente Capitolato.

A.20) ORDINI DI SERVIZIO

Tutti gli ordini della Stazione Appaltante, dovranno risultare da atto scritto; sono nulli gli ordini verbali i quali non potranno in alcun modo e per nessun motivo essere proposti all'Appaltatore.

Gli interventi di manutenzione straordinaria "a richiesta", saranno effettuati in base ad ordini scritti di lavoro sui quali saranno evidenziati la descrizione sintetica dell'intervento, l'ammontare e le modalità di compenso, il termine di presentazione di eventuali studi, progetti, dettagli ecc., la durata di esecuzione, le penali e altre indicazioni e prescrizioni utili all'esecuzione dei lavori.

I suddetti ordini di lavoro dovranno essere restituiti firmati dall'appaltatore per ricevuta e presa visione.

A.21) ESECUZIONE DEI LAVORI

L'Appaltatore è responsabile della perfetta rispondenza delle opere, o parti di esse, alle condizioni contrattuali, nonché alle disposizioni apposte e contenute negli ordini di servizio, nelle istruzioni e nelle prescrizioni della Stazione Appaltante.

L'Appaltatore resta comunque obbligato ad eseguire, a proprie spese, gli eventuali lavori addizionali che gli fossero richiesti per l'accettazione delle opere suddette.

Gli eventuali maggiori costi delle opere eseguite in difformità delle prescrizioni contrattuali o comunque impartite, non saranno tenuti in considerazione agli effetti della contabilizzazione.

L'Appaltatore non potrà mai opporre ad esonero o attenuazione delle proprie responsabilità la presenza del personale della Stazione Appaltante nel luogo

dell'intervento, l'approvazione di disegni e di calcoli, l'accettazione di materiali e di opere da parte dei responsabili dell'ufficio tecnico e di manutenzione della stazione appaltante. Qualora l'Appaltatore nel proprio interesse o di sua iniziativa, impiegasse materiale di dimensioni eccedenti a quelle prescritte o di lavorazione più accurata o di maggior pregio rispetto a quanto previsto, e sempre che la Stazione Appaltante accetti le opere così come eseguite, non avrà diritto ad alcun aumento dei prezzi contrattuali.

A.22) CONSEGNA LAVORI, SOSPENSIONE E RIPRESA LAVORI

La data di inizio di ogni singolo intervento sarà quella indicata in una apposita scheda , che avrà funzione di certificato di inizio lavori; lo stesso modulo riporterà la data prevista per l'ultimazione dell'intervento.

Qualora circostanze speciali e comunque di forza maggiore, impediscano temporaneamente l'utile prosecuzione dell'appalto, la stazione appaltante ne disporrà la sospensione e venute a cessare le cause che l'hanno determinata, ne ordinerà la ripresa.

Nella comunicazione di sospensione dovrà indicare le ragioni che hanno indotto l'adozione del provvedimento.

Durante il periodo di sospensione dei lavori, per le cause del secondo comma, gli oneri per la protezione delle opere sono a carico dell'Appaltatore, la quale non potrà richiedere particolari compensi o risarcimenti per le sospensioni dei lavori.

A.23) TEMPI DI ULTIMAZIONE LAVORI

I tempi di ultimazione dei singoli lavori saranno stabiliti dalla stazione appaltante, previo accordo con la Stazione Appaltante e specificati nella scheda.

La data definitiva di ultimazione degli interventi riportata sul modulo sopra descritto assumerà anche valore di certificato di ultimazione lavori.

Se richiesto, l'Appaltatore dovrà presentare alla stazione appaltante per approvazione il programma per l'esecuzione del lavoro, sulla base di quanto indicato dalla Stazione Appaltante.

L'inizio dei lavori può essere subordinato, ad insindacabile giudizio della stazione appaltante , a detta approvazione.

A.24) PENALE PER IL RITARDO

La penale per il ritardo nell'espletamento del servizio di conduzione e manutenzione

ordinaria oggetto dell'affidamento salvo il diritto della Stazione Appaltante al risarcimento degli eventuali maggiori danni, è stabilita forfetariamente, per ogni giorno di ritardo o di non adempimento in € 1.000,00 (euro mille/00) e qualora tali ritardi non consentano l'adempimento di quanto stabilito negli **ALLEGATI A e D**, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di risoluzione del contratto ai sensi del Regolamento D.P.R. 207/2010.

A.25) LAVORO NOTTURNO E FESTIVO

Fermo restando quanto stabilito dal Capitolato Generale d'Appalto dei Lavori Pubblici, ove l'esecuzione delle opere non dovesse procedere in modo da assicurare il compimento dell'appalto nel tempo prefissato per cause non ascrivibili all'Appaltatore, la Stazione Appaltante potrà prescrivere che i lavori siano proseguiti anche di notte e nei giorni festivi, senza che l'Appaltatore possa da ciò trarre titolo per richiedere indennità e compensi di sorta, oltre alle maggiorazioni previste dalle tariffe del CCNL per le lavorazioni condotte in siffatte condizioni.

Le sole maggiorazioni calcolate sul costo base della mano d'opera, per le ore effettivamente prestate, entreranno nella liste delle economie con le modalità di cui al precedente A. 19 del presente Capitolato.

A.26) MODALITA' DI PAGAMENTO

La contabilizzazione del servizio di conduzione, gestione e della manutenzione ordinaria con relativa emissione di fatture con cadenza trimestrale.

Le modalità di pagamento sarà a 90 gg fine mese data fattura.

L'Appaltatore nulla potrà pretendere per lavori eseguiti in più, oltre quelli previsti e regolarmente autorizzati e nulla la Stazione Appaltante sarà tenuta a corrispondere qualunque sia il motivo che l'Appaltatore possa addurre a giustificazione della loro esecuzione.

In particolare, per la contabilizzazione delle opere, sarà necessario ottemperare alla seguente procedura:

- a) per la contabilità di manutenzione preventiva e programmata, e per il servizio di gestione e conduzione, trattandosi di un importo forfetario l'Appaltatore è autorizzata ad emettere fatture trimestrali in rate costanti, con riferimento alle attività eseguite nei mesi secondo il piano degli interventi di manutenzione approvato.
- b) Per la contabilità della manutenzione di pronto intervento, ciascun intervento dovrà essere documentato come richiesto nel precedente capitolo A. 18 e sarà contabilizzato

dopo la firma della relativa scheda di manutenzione, riguardante l'apparecchiatura riparata, da parte del rappresentante della Stazione Appaltante e del rappresentante dell'Appaltatore.

La fatturazione di tali interventi sarà immediata e il pagamento sarà a 90 gg data fattura.

A.27) CERTIFICATO REGOLARE ESECUZIONE

L'Appaltatore resta responsabile, fino all'emissione del certificato di regolare esecuzione, della corretta esecuzione delle attività preventive e di riparazione guasti, della buona qualità dei materiali forniti e del corretto montaggio delle apparecchiature eventualmente fornite ed installate.

Il certificato di regolare esecuzione sarà emesso non oltre tre mesi dopo la scadenza del contratto d'appalto.

A.28) DIREZIONE LAVORI

La Stazione Appaltante affida al proprio ufficio tecnico e di manutenzione le funzioni di coordinatore degli interventi manutentivi, e alla stessa struttura compete lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) controllare la puntuale esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- b) vigilare sull'osservanza delle leggi e delle norme regolamentari, nonché su tutte le norme di sicurezza e sulla tutela dei lavoratori;
- c) richiedere le autorizzazioni necessarie per l'accesso del personale dell'Appaltatore nei siti della Stazione Appaltante, vigilando sul corretto comportamento anche impartendo tutte le istruzioni che riterrà più opportune;
- d) effettuare il calcolo e l'applicazione di eventuali penalità;
- e) accertare l'esatto adempimento delle prestazioni contrattuali emettendo apposita certificazione di regolare esecuzione;
- f) predisporre gli atti necessari per la definizione di eventuali ulteriori specifiche tecniche delle prestazioni.

La stessa struttura della Stazione Appaltante verifica l'esatta tenuta dei registri delle manutenzioni, certifica la regolarità delle prestazioni e delle forniture mediante verifica del loro esatto adempimento. L'esito negativo dell'esatto adempimento delle prestazioni attribuisce alla Stazione Appaltante la facoltà della risoluzione del contratto.

Nel rispetto degli obiettivi e dei livelli minimi indicati nel Capitolato con riferimento ai vari servizi, il controllo delle attività svolte dall'Appaltatore sarà effettuato dalla Stazione Appaltante anche sui risultati che saranno valutati attraverso il monitoraggio di quattro parametri fondamentali:

a) rispetto standard di disponibilità degli impianti e degli spazi:

frequenza delle interruzioni e tempi di risposta per il ripristino del regolare servizio.

b) livello di aderenza alle norme di sicurezza:

risultante delle visite ispettive mirate da parte di personale della Stazione Appaltante e/o delegato e da parte di Enti esterni (ASL, VV.F., ISPESL, etc.) ed interni preposti al controllo.

c) verifica della qualità dei dati inseriti nel sistema informativo:

risultante delle visite ispettive da parte di personale della Stazione Appaltante e/o delegato.

d) rispetto degli standard di disponibilità delle attività interne:

frequenza delle interruzioni a tempi di risposta per il ripristino del regolare svolgimento delle attività interne alla Stazione Appaltante, misurato sui tempi intercorsi tra la segnalazione dell'irregolarità ed il tempo di ripristino della normale attività.

A.29) MANUTENZIONI SPECIALISTICHE SUBAPPALTABILI

In relazione alla natura dell'appalto, da eseguire con speciali misure di sicurezza l'Appaltatore dovrà eseguire direttamente le prestazioni oggetto dell'appalto.

L'Appaltatore potrà affidare ad altra società l'esecuzione di parte delle prestazioni, salvo indicazione nella domanda di partecipazione alla gara dei servizi da subappaltare (Allegato I) e previa autorizzazione scritta della Stazione Appaltante, per particolari e speciali categorie quali:

- sistema BMS;
- sistema LUXMATE;
- gruppi statici di continuità UPS;
- gruppo elettrogeno;
- gruppi frigoriferi;
- dispositivi antisismici;
- antintrusione;
- videosorveglianza;
- cancelli automatici;

- spegnimento automatico incendi a gas ed estintori.

A.30) INADEMPIENZE DELL'APPALTATORE

L'appalto si risolverà qualora si verificano i casi previsti dagli art. 1453, 1455 e 1564 C.C.

Il contratto potrà essere sciolto altresì dalla Stazione Appaltante con semplice raccomandata con avviso di ritorno nel caso in cui l'Appaltatore dovesse essere inadempiente rispetto ai seguenti punti:

- a) mancata reperibilità del personale preposto agli interventi di emergenza entro i termini previsti;
- b) omessa esecuzione nei termini previsti delle operazioni di manutenzione preventiva;
- c) modifiche abusive degli impianti affidati all'Appaltatore;
- d) comportamenti ostativi allo svolgimento dell'attività di controllo del Stazione Appaltante.

Il Stazione Appaltante si riserva la facoltà di risolvere il contratto in caso di abituale deficienza e/o negligenza nell'espletamento del servizio, per gravità e/o frequenza delle infrazioni accertate e notificate, di inadempienza nella applicazione di patti contrattuali che pregiudichino l'utilizzo delle opere oggetto dei servizio.