

INDICE

1	DEFINIZIONI	4
1.1	SOGGETTI.....	4
1.2	MACRO-CATEGORIE PRESTAZIONI.....	5
1.3	TIPOLOGIE PRESTAZIONI	5
1.4	ATTIVITÀ: “MANUTENZIONE DELL’IMMOBILE”	6
1.5	ATTIVITÀ: “GESTIONE DELL’ATTIVITÀ TEATRALE”	7
1.6	ALTRE DEFINIZIONI.....	8
2	OGGETTO DELL’APPALTO.....	8
2.1	PRESTAZIONI MANUTENTIVE A CARICO DELLA FONDAZIONE.....	9
2.1.1	<i>MACCHINA SCENICA</i>	9
2.1.2	<i>IMPIANTI SPECIALI IN GENERE</i>	10
2.1.3	<i>IMPIANTO VIDEO</i>	10
2.1.4	<i>IMPIANTO AUDIO</i>	10
2.1.5	<i>IMPIANTO LUCI DI SCENA</i>	11
2.2	PRESTAZIONI MANUTENTIVE.....	11
2.2.1	<i>PRESTAZIONI DI GOVERNO (SUPPORTO MANUTENTIVO)</i>	11
2.2.2	<i>MANUTENZIONE OPERATIVA – MANUTENZIONE DELL’IMMOBILE</i>	12
2.2.3	<i>ALTRE PRESTAZIONI MANUTENTIVE – GESTIONE DELL’ATTIVITÀ TEATRALE</i>	12
2.3	TIPOLOGIE DI MANUTENZIONE E RELATIVE MODALITÀ DI COMPENSO	13
2.3.1	<i>ATTIVITÀ “A CANONE”</i>	13
2.3.2	<i>ATTIVITÀ “EXTRA-CANONE”</i>	13
2.4	PIANO DETTAGLIATO DEGLI INTERVENTI (P.D.I.).....	14
3	DURATA DELL’APPALTO	15
4	ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI	15
4.1	ORGANIZZAZIONE.....	15
4.1.1	<i>DETTAGLIO DELLE PRESTAZIONI A CANONE</i>	16
4.1.2	<i>IMPORTO FORFETARIO A “CONSUMO” PER ATTIVITÀ EXTRA-CANONE</i>	16
4.1.3	<i>ORGANIZZAZIONE DELL’APPALTATORE E MODALITÀ DI</i> <i>INTERFACCIAMENTO</i>	17
4.1.4	<i>SUBAPPALTO</i>	17
4.2	ASSISTENZA ALLA MANUTENZIONE OPERATIVA.....	17
4.3	AGGIORNAMENTI DELLA DOCUMENTAZIONE.....	19

4.3.1	AGGIORNAMENTO DEL PIANO DETTAGLIATO DEGLI INTERVENTI.....	19
4.4	PROCESSO AUTORIZZATIVO DELLE ATTIVITÀ A CANONE ED EXTRA-CANONE	19
5	PRESTAZIONI DI GOVERNO (SUPPORTO MANUTENTIVO)	20
5.1	GESTIONE DEL SISTEMA INFORMATIVO (NUMA)	21
5.2	COSTITUZIONE E GESTIONE DELL'ANAGRAFICA TECNICA.....	22
5.2.1	CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO.....	22
5.3	GESTIONE PRESIDIO TELEFONICO	26
5.4	PREVENTIVAZIONE ATTIVITÀ E GESTIONE ORDINI DI INTERVENTO	27
5.4.1	CARATTERISTICHE.....	27
5.5	PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO OPERATIVO DELLE ATTIVITÀ.....	29
5.5.1	CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO.....	29
5.6	SISTEMA DI MONITORAGGIO E CONTROLLO	30
5.6.1	CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO.....	30
6	MANUTENZIONE OPERATIVA.....	31
6.1	PRESTAZIONI DI MANUTENZIONE	31
6.1.1	MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI – ILLUMINAZIONE E FORZA MOTRICE	34
6.1.2	MANUTENZIONE IMPIANTI DI SICUREZZA	36
6.1.3	MANUTENZIONE RETI IMPIANTI SPECIALI.....	37
6.1.4	MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO-SANITARI.....	38
6.1.5	MANUTENZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	39
6.1.6	MANUTENZIONE IMPIANTI DI RAFFRESCAMENTO	40
6.1.7	MANUTENZIONE IMPIANTI ANTINCENDIO.....	42
6.1.8	MANTENIMENTO EDILE.....	43
6.1.9	REPERIBILITÀ.....	47
7	ALTRE PRESTAZIONI MANUTENTIVE.....	47
7.1	ASSISTENZA ALLA MANUTENZIONE OPERATIVA.....	48
7.2	ASSISTENZA TECNICA EVENTI IN TEATRO	49
7.3	SCORTE DI MAGAZZINO IMPIANTI AUDIO/VIDEO E ILLUMINAZIONE SPOTLIGHT / ADM.....	50
7.4	NOLEGGIO GRUPPO ELETTROGENO	50
8	PREZZI DELLE MANUTENZIONI	51
8.1	PREZZARI PER MANUTENZIONI DA GESTIRSI IN ECONOMIA, A MISURA E/O A CORPO.....	51
8.2	CORRISPETTIVI MANODOPERA.....	52
9	PENALI.....	53

9.1.1	<i>PENALI SPECIFICHE</i>	53
10	PAGAMENTI	55
10.1	MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CANONE.....	55
10.2	MODALITÀ DI RENDICONTAZIONE E PAGAMENTO ATTIVITÀ EXTRA-CANONE ED ASSISTENZA TECNICA EVENTI IN TEATRO	56
11	DISPOSIZIONI CONTRATTUALI E AMMINISTRATIVE.....	56
11.1	DISPOSIZIONI LEGISLATIVE DI RIFERIMENTO	56
11.2	DOCUMENTI CONTRATTUALI.....	57
11.3	ONERI ED OBBLIGHI DELL'APPALTATORE.....	57
11.3.1	<i>SEDI OPERATIVE</i>	58
11.3.2	<i>SICUREZZA SUL LAVORO E TUTELA DELL'AMBIENTE</i>	58
11.3.3	<i>ULTERIORI OBBLIGHI DELL'APPALTATORE</i>	59
11.4	ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI MANUTENTIVE.....	59
11.5	MEZZI E ATTREZZATURE DI LAVORO	60
12	QUADRO ECONOMICO	60
13	GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE.....	62
13.1	CAUZIONE PROVVISORIA	62
13.2	FIDEIUSSIONE A GARANZIA DELL'ANTICIPAZIONE	62
13.3	CAUZIONE DEFINITIVA.....	62
13.4	POLIZZA A GARANZIA DELLA RATA DI SALDO.....	63
13.5	POLIZZA DI ASSICURAZIONE PER DANNI DI ESECUZIONE E RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI.....	63
14	MODALITÀ ESPLETAMENTO GARA.....	64
14.1	SCONTO	65
14.2	ALTRI PARAMETRI.....	65
14.3	MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE.....	65

1 DEFINIZIONI

Di seguito è riportata una tabella di riferimento dei termini maggiormente utilizzati nel presente documento.

1.1 SOGGETTI

Fondazione	Fondazione del Maggio Musicale Fiorentino Opera Firenze.
Appaltatore	L'Impresa appaltatrice che si obbliga a quanto previsto e prescritto dall'Appalto.
Supporto per la gara di Appalto	Comune di Firenze, che effettua, in nome e per conto della Fondazione, secondo le indicazioni espressamente fornite dalla stessa e secondo la Delibera di Giunta Comunale 2016/G/00006 - 2016/00003 del 12.01.2016 "Opera di Firenze: Indirizzi per la gestione", l'attività di supporto alla Stazione Appaltante per l'espletamento della gara di Appalto di ui al presente Capitolato e per la per la gestione e manutenzione ordinaria del complesso immobiliare (la manutenzione straordinaria resta a carico del Comune di Firenze).
Stazione Appaltante	Fondazione, nell'ambito della quale viene individuato il soggetto che svolge la funzione di Responsabile del Procedimento.
Gestore	Persona nominata dall'Appaltatore, interfaccia unica verso la Stazione Appaltante, per la gestione di tutti gli aspetti del contratto inerenti lo svolgimento delle attività contrattuali, nonché negli eventuali Ordini di Intervento. Tale figura è dotata di adeguate competenze professionali e di idoneo livello di responsabilità, nonché di potere di delega interna per le attività di gestione della Contratto, ed è responsabile del conseguimento degli obiettivi relativi allo svolgimento delle attività previste contrattualmente.
Direttore Lavori (rif. D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.)	Responsabile dei rapporti con l'Appaltatore e, pertanto, interfaccia unica e rappresentante della Stazione Appaltante nei confronti dell'Appaltatore. Al Direttore Lavori compete l'approvazione del Piano Dettagliato degli Interventi ed il successivo monitoraggio e controllo della corretta e puntuale erogazione delle prestazioni manutentive in esso presenti. Il Direttore Lavori ha inoltre il compito di approvare eventuali attività extra-canone, e di verificare i consuntivi connessi all'Assistenza Tecnica per Eventi in Teatro (tipologia e numero).

1.2 MACRO-CATEGORIE PRESTAZIONI

<p>Manutenzione dell'Immobile (Manutenzione Operativa)</p>	<p>Complesso delle attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ a canone: <ul style="list-style-type: none"> - conduzione impianti; - manutenzione preventiva e programmata impianti; - mantenimento edile; - verifica elementi di facciata; - Assistenza alla Manutenzione Operativa; ➤ extra-canone: <ul style="list-style-type: none"> - interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto (oltre la soglia della franchigia); - interventi di manutenzione a richiesta (oltre la soglia della franchigia); - interventi di ripristino e/o riparazione a seguito di uso improprio del Teatro (oltre la soglia della franchigia).
<p>Gestione dell'Attività Teatrale (Altre Prestazioni Manutentive)</p>	<p>Complesso delle attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ a canone: <ul style="list-style-type: none"> - Assistenza alla Manutenzione Operativa; ➤ extra-canone: <ul style="list-style-type: none"> - Assistenza Tecnica Eventi in Teatro; - disposizione scorte di magazzino impianti audio/video e illuminazione; - noleggio del gruppo elettrogeno.

1.3 TIPOLOGIE PRESTAZIONI

<p>Canone</p>	<p>Corrispettivo economico con cui sono compensate tutte le prestazioni continuative (manutenzioni), ovvero tutte le attività periodiche e gli interventi rientranti nei limiti della franchigia.</p> <p>L'importo del canone è determinato in funzione delle manutenzioni specificate nel Piano Dettagliato degli Interventi.</p> <p>Come compenso dell'espletamento del controllo inerente le manutenzioni indicate nel P.D.I., viene considerata l'attività dell'Appaltatore, sia l'attività diretta di controllo, sia la prestazione professionale di redazione della certificazione e/o collaudo e/o corretta posa in opera relativa.</p>
<p>Attività extra-canone</p>	<p>Sono quelle manutenzioni non rientranti nelle attività remunerate a "canone". Tali manutenzioni devono essere eseguite su segnalazione / richiesta della Stazione Appaltante e previa autorizzazione del Direttore</p>

	<p>Lavori.</p> <p>I corrispettivi per le Attività extra-canone sono determinati in base ai prezzi delle manutenzioni predefinite, ai Prezzari ed ai corrispettivi per la manodopera, al netto dei ribassi offerti in sede di gara. Tali attività vengono gestite attraverso Ordini di Intervento.</p>
Franchigia	<p>Costituisce il limite economico al di sotto del quale le attività non devono essere compensate extra-canone all'Appaltatore perché comprese nel canone. Nel caso in cui l'importo delle attività sia superiore alla franchigia, la Stazione Appaltante è tenuta a retribuire l'Appaltatore solo per l'importo eccedente quello della franchigia stessa.</p>

Interventi extra-canone	<p>Gli interventi di manutenzione ordinaria non remunerati dal canone della manutenzione. Tali interventi possono essere eseguiti solo previa autorizzazione del Direttore Lavori. I corrispettivi per gli interventi remunerati extra-canone sono determinati in base ai Prezzari di riferimento ed al prezzo unitario della manodopera, al netto dei ribassi offerti.</p>
Ordine di Intervento	<p>Documento con il quale la Stazione Appaltante autorizza uno specifico intervento extra-canone (il documento deve contenere l'autorizzazione del Direttore Lavori all'effettuazione dell'intervento, la relativa data, la descrizione ed il prezzo dell'intervento, oltre alle date di inizio e termine).</p>

1.4 ATTIVITÀ: "MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE"

Conduzione impianti	<p>Attività consistente nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici provvedendo a tutte le regolazioni necessarie al fine di garantire livelli prestazionali previsti.</p> <p>Attività compensata con il canone di esercizio.</p>
Manutenzione preventiva e programmata	<p>Attività di verifica e/o controllo e/o monitoraggio e/o manutenzione volte a garantire la piena fruibilità dell'impianto cui il servizio è destinato, e la programmazione temporale degli eventuali interventi di ripristino e/o sostituzione che dovessero rendersi necessari.</p> <p>Attività compensata con il canone di esercizio.</p>
Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto	<p>Prestazioni integrative (manutenzioni) erogate su richiesta, o comunque per opportunità / necessità legate al verificarsi di un particolare evento.</p> <p>Attività compensata con il canone di esercizio fino al valore della franchigia (importi variabili in funzione delle categorie di intervento); l'eccedenza rispetto alla franchigia è compensata dalla Stazione Appaltante.</p>
Interventi di manutenzione a richiesta	<p>Prestazioni integrative (manutenzioni) erogate su richiesta per fare fronte a determinate opportunità / necessità costituite da adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti e/o delle componenti edili.</p> <p>Attività compensata dalla Stazione Appaltante.</p>
Interventi di ripristino e/o riparazione a seguito di	<p>In caso di danneggiamenti causati da terzi e/o da uso improprio da parte del personale del Teatro, gli interventi di ripristino e/o riparazione saranno valutati dal Direttore Lavori al fine di essere oggetto di Ordine di Intervento</p>

danneggiamenti causati da terzi o da uso improprio	per esecuzione quale intervento extra-canone da parte dell'Appaltatore, senza applicazione della soglia minima di franchigia.
--	---

Assistenza alla Manutenzione Operativa (ed alla Gestione dell'attività teatrale)	<p>Attività di manutenzione preventiva e programmata, in attuazione del Piano Dettagliato degli Interventi ed attività di gestione degli impianti e di assistenza tecnica al servizio di sicurezza della Fondazione, durante montaggi, prove di scena, manifestazioni o spettacoli, <u>tutto compreso nel canone.</u></p> <p>Presenza e disponibilità continuativa, durante l'orario di attività definito dalla Fondazione, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 (quattro) operatori (n. 1 caposquadra, n. 1 manutentore edile, n. 1 manutentore impiantista elettrico e n. 1 manutentore impiantista meccanico) da lunedì a sabato dalle 8.00 alle 20.00; - (due) operatori (n. 1 manutentore impiantista elettrico e n. 1 manutentore impiantista meccanico) dal lunedì al sabato dalle 20.00 alle 24.00; - (due) operatori (n. 1 manutentore impiantista elettrico e n. 1 manutentore impiantista meccanico) la domenica dalle 8.00 alle 20.00; <p>che devono essere presenti nell'immobile per far fronte, oltre all'attività di manutenzione preventiva e programmata di cui al P.D.I., ad interventi urgenti, a particolari evenienze, a piccole manutenzioni, e comunque a disposizione delle esigenze della Fondazione in merito alle dotazioni tecnologiche del Teatro.</p> <p>Il personale svolge, altresì, interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto di importo inferiore al valore della franchigia.</p> <p>Il personale che svolge l'Assistenza alla Manutenzione Operativa, in corrispondenza di rappresentazioni teatrali e/o in caso di manifestazioni di pubblico spettacolo in genere, dovrà presentarsi, prima dell'inizio della manifestazione al caposquadra dei Vigili del Fuoco e/o al responsabile della manifestazione stessa, per garantire il corretto funzionamento degli impianti e creare il necessario coordinamento in qualità di supporto tecnico del servizio di sicurezza, per la gestione delle procedure relative a prove o spettacoli con fumo in palcoscenico e per la necessaria assistenza impiantistica alla squadra dei Vigili del Fuoco.</p> <p>In occasione di eventi organizzati da soggetti esterni, lo stesso personale deve garantire, nell'ambito delle prestazioni previste nel presente Capitolato, l'assistenza impiantistica necessaria durante l'allestimento e durante lo svolgimento dei suddetti eventi.</p> <p>Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 7.1.</p>
--	---

1.5 ATTIVITÀ: "GESTIONE DELL'ATTIVITÀ TEATRALE"

Assistenza tecnica	Presenza e disponibilità continuativa di un ulteriore supporto in orario
--------------------	--

Eventi in Teatro	<p>serale dalle 20.00 alle 24.00 per assistenza durante gli eventi in Teatro, su esplicita richiesta della Fondazione, secondo due diverse tipologie:</p> <p>tipo “A” – n. 1 manutentore multi-specialista;</p> <p>tipo “B” – n. 1 manutentore impiantista elettrico e n. 1 manutentore impiantista meccanico.</p> <p>E’ ipotizzabile l’impiego di tali tipologie di assistenza la domenica, in corrispondenza di una stima preliminare di 10 spettacoli serali.</p> <p>Tale attività dovrà prevedere la rintracciabilità via radio dal personale della Fondazione.</p> <p>È stimato inoltre un ulteriore fabbisogno di 190 ore annue per Assistenza al di fuori degli orari previsti nell’Assistenza alla Manutenzione Operativa e all’Assistenza Tecnica eventi in Teatro.</p> <p>Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 7.2.</p>
Disposizione scorte di magazzino impianti audio / video e illuminazione	<p>Disposizione scorte di magazzino impianti audio/video e illuminazione SPOTLIGHT / ADM al fine di garantire la continuità di servizio in caso di guasto in occasione di eventi, nelle quantità minime indicate dal Responsabile audio / video della Fondazione.</p> <p>Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 7.3.</p>
Noleggio del gruppo elettrogeno	<p>Noleggio del gruppo elettrogeno, le cui caratteristiche sono dettagliate nel Disciplinare Impianti Elettrici e Speciali, stante la mancanza del gruppo elettrogeno a servizio del Teatro, la cui installazione è prevista nell’ambito dei lavori di cui al Terzo Lotto di futura realizzazione.</p> <p>Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 7.4.</p>

1.6 ALTRE DEFINIZIONI

Piano Dettagliato degli Interventi (P.D.I.)	<p>Il Piano Dettagliato degli Interventi riassume gli elementi in campo sia edili che impiantistici riportando la periodicità e la modalità esecutiva del controllo relativa ad ogni singolo elemento. In tale documento sono inoltre riportati il calendario lavorativo per l’erogazione delle manutenzioni. Il P.D.I. fa parte integrante del Contratto. Per maggiori dettagli circa il P.D.I. si rimanda al paragrafo 2.4.</p>
Verbale di Consegna	<p>Documento da predisporre, in contraddittorio tra l’Appaltatore e la Stazione Appaltante, nel quale si dà atto che l’Appaltatore prende formalmente in carico i beni / l’immobile per l’esecuzione delle manutenzioni richieste.</p>

2 OGGETTO DELL’APPALTO

L’appalto ha per oggetto l’affidamento di prestazioni manutentive integrate per la manutenzione del Teatro dell’Opera di Firenze e la gestione dell’attività teatrale.

La gestione integrata presenta una serie di vantaggi così sintetizzabili:

- la possibilità di operare a costi certi e programmabili in funzione delle mutevoli esigenze e necessità;
- l’incremento della conoscenza del proprio patrimonio immobiliare (consistenza, stato manutentivo, caratteristiche tecniche, localizzazioni, ecc.) e delle attività operative ad esso rivolte;

- la realizzazione di un efficace sistema di controllo e di gestione delle manutenzioni erogate, degli aspetti ambientali e della salute e sicurezza dei lavoratori;
- la razionalizzazione e semplificazione amministrativa e conseguente riduzione degli oneri gestionali e burocratici;
- la valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- la possibilità di far fronte tempestivamente a variazioni normative, specialmente in materia di ambiente, salute e sicurezza. Il raggiungimento di tali obiettivi non può prescindere dall'utilizzo di moderne tecniche di gestione e di strumenti informatici dedicati e deve prevedere adeguate forme di esecuzione delle attività operative.

L'appalto include, pertanto, anche la fornitura di Prestazioni di Governo (supporto manutentivo) volte all'organizzazione, alla definizione delle logiche e delle modalità operative, alla programmazione delle attività operative ed alla efficace gestione dei flussi informativi, al fine sia di ottimizzare l'utilizzo delle risorse, sia di massimizzare il livello di prestazione.

I Servizi oggetto dell'appalto sono classificati nelle seguenti categorie così suddivise:

- A Prestazioni di Governo (supporto manutentivo);
- B Manutenzione dell'Immobile (Manutenzione Operativa), compresa l'Assistenza alla Manutenzione Operativa;
- C Gestione dell'Attività Teatrale (Altre Prestazioni Manutentive), compresa l'Assistenza alla Manutenzione Operativa e l'Assistenza Tecnica agli eventi in Teatro.

Ciascuna manutenzione viene erogata attraverso due diverse tipologie di prestazione:

- attività "a canone", ovvero le prestazioni tipiche delle prestazioni continuative compensate con un corrispettivo economico a canone;
- attività "extra-canone", ovvero particolari prestazioni e/o interventi "a misura" che dovranno essere opportunamente preventivate dall'Appaltatore e autorizzate dalla Stazione Appaltante.

N.B.: è esclusa dall'ambito di applicazione del presente Appalto la gestione e manutenzione degli impianti relativi alla piazza Vittorio Gui (piazza antistante il Teatro, verso viale Fratelli Rosselli), ovvero, a titolo non esaustivo:

- illuminazione;
- sistema dissuasori stradali a scomparsa;
- impianto videocitofonico;
- altri impianti presenti.

2.1 PRESTAZIONI MANUTENTIVE A CARICO DELLA FONDAZIONE

2.1.1 MACCHINA SCENICA

Si precisa che è onere della Fondazione la manutenzione ordinaria della Macchina Scenica, relativamente ai componenti meccanici, elettrici, di comando e di controllo, ovvero più dettagliatamente:

- tiri di scena a barre e puntuali;
- americane luci e relativi avvolgicavo;
- sipario tagliafuoco;
- sipario acustico di retropalco;

- sipari di velluto;
- ponte luci;
- paranchi a carro ponte;
- piattaforme mobili del piano Orchestra;
- balaustra mobile;
- carri poltrone di Sala (escluse le sedute e il rivestimento di parquet);
- scale per uscita di emergenza dalla Fossa;
- sistema di controllo elettromeccanico delle porte di accesso alla Fossa Orchestra.

Sono a carico dell'Appaltatore, quindi, gli interventi in Palcoscenico relativi alle strutture in particolare dei ballatoi e delle porte di accesso alla Torre Scenica ed alla Fossa Orchestra.

2.1.2 IMPIANTI SPECIALI IN GENERE

La manutenzione degli impianti speciali è a carico dell'Appaltatore relativamente agli impianti fissi del Teatro.

È a carico della Fondazione la manutenzione:

- delle apparecchiature connesse agli impianti fissi mediante sistema di spina e presa;
- tutte le apparecchiature audio, video, luci di scena e consolle già di proprietà della Fondazione stessa.

2.1.3 IMPIANTO VIDEO

Costituisce onere dell'Appaltatore la manutenzione di:

- impianto di distribuzione video fino alle prese;
- apparecchiature di distribuzione:
 - rack di Palcoscenico;
 - rack di Sala Regia;
 - rack di Sala Ballo;
 - rack di Sala Orchestra;
- telecamere collocate in postazioni fisse.

Rimane esclusa dall'Appalto, in quanto a carico della Fondazione, la manutenzione dei monitor video.

2.1.4 IMPIANTO AUDIO

Costituisce onere dell'Appaltatore la manutenzione di:

- impianto di ripresa e distribuzione audio fino alle prese suono;
- apparecchiature di distribuzione e loro componentistica:
 - rack di Palcoscenico;
 - rack di Sala Regia;
 - rack di Sala Registrazione;
 - rack di Sala Ballo;
 - rack di Sala Orchestra;

- impianto EVAC;
- diffusori di Sala (cluster);
- mixer di Sala Regia;
- mixer di Sala Registrazione.

2.1.5 *IMPIANTO LUCI DI SCENA*

Costituisce onere dell'Appaltatore la manutenzione di:

- impianto elettrico delle luci in regolata di Palcoscenico:
 - cablaggio fino alle prese;
 - quadri di alimentazione;
 - quadri dimmer;
 - quadri di spinatura;
 - quadro di compagnia lato destro Palcoscenico;
 - cablaggio dmx;
 - controlli dmx;
 - rack dmx (n. 4);
- impianto elettrico luci in regolata di Sala:
 - cablaggio fino alle prese;
 - quadri di alimentazione;
 - quadri dimmer;
 - quadri di spinatura;
- consolle luci fornita nell'Appalto.

2.2 PRESTAZIONI MANUTENTIVE

Per ognuna delle macrocategorie precedentemente individuate, vengono di seguito indicate le prestazioni attivate nell'ambito del presente Appalto.

2.2.1 *PRESTAZIONI DI GOVERNO (SUPPORTO MANUTENTIVO)*

Le Prestazioni di Governo (supporto manutentivo) hanno l'obiettivo di ottenere la gestione integrata di tutte le Manutenzioni Operative erogate nell'ambito del presente Appalto, nonché di eventuali altre prestazioni similari affidate a Fornitori Terzi. Ciò dovrà avvenire attraverso l'utilizzo delle piattaforma informativa ed operativa per la gestione di tutte le Manutenzioni Operative adottata ed attualmente in uso presso il Comune di Firenze (NUMA), pertanto l'Assuntore si impegna ad autenticarsi su tale sistema.

Rientrano nella macrocategoria "Prestazioni di Governo (supporto manutentivo)":

- Gestione del sistema informativo NUMA (rif. paragrafo 5.1);
- Gestione dell'Anagrafica Tecnica (rif. paragrafo 5.2);
- Gestione del Presidio Telefonico (rif. paragrafo 5.3);
- Preventivazione Attività e Gestione Ordini di Intervento (rif. paragrafo 5.4);
- Programmazione e Controllo Operativo delle Attività (rif. paragrafo 5.5);

- Sistema di Monitoraggio e Controllo (rif. paragrafo 5.6);

N.B.: allo stato attuale è attuabile la sola lettura diretta dei consumi sui contatori.

2.2.2 MANUTENZIONE OPERATIVA – MANUTENZIONE DELL’IMMOBILE

Rientrano nella macrocategoria “Manutenzione Operativa” le Prestazioni di Manutenzione.

Di seguito si riporta l’elenco delle prestazioni che compongono ognuna delle categorie sopra elencate. Le caratteristiche, i contenuti prestazionali e le modalità operative di ogni singola Manutenzione Operativa sono dettagliate all’interno del Capitolo 6.1.

2.2.2.1 Prestazioni di Manutenzione

La categoria “Prestazioni di Manutenzione” (rif. paragrafo 6.1) comprende:

- Assistenza alla Manutenzione Operativa (rif. paragrafo 7.1);
- Manutenzione Impianti Elettrici – Illuminazione e Forza Motrice (rif. paragrafo 6.1.1);
- Manutenzione Impianti di Sicurezza (rif. paragrafo 6.1.2);
- Manutenzione Reti Impianti Speciali (rif. paragrafo 6.1.3);

N.B.: limitatamente alla rete passiva (rack, prese, ecc.); esclusi gli apparati attivi, gestiti dalla Fondazione, e più in generale, esclusi gli impianti gestiti direttamente dalla Fondazione con altri appalti specifici (come meglio specificato nel capitolo 2.1 del presente Capitolato);

- Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari (rif. paragrafo 6.1.4);
- Manutenzione Impianti di Riscaldamento (rif. paragrafo 6.1.5);
- Manutenzione Impianti di Raffrescamento (rif. paragrafo 6.1.6);
- Manutenzione Impianti Antincendio (rif. paragrafo 6.1.7);
- Manutenimento Edile (rif. paragrafo 6.1.8);

N.B.: compresa l’attività di controllo e revisione degli elementi di facciata (*brise-soleil* e rivestimenti in “*Kerlite*”);

- Servizio di Reperibilità (rif. paragrafo 6.1.9).

2.2.3 ALTRE PRESTAZIONI MANUTENTIVE – GESTIONE DELL’ATTIVITÀ TEATRALE

Rientrano nella macrocategoria “Altre Prestazioni Manutentive” le altre prestazioni specificatamente legate all’attività teatrale.

Di seguito si riporta l’elenco delle prestazioni che compongono ognuna delle categorie sopra elencate. Le caratteristiche, i contenuti prestazionali e le modalità operative di ogni singola Manutenzione Operativa sono dettagliate all’interno del Capitolo 7.

La categoria “Altre Prestazioni Manutentive”, in recepimento delle richieste della Fondazione per quanto attiene orari, presenza di personale e tipologia di prestazione, comprende:

- Assistenza alla Manutenzione Operativa (rif. paragrafo 7.1);
- Assistenza Tecnica Eventi in Teatro, in recepimento delle richieste della Fondazione (rif. paragrafo 7.2);

sono inoltre previste le seguenti “Altre Prestazioni Manutentive”:

- disposizione scorte di magazzino impianti audio/video e illuminazione SPOTLIGHT / ADM al fine di garantire la continuità di servizio in caso di guasto in occasione di eventi, nelle quantità minime indicate dal Responsabile audio / video della Fondazione (rif. paragrafo 7.3);
- noleggio del gruppo elettrogeno, le cui caratteristiche sono dettagliate nel Disciplinare Impianti Elettrici e Speciali, stante la mancanza del gruppo elettrogeno a servizio del Teatro, la cui installazione è prevista nell'ambito dei lavori di cui al Terzo Lotto di futura realizzazione (rif. paragrafo 7.4).

2.3 TIPOLOGIE DI MANUTENZIONE E RELATIVE MODALITÀ DI COMPENSO

L'Appaltatore è obbligato ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili alla data di stipula del Contratto alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni.

2.3.1 ATTIVITÀ "A CANONE"

Le attività "a canone" sono tutte le prestazioni continuative richieste dalla Stazione Appaltante. In linea generale si tratta di attività periodiche previste nel Piano Dettagliato degli Interventi e, come tali, autorizzate e pianificate nel tempo in accordo con il Direttore Lavori.

A titolo esemplificativo, rientrano tra le attività "a canone" le seguenti tipologie di intervento:

- interventi periodici da eseguirsi nell'ambito dell'Assistenza alla Manutenzione Operativa con la frequenza specificata nel presente Capitolato Speciale d'Appalto (cfr. Capitolo 6.1, ed in particolare il P.D.I., e Capitolo 7);
- interventi che, pur non compresi nel canone in base al Capitolato, siano richiesti esplicitamente dalla Stazione Appaltante, o comunque proposti dall'Appaltatore, quando di importo inferiore alla pertinente franchigia;
- altri interventi comunque riconducibili ad attività compensabili con un canone, richiesti con frequenza minima annuale.

Tali attività sono prestate a fronte del pagamento di un canone.

2.3.2 ATTIVITÀ "EXTRA-CANONE"

Le attività "extra-canone" sono gli interventi non compresi nel canone. Si tratta in particolare di prestazioni integrative erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento.

Le attività extra-canone sono remunerate applicando i prezzi unitari dei servizi predefiniti e/o i Prezzari di cui al paragrafo 8.1, al netto del ribasso.

Le attività extra-canone devono essere gestite attraverso specifici Ordini di Intervento secondo il processo autorizzativo illustrato al paragrafo 4.4.

In ogni caso l'autorizzazione finale o il diniego è demandato al Direttore dei Lavori, compreso il caso di interventi di natura urgente per ripristini, eliminazione perdite, ecc.,.

Gli Ordini di Intervento possono essere autorizzati solo se la Stazione Appaltante ha accantonato un importo da utilizzare "a consumo" per l'esecuzione di interventi extra-canone.

Per quanto concerne:

- manutenzioni extra-canone;
- Assistenza alla Manutenzione operativa al di fuori degli orari di cui ai paragrafi 4.2 e 7.1 del presente Capitolato;

- Assistenza Tecnica per Eventi in Teatro;

tutte e tre saranno oggetto di ordinativi specifici, il cui ammontare finale potrà essere inferiore alla somma posta a base di gara, in corrispondenza del non verificarsi della totalità delle ipotesi di richiesta della Fondazione previste (per l'Assistenza Tecnica per Eventi in Teatro si ipotizzano indicativamente 10 Assistenze di tipo "B" per spettacoli serali la domenica; per l'Assistenza alla Manutenzione operativa 190 ore annue al di fuori degli orari di cui allo schema del paragrafo 4.2) e/o della totalità delle prestazioni integrative / opportunità / necessità stimate.

2.4 PIANO DETTAGLIATO DEGLI INTERVENTI (P.D.I.)

Il Piano Dettagliato degli Interventi allegato riassume gli elementi in campo sia edili che impiantistici riportando la periodicità e la modalità esecutiva del controllo relativa ad ogni singolo elemento.

È diviso per capitoli tra mantenimento edile (elementi architettonici), impianti meccanici, impianti elettrici e speciali.

Al termine di ogni attività di controllo è richiesta all'appaltatore la redazione di un rapporto di verifica ove dovrà essere descritta sia l'attività svolta, sia la periodicità al fine di programmare l'intervento futuro.

Pertanto è richiesta all'appaltatore la redazione di un Programma Operativo degli Interventi (rif. Capitolo 5.5.1.1) completo, per l'intera durata dell'Appalto, da consegnare alla Stazione Appaltante al fine della programmazione a lunga scadenza di eventuali interventi ordinari e/o di capire la bontà e qualità degli elementi in campo in ordine alla loro usura o obsolescenza.

Il Programma Operativo degli Interventi dovrà essere consegnato entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione dell'appalto. Eventuali ritardi nella consegna del Programma Operativo degli Interventi danno luogo all'applicazione della relativa penale prevista al paragrafo 9.1.1 (lett. c).

Pertanto l'appaltatore nell'ambito della redazione del cronoprogramma dovrà tener presente che le attività di controllo richieste dovranno essere svolte **almeno una volta nel tempo di esecuzione del presente Appalto**. Questo per permettere di avere un quadro di insieme dei controlli indipendente dall'Appaltatore (esecutore).

Sarà considerata, quale attività dell'Appaltatore da eseguirsi almeno una volta nel periodo annuale di esecuzione dell'Appalto, sia l'attività diretta di controllo, sia l'eventuale prestazione professionale di redazione della certificazione e/o collaudo e/o corretta posa in opera relativa.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione del P.D.I. tutti gli impianti relativi alla piazza Vittorio Gui (piazza antistante il Teatro, verso viale Fratelli Rosselli); in particolare, a titolo non esaustivo si tratta di:

- illuminazione;
- sistema dissuasori stradali a scomparsa;
- impianto videocitofonico;
- altri impianti presenti.

Sono altresì esclusi dall'ambito di applicazione del P.D.I. gli impianti gestiti dalla Fondazione come meglio specificato nel dettaglio nel capitolo 2.1 del presente Capitolato.

Entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'Appaltatore dovrà verificare e dichiarare se nel P.D.I. sono comprese tutte le apparecchiature.

Qualora il P.D.I. non sia esaustivo, l'Impresa Appaltatrice, entro 15 giorni dall'esito della verifica, dovrà provvedere ad integrazione, concordando con la Direzione Lavori periodicità e modalità operative.

In ogni caso, l'Impresa Appaltatrice dovrà provvedere alla gestione e manutenzione degli impianti senza alcun onere aggiuntivo per la Stazione Appaltante.

3 DURATA DELL'APPALTO

L'Appalto avrà durata 12 mesi a partire dalla data di consegna, salvo eventuale proroga.

4 ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

4.1 ORGANIZZAZIONE

Si identificano alcune figure/funzioni chiave;

per l'Appaltatore:

- il Gestore, ovvero la figura dotata di adeguate competenze professionali e di idoneo livello di responsabilità e potere decisionale, per la gestione di tutti gli aspetti del contratto relativo all'affidamento delle prestazioni di conduzione, gestione e manutenzione. È l'interfaccia unica verso la Stazione Appaltante ed è responsabile del conseguimento degli obiettivi qualitativi ed economici relativi allo svolgimento delle attività previste nel contratto.

Al Gestore del Servizio sono, in particolare, delegate le funzioni di:

- programmazione, organizzazione e coordinamento di tutte le attività previste nell'appalto, e quindi anche la raccolta e fornitura alla Stazione Appaltante delle informazioni e della reportistica necessaria al monitoraggio delle performance conseguite;
- gestione di richieste, segnalazioni e problematiche sollevate dalla Stazione Appaltante inerenti l'Appalto;
- supervisione del processo di fatturazione delle prestazioni;
- supervisione delle attività relative all'adempimento degli obblighi contrattuali in materia di dati, informazioni e reportistica nei confronti della Stazione Appaltante per quanto di competenza

per la Stazione Appaltante:

- il Direttore Lavori (con riferimento al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.), responsabile per la Stazione Appaltante dei rapporti con l'Appaltatore e, pertanto, interfaccia unica e rappresentante della Stazione Appaltante nei confronti dell'Appaltatore. Al Direttore Lavori, oltre all'approvazione del Piano Dettagliato degli Interventi e all'approvazione degli Ordini di Intervento viene demandato il compito di verificare l'adeguatezza dell'eventuale importo forfetario destinato alla copertura finanziaria delle attività/servizi extra-canone e di monitoraggio e controllo della corretta e puntuale esecuzione degli interventi, verificando il raggiungimento degli standard qualitativi attesi. Il Direttore dei lavori inoltre dovrà:
 - sovrintendere alla gestione economica dell'Appalto;
 - programmare la manutenzione straordinaria;
 - valutare gli interventi extra-canone per autorizzazione o diniego;
 - valutare gli interventi extra-franchigia per autorizzazione o diniego;
 - analizzare il presente Appalto 2016 per programmazione futura.

L'Appaltatore, preliminarmente all'avvio dell'attività operativa, dovrà fornire alla Stazione Appaltante, nelle persone del Responsabile del Procedimento e del Direttore Lavori, l'elenco del personale del quale intende avvalersi per l'esercizio delle seguenti attività / ruoli:

- Gestore;

- personale addetto all'Assistenza alla Manutenzione Operativa (manutenzione preventiva e programmata, assistenza tecnico-operativa alla Fondazione);
- personale addetto al servizio reperibilità;
- personale addetto all'Assistenza Tecnica Eventi in Teatro.

4.1.1 DETTAGLIO DELLE PRESTAZIONI A CANONE

Tipologie di attività:

- Assistenza alla Manutenzione Operativa;
- interventi compresi nel canone, in base al presente Capitolato, considerando che, nel caso delle Prestazioni di Manutenzione di cui al paragrafo 6.1, si considera compresa nel canone qualsiasi attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti;
- interventi che, pur non compresi nel canone in base al Capitolato, siano richiesti esplicitamente dalla Stazione Appaltante, o comunque proposti dall'Appaltatore, quando di importo inferiore alla pertinente franchigia;
- reperibilità;
- Assistenza Tecnica Eventi in Teatro;
- altri interventi e/o adempimenti quali:
 - controllo e revisione elementi di facciata (*brise-soleil* e rivestimenti in "*Kerlite*", facciate, controsoffitti esterni, vetrate Foyer alte, luci di gala su pareti laterali Cavea, ecc.);
 - espletamento pratiche presso gli Enti preposti (VV.F., A.S.L., Provincia, ecc.).

Si specifica che vale il principio della continuità del servizio, ciò significa che la pianificazione temporale delle attività deve tenere conto delle azioni effettuate dal precedente Conduttore / Manutentore.

Resta inteso che l'Appaltatore deve garantire la continuità delle prestazioni prese in carico e deve quindi coordinarsi, tramite il Direttore Lavori, con eventuali fornitori a cui è subentrato.

4.1.2 IMPORTO FORFETARIO A "CONSUMO" PER ATTIVITÀ EXTRA-CANONE

La Stazione Appaltante ha la facoltà di stanziare importi forfetari "a consumo" destinati alla copertura finanziaria di tutte quelle prestazioni / attività extra-canone richiesti nel corso di validità dell'Appalto dalla Stazione Appaltante e gestiti tramite Ordini di Intervento (cfr. paragrafo 4.4).

Tali importi devono essere destinati all'esecuzione di interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto / su chiamata di importo superiore al valore della franchigia effettuati dall'Appaltatore ed approvati dal Direttore Lavori, compresi gli interventi di natura urgente per ripristini, eliminazione perdite, ecc..

L'importo stanziato per l'esecuzione delle attività extra-canone viene utilizzato durante tutta la durata del contratto di fornitura attraverso l'emissione di Ordini di Intervento.

Per quanto concerne:

- **manutenzioni extra-canone;**
- **Assistenza alla Manutenzione operativa al di fuori degli orari di cui ai paragrafi 4.2 e 7.1 del presente Capitolato;**
- **Assistenza Tecnica per Eventi in Teatro;**

tutte e tre saranno oggetto di ordinativi specifici, il cui ammontare finale potrà essere inferiore alla somma posta a base di gara, in corrispondenza del non verificarsi della totalità delle ipotesi di richiesta della Fondazione previste (per l'Assistenza Tecnica per Eventi in Teatro si ipotizzano indicativamente 10 Assistenze di tipo "B" per spettacoli serali la domenica; per l'Assistenza alla Manutenzione operativa 190 ore annue al di fuori degli orari di cui allo schema del paragrafo 4.2) e/o della totalità delle prestazioni integrative / opportunità / necessità stimate.

4.1.3 ORGANIZZAZIONE DELL'APPALTATORE E MODALITÀ DI INTERFACCIAMENTO

Dovrà essere redatto l'organigramma nominativo relativo alla struttura predisposta dall'Appaltatore per la gestione tecnica ed operativa delle prestazioni erogate. Devono essere riportati in particolare, per ciascun servizio, i nominativi degli esecutivi e dei tecnici che eseguiranno le attività.

4.1.4 SUBAPPALTO

L'Appaltatore, qualora voglia avvalersi del subappalto, deve indicare le prestazioni che intende subappaltare, i nominativi delle Società a cui intende affidare i servizi, con i relativi importi e l'attestazione della sussistenza di tutte le condizioni definite ai sensi dell'art. 118 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.. L'autorizzazione al subappalto viene richiesta dall'Appaltatore alla Stazione Appaltante prima della redazione del Verbale di Consegna che, invece, contiene unicamente i servizi ed i nominativi dei Subappaltatori autorizzati.

4.2 ASSISTENZA ALLA MANUTENZIONE OPERATIVA

La Stazione Appaltante richiede all'Appaltatore la "Assistenza alla Manutenzione Operativa" per l'attività di manutenzione preventiva e programmata, in attuazione del P.D.I. e per l'attività di gestione degli impianti e di assistenza tecnica al servizio di sicurezza della Fondazione, durante montaggi, prove di scena, manifestazioni o spettacoli.

L'Assistenza alla Manutenzione Operativa, **interamente compresa nel canone**, comprende:

- l'esecuzione delle attività manutentive di cui al P.D.I., destinando 2 dei 4 tecnici a far fronte ad interventi urgenti e/o a particolari evenienze su richiesta della Fondazione;
- la gestione degli impianti e l'assistenza tecnica al servizio di sicurezza della Fondazione, durante montaggi, prove di scena, manifestazioni o spettacoli ed eventi organizzati da soggetti esterni, oltre a far fronte ad interventi urgenti e/o a particolari evenienze su richiesta della Fondazione.

L'Assistenza alla Manutenzione Operativa è intesa come presenza e disponibilità continuativa di più lavoratori che, secondo le esigenze della Fondazione, durante il normale orario di lavoro e negli orari di cui al paragrafo 7.1, devono essere presenti nell'immobile per:

- eseguire la manutenzione preventiva e programmata, in attuazione del P.D.I.;
- far fronte ad interventi urgenti, a particolari evenienze, a piccole manutenzioni;
- gestire e controllare gli impianti, effettuare interventi sulle strutture limitati a situazioni di emergenza, e/o a particolari evenienze, e/o urgenze;
- effettuare piccole manutenzioni in merito alle dotazioni tecnologiche del Teatro;
- fornire supporto tecnico ai servizi di sicurezza del Teatro.

Il personale impiegato nell'Assistenza alla Manutenzione Operativa deve avere un livello di specializzazione adeguato al tipo di attività richiesta dalla Stazione Appaltante. A titolo esemplificativo, l'Appaltatore deve impiegare personale con diversi e idonei livelli di specializzazione

nel caso di assistenza richiesta per le strutture e/o per le opere di complemento e/o per gli impianti elettrici, ecc., anche in funzione delle peculiarità impiantistiche, strutturali e operative dell'immobile.

Le attività, le modalità operative e le condizioni di esecuzione che l'Assistenza alla Manutenzione Operativa deve svolgere, sono specificate nel paragrafo 7.1, e dovranno essere svolte nel rispetto della normativa vigente.

In sintesi, il personale, nell'ambito dell'Assistenza alla Manutenzione Operativa, svolge attività di manutenzione preventiva e programmata (attuazione del P.D.I.), svolge interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto di importo inferiore al valore della franchigia, e garantisce assistenza tecnico-operativa alle esigenze della Fondazione.

Di seguito la tabella sintetica degli orari per i quali è richiesta l'Assistenza alla Manutenzione Operativa:

	Lunedì	Martedì	Mercoledì	Giovedì	Venerdì	Sabato	Domenica
07.30							
08.00	1 manutentore: CAPOSQUADRA						
08.30	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. ELETTRICI						
09.00	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. MECCANICI						
09.30	1 manutentore: SPECIALISTA EDILE						
10.00	1 manutentore: CAPOSQUADRA						
10.30	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. ELETTRICI						
11.00	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. MECCANICI						
11.30	1 manutentore: SPECIALISTA EDILE						
12.00	1 manutentore: CAPOSQUADRA						
12.30	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. ELETTRICI						
13.00	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. MECCANICI						
13.30	1 manutentore: SPECIALISTA EDILE						
14.00	1 manutentore: CAPOSQUADRA						
14.30	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. ELETTRICI						
15.00	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. MECCANICI						
15.30	1 manutentore: SPECIALISTA EDILE						
16.00	1 manutentore: CAPOSQUADRA						
16.30	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. ELETTRICI						
17.00	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. MECCANICI						
17.30	1 manutentore: SPECIALISTA EDILE						
18.00	1 manutentore: CAPOSQUADRA						
18.30	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. ELETTRICI						
19.00	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. MECCANICI						
19.30	1 manutentore: SPECIALISTA EDILE						
20.00	1 manutentore: CAPOSQUADRA						
20.30	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. ELETTRICI						
21.00	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. MECCANICI						
21.30	1 manutentore: SPECIALISTA EDILE						
22.00	1 manutentore: CAPOSQUADRA						
22.30	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. ELETTRICI						
23.00	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. MECCANICI						
23.30	1 manutentore: SPECIALISTA EDILE						
00.00	1 manutentore: CAPOSQUADRA						
00.30	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. ELETTRICI						
01.00	1 manutentore: SPECIALISTA IMP. MECCANICI						

Il servizio di Assistenza alla Manutenzione Operativa comprende anche:

- assistenza alla squadra antincendio della Fondazione per l'immediata individuazione del

- segnale di allarme e per la relativa verifica in campo, coordinando l'intervento con la Portineria e con la Control Room;
- in corrispondenza di rappresentazioni teatrali e/o in caso di manifestazioni di pubblico spettacolo in genere:
 - prima dell'inizio della manifestazione, presenza ed assistenza al caposquadra dei Vigili del Fuoco e/o al responsabile della manifestazione stessa, per garantire il corretto funzionamento degli impianti;
 - coordinamento in qualità di supporto tecnico del servizio di sicurezza, per la gestione delle procedure relative a prove o spettacoli con fumo in palcoscenico;
 - necessaria assistenza impiantistica alla squadra dei Vigili del Fuoco;
- assistenza impiantistica durante l'allestimento e durante lo svolgimento degli eventi organizzati da soggetti esterni.

4.3 AGGIORNAMENTI DELLA DOCUMENTAZIONE

4.3.1 AGGIORNAMENTO DEL PIANO DETTAGLIATO DEGLI INTERVENTI

Il P.D.I. deve essere aggiornato, a cura dell'Appaltatore e sottoposto per accettazione alla firma della Stazione Appaltante, per variazioni inerenti i servizi a canone. Si precisa, pertanto, che l'aggiornamento del P.D.I. si riferisce a:

- variazione del numero e/o della modalità di erogazione delle prestazioni a canone;
- variazioni nella consistenza dell'immobile (estensione / riduzione);
- variazioni nella consistenza a seguito dell'Anagrafica Tecnica prodotta;
- variazione del calendario lavorativo;

Gli aggiornamenti devono essere effettuati in modo che la Stazione Appaltante abbia una chiara visione delle variazioni introdotte (in termini sia di contenuti prestazionali, sia economici). L'Appaltatore deve garantire il requisito di rintracciabilità di tutti gli aggiornamenti del P.D.I. intercorsi.

4.4 PROCESSO AUTORIZZATIVO DELLE ATTIVITÀ A CANONE ED EXTRA-CANONE

Come già evidenziato nei paragrafi 2.3.1 e 2.3.2, le prestazioni oggetto del presente appalto possono essere classificate nelle seguenti tipologie:

- attività a canone;
- attività extra-canone.

Le attività a canone riguardano gli interventi formalizzati nel P.D.I. approvato dalla Stazione Appaltante, e gli interventi di ripristino di lieve entità non eccedenti la franchigia relativi alle Prestazioni di Manutenzione, pianificate nel tempo, in accordo con il Direttore Lavori. Pertanto tali interventi diventano esecutivi senza necessità di alcuna specifica approvazione da parte del Direttore Lavori.

Gli interventi extra-canone vengono solitamente effettuati a seguito di:

- segnalazione / richiesta effettuata dagli utenti (nel rispetto dei livelli di autorizzazione) o dal Direttore Lavori;
- segnalazione / proposta dell'Appaltatore;

secondo il processo autorizzativo di seguito descritto.

Per quanto attiene agli interventi extra-canone, una volta ricevuta la segnalazione / richiesta di intervento, è compito dell'Appaltatore effettuare una valutazione tecnico-economica dell'intervento stesso.

A tal fine, l'Appaltatore comunica alla Stazione Appaltante un preventivo di spesa rispetto agli interventi oggetto della richiesta sotto forma di Ordine di Intervento compilato dal medesimo Appaltatore al fine di facilitare la stessa Stazione Appaltante (il documento deve contenere l'autorizzazione del Direttore Lavori all'effettuazione dell'intervento, la relativa data, la descrizione ed il prezzo dell'intervento, oltre alle date di inizio e termine).

Qualora la Stazione Appaltante intenda accettare l'Ordine di Intervento così come compilato dall'Appaltatore, è tenuta immediatamente a verificare se agli oneri economici derivanti dall'Ordine di Intervento possa farsi fronte con l'importo forfetario a "consumo" stanziato per le attività extra-canone (rif. paragrafo 4.1.2).

Nell'ipotesi in cui sussista copertura finanziaria, la Stazione Appaltante approva, mediante sottoscrizione, l'Ordine di Intervento così come redatto dall'Appaltatore e lo invia all'Appaltatore stesso. Tale documento costituisce, pertanto, il costo dell'attività che, salvo espressa specifica del Direttore Lavori, viene gestita a corpo.

È compito del Direttore Lavori valutare la necessità di effettuare l'intervento proposto, alla luce di diverse variabili (urgenza, pericolosità, rischio di interruzione di pubblico servizio, perdita del bene, rispetto dell'elenco delle priorità già in essere, ecc.) e decidere se dare o meno corso, e con quale priorità, all'intervento, approvando l'Ordine di Intervento così come predisposto dall'Appaltatore ed inviandolo sottoscritto per accettazione.

Costituiscono eccezione gli interventi di natura urgente per ripristini, eliminazione perdite, ecc., la cui autorizzazione è demandata al Direttore Lavori.

Il Direttore dei Lavori, in ogni caso, per l'esecuzione di interventi extra-canone può rivolgersi a soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, fatta eccezione per gli interventi classificati come indifferibili.

Una volta terminato l'intervento, deve essere effettuata la consuntivazione sia tecnica che economica dell'intervento stesso mediante la "Scheda consuntivo intervento", nella quale si devono riportare le informazioni indicate al paragrafo 5.4.1.1.

La scheda compilata in ogni sua parte deve quindi essere firmata dal Gestore del Servizio come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'intervento.

E' onere dell'Appaltatore evidenziare il numero e l'importo cumulativo periodico degli interventi extra-canone approvati, erogati e consuntivati secondo il processo operativo precedentemente descritto, al fine di avvisare la Stazione Appaltante ed il Direttore dei Lavori del raggiunto limite di copertura finanziaria per gli interventi extra-canone.

5 PRESTAZIONI DI GOVERNO (SUPPORTO MANUTENTIVO)

Le Prestazioni di Governo (supporto manutentivo) rappresentano lo strumento per ottenere la gestione integrata di tutte le Manutenzioni Operative erogate nell'ambito del presente Appalto, nonché di altre eventuali prestazioni similari affidate a fornitori terzi. Ciò avviene attraverso la realizzazione di una piattaforma informativa e di un sistema di procedure e di strumenti operativi comuni per la gestione di tutte le Manutenzioni Operative. Le Prestazioni di Governo (supporto manutentivo) forniscono inoltre alla Stazione Appaltante gli strumenti, le competenze tecniche finalizzate al miglioramento funzionale di componenti edili e impianti, e le soluzioni per l'ottimizzazione delle prestazioni e dei costi di esercizio.

L'erogazione delle Prestazioni di Governo (supporto manutentivo) garantisce la centralizzazione delle informazioni tecniche e gestionali, nonché l'univocità degli strumenti gestionali e di supporto adottati.

Unitamente alla struttura organizzativa adottata devono pertanto costituire un efficace “sistema di governo” che, grazie alla piena conoscenza del sistema edificio-impianto e delle prestazioni ad esso rivolte, provveda alla programmazione, all’esecuzione ed al controllo di tutte le attività operative.

Fanno parte della macrocategoria “Prestazioni di Governo (supporto manutentivo)” i servizi di seguito elencati, le cui caratteristiche, i contenuti prestazionali, le modalità operative e di remunerazione sono dettagliati all’interno del Capitolo 6:

- Gestione del sistema informativo NUMA (rif. paragrafo 5.1);
- Gestione dell’Anagrafica Tecnica (rif. paragrafo 5.2);
- Gestione del Presidio Telefonico (rif. paragrafo 5.3);
- Preventivazione Attività e Gestione Ordini di Intervento (rif. paragrafo 5.4);
- Programmazione e Controllo Operativo delle Attività (rif. paragrafo 5.5);
- Sistema di Monitoraggio e Controllo (rif. paragrafo 5.6);

N.B.: allo stato attuale è attuabile la sola lettura diretta dei consumi sui contatori.

L’Appaltatore è comunque obbligato ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili alla data di stipula del Contratto, alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni, anche tenuto conto di quanto previsto all’art. 86, comma 3 bis del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.

5.1 GESTIONE DEL SISTEMA INFORMATIVO (NUMA)

Il supporto delle attività di gestione operativa e controllo delle Prestazioni, sia da parte della Stazione Appaltante che da parte dell’Appaltatore, dovrà avvenire attraverso l’utilizzo della **piattaforma informativa ed operativa per la gestione di tutte le Manutenzioni Operative adottata ed attualmente in uso presso il Comune di Firenze (NUMA)**, pertanto l’Appaltatore si impegna ad **autenticarsi su tale sistema**.

Con la piattaforma NUMA, **eventualmente adeguata alle specifiche necessità del Teatro**, devono essere gestiti i flussi informativi delle prestazioni erogate dall’Appaltatore in modo da garantire, sia all’Appaltatore sia alla Stazione Appaltante, la pronta fruibilità e disponibilità di dati e di informazioni necessari nelle diverse fasi di pianificazione, programmazione, esecuzione e controllo delle prestazioni stesse.

Le funzionalità che l’Appaltatore deve garantire con l’implementazione del Sistema Informativo possono essere così riassunte:

- favorire la collaborazione tra l’Appaltatore e, Stazione Appaltante ed il Comune di Firenze attraverso una opportuna condivisione delle informazioni;
- garantire il controllo del livello qualitativo e quantitativo delle prestazioni erogate dall’Appaltatore;
- consentire la piena conoscenza dello stato di consistenza e di conservazione degli impianti cui sono rivolte le prestazioni erogate dall’Appaltatore;
- consentire la pianificazione, gestione e consuntivazione delle attività che compongono le prestazioni erogate dall’Appaltatore.

5.2 COSTITUZIONE E GESTIONE DELL'ANAGRAFICA TECNICA

Per Gestione della Anagrafica Tecnica si intende l'insieme delle attività di aggiornamento/modifica dati, finalizzati alla corretta gestione operativa dell'immobile, oltre all'acquisizione dati, rilievo e censimento, restituzione grafica delle eventuali innovazioni a seguito di interventi extra-canone.

Tale servizio risulta composto da:

- Gestione dell'Anagrafica Architettonica con specifiche uniche, secondo quanto definito all'interno dei paragrafi 5.2.1.3, 5.2.1.4.1 e 5.2.1.5;
- Gestione dell'Anagrafica Impiantistica le cui specifiche ed il grado di approfondimento variano in funzione della categoria, secondo quanto definito all'interno dei paragrafi 5.2.1.3, 5.2.1.4.2 e 5.2.1.5.

Gli obiettivi principali da perseguire attraverso l'attività di Gestione dell'Anagrafica Tecnica risiedono essenzialmente in:

- una razionale collocazione dei dati all'interno di un sistema informativo integrato che permetta un veloce accesso e controllo delle informazioni relative alle diverse classi e unità tecnologiche;
- una puntuale conoscenza dei componenti e del contesto impiantistico nel quale sono inseriti i singoli elementi che permetta, successivamente, una immediata individuazione e valutazione di ogni componente;
- una ottimale pianificazione, oltre che una efficace gestione delle attività manutentive, con il raggiungimento di economie di esercizio del complesso di attività, anche in termini di efficienza e tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, oltre che di riduzione degli impatti ambientali.

Presso il Comune di Firenze è già presente il patrimonio informativo anagrafico, pertanto la documentazione relativa deve essere presa in carico dall'Appaltatore.

5.2.1 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

5.2.1.1 *Requisiti generali del servizio*

Le attività di rilievo devono essere svolte secondo le specifiche illustrate nel presente paragrafo e comunque in maniera tale da garantire la correttezza dei dati acquisiti e restituiti.

I criteri di classificazione dei componenti e degli impianti, al fine di mantenere la base informativa per l'applicazione delle più opportune politiche di manutenzione, devono comunque:

- prevedere l'individuazione dell'esatta ubicazione dei componenti più critici ai fini del funzionamento dei singoli impianti;
- aggiornare per tutta la durata del contratto di fornitura i dati relativi alla consistenza e i dati tecnici e funzionali del patrimonio oggetto del servizio;
- aggiornare per tutta la durata del contratto di fornitura i dati relativi allo stato di conservazione del patrimonio edile ed impiantistico.

La classificazione dello stato di conservazione deve consentire di valutare, in forma sintetica, lo stato conservativo del patrimonio a diversi livelli, secondo criteri che devono prevedere una scala di valutazioni articolata su diversi livelli di stato, finalizzati a definire il grado di severità degli eventuali danni/anomalie.

Resta inteso che, al termine del rapporto, le informazioni gestite restano di esclusiva proprietà della Fondazione.

5.2.1.2 *Tempi di consegna*

Tutte le informazioni inerenti l'Anagrafica Architettonica e l'Anagrafica Impiantistica relativa alle Prestazioni di Manutenzione che iniziano ad essere erogati contestualmente alla data di presa in consegna dell'immobile, devono essere raccolte e consegnate formalmente in maniera completa alla Fondazione, su formato elettronico per ogni singola categoria di manutenzione come indicato nel P.D.I., entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione del Verbale di inizio lavori o, come nel seguito specificato, entro un maggior termine concordato con la Stazione Appaltante.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati comporta l'applicazione della relativa penale di cui al paragrafo 9.1.1 (lett. a).

L'Appaltatore, prima di effettuare le prestazioni sull'intero complesso immobiliare, esegue le attività richieste previa condivisione con la Stazione Appaltante, con l'obiettivo di:

- condividere con la Stazione Appaltante gli output delle prestazioni in termini di qualità degli elaborati e quantità delle informazioni raccolte;
- individuare e condividere con la Stazione Appaltante eventuali problematiche operative e corrispondenti soluzioni;
- tarare i diversi *step* di consegna degli elaborati ed eventualmente prorogare i tempi di consegna del servizio completo a seguito dell'approvazione della Stazione Appaltante. La riprogrammazione non può comunque determinare una proroga dei termini superiore a 2 mesi.

Le informazioni devono essere aggiornate per tutta la durata del contratto di fornitura.

5.2.1.3 *Acquisizione dati*

L'Appaltatore dovrà verificare la correttezza delle informazioni di tipo tecnico, documentale, normativo necessarie ad una corretta erogazione delle prestazioni.

Si richiede quindi di:

- acquisire dalla Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze i documenti costituenti l'Anagrafica Tecnica;
- raccogliere, catalogare e mantenere lo scadenziario di tutta la documentazione, soggetta a rinnovo (certificati ed autorizzazioni), correlata con gli impianti gestiti nell'ambito dell'Appalto.

Ove si riscontrino carenze documentali, l'Appaltatore è tenuto a prestare alla Stazione Appaltante tutta l'assistenza necessaria per l'ottenimento delle certificazioni di legge, con la sola esclusione delle eventuali progettazioni.

5.2.1.4 *Rilievo e censimento*

5.2.1.4.1 *Anagrafica Architettonica*

Terminata la fase di acquisizione dati l'Appaltatore deve eseguire il rilievo sul campo al fine di verificare la corrispondenza dell'Anagrafica Architettonica.

Devono essere verificati i singoli ambienti, confermando o modificando la destinazione d'uso e le quote.

Le informazioni minime sono:

- superfici, volumi, dimensionamento totale e dei singoli locali;
- ubicazione degli infissi esterni ed interni;

- caratteristiche fisiche delle componenti edilizie con classificazione delle finiture interne ed esterne (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionali);
- articolazione delle superfici per destinazione d'uso;
- quote altimetriche;
- altezza degli ambienti al netto di controsoffitti e pavimenti flottanti;
- eventuali presenze di controsoffittature.

Il servizio comprende il rilevamento “a vista” dello stato di adeguamento normativo degli immobili e delle relative condizioni di sicurezza.

A titolo indicativo tale attività consiste nella verifica:

- dell'esistenza e della validità delle certificazioni e delle autorizzazioni di legge occorrenti;
- della sussistenza delle condizioni di sicurezza disposte dalle normative.

5.2.1.4.2 Anagrafica Impiantistica

Terminata la fase di acquisizione dati, l'Appaltatore deve verificare:

- le consistenze degli impianti (numero e tipologia delle componenti tecniche);
- l'ubicazione fisica degli impianti;
- le caratteristiche tecniche degli impianti (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionali, dati di targa, ecc.);
- le caratteristiche funzionali degli impianti (modalità e schemi di funzionamento).

Oggetto di verifica sono quindi i macrocomponenti ed i terminali delle classi impiantistiche presenti nell'immobile, compresi i locali tecnologici a supporto.

L'attività di verifica, estesa a tutti gli elementi/componenti rilevabili “a vista”, deve essere finalizzata all'identificazione di tutte le informazioni tecniche e tipologiche atte a descrivere in maniera immediata e sintetica gli elementi, i quali elementi devono essere associati univocamente alle stesse planimetrie attraverso l'assegnazione di un codice alfanumerico; tali informazioni saranno ricavabili anche da sovrimpressioni o targhe applicate allo stesso elemento/componente (marca, modello, anno di fabbricazione, materiale, dimensioni, potenza, alimentazione, ecc.).

Per ogni componente soggetto a rilievo visivo, devono essere rilevate, censite e raccolte in appositi file informatici sia grafici che alfanumerici, oltre alle informazioni minime standard quali ubicazione del componente (piano e ambiente), tipologia del componente, codice componente, anche i dati tipologici maggiormente significativi.

L'attività comprende anche il rilevamento “a vista” dello stato di adeguamento normativo degli impianti e delle relative condizioni di sicurezza. A titolo indicativo, tale attività consiste nella:

- verifica dell'esistenza e della validità delle certificazioni e delle autorizzazioni di legge occorrenti;
- verifica della rispondenza della singola unità tecnologica alla normativa tecnica di funzionamento e di sicurezza;
- individuazione, per ciascuna unità tecnologica interessata, della data entro la quale occorre richiedere agli Enti preposti la prossima visita ispettiva di Legge.

5.2.1.5 *Restituzione informatica dei dati grafici ed alfanumerici*

Contestualmente all'attività di rilievo viene effettuata l'attività di verifica e/o integrazione degli elaborati grafici computerizzati.

L'attività di verifica e/o integrazione deve prevedere al minimo:

- planimetrie di tutti i piani dell'edificio con posizionamento dei componenti principali e dei terminali;
- planimetrie degli ambienti di seguito elencati se i componenti rientrano tra quelli oggetto di appalto:
 - centrali termiche e sottostazioni;
 - centrali frigorifere e sottostazioni CDZ;
 - locali gruppi elettrogeni e gruppi di continuità e rifasamento;
 - quadri elettrici;
 - locali batterie;
 - locali cabine di trasformazione MT/bt e/o cabine elettriche MT/bt;
 - centrali idriche e antincendio;
 - locali centraline TVCC, telefonico, dati;
- documenti di disposizione funzionali:
 - schemi a blocchi dove si illustri l'assetto globale dell'impianto mediante blocchi che rappresentano l'insieme di componenti;
 - schemi funzionali in cui venga mostrato il funzionamento dei sistemi o apparecchiature, per mezzo di circuiti teorici, senza necessariamente tener conto dei dispositivi utilizzati per l'attuazione delle funzioni stesse.

Gli elaborati grafici devono essere tutti adeguatamente quotati; ad esempio nelle piante devono essere chiaramente indicate la quota del piano di sezione e le quote dei piani di calpestio. La quota del piano di sezione deve essere scelta in modo da selezionare il maggior numero di informazioni possibili sull'edificio (porte, finestre, ecc.).

Devono essere inoltre elaborate tabelle alfanumeriche in formato Excel riassuntive della consistenza, con l'elenco dei componenti tecnologici, suddivise per colonne, riportanti i dati raccolti in sede di rilievo e censimento, così come illustrato al paragrafo 5.2.1.4.2.

Gli elaborati grafici devono essere forniti tutti in formato grafico vettoriale (standard DWG di Autocad).

Deve inoltre essere fornito un indice dettagliato dei documenti consegnati alla Fondazione.

Tutti gli elaborati devono risultare tra loro correlati, in ordine al contenuto, in modo che sia possibile derivarne tutte le informazioni utili.

Ciascuna delle seguenti categorie impiantistiche, associate alle Prestazioni di Manutenzione, deve essere restituita su appositi layer di restituzione grafica:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento;

- impianto di raffrescamento;
- impianto antincendio;
- impianto di sicurezza;
- reti impianti speciali;

N.B.: limitatamente alla rete passiva (rack, prese, ecc.); esclusi gli apparati attivi, gestiti dalla Fondazione, e più in generale, esclusi gli impianti gestiti direttamente dalla Fondazione con altri appalti specifici (come meglio specificato nel capitolo 2.1 del presente Capitolato).

L'Appaltatore dovrà verificare che le planimetrie contengano, ed eventualmente integrare, oltre ai blocchi rappresentativi dei componenti e dei terminali impiantistici, anche:

- il codice alfanumerico identificativo di ciascun impianto, al quale verranno associate le relative caratteristiche tecniche implementate nelle tabelle Excel di consistenza impianti;
- codice numerico progressivo d'ambiente;
- destinazione d'uso per ciascun ambiente;
- altezza degli ambienti;
- superficie lorda e netta di ciascun ambiente;
- versi di salita delle rampe e delle scale;
- versi d'ingresso ai piani;
- versi di apertura delle porte;
- elementi igienico-sanitari nei bagni.

5.2.1.6 Valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici

Per ciascuna tipologia di impianti, deve essere espressa una valutazione sullo stato conservativo/funzionale e sullo stato di adeguamento normativo. Tale valutazione deve essere intesa come un giudizio di massima sulle condizioni di conservazione e sullo stato funzionale dei componenti impiantistici (rendimento impiantistico). Tale giudizio è finalizzato sia allo sviluppo della politica manutentiva (convenienza tecnica) che alla pianificazione e preventivazione del singolo intervento manutentivo occorrente. Lo stato conservativo degli elementi tecnici deve essere monitorato per tutta la durata dell'Appalto garantendo la reportistica di cui al paragrafo successivo.

5.2.1.7 Aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica

L'Appaltatore ha l'onere di aggiornare l'Anagrafica sia Architettonica che Impiantistica, attraverso l'utilizzo del Sistema Informativo.

L'insieme dei dati deve essere gestito in modo dinamico, con un costante aggiornamento del database, in relazione agli interventi che, effettuati su elementi tecnici oggetto di manutenzione, ne determinano una variazione quantitativa o dello stato conservativo/funzionale e/o a variazioni dei beni oggetto del servizio. L'immissione dei dati deve essere effettuata entro un termine massimo di 5 (cinque) giorni lavorativi dall'esecuzione dell'intervento stesso. Le informazioni devono essere utilizzate oltre che per l'aggiornamento del Piano Dettagliato degli Interventi (rif. paragrafo 4.3.1), anche per la ottimale gestione delle Prestazioni di Manutenzione.

5.3 GESTIONE PRESIDIO TELEFONICO

L'Appaltatore deve garantire alla Stazione Appaltante un presidio telefonico per tutta la durata dell'Appalto, 24h / 24h.

L'attivazione deve essere contestuale all'inizio dell'erogazione delle prestazioni d'Appalto.

I servizi erogati tramite presidio telefonico devono comprendere almeno le seguenti attività:

- gestione delle chiamate;
- tracking delle richieste;

N.B.: in merito al tracking, il sistema da utilizzare deve essere lo specifico applicativo in uso presso il Comune di Firenze (NUMA), eventualmente adeguato alle specifiche necessità del Teatro.

Gli utenti devono accedere al servizio mediante i canali di comunicazione specifici della piattaforma NUMA.

Il presidio telefonico deve essere presidiato da operatori telefonici tutti i giorni dell'anno – esclusi sabato, domenica e festivi – in corrispondenza dell'orario di attività del Teatro.

Al di fuori di tale orario, e quindi durante l'orario e nei giorni in cui il servizio non è presidiato da operatori telefonici, deve essere attivo il presidio telefonico in reperibilità.

L'attivazione deve essere contestuale all'inizio dell'erogazione delle prestazioni d'appalto; in caso di ritardo e/o di mancata attivazione del presente servizio nei tempi richiesti si applica la relativa penale di cui al paragrafo 9.1.1 (lett. b).

Tutte le interazioni verso il presidio telefonico sono registrate sulla piattaforma NUMA, che tiene traccia di tutte le comunicazioni.

La registrazione avviene con l'assegnazione di un numero progressivo a ciascuna richiesta.

5.4 PREVENTIVAZIONE ATTIVITÀ E GESTIONE ORDINI DI INTERVENTO

Ogni singola attività extra-canone (rif. paragrafo 2.3.2), per essere eseguita deve necessitare di:

- autorizzazione del Direttore Lavori mediante l'approvazione di un "Ordine di Intervento" predisposto dall'Appaltatore;
- stanziamento finanziario.

Pertanto, a seguito ed in relazione all'esito dei sopralluoghi relativi agli interventi richiesti, l'Appaltatore deve provvedere a fornire le informazioni necessarie al Direttore Lavori relativamente alla descrizione dell'intervento ed alla preventivazione delle attività attraverso la predisposizione di idonea documentazione.

5.4.1 CARATTERISTICHE

L'Appaltatore deve predisporre una proposta di Ordine di Intervento che contenga tutte le informazioni necessarie alla identificazione dell'intervento, alla sua pianificazione / programmazione, alla definizione del costo complessivo (preventivazione) ed il riferimento alla segnalazione che l'ha generato.

La proposta di Ordine di Intervento deve essere predisposta preventivamente all'esecuzione e consegnata al Direttore Lavori per l'approvazione entro 48 ore dalla fine del sopralluogo, salvo diversa autorizzazione del Direttore Lavori medesimo.

La proposta di Ordine di Intervento deve contenere una stima dettagliata delle risorse necessarie all'effettuazione degli interventi (materiali, attrezzature, manodopera).

La preventivazione deve avvenire sempre in economia e/o a misura utilizzando i prezzi delle prestazioni predefinite, i Prezzari ed i corrispettivi della manodopera, al netto dei ribassi offerti in sede di gara.

Si ricorda comunque che tutti gli interventi autorizzati dal Direttore Lavori, a fronte di un preventivo

di spesa, sono, salvo espressa autorizzazione dello stesso Direttore Lavori, gestiti e liquidati come attività a corpo, a prescindere dalla consuntivazione effettiva.

E' compito dell'Appaltatore monitorare e comunicare al Direttore dei Lavori il livello di erosione dell'importo a consumo.

Per procedere all'emissione di un Ordine di Intervento il Direttore Lavori deve quindi:

- approvare la proposta di Ordine di Intervento redatta dall'Appaltatore;
- verificare la copertura finanziaria; gli Ordini di Intervento consentono, a fine periodo, la fatturazione delle prestazioni extra-canone e devono essere allegati alle fatture.

Si segnala che, ad eccezione degli interventi classificati come "indifferibili", è riservata alla Stazione Appaltante la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore.

Per gli interventi classificati come "indifferibili", non essendo possibile la redazione di un preventivo, l'Ordine di Intervento deve essere redatto dall'Appaltatore a seguito di consuntivo calcolato utilizzando i Prezzari ed i corrispettivi della manodopera, al netto dei ribassi offerti in sede di gara (a misura o in economia). Tale ordine deve essere consegnato per l'approvazione al Direttore Lavori, i quali provvedono poi a formalizzare la variazione di importo destinato ad attività extra-canone (nel caso non sia stato definito l'importo a consumo di cui al paragrafo 4.1.2).

In caso di mancata autorizzazione preventiva da parte del Direttore Lavori, compresi gli interventi "indifferibili" per i quali non è richiesta l'autorizzazione, l'Appaltatore si deve assumere l'onere dell'intervento, effettuato senza autorizzazione, e degli eventuali disagi arrecati alla Stazione Appaltante.

L'Appaltatore, dopo aver ricevuto l'Ordine di Intervento ed aver verificato i livelli autorizzativi, provvede all'esecuzione dell'intervento stesso.

Una volta eseguito l'intervento, l'Appaltatore deve garantire la registrazione sulla piattaforma informatica NUMA dell'ultima effettuazione dell'intervento stesso e deve altresì occuparsi di redigere la Scheda Consuntivo Intervento.

5.4.1.1 Scheda Consuntivo Intervento

Per quanto attiene alle prestazioni extra-canone terminate, deve essere effettuata la consuntivazione sia tecnica che economica, in termini di risorse utilizzate, mediante la "Scheda Consuntivo Intervento". Tale documento deve riportare le seguenti informazioni:

- descrizione sintetica dell'intervento;
- data e ora del sopralluogo;
- data e ora di inizio e di fine intervento;
- ore di manodopera impiegate e quantità di materiali utilizzati (in caso di intervento eseguito in economia), con relative date di effettuazione e importo complessivo;
- quantità eseguite secondo le voci di elenco prezzi (in caso di intervento eseguito a misura), con relative date di effettuazione e relativo importo complessivo;
- importo complessivo degli interventi (in caso di interventi gestiti a corpo);
- eventuali problematiche tecniche e/o operative riscontrate.

La scheda compilata in ogni sua parte deve quindi essere firmata dall'Appaltatore come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'intervento.

5.5 PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO OPERATIVO DELLE ATTIVITÀ

5.5.1 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

L'Appaltatore deve opportunamente programmare le attività operative delle prestazioni (schedulazione temporale dei singoli interventi previsti) con l'obiettivo di fornire alla Stazione Appaltante evidenza delle attività in corso di esecuzione e che dovranno essere eseguite nel periodo di riferimento.

5.5.1.1 *Programma Operativo degli Interventi*

Il Gestore, per conto dell'Appaltatore, deve provvedere ad organizzare l'esecuzione degli Interventi relativi alle prestazioni all'interno di un **Programma Operativo degli Interventi**. Nella redazione di tale programma l'Appaltatore deve porsi l'obiettivo fondamentale di gestire in maniera ottimizzata le risorse dedicate alle prestazioni, in modo da massimizzare l'efficienza delle risorse messe a disposizione.

Il primo Programma Operativo deve essere consegnato contestualmente all'inizio dell'erogazione delle prestazioni, e comunque entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione dell'Appalto.

Il Programma Operativo degli Interventi consiste nella schedulazione, con rappresentazione grafica, di tutte le singole attività da eseguire nel periodo di riferimento, quali:

- interventi a canone previsti nel Piano Dettagliato degli Interventi;
- interventi extra-canone "programmabili", ovvero quegli interventi autorizzati dal Direttore Lavori con Ordini di Intervento a seguito dello stanziamento di un importo pari o superiore al valore dell'Intervento stesso (rif. paragrafo 4.3).

Il Programma Operativo degli Interventi consiste in un elaborato bimestrale, su base giornaliera, relativo al mese in corso ed a quello successivo, da aggiornare e consegnare al Direttore Lavori, entro il primo giorno lavorativo di ogni mese.

Il mancato rispetto dei termini di cui sopra comporta l'applicazione della relativa penale prevista nel paragrafo 9.1.1 (lett. c).

L'approvazione del Programma da parte del Direttore Lavori può essere condizionata, a titolo esemplificativo, dai seguenti fattori:

- il rispetto delle attività minime previste da Piano Dettagliato degli Interventi;
- il calendario di interventi compatibile con il normale svolgimento delle attività svolte dagli utenti dell'immobile;
- la presenza nel calendario di tutte le attività extra-canone (programmabili) autorizzate dal Direttore Lavori.

L'aggiornamento del Programma deve essere effettuato con la dovuta frequenza, inserendo, quando necessario, tutte le eventuali attività non previste nel programma bimestrale consegnato. La necessità di aggiornamento del Programma può dipendere, ad esempio, dai seguenti fattori:

- dalla necessità di interrompere il Programma, in tutto o in parte, a causa dell'insorgere di situazioni eccezionali, per loro natura non prevedibili (ad esempio la richiesta di interruzione da parte del Direttore Lavori per particolari esigenze dell'utenza);
- da interventi, a guasto/su chiamata, sia programmabili che indifferibili;
- altro, da valutare.

Il Direttore Lavori può richiedere aggiornamenti più frequenti (anche giornalieri) in qualunque momento lo ritenga opportuno.

La consegna mensile deve essere effettuata obbligatoriamente in formato digitale, con trasmissione via e-mail, e/o brevi-manu. Con le stesse modalità il Direttore Lavori può inviare l'eventuale richiesta di aggiornamento con una frequenza maggiore di quella prevista per il Programma.

L'Appaltatore organizza gli interventi in accordo con il Direttore Lavori per ciò che riguarda i tempi e gli orari, in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento dell'attività all'interno dell'immobile, da rispettare comunque i tempi previsti per l'esecuzione e nel rispetto integrale delle disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro.

5.6 SISTEMA DI MONITORAGGIO E CONTROLLO

L'Appaltatore deve mettere a disposizione della Stazione Appaltante una serie di dati relativi al monitoraggio ambientale, ai consumi ed in generale all'efficienza degli impianti.

N.B.: allo stato attuale è attuabile la sola lettura diretta dei consumi sui contatori.

I dati rilevati sono funzionali anche alla verifica oggettiva delle condizioni climatiche richieste, oltre alla verifica delle ore di disponibilità ed indisponibilità degli impianti elevatori.

5.6.1 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Il monitoraggio deve essere eseguito attraverso l'installazione di idonea strumentazione fissa e/o attraverso l'utilizzo di altri dispositivi di misurazione.

Le informazioni da rilevare sono definite come indicato nella tabella seguente:

Prestazioni di manutenzione	Informazioni da rilevare	Documenti da consegnare
Impianti di Riscaldamento	Temperatura Umidità Consumi elettrici Consumi gas Consumi di combustibile Inefficienze impianto riscaldamento Agenti contaminanti	Relazione sullo stato degli impianti
Impianti di Raffrescamento	Temperatura Umidità Consumi elettrici Inefficienze impianto raffrescamento Agenti contaminanti	Relazione sullo stato degli impianti
Impianti Elettrici	Consumi elettrici Inefficienze impianto elettrico	Relazione sullo stato degli impianti
Impianti Idrico-sanitari	Consumi idrici Inefficienze impianto idrico Allagamenti	Relazione sullo stato degli impianti
Impianti	Pressione Impianti spegnimento fissi;	Relazione sullo stato degli impianti

Antincendio	Inefficienze Impianti spegnimento fissi;	
-------------	--	--

L'Appaltatore deve comunicare alla Stazione Appaltante il tipo di strumentazione che intende utilizzare, il numero di sensori / misuratori / schede che intende installare, i punti di rilevazione.

I dati relativi alle condizioni climatiche richieste devono essere resi disponibili alla Stazione Appaltante con cadenza almeno mensile.

L'Appaltatore deve analizzare i dati pervenuti dai sistemi di monitoraggio ed integrarli con altre informazioni relative agli impianti, agli immobili ed al loro utilizzo.

I risultati dell'analisi devono essere sintetizzati in un documento denominato "Relazione sullo stato degli impianti" nel quale sono evidenziate le criticità e le anomalie rilevate.

6 MANUTENZIONE OPERATIVA

Il presente Capitolato propone un elenco di prestazioni minime richieste, nonché un elenco esemplificativo ma non esaustivo delle attività che devono essere effettuate. Attraverso la corretta erogazione dei servizi l'Appaltatore è tenuto comunque a garantire:

- la conservazione dello stato fisico e funzionale dell'immobile e degli impianti;
- la disponibilità richiesta per gli impianti;
- la disponibilità e fruibilità degli spazi;
- l'erogazione efficiente delle prestazioni.

Nel corso dell'erogazione delle prestazioni, l'Appaltatore deve adottare specifiche procedure e modalità operative per l'applicazione di efficaci misure di gestione ambientale. In particolare, le misure di gestione ambientale adottate dovranno comprendere almeno i seguenti aspetti ambientali:

- gestione dei rifiuti (limitatamente a quelli derivanti dalle attività manutentive, quali filtri, lampade, batterie, ecc.):
 - modalità di raccolta e differenziazione, flussi generati e loro destinazione;
 - gestione dei rifiuti pericolosi.

L'Appaltatore deve pertanto provvedere all'adeguata formazione del personale su tutte le misure da adottare anche nel caso di gestione di eventuali emergenze; il tutto in totale ottemperanza e nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di tutela dell'ambiente.

Deve essere documentata la presenza di sistemi attivi per l'applicazione delle misure di gestione ambientale e della formazione previste. Si presume conforme ai requisiti sulle procedure inerenti le misure di gestione ambientale l'organizzazione che possiede un sistema di gestione ambientale riferito all'oggetto dell'appalto e includente le misure richieste, registrato in base al regolamento EMAS (da Reg. CE n. 1221/2009) o certificato secondo la norma ISO 14001 o equivalente.

6.1 PRESTAZIONI DI MANUTENZIONE

La categoria "Prestazioni di Manutenzione" comprende l'insieme delle prestazioni finalizzate al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione degli impianti del Teatro.

Le Prestazioni di Manutenzione comprendono gli impianti e le attività di seguito elencati:

- impianti elettrici;
- impianti idrico-sanitari;

- impianti di riscaldamento;
- impianti di raffrescamento;
- impianti antincendio;
- impianti di sicurezza;
- reti impianti speciali [N.B.: limitatamente alla rete passiva (rack, prese, ecc.); esclusi gli apparati attivi, gestiti dalla Fondazione, e più in generale, esclusi gli impianti gestiti direttamente dalla Fondazione con altri appalti specifici (come meglio specificato nel capitolo 2.1 del presente Capitolato)];
- minuto mantenimento edile (N.B.: compresa l'attività di controllo e revisione degli elementi di facciata (*brise-soleil* e rivestimenti in "*Kerlite*");
- reperibilità.

Ciascuna manutenzione è remunerata attraverso il pagamento di un canone e attraverso il pagamento di importi "extra-canone".

Tutte le attività, sia a canone che extra-canone, devono essere comunque effettuate a regola d'arte e nel rispetto delle norme vigenti al fine di mantenere e migliorare lo stato di conservazione e di fruibilità del Teatro.

Si ricorda che è esclusa dall'ambito di applicazione del presente Appalto la gestione e manutenzione degli impianti relativi alla piazza Vittorio Gui (piazza antistante il Teatro, verso viale Fratelli Rosselli), ovvero, a titolo non esaustivo:

- illuminazione;
- sistema dissuasori stradali a scomparsa;
- impianto videocitofonico;
- altri impianti presenti.

Nell'ambito delle attività di manutenzione rientrano tutti gli oneri conseguenti allo smaltimento, trasporto e conferimento a punto di raccolta autorizzato di eventuali materiali di risulta, apparecchiature sostituite e relativi imballaggi connessi con le attività stesse.

In particolare, tenuto conto di quanto previsto dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i. fermo rimanendo il rispetto di tutte le disposizioni inerenti l'attività di ritiro di apparecchiature elettriche ed elettroniche usate – RAEE – per la relativa raccolta e trattamento (D.Lgs. 25.07.2005, n. 151), l'Appaltatore, si impegna a:

- consegnare alla Stazione Appaltante il "*formulario*" di cui all'art. 188, comma 3 lett. b), del D.Lgs. 152/06 nelle modalità e termini ivi previsti;
- conferire i rifiuti ai soli impianti di smaltimento e recupero autorizzati ai sensi degli artt. 208 e ss. del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- osservare le disposizioni di cui agli artt. 217 ss del D.Lgs. 152/06 per quanto riguarda la gestione degli imballaggi;
- osservare, con riferimento alle attività di raccolta, trattamento, riciclaggio e smaltimento di rifiuti di pile e accumulatori, le disposizioni di cui al D.Lgs. 188/08.

La prestazione in esame deve essere finalizzata esclusivamente al ritiro e allo smaltimento dei rifiuti indicati per la loro raccolta ed il loro trattamento in conformità e nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni del D.Lgs. 25.07.2005, n. 151 e del D.Lgs. 02.04.2006, n. 152 e successive modifiche.

Al fine dell'espletamento del servizio di ritiro e smaltimento è richiesto in capo all'esecutore del servizio il possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. n. 152/2006.

Ove non diversamente specificato le prestazioni manutentive oggetto di Appalto devono garantire l'esecuzione a canone ed extra-canone delle attività sinteticamente riassunte nella tabella seguente:

Attività comprese nel canone	<ul style="list-style-type: none"> - Assistenza alla Manutenzione Operativa; - conduzione di impianti; - esecuzione di attività di manutenzione preventiva e programmata; - interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto di importo inferiore al valore della franchigia.
Attività extra-canone	<ul style="list-style-type: none"> - interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto per importo superiore al valore della franchigia; - interventi di manutenzione a richiesta.

Si tenga presente che nel pagamento del canone risultano sempre compresi i materiali di consumo e/o di usura ed i ricambi necessari per l'effettuazione delle attività previste nel canone stesso.

Si deve inoltre considerare compresa nel canone qualsiasi attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda un frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno del P.D.I.) necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti.

Per il calcolo dell'importo degli interventi extra-canone deve farsi riferimento ai Prezzari ed ai corrispettivi della manodopera previsti dal Prezzario dei Lavori Pubblici della Toscana del 2015 – Provincia di Firenze (pubblicato con Delibera regionale n. 595 del 18.05.2015), al netto dei ribassi offerti in sede di gara.

Tutte le attività extra-canone sono gestite attraverso Ordini di Intervento (predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal Direttore Lavori) e remunerate con i Prezzari e i corrispettivi della manodopera, al netto del ribasso offerto.

Per l'effettuazione di tali attività la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, ad eccezione degli interventi definiti come "indifferibili".

Si ricorda che la possibilità di richiedere interventi extra-canone è comunque subordinata alla sussistenza della necessaria copertura finanziaria dell'intervento (rif. paragrafo 4.1.2).

Attività comprese nel canone:

- Assistenza alla Manutenzione Operativa, nella quale sono previsti:
 - conduzione di impianti: tale attività consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici provvedendo a tutte le regolazioni necessarie al fine di garantire i livelli prestazionali previsti;
 - esecuzione di attività di manutenzione preventiva e programmata: tali attività di verifica e/o controllo e/o monitoraggio e/o manutenzione sono volte a garantire la piena fruibilità dell'impianto cui il servizio è destinato e la programmazione temporale degli eventuali interventi di ripristino e/o sostituzione che dovessero rendersi necessari;

- interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto di importo inferiore alla franchigia: si tratta in particolare di prestazioni integrative erogate su richiesta, o comunque per opportunità / necessità legate al verificarsi di un particolare evento.

Attività da compensarsi extra-canone:

- gli interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto per la parte eccedente la franchigia: si tratta sempre di prestazioni integrative erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, il cui valore sia superiore all'importo della franchigia. La Stazione Appaltante sarà tenuta a retribuire l'Appaltatore con un importo pari al valore delle attività decurtato della franchigia stessa.
- gli interventi di manutenzione a richiesta: si tratta in particolare di prestazioni integrative erogate su richiesta della Stazione Appaltante e comunque preventivamente approvate dal Direttore dei Lavori per fare fronte a determinate opportunità / necessità costituite da adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

L'Appaltatore è obbligato ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali relative alle Prestazioni di Manutenzione condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili alla data di stipula del Contratto e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni, anche tenuto conto di quanto previsto all'art. 86, comma 3 bis del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

6.1.1 MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI – ILLUMINAZIONE E FORZA MOTRICE

Tale manutenzione, comprendente attività a canone ed attività extra-canone, ha come oggetto gli impianti elettrici di media e bassa tensione, di distribuzione forza motrice ed illuminazione normale e di emergenza, indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale manutenzione deve essere espletata con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel P.D.I. **Allegato 2.6 "Scheda di manutenzione impianti elettrici"**.

Per quanto concerne gli impianti speciali, ed in particolare la competenza dell'Appaltatore verso la Stazione Appaltante, si rimanda a quanto meglio specificato nel capitolo 2.1 del presente Capitolato).

6.1.1.1 Attività a canone

Sono comprese nel canone le seguenti attività:

- Conduzione degli impianti;
- Attività di manutenzione preventiva e programmata;
- Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto di importo inferiore alla franchigia.

6.1.1.1.1 Conduzione impianti

La conduzione degli impianti elettrici deve assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e deve inoltre garantire, nei singoli locali, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.

L'Appaltatore è tenuto a garantire nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito.

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica devono essere richieste e autorizzate dal Direttore Lavori per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità della manutenzione devono essere effettuati tutti i controlli ed attuate le misure previste dalla normativa vigente; i controlli devono essere effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati.

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

L'Appaltatore deve inoltre verificare periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare. La certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure deve essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

È fatto obbligo all'Appaltatore garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici, ivi compreso il gruppo elettrogeno a noleggio, le cui caratteristiche sono dettagliate nel Disciplinare Impianti Elettrici e Speciali, stante la mancanza del gruppo elettrogeno a servizio del Teatro, la cui installazione è prevista nell'ambito dei lavori di cui al Terzo Lotto di futura realizzazione (rif. paragrafo 7.4).

L'Appaltatore è tenuto inoltre a supportare ed assistere la Stazione Appaltante nell'espletamento di tutti gli obblighi definiti dal D.P.R. 462 del 22/10/2001 e s.m.i. relativi agli impianti elettrici di messa a terra e ai dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche.

Lo spegnimento/accensione degli impianti di illuminazione dovrà essere gestito dall'Appaltatore e concordato con la Fondazione (intestataria delle utenze energetiche) in modo tale che, pur garantendo l'illuminazione richiesta durante l'orario lavorativo, sia perseguito il contenimento energetico.

A tale proposito rientra nei compiti dell'Appaltatore la verifica dello spegnimento delle luci dell'edificio, interne ed esterne, al termine delle prestazioni.

6.1.1.1.2 Attività di manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti elettrici sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino / sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno del P.D.I. Allegato 2.6 "*Scheda di manutenzione impianti elettrici*".

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno del P.D.I.), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi compresa nel canone.

La manutenzione preventiva e programmata è estesa ovviamente anche al gruppo elettrogeno a noleggio (rif. paragrafo 7.4).

Per quanto concerne la competenza degli impianti speciali, si rimanda a quanto meglio specificato nel capitolo 2.1 del presente Capitolato).

6.1.1.1.3 Interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto di importo inferiore alla franchigia

Si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate di cui al P.D.I. e necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti, da effettuarsi su tutti i componenti

dell'impianto elettrico interni e/o esterni all'edificio, la cui entità non ecceda la franchigia. **Il valore della franchigia per gli impianti elettrici è determinato in 700,00 € (settecento/00).**

Gli interventi di ripristino di importo inferiore alla franchigia, compresi nel canone e che non necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Direttore Lavori (che deve comunque essere informato della effettiva necessità di esecuzione dell'intervento), devono essere comunque consuntivati al termine degli stessi.

Per quanto concerne la competenza degli impianti speciali, si rimanda a quanto meglio specificato nel capitolo 2.1 del presente Capitolato).

6.1.1.2 Attività extra-canone

Sono considerate attività extra-canone

- gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti per importi superiori al valore della franchigia;
- tutti gli interventi a richiesta relativi ad attività di manutenzione aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

6.1.2 MANUTENZIONE IMPIANTI DI SICUREZZA

Tale manutenzione, comprendente attività a canone ed attività extra-canone, è volta a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti di sicurezza presenti presso il complesso immobiliare e indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; è inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale manutenzione deve essere espletata con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel P.D.I. **Allegato 2.6 "Scheda di manutenzione impianti elettrici"** ed **Allegato 2.7 "Scheda di manutenzione impianti speciali"**.

6.1.2.1 Attività a canone

Sono comprese nel canone le seguenti attività:

- Attività di manutenzione preventiva e programmata;
- Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia.

6.1.2.1.1 Attività di manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti di sicurezza sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno del P.D.I. **Allegato 2.6 "Scheda di manutenzione impianti elettrici"** ed **Allegato 2.7 "Scheda di manutenzione impianti speciali"**.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione preventiva, periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno del P.D.I.) e necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti, deve considerarsi quindi compresa nel canone.

6.1.2.1.2 Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia

Si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate di cui al P.D.I. e necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti, da effettuarsi su tutti i componenti

degli impianti di sicurezza interni e/o esterni all'edificio, la cui entità non ecceda la franchigia. Il valore della franchigia per gli impianti di sicurezza è determinato in 800,00 € (ottocento/00).

Gli interventi di ripristino di importo inferiore alla franchigia, compresi nel canone e che non necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Direttore Lavori (che deve comunque essere informato della effettiva necessità di esecuzione dell'intervento), devono essere comunque consuntivati al termine degli stessi.

6.1.2.2 *Attività extra-canone*

Non sono comprese nel canone le seguenti attività:

- gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti per importi superiori al valore della franchigia;
- tutti gli interventi a richiesta relativi ad attività di manutenzione aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

6.1.3 **MANUTENZIONE RETI IMPIANTI SPECIALI**

Tale manutenzione, comprendente attività a canone ed attività extra-canone, è volta a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti presenti presso il complesso immobiliare e indicati nel Verbale di Consegna, limitatamente alla rete passiva (rack, prese, ecc.); esclusi gli apparati attivi, gestiti dalla Fondazione, e più in generale, esclusi gli impianti gestiti direttamente dalla Fondazione con altri appalti specifici (come meglio specificato nel capitolo 2.1 del presente Capitolato).

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; è inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale manutenzione deve essere espletata con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel P.D.I. Allegato 2.6 "*Scheda di manutenzione impianti elettrici*" ed Allegato 2.7 "*Scheda di manutenzione impianti speciali*".

6.1.3.1 *Attività a canone*

Sono comprese nel canone le seguenti attività:

- Attività di manutenzione preventiva e programmata;
- Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia.

6.1.3.1.1 *Attività di manutenzione preventiva e programmata*

Le attività di manutenzione preventiva e programmata delle reti sono volte a garantire la piena disponibilità delle stesse e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno del P.D.I. Allegato 2.6 "*Scheda di manutenzione impianti elettrici*" ed Allegato 2.7 "*Scheda di manutenzione impianti speciali*".

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione preventiva, periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno del P.D.I.) e necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi quindi compresa nel canone.

Per gli impianti costituiti da reti telefoniche e di trasmissione dati, gli interventi manutentivi su centrali ed elementi terminali (apparecchio telefonico, PC, videoterminali, tastiere, mouse, stampanti,

ecc.), e più in generale sugli apparati attivi gestiti dalla Fondazione come meglio specificato nel capitolo 2.1 del presente Capitolato non rientrano tra i servizi previsti in Appalto.

6.1.3.1.2 Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia

Si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate di cui al P.D.I. e necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti, da effettuarsi su tutti i componenti delle reti interne e/o esterne all'edificio, la cui entità non ecceda la franchigia. **Il valore della franchigia per gli impianti speciali è determinato in 700,00 € (settecento/00).**

Gli interventi di ripristino di importo inferiore alla franchigia, compresi nel canone e che non necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Direttore Lavori (che deve comunque essere informato della effettiva necessità di esecuzione dell'intervento), devono essere comunque consuntivati al termine degli stessi.

6.1.3.2 Attività extra-canone

Non sono comprese nel canone le seguenti attività:

- gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti per importi superiori al valore della franchigia;
- tutti gli interventi a richiesta relativi ad attività di manutenzione aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

6.1.4 MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO-SANITARI

Tale manutenzione, comprendente attività a canone ed attività extra-canone, è volto a garantire la piena efficienza degli impianti idrico-sanitari oggetto del contratto di fornitura e indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è, inoltre, compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale manutenzione deve essere espletata con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel P.D.I. **Allegato 2.2 "Scheda di manutenzione impianti idrico - sanitari"**.

6.1.4.1 Attività a canone

Sono comprese nel canone le seguenti attività:

- Attività di manutenzione preventiva e programmata;
- Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia.

6.1.4.1.1 Attività di manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli Impianti Idrico-Sanitari sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno del P.D.I. **Allegato 2.2 "Scheda di manutenzione impianti idrico - sanitari"**.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno del P.D.I., necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi quindi compresa nel canone.

6.1.4.1.2 Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia.

Si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate di cui al P.D.I. e necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti idrico-sanitari interni e/o esterni all'edificio, la cui entità non ecceda la franchigia. **Il valore della franchigia per gli impianti idrico - sanitari è determinato in 700,00 € (settecento/00).**

Gli interventi di ripristino di importo inferiore alla franchigia, compresi nel canone e che non necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Direttore Lavori (che deve comunque essere informato della effettiva necessità di esecuzione dell'intervento), devono essere comunque consuntivati al termine degli stessi.

6.1.4.2 Attività extra-canone

Sono considerate attività extra-canone

- gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti per importi superiori al valore della franchigia;
- tutti gli interventi a richiesta relativi ad attività di manutenzione aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

6.1.5 **MANUTENZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO**

Tale manutenzione, comprendente attività a canone ed attività extra-canone, è volta a garantire la piena efficienza degli Impianti di Riscaldamento oggetto del Contratto e indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente; è inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale manutenzione deve essere espletata con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel P.D.I. **Allegato 2.3 "Scheda di manutenzione impianti di riscaldamento"**.

6.1.5.1 Attività a canone

Sono comprese nel canone le seguenti attività:

- Conduzione degli impianti;
- Attività di manutenzione preventiva e programmata;
- Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia.

6.1.5.1.1 Conduzione dell'impianto

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente (D.M. 01.12.1975, D.Lgs. 152/06 e s.m.i., D.Lgs. 192/05 e s.m.i., D.Lgs. 311/06 e s.m.i., D.P.R. 59/2009 e s.m.i., D.P.R. 74/2013 e s.m.i.); in tal senso, a titolo esemplificativo, è tenuto a svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, a gestire libretto di caldaia e di impianto (modelli in base al D.M. 10.02.2014 e s.m.i.) e ad assumere il ruolo di Terzo Responsabile relativamente agli impianti termici.

Per la gestione degli impianti di riscaldamento, durante il calendario di accensione concordato con il Direttore Lavori, la media ponderata delle temperature dell'aria, misurate nei singoli ambienti riscaldati, non dovrà superare:

- 18°C + 2°C di tolleranza per le zone adibite ad attività artigianali e assimilabili;
- 20°C + 2°C di tolleranza per tutte le altre zone.

Trattandosi di impianti di potenza termica al focolare superiore a 232 kW, deve essere garantita la disponibilità di conduttore patentato cui sarà delegata la conduzione del generatore di calore e la manutenzione/controllo degli impianti relativi.

Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di preaccensione dovrà essere gestito dall'Appaltatore e concordato con la Fondazione (intestataria delle utenze energetiche) in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta durante l'orario lavorativo, sia perseguito il contenimento energetico.

6.1.5.1.2 Attività di manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti di riscaldamento sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco delle attività esemplificativo e non esaustivo degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno del P.D.I. Allegato 2.3 "*Scheda di manutenzione impianti di riscaldamento*".

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno del P.D.I.), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti, è quindi compresa nel canone.

6.1.5.1.3 Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia

Si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate di cui al P.D.I. e necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti di riscaldamento interni e/o esterni all'edificio, la cui entità non ecceda la franchigia. **Il valore della franchigia per gli impianti di riscaldamento è determinato in 800,00 € (ottocento/00).**

Gli interventi di ripristino di importo inferiore alla franchigia, compresi nel canone e che non necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Direttore Lavori (che deve comunque essere informato della effettiva necessità di esecuzione dell'intervento), devono essere comunque consuntivati al termine degli stessi.

6.1.5.2 Attività extra-canone

Sono considerate attività extra-canone

- gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti per importi superiori al valore della franchigia;
- tutti gli interventi a richiesta relativi ad attività di manutenzione aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

6.1.6 **MANUTENZIONE IMPIANTI DI RAFFRESCAMENTO**

Tale manutenzione, comprendente attività a canone ed attività extra-canone, è volta a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti di Raffrescamento oggetto del Contratto e indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente; è inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale manutenzione deve essere espletata con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel P.D.I. Allegato 2.4 *“Scheda di manutenzione impianti di raffrescamento”*.

6.1.6.1 Attività a canone

Sono comprese nel canone le seguenti attività:

- Conduzione degli impianti;
- Attività di manutenzione preventiva e programmata;
- Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia.

6.1.6.1.1 Conduzione dell'impianto

Per conduzione dell'impianto si intende la combinazione di tutte le operazioni tecniche ed amministrative occorrenti per mantenere in funzione l'impianto stesso.

Il calendario di accensione deve essere concordato con il Direttore Lavori.

Per la gestione degli impianti di raffrescamento, durante il calendario di accensione concordato con il Direttore Lavori, la media ponderata delle temperature dell'aria, misurate nei singoli ambienti riscaldati, non dovrà essere minore di 26°C – 2°C di tolleranza per tutte le zone, con il 50% di umidità relativa \pm 5 % di tolleranza, in rapporto ad una temperatura esterna di 29° -35° C con il 70% di umidità relativa. La differenza tra le due temperature non deve comunque superare i 10°C (salto termico interno/esterno massimo consentito).

Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di preaccensione dovrà essere gestito dall'Appaltatore e concordato con la Fondazione (intestataria delle utenze energetiche) in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta durante l'orario lavorativo, sia perseguito il contenimento energetico.

6.1.6.1.2 Attività di manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli Impianti di Raffrescamento sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno del P.D.I. Allegato 2.4 *“Scheda di manutenzione impianti di raffrescamento”*.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno del P.D.I.), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti, deve considerarsi quindi compresa nel canone.

6.1.6.1.3 Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia

Si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate di cui al P.D.I. e necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti di raffrescamento interni e/o esterni all'edificio, la cui entità non ecceda la franchigia. **Il valore della franchigia per gli impianti di raffrescamento è determinato in 800,00 € (ottocento/00).**

Gli interventi di ripristino di importo inferiore alla franchigia, compresi nel canone e che non necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Direttore Lavori (che deve comunque essere informato della effettiva necessità di esecuzione dell'intervento), devono essere comunque consuntivati al termine degli stessi.

6.1.6.2 *Attività extra-canone*

Non sono comprese nel canone le seguenti attività:

- gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti per importi superiori al valore della franchigia;
- tutti gli interventi a richiesta relativi ad attività di manutenzione aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

6.1.7 MANUTENZIONE IMPIANTI ANTINCENDIO

Tale manutenzione, comprendente attività a canone ed attività extra-canone, è volta a garantire la piena efficienza di tutti i presidi antincendio (impianti idrici di spegnimento, estintori, porte tagliafuoco, ecc.) presenti presso il complesso immobiliare ed indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; è inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale manutenzione deve essere espletata con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti, alle porte tagliafuoco in legno ed acciaio e/o comunque almeno a quelli indicati nel P.D.I. **Allegato 2.5 "Scheda di manutenzione impianti antincendio"**.

6.1.7.1 *Attività a canone*

Le attività previste nel canone consistono in:

- attività di manutenzione preventiva e programmata;
- Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia;
- tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio.

6.1.7.1.1 *Attività di manutenzione preventiva e programmata*

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti antincendio sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività degli interventi che devono essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno del P.D.I. Allegato 2.5 "Scheda di manutenzione impianti antincendio".

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno del P.D.I.), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi quindi compresa nel canone.

6.1.7.1.2 *Interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia*

Si intendono come tali quegli interventi, non previsti nelle attività programmate di cui al P.D.I. e necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti antincendio interni e/o esterni all'edificio, la cui entità non ecceda la franchigia. **Il valore della franchigia per gli impianti antincendio è determinato in 800,00 € (ottocento/00).**

Gli interventi di ripristino di importo inferiore alla franchigia, compresi nel canone e che non necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Direttore Lavori (che deve comunque essere informato della effettiva necessità di esecuzione dell'intervento), devono essere comunque consuntivati al termine degli stessi.

6.1.7.1.3 *Tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio*

All'Appaltatore è delegata, così come richiesto dal D.P.R. n. 37/1998 e s.m.i. la compilazione del Registro Antincendio in tutti quei siti in cui sono presenti una o più attività soggette al controllo dei VV.F.F.

L'aggiornamento deve essere fatto entro e non oltre i 3 giorni successivi all'effettuazione delle attività.

Si riporta di seguito una breve descrizione dei dati minimi che devono essere riportati nel Registro Antincendio:

- *identificativo impianto:*
 - matricola: va indicato il numero di matricola dell'attrezzatura/impianto;
 - descrizione matricola: va riportata la descrizione dell'attrezzatura/impianto.
- *dati di manutenzione:*
 - data manutenzione: va indicata la data di manutenzione;
 - tipo manutenzione: va indicata una delle seguenti voci (Manutenzione – Verifica – Sorveglianza ricarica);
 - manutenzione: vanno descritte le operazioni eseguite.
- *documentazione consegnata:*
 - codice documento: va indicato il codice del documento che viene rilasciato;
 - descrizione documento: va riportata la descrizione del documento che viene rilasciato;
 - data documento: va indicata la data di emissione del documento che viene rilasciato.

6.1.7.2 *Attività extra-canone*

Sono considerate attività extra-canone

- gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessari al ripristino della normale funzionalità degli impianti per importi superiori al valore della franchigia;
- tutti gli interventi a richiesta relativi ad attività di manutenzione aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

6.1.8 MANTENIMENTO EDILE

Tale manutenzione, comprendente attività a canone ed attività extra-canone, è volto all'esecuzione di attività di verifica e monitoraggio di strutture edili e di complementi alle strutture edili nonché all'esecuzione di interventi di ripristino.

Tale manutenzione deve essere espletata con riferimento alle strutture edili ed ai complementi alle strutture presenti presso il complesso immobiliare e indicati nel P.D.I. Allegato 2.1 "*Scheda di manutenzione opere edili ed affini*", e sintetizzate, a titolo non esaustivo, nel seguente elenco:

- strutture edili:
 - strutture verticali e tamponamenti (intonaci e rivestimenti);
 - strutture orizzontali (pavimentazioni, soffitti e controsoffitti, coperture);
 - partizioni interne fisse e mobili (intonaci e rivestimenti);
 - finiture interne;
 - finiture Sala Teatro e Palcoscenico;
 - finiture Sale Prove;

- coperture e relativi sistemi di smaltimento acque piovane;
- complementi alle strutture:
 - infissi interni;
 - infissi esterni;
 - vetrate Foyer alto;
 - sistemi fissi di schermatura raggi solari /o oscuramento (*brise-soleil* in cotto e struttura in alluminio e acciaio “Sannini”);
 - rivestimenti esterni di facciata “Kerlite”;
 - controsoffitto in “Kerlite” su lastre metalliche;
 - controsoffitto inclinato e gronda sottostante;
 - luci di gala su pareti laterali Cavea;
 - fognature (escluse pompe di sollevamento, di competenza impiantistica).

6.1.8.1 *Attività a canone*

Sono comprese nel canone le seguenti attività:

- Attività di manutenzione preventiva e programmata, attività di controllo e revisione;
- Attività di manutenzione necessaria, interventi di ripristino e riparazioni di importo inferiore alla franchigia.

6.1.8.1.1 *Attività di manutenzione preventiva e programmata, attività di controllo e revisione*

Trattasi principalmente di controlli visivi e verifiche di stabilità ed efficienza degli elementi eseguite mediante l'utilizzo di arnesi e macchinari semplici ed elementari e con l'ausilio di scale e trabattelli di servizio interni (ad esclusione delle facciate ove sono previsti adeguati sistemi).

Comprende l'esecuzione di prove tecniche al fine di comprendere l'effettivo grado di funzionalità degli elementi.

Comprende inoltre le pulizie dalle erbacce e dalla sporcizia in genere depositata in elementi particolari, quali coperture o pozzetti, la siliconatura di giunti per evitare infiltrazioni di acqua meteorica, l'oliatura di elementi meccanici di sostegno e chiusura di infissi, la sostituzione e/o fornitura di minuterie quali viti, chiodi, prodotti elementari di ferramenta. In una parola rappresenta il mantenimento eseguito ordinariamente e giornalmente, per la corretta conduzione e per il mantenimento in efficienza dell'immobile.

L'elenco delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole componenti sopra indicate, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno del P.D.I. Allegato 2.1 “*Scheda di manutenzione opere edili ed affini*”.

6.1.8.1.2 *Attività di manutenzione necessaria, interventi di ripristino e riparazioni di importo inferiore alla franchigia*

Si tratta dell'esecuzione di interventi edili oppure specialistici (a titolo non esaustivo fabbro, falegname, ecc.) finalizzati alla riparazione e al ripristino delle condizioni precedenti al verificarsi del guasto e/o del disservizio, segnalato dalla Stazione Appaltante nel corso dei controlli di cui al P.D.I..

Dette prestazioni comprendono la sostituzione di parti rotte per uso o usura, la riparazione di componenti di manufatti o apparati, la sostituzione di porzioni di elementi di finitura inservibili, pericolosi, pericolanti o comunque compromessi per qualsivoglia motivazione.

Si intendono come tali quelle prestazioni, anche eventualmente non previste nelle attività programmate di cui al P.D.I. e necessarie al ripristino della normale funzionalità, da effettuarsi su tutti i componenti edili / architettonici e complementari interni e/o esterni al complesso immobiliare (eccetto piazza Vittorio Gui - piazza antistante il Teatro, verso viale Fratelli Rosselli), la cui entità non ecceda la franchigia. Il valore delle franchigie è differenziato in funzione delle macrocategorie, e riepilogato nella seguente tabella:

Macrocategoria	Dati tipologici	Descrizione singolo intervento	Franchigia
Strutture	elementi in c.a. (paramenti murari, pilastri, travi, scale); solai, travi e carpenterie di copertura; giunti sismici.	Singolo Ordine di Intervento	500,00 € (cinquecento/00)
Rivestimenti esterni (esclusi i rivestimenti di facciata) e coperture (escluse le coperture vetrate)	rivestimenti in gres (pavimenti e scale); parapetti, dissuasori; quanto esistente sopra il solaio di copertura ovvero coibentazione, impermeabilizzazione, pavimento galleggiante; canali di scolo e di doccia, pluviali, pozzetti, grigliati, botole, griglie di ispezione; scossaline, copertine, converse, isolamenti.	Singolo Ordine di Intervento	500,00 € (cinquecento/00)
Finiture interne	tramezzature in cartongesso o in muratura; intonaci, rivestimenti interni e battiscopa; controsoffitti in genere; pavimentazioni in genere e giunti di dilatazione; passerelle metalliche e pavimentazioni grigliate; ringhiere, corrimano, e parapetti interni; rivestimento di scale; tinteggiature; arredi bagni; percorsi ipovedenti e segnaletica (piani di evacuaz., cartelli appesi, targhe, totem, opere d'arte, ecc.).	Singolo Ordine di Intervento	500,00 € (cinquecento/00)

Macrocategoria	Dati tipologici	Descrizione singolo	Franchigia
----------------	-----------------	---------------------	------------

		intervento	
Finiture: Sala Teatro, Palcoscenici, Sale Prova	parquet; poltrone di Sala; tavolati in legno / praticabili; <i>boiserie</i> / rivestimenti filtri; controsoffitti; tinteggiature; tende acustiche; rete metallica.	Singolo Ordine di Intervento	500,00 € (cinquecento/00)
Rivestimenti di facciata	rivestimenti esterni in “Kerlite”; controsoffitto in “Kerlite” su lastre metalliche; controsoffitto inclinato e gronda sottostante; luci di gala su pareti laterali Cavea; rivestimento <i>brise-soleil</i> in cotto e struttura in alluminio e acciaio (Sannini); intonaci; rivestimento/finiture metalliche – lattonerie.	Singolo Ordine di Intervento	500,00 € (cinquecento/00)
Infissi esterni ed interni	vetrate Foyer alto, vetrate di copertura fisse, apribili; pareti vetrate di tamponamento; finestre ad ante, a vasistas semplici e motorizzate; porte vetrate esterne ed interne; uscite di emergenza e vie di esodo; porte interne; portelloni retro-Palco; porte metalliche REI; porte in legno REI e/o acustiche; bussole; tettoie.	Vetrate: ogni vetro o cellula comprendente il relativo telaio, circoscrive il singolo intervento, pertanto se dovranno essere sostituiti i vetri di tutta la vetrata, il numero degli interventi è pari al numero dei vetri.	600,00 € (seicento/00)
Fognature (escluse pompe di sollevamento)	tubazioni di scarico dei singoli sanitari fino al pozzetto di raccolta; - acque saponose;	Singolo Ordine di Intervento	150,00 € (centocinquanta/00)

di competenza impiantistica)	- acque nere; pozzetti (tutti: di raccolta, di ispezione, degrassatori, ecc.)		
------------------------------	--	--	--

Gli interventi di ripristino di importo inferiore alla franchigia, compresi nel canone e che non necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Direttore Lavori (che deve comunque essere informato della effettiva necessità di esecuzione dell'intervento), devono essere comunque consuntivati al termine degli stessi.

6.1.8.2 *Attività extra-canone*

Non sono comprese nel canone le seguenti attività:

- gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessari al ripristino della normale funzionalità delle componenti edili / architettonici e complementari per importi superiori al valore della franchigia;
- tutti gli interventi a richiesta relativi ad attività di manutenzione aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni delle componenti edili / architettonici e complementari.

6.1.9 **REPERIBILITÀ**

Per reperibilità si intende la prestazione manutentiva che l'Appaltatore eroga, a seguito di richiesta da parte della Stazione Appaltante, relativamente ad una o più prestazioni manutentive.

La prestazione manutentiva prevede l'intervento, su espressa chiamata da parte degli utenti, abilitati sulla base di livelli autorizzativi concordati con la Stazione Appaltante in sede di Verbale di Consegna, al di fuori del normale orario di lavoro ed eventualmente in giorni in cui non è prevista attività lavorativa.

Tale servizio è compensato nell'ambito dei canoni delle prestazioni manutentive.

Gli oneri relativi alle attività effettivamente erogate a seguito dell'intervento sono remunerati in economia e/o a misura, sulla base dei Prezzari e dei corrispettivi della manodopera, al netto dei ribassi offerti.

Per l'erogazione di tale prestazione manutentiva, l'Appaltatore si impegna a rendere attivo un numero telefonico presidiato per gli intervalli di tempo eventualmente non coperti dagli operatori telefonici del servizio di presidio telefonico e ad **intervenire entro e non oltre 45 minuti dal ricevimento della chiamata**, pena l'applicazione della relativa penale di cui al paragrafo 9.1.1 (lett. d).

Tutte le segnalazioni eventualmente fatte a tale numero devono poi essere comunicate, a cura dell'Appaltatore, al presidio telefonico, il quale si occuperà di registrare le segnalazioni relative.

Per gli interventi eseguiti in reperibilità, l'Appaltatore deve adottare soluzioni anche solo provvisorie, atte a rimuovere la criticità e/o l'aggravio di danno, anche derogando al processo autorizzativo degli Ordini di Intervento.

In tal caso, una volta rimossa temporaneamente la criticità, l'intervento risolutivo può essere programmato e condiviso tra Stazione Appaltante e Appaltatore e gestito tramite Ordine di Intervento.

7 ALTRE PRESTAZIONI MANUTENTIVE

Rientrano nella macrocategoria "Altre Prestazioni Manutentive" le altre prestazioni specificatamente legate al Teatro e connesse alle esigenze della Fondazione.

7.1 ASSISTENZA ALLA MANUTENZIONE OPERATIVA

La Stazione Appaltante richiede all'Appaltatore la "Assistenza alla Manutenzione Operativa" per l'attività di manutenzione preventiva e programmata, in attuazione del P.D.I. e per l'attività di gestione degli impianti e di assistenza tecnica al servizio di sicurezza della Fondazione, durante montaggi, prove di scena, manifestazioni o spettacoli.

Il personale, nell'ambito dell'Assistenza alla Manutenzione Operativa, svolge attività di manutenzione preventiva e programmata (attuazione del P.D.I.), svolge interventi di ripristino e/o manutenzione a guasto di importo inferiore al valore della franchigia, e garantisce assistenza tecnico-operativa alle esigenze della Fondazione.

L'Assistenza alla Manutenzione Operativa, **interamente compresa nel canone**, comprende:

- l'esecuzione delle attività manutentive di cui al P.D.I., destinando 2 dei 4 tecnici a far fronte ad interventi urgenti e/o a particolari evenienze richiesta dalla Fondazione;
- la gestione degli impianti e l'assistenza tecnica al servizio di sicurezza della Fondazione, durante montaggi, prove di scena, manifestazioni o spettacoli ed eventi organizzati da soggetti esterni, oltre a far fronte ad interventi urgenti e/o a particolari evenienze richiesta dalla Fondazione.

L'Assistenza alla Manutenzione Operativa è intesa come presenza e disponibilità continuativa di più lavoratori che, secondo le esigenze della Stazione Appaltante, durante il normale orario di lavoro e negli orari di seguito indicati devono essere presenti nell'immobile per:

- eseguire la manutenzione preventiva e programmata, in attuazione del P.D.I.;
- far fronte ad interventi urgenti, a particolari evenienze, a piccole manutenzioni;
- gestire e controllare gli impianti, effettuare interventi sulle strutture limitati a situazioni di emergenza, e/o a particolari evenienze, e/o urgenze;
- effettuare piccole manutenzioni in merito alle dotazioni tecnologiche del Teatro;
- fornire supporto tecnico ai servizi di sicurezza del Teatro.

Il personale impiegato nell'Assistenza alla Manutenzione Operativa deve avere un livello di specializzazione adeguato al tipo di attività richiesta dalla Stazione Appaltante. A titolo esemplificativo, l'Appaltatore deve impiegare personale con diversi e idonei livelli di specializzazione nel caso di assistenza richiesta per le strutture e/o per le opere di complemento e/o per gli impianti elettrici, ecc., anche in funzione delle peculiarità impiantistiche, strutturali e operative dell'immobile.

L'Assistenza alla Manutenzione Operativa dovrà essere rintracciabile tramite una reperibilità radio oltre che telefonica, e dovrà essere così strutturata:

- dal lunedì al sabato, dalle 8.00 alle 20.00, ovvero 6 giorni/settimana:
 - n. 1 caposquadra;
 - n. 1 manutentore edile;
 - n. 1 manutentore impiantista elettrico;
 - n. 1 manutentore impiantista meccanico;
 - addestrati per l'effettuazione di manovre di sicurezza per impianti elevatori;
- dal lunedì al sabato, dalle 20.00 alle 24.00, ovvero 6 giorni/settimana:
 - n. 1 manutentore impiantista elettrico;
 - n. 1 manutentore impiantista meccanico;

addestrati per l'effettuazione di manovre di sicurezza per impianti elevatori;

- la domenica, dalle 8.00 alle 20.00, ovvero 1 giorno/settimana:
 - n. 1 manutentore impiantista elettrico;
 - n. 1 manutentore impiantista meccanico;

addestrati per l'effettuazione di manovre di sicurezza per impianti elevatori.

Il personale che svolge l'Assistenza alla Manutenzione Operativa, in corrispondenza di rappresentazioni teatrali e/o in caso di manifestazioni di pubblico spettacolo in genere, dovrà presentarsi, prima dell'inizio della manifestazione al caposquadra dei VV.F. e/o al responsabile della manifestazione stessa, per garantire il corretto funzionamento degli impianti e creare il necessario coordinamento.

Il servizio di Assistenza alla Manutenzione Operativa comprende l'assistenza alla squadra antincendio della Fondazione per l'immediata individuazione del segnale di allarme e per la relativa verifica in campo, coordinando l'intervento con la Portineria e con la Control Room.

Il personale che svolge l'Assistenza alla Manutenzione Operativa, in corrispondenza di rappresentazioni teatrali e/o in caso di manifestazioni di pubblico spettacolo in genere, dovrà presentarsi, prima dell'inizio della manifestazione al caposquadra dei Vigili del Fuoco e/o al responsabile della manifestazione stessa, per garantire il corretto funzionamento degli impianti e creare il necessario coordinamento in qualità di supporto tecnico del servizio di sicurezza, per la gestione delle procedure relative a prove o spettacoli con fumo in palcoscenico e per la necessaria assistenza impiantistica alla squadra dei Vigili del Fuoco.

In occasione di eventi organizzati da soggetti esterni, lo stesso personale deve garantire, nell'ambito delle prestazioni previste nel presente Capitolato, l'assistenza impiantistica necessaria durante l'allestimento e durante lo svolgimento dei suddetti eventi.

E' stimato inoltre un ulteriore fabbisogno di 190 ore annue per Assistenza al di fuori degli orari di cui sopra.

7.2 ASSISTENZA TECNICA EVENTI IN TEATRO

Per Assistenza Tecnica Eventi in Teatro si intende la disponibilità continuativa di un'ulteriore supporto in orario serale dalle 20.00 alle 24.00 per assistenza durante gli eventi in Teatro, su esplicita richiesta della Fondazione, secondo due diverse tipologie:

- tipo "A":
 - n. 1 manutentore multi-specialista;
- tipo "B":
 - n. 1 manutentore impiantista elettrico e n. 1 manutentore impiantista meccanico.

Il personale che effettua Assistenza Tecnica Eventi in Teatro dovrà essere addestrato per l'effettuazione di manovre di sicurezza per impianti elevatori e dovrà essere rintracciabile tramite una reperibilità radio oltre che telefonica.

Il personale dovrà presentarsi, prima dell'inizio della manifestazione al caposquadra dei VV.F. e/o al responsabile della manifestazione stessa, per garantire il corretto funzionamento degli impianti e creare il necessario coordinamento.

Il servizio di Assistenza Tecnica Eventi in Teatro comprende l'assistenza alla squadra antincendio della Fondazione per l'immediata individuazione del segnale di allarme e per la relativa verifica in campo, coordinando l'intervento con la Portineria e con la Control Room.

Il Servizio comprende inoltre l'assistenza impiantistica durante l'allestimento e lo svolgimento degli eventi esterni.

E' ipotizzabile l'impiego di tali tipologie di assistenza la domenica, in corrispondenza di una stima preliminare di 10 spettacoli serali.

7.3 SCORTE DI MAGAZZINO IMPIANTI AUDIO/VIDEO E ILLUMINAZIONE SPOTLIGHT / ADM

Relativamente agli impianti audio/video e illuminazione SPOTLIGHT / ADM a servizio delle zone:

- Sala Teatro;
- Sala Prova Orchestra;
- Sala Prova e Registrazione;
- Sala Ballo e Polifunzionale;
- Botole;
- Palco;
- Golfo Mistico;
- Teatro in genere,

su richiesta esplicita della Fondazione, al fine di garantire la continuità di servizio in caso di guasto in occasione di eventi, l'Appaltatore dovrà acquistare e rendere disponibili scorte di magazzino delle apparecchiature installate, nelle quantità minime indicate dal Responsabile audio / video della Fondazione.

In particolare trattasi delle seguenti tipologie indicate dalla Fondazione:

- scheda N8000 (audio)
- amplificatori di Sala e di Palco *Electrovoice CPS4.10 e CPS 8.5*;
- rack distributore video *Aspen 3232hd-3G*;
- n. 1 dimmer da 16A e n. 1 dimmer da 32°.

Quanto sopra per un importo complessivo massimo di 15.000,00 €, riferiti ai prezzi di listino dei Produttori / Costruttori, per garantire la continuità di servizio in caso di rappresentazioni teatrali, senza oneri aggiuntivi per la Stazione Appaltante.

Con cadenza mensile, il giorno 28 di ogni mese, l'Appaltatore invierà l'inventario del magazzino (articoli e quantità) al Responsabile audio / video della Fondazione per la verifica in contraddittorio.

L'Impresa dovrà provvedere autonomamente, senza necessità di ulteriori approvazioni, ad integrare eventuale materiale utilizzato per ripristino funzionale, garantendo costantemente la disponibilità delle quantità minime indicate dal Responsabile audio / video della Fondazione.

7.4 NOLEGGIO GRUPPO ELETTROGENO

Stante la mancanza del gruppo elettrogeno a servizio del Teatro, la cui installazione è prevista nell'ambito dei lavori di cui al Terzo Lotto di futura realizzazione, l'Appaltatore dovrà provvedere al noleggio del gruppo elettrogeno, potenza minima alternatore continua 680 kVA, con serbatoio aggiuntivo di 950 litri, compresi trasporto, scarico, carburante ad inizio installazione e per tutta la durata del noleggio, posa in opera eventuale sostituzione / fornitura e posa in opera di cavi.

Il noleggio dovrà essere garantito per tutta la durata dell'appalto, analogamente al riempimento di carburante (serbatoio interno e serbatoio esterno) dall'inizio dell'Appalto e durante tutto lo stesso; il

carburante utilizzato per attività manutentive ed in regime di emergenza è compreso nel canone manutentivo, senza limiti massimi.

Dovrà inoltre essere garantito il riempimento minimo del 95% dei livelli batteria, olio, oltre al carburante di cui sopra, con eventuale reintegro compreso nel canone manutentivo.

Dovranno infine essere garantite:

- l'assistenza in occasione di Eventi;
- l'assistenza del Costruttore o *service* / presenza in occasione inizio di ogni spettacolo;
- le visite *service* con la completa sostituzione annuale dell'olio e filtri e di eventuali parti meccaniche, in relazione alle prescrizioni del Costruttore.

8 PREZZI DELLE MANUTENZIONI

I prezzi delle prestazioni vengono riportati secondo il seguente ordine:

- Prezzi delle manutenzioni predefinite (manutenzioni a canone e manutenzioni / attività a richiesta);
- Prezzari per prestazioni da gestirsi in economia, a misura e/o a corpo;
- Corrispettivi manodopera.

I prezzi indicati sono, ove non diversamente specificato:

- al netto dell'I.V.A.;
- riferiti ad un arco temporale di 1 anno;
- riferiti a metri quadri di superficie lorda complessiva.

L'Appaltatore sarà obbligato ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili alla data di stipula del Contratto alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni, anche tenuto conto di quanto previsto all'art. 86, comma 3 bis del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

Per quanto concerne:

- manutenzioni extra-canone;
- Assistenza alla Manutenzione operativa al di fuori degli orari di cui ai paragrafi 4.2 e 7.1 del presente Capitolato;
- Assistenza Tecnica per Eventi in Teatro;

tutte e tre saranno oggetto di ordinativi specifici, il cui ammontare finale potrà essere inferiore alla somma posta a base di gara, in corrispondenza del non verificarsi della totalità delle ipotesi di richiesta della Fondazione previste (per l'Assistenza Tecnica per Eventi in Teatro si ipotizzano indicativamente 10 Assistenze di tipo "B" per spettacoli serali la domenica; per l'Assistenza alla Manutenzione operativa 190 ore annue al di fuori degli orari di cui allo schema del paragrafo 4.2) e/o della totalità delle prestazioni integrative / opportunità / necessità stimate.

8.1 PREZZARI PER MANUTENZIONI DA GESTIRSI IN ECONOMIA, A MISURA E/O A CORPO

Tutte le attività extra-canone, ad eccezione di quelle che richiedono prestazioni di sola manodopera per cui si rimanda a quanto di seguito indicato, devono essere gestite con i seguenti Prezzari:

- OPERE EDILI:

- PREZZARIO DEI LAVORI PUBBLICI DELLA TOSCANA DEL 2015 – Provincia di Firenze, pubblicato con Delibera regionale n. 595 del 18.05.2015 (prioritario);
- in carenza, PREZZI INFORMATIVI DELL'EDILIZIA edito dalla Tipografia del genio Civile (DEI) (secondario, in carenza del precedente Prezzario);
- in carenza, eventuali nuovi prezzi elaborati dall'Appaltatore previa specifica analisi prezzi elaborata in conformità a quanto disposto dall'art. 32 del D.P.R. 207/2010, con l'applicazione del ribasso esplicitato in fase di Offerta;
- **IMPIANTI MECCANICI:**
 - PREZZARIO DEI LAVORI PUBBLICI DELLA TOSCANA DEL 2015 – Provincia di Firenze, pubblicato con Delibera regionale n. 595 del 18.05.2015 (prioritario);
 - elenco prezzi di riferimento in uso presso la Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze - Servizio Gestione e Manutenzione nello specifico, Elenco Prezzi di riferimento impianti Termo-Meccanici (secondario, in carenza del precedente Prezzario);
 - in carenza, eventuali nuovi prezzi elaborati dall'Appaltatore previa specifica analisi prezzi elaborata in conformità a quanto disposto dall'art. 32 del D.P.R. 207/2010, con l'applicazione del ribasso esplicitato in fase di Offerta;
- **IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI:**
 - PREZZARIO DEI LAVORI PUBBLICI DELLA TOSCANA DEL 2015 – Provincia di Firenze, pubblicato con Delibera regionale n. 595 del 18.05.2015 (prioritario);
 - elenco prezzi di riferimento in uso presso la Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze - Servizio Gestione e Manutenzione nello specifico, Elenco Prezzi di riferimento Impianti Elettrici e Speciali (secondario, in carenza del precedente Prezzario);
 - in carenza, eventuali nuovi prezzi elaborati dall'Appaltatore previa specifica analisi prezzi elaborata in conformità a quanto disposto dall'art. 32 del D.P.R. 207/2010, con l'applicazione del ribasso esplicitato in fase di Offerta;

Gli importi delle singole voci di Prezzario, al netto dei ribassi effettuati in sede di Offerta, devono essere applicati a tutte le attività che vengono effettuate come extra-canone.

Qualora sui singoli Prezzari sia prevista una voce per attività a canone, il valore dell'attività deve comunque essere quello del canone esplicitato in fase di Offerta.

I prezzi delle singole voci di Prezzario che verranno applicati saranno quelli vigenti durante la fase di autorizzazione dell'attività ad opera del Direttore Lavori, al netto del ribasso offerto.

Ciò significa che la pubblicazione di una nuova versione di Prezzario avrà vigore al netto del ribasso offerto, al fine della liquidazione delle manutenzioni solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate e comunque ancora da iniziare.

8.2 CORRISPETTIVI MANODOPERA

Relativamente alla sola manodopera il corrispettivo sarà composto dal costo della manodopera ufficiale in vigore nel territorio, ovvero il Prezzario dei Lavori Pubblici della Toscana del 2015 – Provincia di Firenze, pubblicato con Delibera regionale n. 595 del 18.05.2015 cui si aggiunge un importo percentuale pari al 26,50% calcolato sul costo della manodopera di cui sopra, per tenere conto dei costi generali e dell'utile d'impresa.

Il ribasso esplicitato in fase di Offerta si applica esclusivamente a tale componente, ovvero al 26,50% (costi generali e utile d'impresa).

9 PENALI

L'Appaltatore ha l'obbligo di organizzare una struttura tale da garantire che ogni intervento programmato o richiesto venga effettuato secondo i tempi e le modalità previste dal presente Capitolato.

La metodologia applicata prevede che l'importo delle penali venga trattenuto sul corrispettivo per attività a canone ed extra-canone mensile dovuto e fatturato.

9.1.1 PENALI SPECIFICHE

Verranno applicate penali da parte della Stazione Appaltante nel caso di:

<i>Rif.</i>	<i>Ipotesi di inadempimento sanzionato con penale</i>	<i>Valore penale</i>
a)	Ritardo nella consegna dell'Anagrafica Tecnica	€ 500,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti nel Capitolato (rif. paragrafo 5.2.1.2)
b)	Ritardo nell'attivazione del presidio telefonico	€ 250,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti nel Capitolato (rif. paragrafo 5.3)
c)	Ritardo nella consegna del Programma Operativo degli Interventi	€ 1.000,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti nel Capitolato (rif. paragrafi 5.5.1.1 e 2.4)
d)	Ritardo nel caso di intervento in Reperibilità	€ 400,00 per ogni ora di ritardo rispetto all'orario previsto nel Capitolato (rif. paragrafo 6.1.9)
e)	Mancata variazione degli orari e della date di accensione/spegnimento, a seguito di ordine scritto dalla Stazione Appaltante	€ 500,00 se non ottemperato entro 3 ore dell'ordine
f)	Abbandono di materiali di risulta nell'edificio e/o nei locali tecnici	€ 300,00 per ogni segnalazione, a seguito di verifica accertata in contraddittorio
g)	Mancata effettuazione degli interventi di manutenzione programmata individuati nel P.D.I.	€ 400,00 per ciascun componente, a seguito di verifica accertata in contraddittorio
h)	Mancato aggiornamento del libretto di centrale	€ 300,00 per ciascuna verifica accertata in contraddittorio
i)	Superamento delle temperature di esercizio	€ 300,00 per ciascuna verifica accertata in contraddittorio
j)	Mancato rispetto della tempistica prevista dalla Stazione Appaltante (secondo le indicazioni dell'Ordinativo) per l'esecuzione di ogni di manutenzione su ordinativo	1‰ (uno per mille) dell'importo dell'ordinativo per ogni giorno di ritardo
k)	Mancata applicazione delle targhette adesive immediatamente dopo l'effettuazione della periodica pulizia filtri e dello spray battericida su ciascuna apparecchiatura oggetto di manutenzione	€ 100,00 per ogni apparecchiatura interna o esterna priva di targhetta adesiva, a seguito di verifica accertata in contraddittorio

<i>Rif.</i>	<i>Ipotesi di inadempimento sanzionato con penale</i>	<i>Valore penale</i>
a)	Ritardo nella consegna dell'Anagrafica Tecnica	€ 500,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti nel Capitolato (rif. paragrafo 5.2.1.2)
b)	Ritardo nell'attivazione del presidio telefonico	€ 250,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti nel Capitolato (rif. paragrafo 5.3)
c)	Ritardo nella consegna del Programma Operativo degli Interventi	€ 1.000,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti nel Capitolato (rif. paragrafi 5.5.1.1 e 2.4)
d)	Ritardo nel caso di intervento in Reperibilità	€ 400,00 per ogni ora di ritardo rispetto all'orario previsto nel Capitolato (rif. paragrafo 6.1.9)
e)	Mancata variazione degli orari e della date di accensione/spegnimento, a seguito di ordine scritto dalla Stazione Appaltante	€ 500,00 se non ottemperato entro 3 ore dell'ordine
f)	Abbandono di materiali di risulta nell'edificio e/o nei locali tecnici	€ 300,00 per ogni segnalazione, a seguito di verifica accertata in contraddittorio
g)	Mancata effettuazione degli interventi di manutenzione programmata individuati nel P.D.I.	€ 400,00 per ciascun componente, a seguito di verifica accertata in contraddittorio
h)	Mancato aggiornamento del libretto di centrale	€ 300,00 per ciascuna verifica accertata in contraddittorio
i)	Superamento delle temperature di esercizio	€ 300,00 per ciascuna verifica accertata in contraddittorio
j)	Mancato rispetto della tempistica prevista dalla Stazione Appaltante (secondo le indicazioni dell'Ordinativo) per l'esecuzione di ogni di manutenzione su ordinativo	1‰ (uno per mille) dell'importo dell'ordinativo per ogni giorno di ritardo
k)	Mancata applicazione delle targhette adesive immediatamente dopo l'effettuazione della periodica pulizia filtri e dello spray battericida su ciascuna apparecchiatura oggetto di manutenzione	€ 100,00 per ogni apparecchiatura interna o esterna priva di targhetta adesiva, a seguito di verifica accertata in contraddittorio
l)	Mancata presentazione del preventivo a seguito di ordinativo della Stazione Appaltante entro 48 ore dalla richiesta/ordine	€ 100,00 per ogni giorno di ritardo, fino al ricevimento del preventivo
m)	Mancata consegna del certificato di conformità, ove normativamente previsto, al termine dei lavori effettuati	€ 200,00 per ogni circostanza

Per i casi di inadempienza non sopra compresi, riferiti alle prescrizioni contrattuali, qualora gli stessi recassero grave pregiudizio all'erogazione delle prestazioni manutentive dell'appalto, la Stazione

Appaltante potrà, a suo giudizio insindacabile, applicare ulteriori penalità calcolate in base al danno subito.

La mancata impostazione degli orari di funzionamento degli impianti meccanici in gestione, in occasione di eventi straordinari, comporterà l'applicazione di una sanzione di € 500,00 (cinquecento/00) oltre all'applicazione della sanzione di € 1.000,00 (mille/00) per ogni ora consecutiva dei danni causati agli organizzatori.

L'applicazione di tutte le penali di cui sopra avviene mediante detrazione delle somme dovute dalle stesse in seguito alla fatturazione periodica; resta fermo il diritto della Stazione Appaltante all'eventuale risarcimento dei danni.

La Stazione Appaltante potrà rescindere il contratto in caso di cessione a terzi o subappalto non autorizzato.

Qualora l'ammontare complessivo annuo delle penali applicate risulti superiore al 10% dell'importo contrattuale, sarà facoltà della Stazione Appaltante recedere dal contratto in danno.

Resta altresì fermo il diritto della Stazione Appaltante di risolvere in danno il contratto in caso di comportamenti negligenti dell'Appaltatore che rechino grave pregiudizio nei confronti dell'utenza.

10 PAGAMENTI

10.1 MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CANONE

Mensilmente, l'Appaltatore deve presentare un documento riassuntivo (Stato Avanzamento dei Servizi) dell'importo del canone dovuto per il mese precedente, con puntuale riferimento all'elenco prezzi offerti per le attività a canone.

Tale valore del canone può essere decrementato in base alle trattenute sul canone determinate dall'applicazione delle penali di cui al capitolo 9.

La Stazione Appaltante, entro 10 giorni dalla presentazione del documento potrà richiedere chiarimenti e/o documentazione integrativa e/o revisione del documento stesso, oltre alla decurtazione delle somme corrispondenti alle attività eventualmente non svolte.

A seguito della consegna della documentazione integrativa o revisionata richiesta, la Stazione Appaltante ha come nuovo termine di approvazione ulteriori 10 giorni dalla consegna. Trascorsi i 10 giorni senza che la Stazione Appaltante abbia chiesto chiarimenti e/o altra documentazione, il documento riepilogativo si intende accettato ed approvato.

La Stazione Appaltante acquisirà copia della documentazione attestante il versamento dei contributi previdenziali e assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti da parte dell'Appaltatore.

Avuta l'approvazione, l'Appaltatore provvede quindi all'emissione di fatture mensili di importo pari al corrispettivo relativo al mese precedente accettato ed approvato dalla Stazione Appaltante e dal Direttore dei Lavori secondo quanto precedentemente detto.

Il pagamento delle fatture avviene nel rispetto della normativa vigente in materia.

Come compenso dell'espletamento del controllo inerente le manutenzioni indicate nel P.D.I., viene considerata l'attività dell'Appaltatore ovvero, come anticipato, sia l'attività diretta di controllo, sia la prestazione professionale di redazione della certificazione e/o collaudo e/o corretta posa in opera relativa.

10.2 MODALITÀ DI RENDICONTAZIONE E PAGAMENTO ATTIVITÀ EXTRA-CANONE ED ASSISTENZA TECNICA EVENTI IN TEATRO

Mensilmente, l'Appaltatore deve presentare il rendiconto delle attività svolte nell'arco del mese precedente relative a manutenzioni extra-canone, comprendenti interventi / manutenzioni erogati a richiesta e gestiti attraverso Ordini di Intervento, oltre alle tipologie dell'Assistenza Tecnica Eventi in Teatro erogate per le manifestazioni / eventi / spettacoli che si sono tenuti.

Per particolari interventi non ultimati (es. interventi di durata superiore al mese) è facoltà del Direttore Lavori autorizzare il pagamento delle attività svolte previa determinazione dello stato di avanzamento degli stessi. Tale stato di avanzamento deve essere documentato a cura dell'Appaltatore e controllato ed approvato a cura del Direttore Lavori.

La Stazione Appaltante, entro 10 giorni dalla presentazione del rendiconto, deve approvare il rendiconto stesso o richiedere documentazione integrativa e/o revisione del rendiconto stesso: a seguito di consegna della documentazione integrativa o revisionata richiesta, la Stazione Appaltante ha come nuovo termine di approvazione ulteriori 10 giorni dalla consegna. Trascorsi i 10 giorni senza che la Stazione Appaltante abbia chiesto chiarimenti e/o altra documentazione, il rendiconto si intende accettato ed approvato.

Avuta l'approvazione del Direttore Lavori, l'Appaltatore può emettere fattura/e contenente gli importi relativi a:

- manutenzioni extra-canone;
- stati di avanzamento relativi ad attività non completate approvati dal Direttore Lavori;
- Assistenza Tecnica Eventi in Teatro (specificando il cronoprogramma delle varie tipologie "A", "B" effettivamente erogate).

La fattura deve essere emessa mensilmente ed accompagnata da tutta la documentazione aggiuntiva necessaria o richiesta dal Direttore Lavori.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di richiedere, in ogni momento, la modifica della documentazione richiesta e delle modalità di presentazione della stessa ai fini di agevolare i processi amministrativi e di controllo. L'Appaltatore ha l'obbligo di adeguarsi a partire dal successivo ciclo di fatturazione, pena la sospensione dei pagamenti delle fatture non accompagnate dai giustificativi adeguati.

Nel caso sia prescritta o richiesta la contabilità secondo le modalità tipiche dei LL.PP., questa deve essere redatta dall'Appaltatore, e l'onere relativo è compreso nei canoni e nei compensi per manutenzioni aggiuntive.

11 DISPOSIZIONI CONTRATTUALI E AMMINISTRATIVE

11.1 DISPOSIZIONI LEGISLATIVE DI RIFERIMENTO

Le attività oggetto del presente Appalto sono disciplinate dalla normativa, sia nazionale che regionale, vigente in materia che deve intendersi integralmente richiamata ai fini del presente Capitolato.

Inoltre, in via graduale, le attività oggetto del presente appalto sono disciplinate dalle norme regolamentari di emanazione locale inerenti alle attività medesime, che si intendono anch'esse integralmente richiamate ai fini del presente Capitolato.

In particolare, l'Appaltatore è tenuto ad eseguire le attività oggetto del presente appalto nella piena osservanza di leggi e regolamenti, anche locali, vigenti in materia di:

- gestione dei servizi affidati;
- sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;

- smaltimento dei rifiuti speciali;
- prevenzione incendi;
- impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- assunzioni obbligatorie e patti sindacali,
- tutela delle acque e trattamento delle acque reflue;
- circolazione stradale, tutela e conservazione del suolo pubblico;
- prevenzione della criminalità mafiosa;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- progettazione ed esecuzione di opere in muratura, ferro e cemento armato;
- esecuzione di opere per lo Stato;
- collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- sicurezza cantieri;
- S.C.I.A. e permesso di costruire da parte del Comune;
- norme di sicurezza negli impieghi degli oli minerali.

11.2 DOCUMENTI CONTRATTUALI

Disciplinare Tecnico Prestazionale e Relazione Specialistica Opere Edili;

Disciplinare Tecnico Prestazionale e Relazione Specialistica Impianti Meccanici;

Disciplinare Tecnico Prestazionale e Relazione Specialistica Impianti Elettrici e Speciali;

Piano Dettagliato degli Interventi (P.D.I.).

11.3 ONERI ED OBBLIGHI DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore, assumendo verso la Stazione Appaltante il ruolo di fornitore globale, deve garantire la completezza e l'omogeneità della fornitura e deve pertanto farsi carico della efficienza delle manutenzioni richieste.

È compito dell'Appaltatore gestire nei tempi e nei modi di seguito definiti gli interventi presso il Teatro e verificare che siano rispettate integralmente le disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro.

L'Appaltatore è obbligato ad adottare, nell'esecuzione di tutte le attività, ogni procedimento ed ogni cautela necessari a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette e dei terzi, nonché ad evitare qualsiasi danno agli impianti, a beni pubblici o privati.

In conseguenza, l'Appaltatore resta automaticamente impegnato a:

- liberare la Stazione Appaltante ed i suoi incaricati da qualsiasi pretesa, azione o molestia di terzi derivante dall'esecuzione dei servizi oggetto del presente Appalto;
- attenersi alle disposizioni che saranno emanate dal Direttore Lavori nell'intento di arrecare il minimo disturbo o intralcio al regolare funzionamento degli ambienti eventualmente interessati dalle prestazioni appaltate, anche se ciò comporti l'esecuzione degli stessi a gradi, limitando l'attività lavorativa ad alcuni ambienti e con sospensione durante alcune ore della giornata, oppure obblighi il personale a percorsi più lunghi e disagiati;

- mantenere sui luoghi di svolgimento delle attività una severa disciplina da parte del suo personale, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni di volta in volta impartite e con facoltà, da parte del Direttore Lavori, di chiedere l'allontanamento di quegli operai o incaricati che non fossero – per qualsiasi motivo – graditi alla Stazione Appaltante;
- utilizzare, per le attività dell'Appalto, personale abilitato ai sensi di legge nei casi prescritti e munito di preparazione professionale e di conoscenze tecniche adeguate; lo stesso personale dovrà avere conoscenza delle norme antinfortunistiche ed sarà tenuto all'osservanza delle norme e delle disposizioni che saranno impartite dal Direttore Lavori.

Oltre a quanto previsto nel presente Capitolato, sono a carico dell'Appaltatore gli oneri e gli obblighi e le relative spese derivanti dalle manutenzioni appaltate, sia con corrispettivo a canone che extra-canone.

Di tali oneri e obblighi, come degli altri indicati o richiamati nel testo del presente Capitolato, l'Appaltatore dovrà aver tenuto debito conto nello stabilire i prezzi (offerta) dei servizi.

Si precisa inoltre che tutti gli interventi manutentivi da effettuarsi su impianti rientranti nelle previsioni di cui al D.M. 37/2008 e s.m.i. devono essere eseguiti da Impresa a ciò abilitata, la quale è tenuta anche a rilasciare, a cura di personale abilitato ai sensi di legge, le prescritte certificazioni di conformità, ogni qualvolta si rendano necessarie.

11.3.1 SEDI OPERATIVE

L'Appaltatore deve garantire una sede operativa presso la quale il Gestore del Servizio terrà tutti i contatti tecnici ed organizzativi inerenti i servizi appaltati.

E' inoltre fatto obbligo all'Appaltatore, ogni qual volta il Direttore Lavori lo ritenga necessario, di inviare persona dotata di adeguata rappresentatività e gradita alla Stazione Appaltante, presso gli uffici dello stesso nell'orario stabilito, per ricevere ordini e comunicazioni relative all'Appalto.

L'Appaltatore che personalmente non segua le attività o che sia impedito, anche temporaneamente, alla firma degli atti nascenti dai contratti, è tenuto a delegare, temporaneamente, un terzo che abbia il potere di sottoscrivere tali atti.

La delega ed il documento identificativo dei poteri del delegato deve pervenire alla Stazione Appaltante a mezzo di lettera raccomandata.

11.3.2 SICUREZZA SUL LAVORO E TUTELA DELL'AMBIENTE

11.3.2.1 Informazione e formazione dei lavoratori e Dispositivi di protezione individuale

L'Appaltatore, in ottemperanza alle disposizioni del Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i., deve:

- provvedere affinché il suo personale che eseguirà i servizi di cui al presente Capitolato, abbia ricevuto una adeguata informazione e formazione sui rischi specifici propri della loro attività, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dell'ambiente;
- dotare il proprio personale di adeguati dispositivi di protezione individuali e collettivi (ad es. elmetti, cinture di sicurezza, guanti, occhiali di sicurezza, ecc.) in relazione alla tipologia delle attività oggetto dei servizi di cui al presente Capitolato.

11.3.2.2 Informazioni sui rischi specifici

La Stazione Appaltante, attraverso persona idonea (Direttore Lavori o altri da lui espressamente incaricati), devono fornire preventivamente all'Appaltatore dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'area in cui è destinato ad operare ed in relazione all'attività oggetto di appalto,

ciò per consentire all'Appaltatore l'adozione delle misure di prevenzione e di emergenza in relazione alla attività da svolgere.

L'Appaltatore si impegna a portare a conoscenza di tali rischi i propri dipendenti destinati a prestare la loro opera nell'area predetta, a controllare l'applicazione delle misure di prevenzione e a sviluppare un costante controllo durante l'esecuzione delle attività.

11.3.2.3 Piano di sicurezza lavoro

Ad integrazione di quanto precedentemente indicato in materia di sicurezza sul lavoro, l'Appaltatore, ove in relazione all'incarico affidato si renda necessario, è tenuto a predisporre un Piano di Sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Copia del Piano di Sicurezza deve essere consegnata al Responsabile della Sicurezza ed ai Rappresentanti dei Lavoratori dell'Appaltatore, nonché al Direttore Lavori, prima dell'inizio delle attività.

11.3.3 ULTERIORI OBBLIGHI DELL'APPALTATORE

Salvo quanto previsto nell'appalto, l'Appaltatore è obbligato, nell'esecuzione delle manutenzioni ordinate, ad osservare tutte le vigenti Leggi, Norme e Regolamenti in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, di prevenzione infortuni, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente ed a farle rispettare ai propri dipendenti ed agli eventuali subappaltatori.

Inoltre, l'Appaltatore:

- è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai Contratti Collettivi Nazionali e Territoriali in vigore per il settore e per la zona di appartenenza dei beni;
- è responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei Subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni (manutenzioni) rese nell'ambito del subappalto.

11.4 ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI MANUTENTIVE

Fatte salve le prescrizioni contenute nel presente Capitolato e nei Disciplinari Tecnico-Specialistici, l'Appaltatore può sviluppare le manutenzioni nel modo che ritenga opportuno; la loro esecuzione deve comunque avvenire con modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio all'utilizzazione dei locali di svolgimento dell'attività della Fondazione in relazione al tipo ed entità degli interventi.

Nell'esecuzione delle manutenzioni l'Appaltatore deve osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed è tenuto ad impiegare materiale di ottime qualità ed appropriato agli impieghi.

La presenza sui luoghi del personale di direzione e sorveglianza della Stazione Appaltante – presenza che può essere anche saltuaria – non esonera minimamente l'Appaltatore dalla responsabilità circa la perfetta esecuzione delle manutenzioni ancorché i difetti che siano poi riscontrati siano stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione sia stata approvata. Si stabilisce infatti che l'onere dell'Appaltatore è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza può mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

La Stazione Appaltante si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini al fine di verificare le modalità ed i tempi di esecuzione delle manutenzioni, anche successivamente all'espletamento delle medesime.

In casi particolari e di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività della Stazione Appaltante, può essere richiesto di erogare le manutenzioni e le attività inerenti l'esecuzione delle manutenzioni stesse oggetto di Appalto, anche di notte o nei giorni festivi, senza che l'Appaltatore possa vantare compensi suppletivi oltre a quelli espressamente previsti.

L'Appaltatore deve possedere e mantenere attivi e funzionanti contatti telefonici (fisso e cellulare), casella e-mail, segreteria telefonica e tutto quanto previsto per i collegamenti con la Stazione Appaltante.

11.5 MEZZI E ATTREZZATURE DI LAVORO

L'Appaltatore deve utilizzare propri mezzi ed attrezzature, adeguati al lavoro da svolgere e idonei ai fini della sicurezza e della tutela della salute e dell'ambiente; a tale riguardo deve dimostrare, con apposita documentazione, che i mezzi e le attrezzature utilizzati rispettano la normativa macchine e di aver provveduto ad eseguire la manutenzione ordinaria e programmata presso officine specializzate.

Eventuali strutture e/o mezzi e/o servizi che la Stazione Appaltante dia in prestito d'uso all'Appaltatore per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi, ecc.) devono essere indicate nel Verbale di Consegna, e successivi aggiornamenti, nella sezione "Attestazione della presa in consegna degli immobili" che deve essere controfirmato dall'Appaltatore il quale, così, si impegna formalmente a prendersene cura ed a mantenerle in modo tale da garantire il buono stato di conservazione delle stesse.

12 QUADRO ECONOMICO

L'importo dell'appalto è desumibile dal seguente quadro economico:

A: STIMA ECONOMICA SUDDIVISA PER CATEGORIE:

		Opere Edili (Cat. OG1)		Imp. Meccanici (Cat. OS28)		Imp. Elettrici e Speciali (Cat. OS30)	
		Importo lavori	Incidenza mano d'opera	Importo lavori	Incidenza mano d'opera	Importo lavori	Incidenza mano d'opera
		€	%	€	%	€	%
A	Manutenzione Programmata di Esercizio:						
	– Assistenza alla Manutenzione Operativa						
	– Servizi di Governo (supporto manutentivo)	166.409,20	64,2	268.920,19	80,5	277.912,22	80,5
	– Manutenzione Impianti						
	– Mantenimento Edile						
B	Manutenzione extra-canone ed extra-franchigia	35.000,00	45,0	22.500,00	45,0	22.500,00	45,0
C	Assistenza Tecnica Eventi in Teatro (ai fini della sola stima economica di tale attività si ipotizzano indicativamente 10 Assistenze di tipo "B" per spettacoli serali la domenica; per l'Assistenza alla Manutenzione operativa 190 ore annue al di fuori degli orari di cui allo schema del paragrafo 4.2)	0,00	0,0	4.188,16	100,0	4.188,16	100,0
TOTALE (A+B+C)		201.409,20	60,9	295.608,35	78,1	304.600,38	75,8

B: STIMA ECONOMICA COMPLESSIVA:

		Importo €
A	Manutenzione Programmata di Esercizio:	
	– Assistenza alla Manutenzione Operativa	
	– Servizi di Governo (supporto manutentivo)	713.241,61
	– Manutenzione Impianti	
	– Mantenimento Edile	
B	Manutenzione extra-canone ed extra-franchigia	80.000,00
C	Assistenza Tecnica Eventi in Teatro (valgono le considerazioni di cui sopra)	8.376,32
TOTALE (A+B+C)		801.617,93
Percentuale incidenza mano d'opera		72,9 %

C: IMPORTO A BASE D'ASTA:

		Importo €
Importo Totale		801.617,93
1	- di cui importo lavori soggetti a ribasso d'asta	201.407,18
2	- di cui costi per la sicurezza NON soggetti a ribasso d'asta	15.864,82
3	- di cui costi per la mano d'opera	584.345,93
3.1	- di cui costi per la mano d'opera soggetti a ribasso d'asta	122.412,39
3.2	- di cui costi per la mano d'opera NON soggetti a ribasso d'asta	461.933,57

Riepilogo:

		Importo €
Importo soggetto a ribasso d'asta 1 + 3.1		323.819,57
Importo NON soggetti a ribasso d'asta 2 + 3.2		477.789,36

13 GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE

13.1 CAUZIONE PROVVISORIA

Ai sensi dell'art. 75 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per gli appalti sopra soglia comunitaria, valevole anche per gli appalti sotto soglia comunitaria ai sensi dell'art. 121 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., l'offerta da presentare per l'affidamento dell'esecuzione dei Lavori Pubblici è corredata da una garanzia pari al 2% del prezzo base dei lavori. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'Aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Ai non Aggiudicatari la cauzione è restituita non appena avvenuta la aggiudicazione. Tale garanzia può essere costituita mediante:

1. cauzione in contanti o in titoli pubblici garantiti dallo Stato;
2. fideiussione assicurativa con clausola di pagamento a prima richiesta (operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, Codice Civile);
3. fideiussione bancaria con clausola di pagamento a prima richiesta (operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, Codice Civile);
4. fideiussione con polizza rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 D.Lgs. 385/1993 e s.m.i. che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con clausola di pagamento a prima richiesta (operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, Codice Civile);

L'offerta deve essere altresì accompagnata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore verso il concorrente a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto di cui all'art. 113 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. nel caso l'offerente risultasse aggiudicatario.

La garanzia prestata mediante fideiussione, bancaria o assicurativa, contenente clausole limitative della responsabilità dell'istituto fideiussore, comporterà l'esclusione dalla gara dell'impresa che l'abbia presentata.

13.2 FIDEIUSSIONE A GARANZIA DELL'ANTICIPAZIONE

L'erogazione dell'anticipazione, è subordinata alla costituzione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari all'anticipazione maggiorato del tasso di interesse legale applicato al periodo necessario al recupero dell'anticipazione stessa secondo il cronoprogramma dei lavori. L'importo della garanzia viene gradualmente ed automaticamente ridotto nel corso dei lavori, in rapporto al progressivo recupero dell'anticipazione da parte della Stazione Appaltante.

13.3 CAUZIONE DEFINITIVA

L'Esecutore del Contratto è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria del 10% dell'importo contrattuale. In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10%, la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti la predetta percentuale di ribasso; ove il ribasso sia superiore al 20%, la garanzia fideiussoria è aumentata di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al venti per cento. La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria di cui agli artt. 75 e 121 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. da parte della Stazione Appaltante che procederà all'aggiudicazione dell'Appalto al Concorrente che segue nella graduatoria.

La garanzia copre:

- a. l'adempimento di tutte le obbligazioni del Contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse;
- b. il rimborso delle somme pagate in più dall'Appaltatore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno;
- c. le maggiori spese sostenute per il completamento dei lavori nel caso di risoluzione disposta in danno dell'Appaltatore;
- d. 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 comunque presenti in cantiere.

Tale garanzia fideiussoria può essere:

1. assicurativa, con clausola di pagamento a prima richiesta (operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante e rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, Codice Civile);
2. bancaria, con clausola di pagamento a prima richiesta (operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante e rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, Codice Civile);
3. con polizza rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993 e s.m.i. che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della programmazione economica.

Deve permanere fino al Certificato di Collaudo provvisorio o di regolare esecuzione e comunque non oltre 12 mesi dall'ultimazione dei lavori e sarà svincolata secondo quanto previsto dall'art. 235 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i. e dall'art. 113, comma 3 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per i contratti sopra soglia, valevole ai sensi dell'art.121, D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. anche per i contratti sotto soglia comunitaria.

Le suddette garanzie dovranno essere conformi a quanto previsto dal Decreto 12.03.2004, n.123 del Ministero delle Attività Produttive.

13.4 POLIZZA A GARANZIA DELLA RATA DI SALDO

L'Esecutore dei lavori è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria a garanzia della rata di saldo, che scade automaticamente quando il Certificato di Collaudo o il Certificato di Regolare Esecuzione divengono definitivi, senza bisogno di formale provvedimento di svincolo, ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

13.5 POLIZZA DI ASSICURAZIONE PER DANNI DI ESECUZIONE E RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI

Almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori l'Appaltatore deve trasmettere alla Stazione Appaltante copia della polizza di assicurazione per:

1. danni subiti dalla Stazione Appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere con massimale pari a € 500.000,00 (cinquecentomila/00).
2. danni a terzi causati nel corso dell'esecuzione dei lavori. Il massimale è pari a € Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
3. danni provocati dalla mancata esecuzione delle rappresentazioni teatrali per cause imputabili all'Appaltatore, con un massimale di € 500.000,00 (cinquecentomila/00) per singolo evento.

14 MODALITÀ ESPLETAMENTO GARA

La gara sarà espletata secondo la seguente modalità:

CANONE DI ESERCIZIO

Canone per la gestione annuale di base (Assistenza alla Manutenzione Operativa, esercizio, conduzione, manutenzione ordinaria programmata - preventiva e correttiva -, pronto intervento).

MANUTENZIONE SU ORDINATIVO

Importo annuale della componente “ordinativo” (extra-canone ed extra-franchigia); tali interventi verranno eseguiti a seguito di specifici ordinativi i cui prezzi verranno desunti dai seguenti prezziari e dei listini dei produttori di apparecchiature tecnologiche specialistiche per anno di emissione dell’ordinativo:

- per le opere edili: PREZZARIO DEI LAVORI PUBBLICI DELLA TOSCANA del 2015 – Provincia di Firenze, pubblicato con Delibera Regionale n. 595 del 18.05.2015 (prioritario), PREZZI INFORMATIVI DELL’EDILIZIA edito dalla Tipografia del genio Civile (DEI) (secondario, in carenza del precedente Prezzario);
- per gli impianti meccanici: PREZZARIO DEI LAVORI PUBBLICI DELLA TOSCANA del 2015 – Provincia di Firenze, pubblicato con Delibera Regionale n. 595 del 18.05.2015 (prioritario), elenco prezzi di riferimento in uso presso la Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze - Servizio Gestione e Manutenzione; nello specifico, ELENCO PREZZI DI RIFERIMENTO IMPIANTI TERMO-MECCANICI (secondario, in carenza del precedente Prezzario);
- per gli impianti elettrici: PREZZARIO DEI LAVORI PUBBLICI DELLA TOSCANA del 2015 – Provincia di Firenze, pubblicato con Delibera Regionale n. 595 del 18.05.2015 (prioritario), elenco prezzi di riferimento in uso presso la Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze - Servizio Gestione e Manutenzione; nello specifico, ELENCO PREZZI DI RIFERIMENTO IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI (secondario, in carenza del precedente Prezzario);
- per tutte le categorie, listini dei produttori di materiali ed apparecchiature tecnologiche specialistiche;

L’applicazione della franchigia per ciascun intervento sarà differenziata in funzione delle macro-categorie, nella misura variabile tra 150,00 €/cad e 800,00 €/cad (indicate nel paragrafo 6.1).

ASSISTENZA TECNICA EVENTI IN TEATRO

Assistenza Tecnica Eventi in Teatro: presenza e disponibilità continuativa di un presidio in orario serale, la domenica, in corrispondenza di una stima preliminare di 10 spettacoli serali, come da esplicita richiesta della Fondazione, (attività da effettuarsi secondo le modalità indicate nel paragrafo 7.2, considerando i trend storici delle attività teatrali).

Il ribasso è da considerarsi esclusivamente sull’incidenza delle spese generali e degli utili d’impresa del corrispettivo della manodopera, cioè da effettuarsi esclusivamente sul 26,50% del costo della mano d’opera.

N.B: Per quanto concerne:

- manutenzioni extra-canone;
- Assistenza alla Manutenzione operativa al di fuori degli orari di cui ai paragrafi 4.2 e 7.1 del presente Capitolato;
- Assistenza Tecnica per Eventi in Teatro;

entrambe saranno oggetto di ordinativi specifici, il cui ammontare finale potrà essere inferiore alla somma posta a base di gara, in corrispondenza del non verificarsi della totalità delle ipotesi di richiesta della Fondazione previste (per l'Assistenza Tecnica per Eventi in Teatro si ipotizzano indicativamente 10 Assistenze di tipo "B" per spettacoli serali la domenica; per l'Assistenza alla Manutenzione operativa 190 ore annue al di fuori degli orari di cui allo schema del paragrafo 4.2) e/o della totalità delle prestazioni integrative / opportunità / necessità stimate.

Le tipologie di Assistenza saranno comunicate all'Appaltatore a seguito delle specifiche richieste della Fondazione, con anticipo di circa 15 giorni.

14.1 SCONTO

Lo sconto che verrà offerto in fase di gara sarà applicato alle seguenti categorie:

- "A": CANONE DI ESERCIZIO;
- "B.1": MANUTENZIONE SU ORDINATIVO – PREZZARI OPERE EDILI;
- "B.2": MANUTENZIONE SU ORDINATIVO – PREZZARIO IMPIANTI MECCANICI;
- "B.3": MANUTENZIONE SU ORDINATIVO – PREZZARIO IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI;
- "B.4": MANUTENZIONE SU ORDINATIVO – LISTINI DEI PRODUTTORI;
- "C": ASSISTENZA TECNICA EVENTI IN TEATRO – MANO D'OPERA (componente spese generali ed utili d'impresa);

14.2 ALTRI PARAMETRI

Sopralluogo obbligatorio presso il Teatro dell'Opera, accompagnati da personale del Comune di Firenze previo concordamento data e orario.

Obbligo di allegare all'offerta una dichiarazione di impegno a stipulare una polizza assicurativa per **danni provocati dalla mancata esecuzione delle rappresentazioni teatrali** per cause imputabili all'Appaltatore, con un massimale di 500.000,00 € per singolo evento (riferimento capitolo 13, punto 13.5); copia della polizza stipulata dovrà essere fornita alla Stazione Appaltante prima della consegna dei lavori.

Dichiarazione della modalità operativa per l'**immediato avvio**, a partire dall'aggiudicazione, di tutte le prestazioni gestionali e manutentive: Manutenzione dell'Immobile (Manutenzione Operativa) e Gestione dell'Attività Teatrale (Altre Prestazioni Manutentive), con riferimento al paragrafo 1.2.

Tale dichiarazione sarà valutata ai fini della verifica preventiva dell'idoneità della compagine aziendale ad espletare i servizi affidati.

14.3 MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione della gara sarà effettuata a favore del massimo ribasso fra le offerte ammesse.

Qualora il numero delle offerte valide risulti pari almeno a dieci, si procederà alla **ESCLUSIONE AUTOMATICA** delle offerte individuate come anomale ai sensi dell'art. 86 del D.Lgs. 166/2006.

In caso di più offerte ex-aequo si procederà al sorteggio.