

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Ai sensi degli artt. 82 e 87 del Dlgs n. 36/2023

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO
DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI
IMPIANTI DEL COMPENDIO MUSEALE MAXXI-MUSEO NAZIONALE DELLE ARTI
DEL XXI SECOLO**

INDICE

PREMESSA

1. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO MUSEALE

2. OGGETTO DELL'APPALTO

3. CONTENUTO DEI SERVIZI RICHIESTI

4. ATTIVITA' PREVISTE

4.1. Servizio di conduzione e manutenzione a canone

4.1.1. Conduzione e gestione degli impianti e dei servizi (presidio fisso)

4.1.2. Manutenzione programmata (manutenzione preventiva e/o ordinaria)

4.1.3. Pulizie delle vetrate orizzontali di copertura e dei vasconi d'ispezione

4.1.4. Assistenza tecnica

4.1.5. Progettazione finalizzata a garantire l'accessibilità a spazi critici per scopi manutentivi

4.1.6. Prestazioni inerenti alle attività di assistenza elettrica agli eventi e agli allestimenti

4.2 Servizio di manutenzione straordinaria a misura

4.2.1. Pronto intervento (reperibilità)

4.2.2. Interventi di riparazione guasti e adeguamenti (manutenzione straordinaria)

4.2.3. Prestazioni orarie notturne per attività manutentive e allestitivie

4.2.4. Manodopera richiesta per manutenzioni straordinarie

5. MODALITA' DI ESECUZIONE DEGLIINTERVENTI IN AREE FUNZIONALI

6.GESTIONE SCHEDE DI MANUTENZIONE, INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DELL'ARCHIVIO STORICO E TECNICO

6.1. Utilizzo del software di gestione

6.2. Redazione dell'archivio storico

7.STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELL'APPALTATORE

7.1. Coordinatore tecnico

7.2. Coordinatore tecnico operativo

7.3. Addetti alla conduzione

7.4. Addetti alla manutenzione

7.5 Organizzazione del Piano operativo di interventi settimanale delle manutentive mediante l'utilizzo del software di gestione *Maintain360*

7.6. Gestione e locali e spazi di lavoro

8. MEZZI D'OPERA E NOLI

8.1.1Mezzi d'opera richiesti in loco

8.2. Mezzi d'opera aggiuntivi compresi nel canone

9.MANUTENZIONI SPECIALISTICHE

10. ORGANIZZAZIONE DELLA FONDAZIONE

10.1. Direttore dell'esecuzione del contratto

10.2. Ordini di servizio

11.ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

11.1. Lavoro notturno e festivo

12.MODALITA' DI COMPENSO E PAGAMENTO

- 12.1. Attività di conduzione, manutenzione preventiva (a canone)
- 12.2. Interventi di manutenzione straordinaria (a misura)
- 12.3. Consuntivi
- 12.4. Fornitura di materiali occorrenti per la manutenzione straordinaria

13.TUTELA DEI LAVORATORI E NORME IN MATERIA DI SICUREZZA

14. GARANZIE

15. COPERTURE ASSICURATIVE

16. SUBAPPALTO

ALLEGATI:

PLANIMETRIE DEL COMPENDIO MUSEALE

ALLEGATO A -PROSPETTO ADDETTI

ALLEGATO B -CONSISTENZA DEL SERVIZIO

ALLEGATO C. -ATTIVITA' DI CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI

ALLEGATO D - SCHEDE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E PREVENTIVA

ALLEGATO E - MATERIALI DI RICAMBIO E DI USURA

ALLEGATO F - CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER IL SERVIZIO DI PULIZIA
DELLE VETRATE ORIZZONTALI DI COPERTURA

ALLEGATO G - TAVOLE DESCRITTIVE DEGLI SPAZI CRITITICI DA RENDERE
ACCESSIBILI PER SCOPI MANUTENTIVI

ALLEGATO H - PROSPETTOECONOMICO

PREMESSA

La Fondazione MAXXI, d'ora in poi Fondazione, costituita con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 15 luglio 2009, ha lo scopo di tutelare, conservare, promuovere, valorizzare e gestire il MAXXI - Museo nazionale delle arti del XXI secolo - quale struttura permanente che acquisisce, conserva, ordina ed espone beni di arte e architettura contemporanee per finalità di educazione e di studio, garantendone la pubblica fruizione e l'apertura al pubblico.

Il presente appalto ha per oggetto il Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici a servizio del museo MAXXI.

I servizi richiesti si svolgono negli spazi del compendio museale, sito in Roma, via Guido Reni 4a - 8, come meglio definiti negli allegati tecnici.

1. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO MUSEALE

Il Compendio museale è composto dall'edificio museale e dalla palazzina D.

I due edifici sono collegati dal piazzale interno pedonale che funge da attraversamento del lotto e che è liberamente accessibile dai visitatori e dagli utenti dei servizi che vi si affacciano quali gli uffici, la biblioteca e il ristorante. L'edificio principale che ospita il museo MAXXI si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato. Il piano terra dell'edificio museale ospita le funzioni di accoglienza del pubblico ed è accessibile anche senza il biglietto del museo, dalla hall si può accedere all'auditorium e alla caffetteria del museo. I piani superiori ospitano principalmente le gallerie espositive. La palazzina D ospita al piano terra il ristorante, la biblioteca, una sala conferenze polifunzionale e uno spazio espositivo mentre al piano primo sono situati gli uffici della Fondazione MAXXI e un ulteriore spazio espositivo. Tutti i locali sono accessibili dal piazzale.

Il piano interrato dell'edificio museale ospita i locali tecnici e i depositi e non è accessibile al pubblico. Il compendio presenta due accessi pedonali per il pubblico: uno da via Guido Reni 4a e uno da Largo Rainaldi; e due accessi carrabili di cui quello da via Guido Reni riservato ai mezzi di soccorso.

2. OGGETTO DELL' APPALTO

L'appalto ha per oggetto il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria (preventiva e correttiva) e della attività di manutenzione straordinaria del compendio museale MAXXI Museo Nazionale Delle Arti Del XXI Secolo, sito in Via Guido Reni 4 a / 8, Roma, successivamente denominato Compendio Museale, per un periodo di 5 anni.

La Fondazione, con il presente appalto di servizi, propone di perseguire i seguenti obiettivi:

- a) un servizio integrato in grado di portare a sintesi unitaria le molteplici esigenze di gestione del Compendio Museale indispensabili alla funzionalità e all'esercizio dello stesso;
- b) la 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).
- c) un'attenta e precisa programmazione della attività e delle risorse.

I servizi di manutenzione e conduzione ordinaria a canone sono:

- 1. Conduzione e manutenzione degli impianti elettrici;
- 2. Conduzione e manutenzione degli impianti di condizionamento e di riscaldamento;
- 3. Conduzione e manutenzione dell'impianto illuminotecnico e dei sistemi di controllo da remoto;
- 4. Manutenzione degli impianti idrico sanitari e di scarico;
- 5. Manutenzione degli impianti di videosorveglianza;
- 6. Manutenzione degli impianti antintrusione;
- 7. Redazione del registro antincendio;
- 8. Conduzione e manutenzione degli impianti di rivelazione e di spegnimento incendi compreso lo spegnimento a gas;

9. Manutenzione degli impianti idrici antincendio, degli estintori e delle porte tagliafuoco;
 10. Conduzione e manutenzione impianti di sollevamento acque;
 11. Conduzione e manutenzione dei gruppi di continuità;
 12. Conduzione e manutenzione del gruppo elettrogeno;
 13. Conduzione e manutenzione dei sistemi di supervisione relativi agli impianti meccanici ed elettrici;
 14. Conduzione e manutenzione degli impianti di lavaggio delle coperture;
 15. Conduzione e manutenzione degli impianti elettrici e meccanici relativi agli allestimenti espositivo - museali permanenti e temporanei;
 16. Conduzione e manutenzione degli impianti d'innaffiamento delle aree verdi;
 17. Manutenzione dei chiusini e griglie di raccolta acqua e dei bocchettoni di scarico;
 18. Pulizia delle vetrate orizzontali di copertura interne ed esterne;
 19. Manutenzione del pacchetto di copertura Lorenzon;
 20. Manutenzione dei chiusini e griglie di raccolta acqua e dei bocchettoni di scarico e dei vasconi di copertura.
- Inoltre, l'Appaltatore dovrà garantire:
- a. Ripristini di minuto mantenimento per rivestimenti in cartongesso finiture, vernici, smalti;
 - b. Verifica periodica dello stato di conservazione e pulizia di tutti i locali tecnici compresi i vani dei quadri elettrici e dei dispositivi di sicurezza con eventuali interventi minuti di rimessa in funzione;
 - c. Pianificazione degli interventi di prevenzione, gestione e controllo dei progetti dei servizi di manutenzione.

3. CONTENUTO DEI SERVIZI RICHIESTI

L'Appalto è indirizzato all'esecuzione di tutte le attività di servizio per la

conduzione e la manutenzione, degli impianti, di tutti i componenti e delle strutture di servizio riportate nell'**ALLEGATO B (consistenza del servizio)** che fa parte integrante del presente Capitolato.

Mentre le indicazioni relative ai servizi di manutenzione e conduzione degli allestimenti temporanei saranno direttamente fornite dalla Fondazione e aggiornate costantemente.

Nel Compendio Museale sono presenti le seguenti aree:

Corpo A

- a) Hall
- b) Suite1
- c) Suite 2
- d) Suite 3
- e) Suite 4
- f) Suite 5
- h) Galleria Claudia Gianferrari
- i) Centro Archivi Architettura
- l) Sala Carlo Scarpa
- m) Edulab 1
- n) Edulab 2
- o) Auditorium
- p) Caffetteria/bookshop (in concessione sterna)
- q) Spogliatoi
- r) Servizi igienici
- s) Depositi
- t) Locali tecnici
- u) Copertura

Palazzina D e locali annessi:

- a) Biblioteca

- b) Ristorante (in concessione esterna)
- c) Uffici
- d) EXTRA MAXXI (sala espositiva)
- e) Corner D (sala polifunzionale)
- f) Servizi igienici
- g) Locali tecnici
- h) Piazzale esterno (escluse aree verdi)
- i) Parcheggio esterno via Masaccio
- l) Copertura

3.1 Quadro Economico

	Descrizione	Ore/anno	Totale annui parziali incluse spese generali e utile d'impresa	Totale annui incluse spese generali e utile d'impresa
1	GESTIONE E CONDUZIONE IMPIANTI			
	Coordinatore Tecnico	416,00		
	Coordinatore tecnico operativo	1.040,00		
	Termoidraulico Conduttore MC1	2.080,00		
	Termoidraulico Conduttore MC2	2.080,00		
	Termoidraulico Conduttore MC3	1.040,00		
	Elettricista Conduttore EL1	2.080,00		
	Elettricista Conduttore EL2	2.080,00		
	Elettricista Conduttore EL3	1.040,00		
	Edile specializzato ED1	1.040,00		
	Edile specializzato ED2	1.040,00		
	Subtotale	13.936,00	330.495,36 €	
2	MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI			
	Termoidraulico Specializzato MCC1	2.080,00		
	Termoidraulico Specializzato MCC2	1.040,00		
	Elettricista Specializzato ELT1	2.080,00		
	Elettricista Specializzato ELT2	1.040,00		
	Edile Qualificato EDL1	1.040,00		
	Subtotale	7.280,00	155.677,60 €	
3	MANUTENZIONI SPECIALISTICHE			
	TECNICI SPECIALISTICI DEI SEGUENTI SISTEMI:			
	BMS	64,00		

	Software di gestione e supervisione TVCC	64,00		
	Software di gestione antintrusione	64,00		
	Manutenzione sistema antincendio gas argon	32,00		
	Manutenzione Centralina antincendio (bosh-notifire)	32,00		
	Manutenzione centrale antincendio (gruppo motopompe)	96,00		
	Gruppo statico di continuità (UPS)	32,00		
	Gruppo elettrogeno	32,00		
	Macchine polivalenti/gruppi frigo	64,00		
	Subtotale	480,00	36.376,84 €	
4	ATTIVITA' DI ASSISTENZA ELETTRICA AGLI EVENTI E AGLI ALLESTIMENTI IN ORARIO DI PRESIDIO			
	Elettricista specializzato	1.040,00		
	Subtotale	1.040,00	23.888,80 €	
5	MEZZI D'OPERA RICHIESTI IN LOCO UTILIZZABILI ANCHE PER ATTIVITA' NON MANUTENTIVE			
	Due piattaforme elettriche a pantografo altezza 6 -8 m e trabattello 10 m	a corpo		
	Subtotale		20.000,00 €	
	Totale canone annuo			566.438,60 €
6	MANODOPERA AGGIUNTIVA PER PRESIDIO E MANUTENZIONI STRAORDINARIE			
6.1	Materiali			
	Subtotale	a corpo	23.000,00 €	
6.2	Termoidraulico specializzato MCC2	1.040,00		
6.3	Elettricista specializzato ELT2	1.040,00		
	Subtotale	2.080,00	47.777,60 €	
	Totale straordinarie anno			70.777,60 €
	TOTALE ANNUO RIBASSABILE			637.216,20 €
7	COSTI DELLA SICUREZZA			
7.1	costi della sicurezza per conduzione e manutenzione ordinaria		9.225,00€	

7.2	costi della sicurezza per manutenzione straordinaria		2.475,00€	
	Totale costi della sicurezza			11.700,00€
	TOTALE ANNUO NON RIBASSABILE			11.700,00€
	TOTALE APPALTO ANNUO			648.916,20 €

4. ATTIVITA' PREVISTE

Le attività del presente appalto riguardano gli impianti e le tecnologie del Compendio Museale riportati 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 ORDINARIA E PREVENTIVA)**.

4.1. Servizio di conduzione e manutenzione a canone:

4.1.1. Conduzione e gestione degli impianti e dei servizi (presidio fisso)

Le prestazioni di conduzione comprendono tutte quelle attività, forniture e servizi mirate all'esercizio ottimale del compendio 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 Fondazione.

Le principali operazioni relative alla conduzione degli impianti sono riportate nell'**ALLEGATO C (ATTIVITÀ DI CONDUZIONE IMPIANTI)**. L'Appaltatore deve assicurare l'esercizio ottimale, secondo le modalità e gli orari stabiliti dalla Fondazione, nello specifico dove non espressamente indicata la cadenza temporale nell'**ALLEGATO C** si intende che l'attività venga svolte con cadenza minima nei trenta giorni solari e consecutivi, dei seguenti servizi:

- Funzionamento delle centrali termiche e frigorifere;
- Funzionamento della centrale idrica e antincendio;

- Funzionamento delle unità di trattamento aria ed espulsione;
- Funzionamento dei ventil convettori, pannelli radianti e radiatori;
- Funzionamento degli impianti idrici sanitari;
- Funzionamento degli impianti di sollevamento acque bianche;
- Funzionamento della cabina di Media Tensione;
- Funzionamento degli impianti elettrici e speciali;
- Funzionamento dei sistemi di supervisione;
- Funzionamento degli impianti relativi agli allestimenti temporanei e permanenti;
- Funzionamento dei quadri elettrici di zona e delle centrali tecnologiche;
- Funzionamento degli impianti di videosorveglianza ed antintrusione;
- Funzionamento dei sistemi di rivelazione incendi e di spegnimento a gas;
- Funzionamento dei gruppi di continuità e del gruppo elettrogeno;
- Funzionamento dell'impianto idrico antincendio e degli estintori;
- Funzionamento degli impianti idraulici a servizio del sistema d'irrigazione;
- Funzionamento degli impianti di lavaggio coperture;
- Verifica giornaliera di anomalie segnalate dalla Fondazione;
- Verifica giornaliera di eventuali segnalazioni dei sistemi di allarme;
- Verifica periodica dell'avviamento automatico del gruppo elettrogeno;
- Accensione giornaliera manuale dei quadri a servizio delle tecnologie presenti negli allestimenti;
- A richiesta della Fondazione dare assistenza ad altre imprese operanti presso il Compendio Museale, da espletarsi ordinariamente dal presidio di conduzione;
- Attività di primo intervento per la verifica di eventuali guasti e anomalie.

Per la conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento, l'Appaltatore dovrà attenersi alle previsioni contenute nella

normativa vigente, in particolare al Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché al Decreto Ministeriale 37/2008 e s.m.i. In tal senso, dovrà svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, gestire il libretto di caldaia conformemente alla normativa di riferimento, e rivestire la figura del Terzo Responsabile relativamente agli impianti termici, come previsto dalla normativa vigente.

Il servizio di conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento prevede quindi:

- a) Conduzione dell'impianto;
- b) Attività di controllo e monitoraggio degli impianti da effettuare secondo le modalità prestabilite dall'**ALLEGATO C (ATTIVITÀ 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 ai riferimenti progettuali e ai 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 Fondazione metterà a disposizione dell'Appaltatore aree per le seguenti funzioni:

- a) Ufficio;
- b) Spogliatoio e servizi;

- c) Magazzino per la conservazione dei materiali, attrezzature e parti di ricambio occorrenti per la gestione dei servizi.

L'Appaltatore dovrà inviare giornalmente un report con i valori termo igrometrici presenti nelle gallerie espositive del museo (suite) e di tutti gli altri eventuali altri spazi richiesti, e segnalare tempestivamente eventuali anomalie riscontrate.

La Fondazione potrà richiedere prolungamenti del personale di presidio per l'assistenza ad eventi e manifestazioni oltre l'orario specificato nell'**ALLEGATO A (PROSPETTO ADDETTI)**.

Tale servizio verrà remunerato a misura con le modalità della manutenzione straordinaria o, comunque, sulla base del tariffario dell'offerta economica (lett. e dell'art. 18 del Disciplinare di gara).

4.1.2. Manutenzione programmata (manutenzione preventiva e/o ordinaria)

Per manutenzione preventiva si intendono tutte quelle attività ed interventi a carico dell'Appaltatore 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.

Gli interventi devono essere effettuati secondo le modalità e periodicità prestabilite dal Piano di manutenzione disponibile agli atti **ALLEGATO D (SCHEDE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E PREVENTIVA)**. Le operazioni di manutenzione preventiva effettuate nelle aree aperte al pubblico devono essere eseguite con modalità ed orari da concordare con la Fondazione per evitare disagi all'utenza.

L'Appaltatore dovrà presentare un piano d'interventi mensile da concordare con la Fondazione cui dovranno essere segnalate tutte le attività che possono creare interferenze con le normali e straordinarie attività del museo ed eventuali disservizi impiantistici o logistici.

La Fondazione 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.

Le attività di manutenzione preventiva dovranno comprendere:

- 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 Fondazione e nel rispetto dei contratti di lavoro e degli accordi sindacali di categoria, assicurerà l'esecuzione degli interventi preventivi nel rispetto dei tempi previsti dal Piano di manutenzione;
- I mezzi d'opera necessari quali scale, trabattelli, le apparecchiature e gli strumenti di controllo, di misura e di registrazione, le attrezzature e gli utensili specifici per le diverse tipologie d'intervento;
- Dispositivi di Protezione individuale (DPI) di qualunque tipo, idonei al tipo di lavorazione effettuata;
- I materiali di uso e consumo e quelli di normale utilizzo quali grassi, oli lubrificanti, stracci, ecc.;
- Gli interventi di taratura, messa a punto, eliminazione di piccole anomalie, etc. ritenuti necessari a seguito dei controlli previsti nelle attività di manutenzione ordinaria;
- L'approvvigionamento dei materiali e componenti di ricambio compensati a parte dalla Fondazione, compresa la gestione di adeguate scorte in sito per quelli di più ricorrente impiego;
- L'allontanamento, in conformità alle disposizioni di Legge in materia, di rifiuti di varia natura compresi quelli speciali e/o pericolosi sino a scarica autorizzata

o a sito alternativo che potrà essere indicato dalla Fondazione, con consegna delle relative ricevute alla Fondazione;

- Le movimentazioni in genere e gli interventi per smontaggio e rimontaggio di pannelli rimovibili, ivi inclusi controsoffitti e pavimenti flottanti, necessarie per eseguire interventi manutentivi, compresa la movimentazione della ghiaia presente nel piazzale.

4.1.3. Pulizie delle vetrate orizzontali della copertura e dei vasconi d'ispezione

L'Appaltatore deve assicurare il servizio di pulizia del lato interno ed esterno delle vetrate orizzontali di copertura (pacchetto LORENZON) secondo le modalità stabilite nello specifico Capitolato prestazionale **ALLEGATO F (PULIZIA DELLE VETRATE ORIZZONTALI DI COPERTURA)**.

Le operazioni di pulizia dovranno essere condotte da personale specializzato e dotato delle migliori attrezzature disponibili e dei materiali più idonei a risolvere, di volta in volta, le diverse necessità d'intervento.

4.1.4. Assistenza tecnica

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

- a) 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 anche in occasione degli allestimenti delle mostre;
- b) La verifica della rispondenza della documentazione tecnica fornita dalla Fondazione allo stato di fatto; tale documentazione dovrà essere mantenuta costantemente aggiornata dall'Appaltatore;
- c) La segnalazione tempestiva al Direttore dell'esecuzione del contratto e all'Ufficio tecnico della Fondazione dei rischi immediati per la sicurezza di persone o

cose, l'insorgere di gravi guasti, disfunzioni, etc.;

d) la presenza del Coordinatore Tecnico Operativo in occasione delle visite di controllo da parte della Stazione Appaltante o di Autorità preposte a verifiche periodiche (ASL, Ispettorato del Lavoro, VV.F, etc.).

4.1.5. Progettazione finalizzata a garantire l'accessibilità a spazi critici per scopi manutentivi

All'interno del museo sono stati individuati alcuni spazi con particolare difficoltà di accesso dovuta alla conformazione geometrica dell'edificio.

Tali spazi sono i seguenti:

Galleria 1 – accesso lucernario interno copertura - parete lato nord.

Galleria 3 – accesso lucernario interno zona rampa

Hall – accessibilità area canyon

L'Appaltatore dovrà proporre soluzioni tecniche che garantiscano l'accessibilità ai suddetti spazi critici meglio descritti nell'**ALLEGATO G (TAVOLE DESCRITTIVE DEGLI SPAZI CRITICI DA RENDERE ACCESSIBILI PER SCOPI MANUTENTIVI)** al fine di effettuare le lavorazioni in sicurezza e nel rispetto delle norme vigenti.

La Stazione appaltante nell'attribuzione del relativo punteggio si atterrà alla valutazione della proposta progettuale e, pertanto, non dovranno essere inseriti dati economici.

Il progetto di accessibilità di tali spazi è oggetto dell'offerta tecnica come indicato nel disciplinare di gara, al punto 3 della Tabella di valutazione dell'offerta tecnica.

4.1.6. Prestazioni inerenti alle attività di assistenza elettrica agli eventi e agli allestimenti

L'Appaltatore dovrà garantire la manodopera richiesta per le lavorazioni e le assistenze a supporto degli allestimenti e degli eventi.

Le attività riguarderanno in particolare:

1. Cablaggi elettrici previsti per gli allestimenti temporanei delle mostre;
2. Predisposizione e montaggio di tecnologie audio video e corpi illuminanti messi a disposizione dalla Fondazione;
3. Montaggio di corpi illuminanti sui binari elettrificati e puntamento delle opere allestite negli spazi museali.

La Fondazione si impegnerà a comunicare preventivamente il calendario degli allestimenti e disallestimenti delle mostre del museo e ad inoltrare con debito anticipo le richieste del personale che dovrà essere impiegato nei cantieri di allestimento.

Le ore dedicate alla suddetta attività sono comprese nel canone e sono valutate in media in ore 1040 annue come indicato nell'**ALLEGATO H (QUADRO ECONOMICO)**.

Qualora il monte ore suindicato non venga esaurito nell'arco temporale di un anno per le attività di allestimenti ed eventi la Fondazione si riserva la possibilità di utilizzare la capienza residua per interventi di manutenzione straordinaria.

4.2 Servizio di manutenzione straordinaria a misura

4.2.1 Pronto intervento (reperibilità)

Per pronto intervento s'intendono tutte le attività da effettuarsi all'occorrenza dal personale dell'Appaltatore per il ripristino immediato della funzionalità degli impianti e delle tecnologie su segnalazione del guasto effettuata dalla Fondazione telefonicamente al numero di emergenza dell'Appaltatore.

Le tempistiche di intervento sono oggetto di offerta tecnica di cui al profilo 2 punto 2.8 della Tabella di valutazione dell'offerta tecnica del Disciplinare di gara.

Al termine di ogni operazione di manutenzione di pronto intervento, l'Appaltatore dovrà aggiornare la relativa scheda sull'apposita piattaforma software di gestione fornito dalla Fondazione MAXXI "*Maintain360*" cui al paragrafo 6 del presente

Capitolato.

Negli stessi casi di segnalata emergenza la Fondazione può decidere di sospendere ogni altra attività manutentiva.

4.2.2. Interventi di riparazione guasti e adeguamenti (manutenzione straordinaria)

Gli interventi si effettuano sulla base delle richieste della Fondazione secondo le modalità ed i tempi di esecuzione concordati con la stessa. È obbligo dell'Appaltatore segnalare alla Fondazione eventuali guasti e presentare l'offerta analitica dei costi nel minor tempo possibile.

Tali interventi, non compresi nell'importo contrattuale che la Fondazione potrà richiedere all'Appaltatore, sono mirati alla riparazione di guasto, alla realizzazione di modifiche atte ad assicurare il miglioramento della funzionalità o delle modalità di esercizio delle strutture e degli impianti presenti nel Compendio Museale.

Sono altresì comprese in tali attività quelle inerenti all'adeguamento di impianti ed apparati alle Normative e dalle 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 Fondazione 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 Compendio Museale. In tal caso, l'Appaltatore sarà obbligato ad adeguarsi alle disposizioni della Fondazione, anche per quel che attiene la gestione transitoria del guasto.

È obbligo dell'Appaltatore segnalare l'avvenuto ripristino sulle apposite schede del software di gestione fornito dalla Fondazione MAXXI "**Maintain360**", di cui al par. 6 del presente Capitolato.

Gli interventi di manutenzione straordinaria verranno assegnati tramite incarichi specifici redatti a seguito dell'accettazione dei preventivi.

La manodopera degli interventi di manutenzione straordinaria sarà computata a misura sulle ore indicate nel quadro economico come specificato nel punto 4.2.4. del presente Capitolato.

I materiali necessari verranno computati a misura fino ad esaurimento del plafond indicato nel quadro economico, su preventivo presentato dall'Appaltatore secondo le voci del prezzo di riferimento dell'edilizia edito da DEI – tipografia del genio civile, (vigente all'atto del preventivo) con applicata la percentuale di sconto offerta in sede di gara.

Nel caso in cui i materiali non fossero reperibili nel prezzo di riferimento l'Appaltatore può ricorrere a nuovi prezzi basati su preventivi di mercato.

4.2.3. Prestazioni orarie notturne per attività manutentive e allestitive

L'Appaltatore dovrà rendere disponibile la manodopera su richiesta della Fondazione per lavorazioni di manutenzione o adeguamento impianti ed assistenze a supporto di attività che verranno svolte in orario festivo o notturno.

4.2.4. Manodopera richiesta per manutenzioni straordinarie

L'Appaltatore dovrà garantire la manodopera richiesta per le lavorazioni e le assistenze a supporto degli interventi di manutenzione straordinaria.

Per questa attività sono richieste le seguenti figure:

Elettricista specializzato ELT2 1040 ore

Termoidraulico specializzato MCC2 1040 ore

Le ore dedicate alla suddetta attività sono comprese nell'appalto e remunerate a misura. Il monte ore indicato è stato valutato in media annua come indicato nell'Allegato H (QUADRO ECONOMICO) riportato al paragrafo 3.1 del presente capitolato.

5. MODALITA' DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI IN AREE FUNZIONALI

Per area funzionale sulla quale si interviene si intende un compendio 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:

- Locali espositivi;
- Locali di rappresentanza;
- Locali tecnologici;
- Locali in concessione (ristorante, caffetteria, bookshop).

Nel Compendio Museale non possono essere effettuate, durante l'orario di apertura del Museo, attività manutentive in aree dedicate ad attività espositive e di rappresentanza, fatti salvi 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 apertura al pubblico della struttura e concordati precedentemente con la Fondazione.

Nelle aree destinate ad attività espositive e di rappresentanza è indispensabile una programmazione specifica di qualsiasi intervento manutentivo con inserimento dello stesso nel Piano di manutenzione settimanale degli interventi.

Tutte le operazioni da effettuare nelle gallerie allestite dovranno avvenire sotto la supervisione del personale incaricato dalla Fondazione salvo diversa indicazione.

6.GESTIONE SCHEDE DI MANUTENZIONE, INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DELL'ARCHIVIO STORICO E TECNICO

6.1. Utilizzo del software di gestione

La redazione delle schede manutentive dovrà avvenire esclusivamente tramite

l'utilizzo del software di gestione fornito dalla Fondazione MAXXI "*Maintain360*" finalizzato alla gestione delle attività manutenzione ordinaria e straordinaria e alla redazione dell'archivio storico e tecnico degli impianti.

La piattaforma dovrà essere utilizzata dal coordinatore tecnico operativo per creare i piani di manutenzione redatti tramite le scadenze riportate e condividendo il piano settimanale/mensile con il referente della Fondazione.

Attraverso *Maintain360* i coordinatori della manutenzione possono creare piani di manutenzione in maniera semplice ed efficace, controllare le scadenze e lo stato delle attività in qualsiasi momento. La gestione della manutenzione straordinaria viene attuata attraverso un sistema di ticketing tramite l'utilizzo di una chat per migliorare la comunicazione, con la funzionalità di caricamento dei preventivi e assegnazione delle attività straordinarie, per risolvere velocemente ogni segnalazione. Attraverso la dashboard delle statistiche è inoltre possibile monitorare lo stato di avanzamento dei lavori, organizzare al meglio le risorse interne e tenere traccia dei costi.

L'Appaltatore dovrà fornire ai manutentori un'app mobile per svolgere le loro attività da qualsiasi dispositivo (IOS e Android), in qualsiasi condizione e anche in ambienti privi di connessione. Attraverso l'app mobile verranno monitorate anche le presenze del personale.

La Fondazione potrà controllare e verificare in ogni momento la corretta esecuzione delle schede, il rispetto delle scadenze e l'andamento dei tickets aperti per eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

Fondazione MAXXI, con l'utilizzo di *Maintain360*, sarà in grado di tenere traccia delle performance lavorative del personale di manutenzione e controllare dunque la qualità degli interventi svolti e l'efficacia del servizio.

6.2 Redazione dell'archivio storico

Attraverso il corretto utilizzo del software *Maintain360*, l'Appaltatore creerà, un archivio storico di tutte le operazioni manutentive effettuate, ordinarie e straordinarie, svolte per il periodo di validità del contratto.

L'analisi storica generata dal software sarà 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.

Tutte le attività svolte senza l'utilizzo del software saranno considerate inadempienze. Il mancato utilizzo del software è oggetto di penale.

7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELL'APPALTATORE

L'Azienda Appaltatrice dovrà garantire una struttura di supporto che permetta la massima operatività amministrativa per la gestione dell'appalto.

La struttura organizzativa dell'Appaltatore deve essere così configurata:

7.1. Coordinatore Tecnico responsabile del contratto e delle attività il cui CV è oggetto di valutazione nell'offerta tecnica come riportato al punto 2.1 della Tabella di valutazione dell'offerta tecnica del disciplinare di gara. La presenza oraria indicata nell'ALLEGATO A (PROSPETTO ADDETTI), fa riferimento esclusivamente alle riunioni di coordinamento da tenersi in sito con modalità ed orari da concordare con la Fondazione.

Dovrà essere il riferimento per tutte le questioni amministrative legate alla gestione del contratto comprese la redazione dei preventivi. Il coordinatore dovrà comunque essere reperibile telefonicamente durante l'orario del presidio di conduzione.

Il Coordinatore Tecnico, in qualità di responsabile del servizio e quale referente dell'Appaltatore all'interno del Compendio, avrà il compito di espletare le seguenti attività:

a) Pianificazione, coordinamento e controllo delle attività di commessa supervisionando su tutti gli aspetti burocratici amministrativi del contratto.

Dovrà gestire il servizio secondo le direttive ricevute controllando e coordinando le attività del proprio staff. Avrà la responsabilità della gestione globale dei lavori, del personale e della sicurezza, dei mezzi e delle attrezzature messi a sua disposizione nel sito di competenza;

b) Esecuzione delle attività in conformità con le procedure di qualità e di competenza segnalando alla Fondazione situazioni di deviazione da quanto stabilito e dovrà assicurare la qualità di gestione del servizio in termini di efficienza ed efficacia;

c) Attuazione di eventuali azioni correttive/preventive di propria competenza
Dovrà verificare la disponibilità delle risorse necessarie allo svolgimento delle attività della commessa, valutando e proponendo nuove azioni per l'ottimizzazione del servizio;

d) Supervisione delle attività del coordinatore tecnico operativo sul quale operato ha la diretta responsabilità.

7.2. Coordinatore Tecnico Operativo, responsabile operativo il cui CV è oggetto di valutazione nell'offerta tecnica come riportato al punto 2.2 della Tabella di valutazione dell'offerta tecnica del disciplinare di gara. La presenza oraria indicata nell'ALLEGATO A (PROSPETTO ADDETTI), fa riferimento ad una figura con competenze tecniche operative i cui requisiti minimi richiedono una formazione adeguata, dovrà svolgere la supervisione in loco delle attività manutentive tramite la direzione di cantiere e il controllo del corretto operato del personale di manutenzione e conduzione.

Il Coordinatore Tecnico Operativo dovrà essere reperibile telefonicamente h24. In

caso di impossibilità a rispondere, l'Appaltatore dovrà indicare un sostituto momentaneo in grado di sopperire alle richieste d'intervento.

Il Coordinatore Tecnico Operativo avrà il compito di eseguire le seguenti attività:

- a. Pianificazione, coordinamento e controllo delle attività di commessa;
- b. Organizzazione del piano d'intervento settimanale delle attività manutentive attraverso l'utilizzo del programma di gestione *Maintain360*;
- c. Verifica del corretto inserimento dei dati nel programma di gestione *Maintain360*.

7.3. Addetti alla conduzione: il personale di conduzione deve effettuare le attività descritte nell' ALLEGATO C (SCHEDE DI CONDUZIONE) e deve essere così composto:

- N.3 termoidraulici conduttori di particolare perizia abilitati alla conduzione della centrale termica che devono garantire la copertura oraria richiesta nell'**ALLEGATO A (PROSPETTO ADDETTI)**;
- N.3 elettricisti conduttori di particolare perizia abilitati ad intervenire sulle cabine elettriche mt/bt che devono garantire la copertura oraria richiesta nell'all'**ALLEGATO A (PROSPETTO ADDETTI)**;
- N.2 edili specializzati che devono garantire la copertura oraria richiesta nell'**ALLEGATO A (PROSPETTO ADDETTI)**;

Deve essere garantita la presenza di **n.1** unità addetta alla conduzione abilitata all'utilizzo delle piattaforme di lavoro mobili elevabili (PLE) (punto 2.3 della Tabella di valutazione dell'offerta tecnica del disciplinare di gara), al montaggio e utilizzo dei trabattelli e formata all'utilizzo dei DPI di Terza Categoria (Imbracatura anticaduta e linee vita, ecc.) (punto 2.4 della Tabella di valutazione dell'offerta tecnica).

Deve essere garantita la presenza di **n.2** unità formate per l'utilizzo dei sistemi operativi di gestione illuminotecnica del museo (punto 2.5 della Tabella di valutazione dell'offerta tecnica).

La presenza oraria del personale addetto alle attività di conduzione deve fare riferimento all'**ALLEGATO A (PROSPETTO ADDETTI)** e può essere soggetta a variazioni di fascia oraria fermo restando il numero delle ore richieste.

7.4. Addetti alla manutenzione: La squadra addetta alla manutenzione deve essere composta da personale altamente qualificato di numero sufficiente all'espletamento delle attività descritte nell' **ALLEGATO D (SCHEDE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E PREVENTIVA)**.

La composizione del Team e le qualifiche minime del personale richiesto sono le seguenti:

- N.2 termoidraulici specializzati di particolare perizia abilitati alla conduzione della centrale termica;
- N.2 elettricisti specializzati di particolare perizia abilitati ad intervenire sulle cabine elettriche mt/bt;
- **N.2** edili qualificati abilitati all'utilizzo di DPI di Terza Categoria (punto 2.4 della Tabella di valutazione dell'offerta tecnica del disciplinare di gara) e abilitati all'utilizzo delle Piattaforme di Lavoro Mobili Elevabili (PLE) (punto 2.3 della Tabella di valutazione dell'offerta tecnica del disciplinare di gara).

Per ogni squadra operativa prevedere la costante presenza di un preposto, adeguatamente formato. Il suo nominativo dovrà essere comunicato preventivamente.

7.5. Organizzazione del piano d'intervento settimanale delle attività manutentive mediante l'utilizzo del programma di gestione *Maintain360*

Il piano degli interventi di manutenzione, redatto mediante l'utilizzo del software ***Maintain360***, fornito dalla Fondazione, ha lo scopo di individuare una metodologia del servizio di gestione della manutenzione che consenta:

- a. La corretta pianificazione di tutte le attività, al fine di ottimizzare l'affidabilità degli impianti e delle sue componenti;

- b. La razionalizzazione degli interventi;
- c. L'ottimizzazione nell'impiego delle risorse;

Il corretto utilizzo del software **Maintain360** da parte dell'Appaltatore permetterà la realizzazione automatica di un archivio storico delle operazioni effettuate.

L'organizzazione mensile/settimanale dovrà sempre essere condivisa via mail e approvata via mail dalla Fondazione. Nella mail la Fondazione comunicherà eventuali sopravvenute esigenze legate a variazioni delle attività del Museo.

L'Appaltatore dovrà gestire un magazzino all'interno dei locali messi a disposizione dalla Fondazione per le parti di ricambio e di frequente consumo indicati nell'ALLEGATO E (MATERIALI DI RICAMBIO E USURA).

7.6. Gestione e locali e spazi di lavoro

La FondazioneMAXXI metterà a disposizione dell'appaltatore i seguenti locali:

Spogliatoio

Il locale posto al piano interrato dove sono presenti anche i servizi igienici dovrà essere utilizzato per (la fornitura di armadietti e di eventuali arredi è a carico dell'appaltatore) la pulizia dello spazio è a carico della stazione appaltante. L'azienda è tenuta a mantenere i locali in condizioni igieniche e di decoro consone alla struttura.

Magazzini per accantonamento materiali e deposito attrezzature.

Lo spazio sarà assegnato con utilizzo prioritario dell'azienda appaltatrice che detterà le chiavi in maniera esclusiva. All'interno del locale dovranno essere stoccate le attrezzature necessarie per l'espletamento delle attività di manutenzione e le eventuali scorte di materiale ad esso finalizzate. La Fondazione MAXXI potrà decidere in accordo con l'appaltatore di stoccare all'interno dei locali a loro assegnati materiali asserenti alla struttura dell'edificio e/o al suo

mantenimento. I referenti della stazione appaltante potranno accedere ai locali per controlli e verifiche in qualsiasi momento.

L'azienda appaltatrice è tenuta a redigere un inventario del materiale di consumo o delle scorte presenti ed ad aggiornarle costantemente ed a segnalare con congruo anticipo la necessità di approvvigionamento delle scorte stesse.

Tutto il materiale depositato dovrà rispettare le normative vigenti ed essere compatibile con le prescrizioni di sicurezza ammissibili nel locale stesso in riferimento ai rischi d'incendio e al rischio chimico.

Ufficio -Sala Controllo

Lo spazio è predisposto esclusivamente per lo svolgimento del lavoro di conduzione attraverso la sorveglianza dei terminali asserenti alla gestione degli impianti e le relative centraline. Lo spazio è dicato anche allo stoccaggio dell'archivio cartaceo e di tutte le documentazione necessarie per il corretto espletamento delle attività e alle documentazioni cartacee che dovranno rimanerne consultabili e disponibili per la consultazione da parte del personale incaricato.

Locali tecnici (CTA)

L'azienda appaltatrice è responsabile del mantenimento dei locali tecnici che accolgono gli impianti asserenti alle consistenze descritte nel capitolato. I locali dovranno essere mantenuti puliti e in sicurezza, chiusi a chiave per evitare l'accesso incontrollato di personale non autorizzato.

L'azienda appaltatrice è tenuta a mantenere tutti gli spazi in condizioni di decoro e sicurezza e a non lasciare attrezzature e materiali utilizzati fuori dagli spazi di stoccaggio concordati e condivisi o 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.

8. NOLI E MEZZI D'OPERA

8.1. Mezzi d'opera richiesti in loco

L'Appaltatore dovrà garantire per tutta la durata dell'appalto la presenza in loco di n.2 piattaforme elevabili a pantografo e un trabattello fino 10 m di altezza necessarie ad effettuare le lavorazioni in quota inerenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali verifiche tempestive in caso di guasti e anomalie.

8.2. Mezzi d'opera aggiuntivi compresi nel canone

Sono inoltre richiesti una serie di mezzi d'opera aggiuntivi ai precedenti, non fissi in loco, che dovranno essere messi a disposizione della Fondazione su richiesta, per tutta la durata dell'appalto.

Tali mezzi sono quelli oggetto di offerta tecnica indicati al punto 4 (4.1,4.2,4.3 e 4.4) della Tabella di valutazione dell'offerta tecnica.

La Fondazione provvederà a richiedere con congruo anticipo all'Appaltatore i mezzi necessari.

9.MANUTENZIONI SPECIALISTICHE

Sono da considerarsi servizi di manutenzione specialistica le attività riferite alle sotto elencate categorie di impianti:

- Sistema BMS;
- Gruppi statici di continuità UPS;
- Gruppo elettrogeno;
- Gruppi frigoriferi o macchine polivalenti;
- Antintrusione;
- Videosorveglianza;
- Impianto antincendio di rilevazione e spegnimento compreso lo spegnimento automatico incendi a gas, idranti e estintori, porte tagliafuoco.

Rimane a carico dell'Appaltatore la redazione e gestione del Registro Antincendio.

10. ORGANIZZAZIONE DELLA FONDAZIONE

10.1. Direttore dell'esecuzione del contratto (DEC)

La Fondazione nominerà il Direttore dell'esecuzione del contratto, ai sensi dell'art. 114 del Dlgs. n. 36/23, che avrà la funzione di coordinatore degli interventi manutentivi e svolgerà le seguenti attività:

- a) controllare la puntuale esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- b) vigilare, in collaborazione con il Servizio di Prevenzione e Protezione della Fondazione, sull'osservanza delle leggi e delle norme regolamentari, nonché su tutte le norme di sicurezza e sulla tutela dei lavoratori contenute nel D. Lgs. 81/08;
- c) richiedere le autorizzazioni necessarie per l'accesso del personale dell'Appaltatore nel Complesso Museale, vigilando sul corretto comportamento anche impartendo tutte le istruzioni che riterrà più opportune;
- d) approvare il Piano di manutenzione degli interventi presentato via mail dall'Appaltatore;
- e) accertare l'esatto adempimento delle prestazioni contrattuali;
- f) predisporre gli atti necessari per la definizione di eventuali ulteriori specifiche tecniche delle prestazioni;
- g) relazionare sulla regolare esecuzione del contratto e firmare le fatture per la liquidazione delle stesse;
- h) provvedere, in caso di rilievo di inadempimento da parte dell'Appaltatore, alla contestazione e all'applicazione delle penali previste dal contratto;
- i) verificare l'esatta redazione delle schede compilate tramite il software di gestione fornito dalla Fondazione MAXXI "*Maintain360*";

- l) supervisionare le attività richieste dai vari uffici della Fondazione;
- m) supportare la ditta Appaltatrice nell'organizzazione delle attività manutentive all'interno degli spazi museali e/o aperti al pubblico.

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

1. rispetto standard di disponibilità degli impianti e degli spazi: frequenza delle interruzioni e tempi di risposta per il ripristino del regolare servizio;
2. livello di aderenza alle norme di sicurezza: risultante dalle visite ispettive mirate da parte di personale della Fondazione e/o delegato e da parte di Enti esterni (ASL, VV.F. , etc.) ed interni preposti al controllo;
3. verifica della qualità dei dati inseriti nel sistema *Maintain360*;
4. rispetto degli standard di disponibilità delle attività interne: frequenza delle interruzioni e tempi di risposta per il ripristino del regolare svolgimento delle attività interne alla Fondazione, misurato sui tempi intercorsi tra la segnalazione dell'irregolarità e del tempo di ripristino della normale attività.

10.2. Ordini di servizio

Gli ordini di servizio saranno emessi dal DEC o dalla dirigenza della Fondazione (Segretario Generale o/o Presidente) in merito alle procedure da seguire nello svolgimento delle attività dovranno risultare da mail. Sono nulli gli ordini verbali, i quali non potranno in alcun modo e per nessun motivo essere proposti all'Appaltatore, fatto salvo nei casi di emergenza.

11. ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno gestiti nel software di

gestione tramite l'apertura di ticket di segnalazione di intervento. In seguito a tale segnalazione, l'Appaltatore provvederà all'inserimento del preventivo economico dell'intervento e la Fondazione procederà con l'accettazione tramite il caricamento su programma del relativo incarico. La data di inizio di ogni singolo intervento sarà quella indicata nella scheda dell'intervento, che avrà funzione di verbale di inizio lavori; la medesima scheda riporterà la data di per l'ultimazione dell'intervento che coinciderà con la chiusura del ticket.

La Fondazione si riserva la possibilità di modificare i tempi di esecuzione dei lavori per eventuali sopravvenute esigenze.

L'Appaltatore è responsabile della perfetta rispondenza delle opere, o parti di esse, alle condizioni contrattuali, nonché alle disposizioni contenute negli ordini di servizio della Fondazione.

L'Appaltatore resta comunque obbligato ad eseguire, le lavorazioni a regola d'arte.

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

I materiali utilizzati nelle lavorazioni dovranno essere autorizzati dal DEC tramite mail prima dell'inizio delle stesse.

11.1. Lavoro notturno e festivo

Ove l'esecuzione dei servizi dovesse richiedere l'estensione dell'orario standard di lavoro, la Fondazione potrà prescrivere che i servizi siano proseguiti anche di notte e nei giorni festivi. I servizi saranno computati sulla base del tariffario allegato all'offerta economica nella Busta C.

12. MODALITA' DI COMPENSO E PAGAMENTO

12.1. Attività di conduzione, manutenzione preventiva (a canone)

Le attività saranno compensate con riferimento al prospetto economico ALLEGATO H (PROSPETTO ECONOMICO) e con l'applicazione della percentuale di ribasso indicata nell'offerta economica come descritto nel disciplinare di gara.

La contabilizzazione del servizio avverrà a cadenza bimestrale e il relativo pagamento sarà effettuato a 60gg fine mese dall'accettazione della fattura.

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

12.2. Interventi di manutenzione straordinaria a misura

Gli interventi straordinari saranno corrisposti previo preventivo emesso dall'Appaltatore.

Per gli interventi eseguiti in orario festivo o notturno verrà applicato il tariffario allegato all'offerta economica nella cartella C.

12.3. Consuntivi

In caso di "Richieste urgenti di intervento" la Fondazione per operazioni di piccola entità, si riserva la possibilità di richiedere lavorazioni a consuntivo. Le richieste dovranno essere effettuate in forma scritta esclusivamente dal Responsabile dell'esecuzione del contratto (DEC) tramite apposito ordine di lavoro. L'Appaltatore è tenuto ad emettere entro 48H dalla chiusura dell'intervento la descrizione analitica dei costi, comprensivi dei costi di manodopera, materiali e mezzi d'opera.

12.4. Fornitura di materiali occorrente per la manutenzione ordinaria e straordinaria

Il costo della fornitura dei materiali, oltre quelli già previsti nel canone, sarà

desunta dal Prezzario “Prezzi informativi dell’edilizia e degli impianti”, edizioni DEI, Tipografia del Genio Civile, vigente all’atto della fornitura.

Ai prezzi del suddetto prezzario sarà applicato lo sconto offerto dall’Appaltatore in sede di gara.

In mancanza di quanto sopra è ammessa la presentazione di nuovi prezzi basati su ricerca di mercato.

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

La Fondazione 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.

13.TUTELA DEI LAVORATORI E NORME IN MATERIA DI SICUREZZA

L’appaltatore si obbliga ad osservare integralmente le norme e le prescrizioni in materia di salute e sicurezza dei lavoratori ivi compresi gli aspetti assicurativi e previdenziali e a corrispondere al proprio personale il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi di settore.

L’Appaltatore si obbliga ad osservare integralmente le norme e le prescrizioni descritte nel DUVRI allegato al presente Capitolato.

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

alla

Stazione Appaltante:

- iscrizione alla CCIAA in corso di validità;
- DURC in corso di validità;
- il documento di valutazione dei rischi inerenti le attività svolte (DVR) contenente la consegna dei dpi e la formazione del personale con i relativi attestati anche di aggiornamento;
- l'elenco dei mezzi ed attrezzature previste e disponibili per l'esecuzione dei servizi, completi di verifiche e certificazioni come da normativa vigente;
- 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, nonché la redazione di specifici POS per le lavorazioni che rientrano nel Titolo IV del Dlgs 81/08.

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.

L'appaltatore si obbliga in oltre a:

- c) adottare, al fine di assicurare il rispetto dell'ambiente, tutti gli accorgimenti opportuni, ivi compresi prodotti a basso contenuto di agenti inquinanti alla corretta gestione dei rifiuti (Dlgs 152/06);
- 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;

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

14. GARANZIE

L'Appaltatore dovrà presentare la garanzia provvisoria pari al 2% del valore complessivo dell'appalto.

Si applicano le riduzioni di cui all'articolo 106, comma 8, del Dlgs. 36/2023.

La garanzia provvisoria è costituita, a scelta del concorrente sotto forma di cauzione o di fideiussione.

La cauzione è costituita mediante accredito, con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici, come meglio descritto al punto 11 del Disciplinare di gara.

L'appaltatore alla sottoscrizione del contratto costituisce, obbligatoriamente, garanzia definitiva ai sensi dell'art. 117 del Dlgs. 36/2023.

La garanzia è prestata per l'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e per il risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché per il rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'esecutore.

La stazione appaltante richiede all'aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere. La Stazione appaltante ha il diritto di valersi della garanzia, nei limiti dell'importo massimo garantito, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore.

Può, altresì, incamerare la garanzia per il pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione dell'appalto.

15. COPERTURE ASSICURATIVE

L'Appaltatore, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 117 c. 10, del D.lgs. 36/2023 deve costituire e consegnare alla stazione appaltante, almeno 10 giorni prima dell'avvio del servizio, una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalla stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei servizi.

Ai sensi dell'art. 117 co 10, in ragione del valore architettonico dell'edificio, e della rilevanza delle collezioni pubbliche e private di arte contemporanea in esso conservate, o temporaneamente esposte, di notevole rilievo economico. La copertura assicurativa decorre dalla data di dell'avvio del servizio e cessa alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione .

Le garanzie fideiussorie e le polizze assicurative di cui sopra devono essere conformi agli schemi tipo approvati con decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministro dell'economia e delle finanze. Le garanzie fideiussorie prevedono la rivalsa verso il contraente e il diritto di regresso verso la stazione appaltante per l'eventuale indebito arricchimento e possono essere rilasciate congiuntamente da più garanti. I garanti designano un mandatario o un delegatario per i rapporti con la stazione appaltante.

La garanzia è prestata con massimale per sinistro non inferiore a € 3.000.000,00 (tremilioni/00) e con validità a decorrere dalla data di stipula del contratto fino alla sua scadenza, per la copertura di tutti i rischi di cui ai precedenti periodi.

16 . SUBAPPALTO

Il subappalto è consentito solo nei limiti indicati nell'offerta presentata in gara.

E' ammesso il ricorso al subappalto in conformità a quanto previsto dall'art.119 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., fatta eccezione per i divieti di subappalto previsti dalle vigenti disposizioni e in conformità a quanto stabilito nel Disciplinare di gara.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 119, c.1 del D.lgs. n.36/2023 e s.m.i., a pena di nullità, fatto salvo quanto previsto dall'art. 120 del D.lgs. n.36/2023, il contratto non può essere ceduto, non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto di appalto, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni predette.

Rettificato in data 27/09/2024