



CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Accordo Quadro con unico operatore per l'esecuzione dei servizi di manutenzione ordinaria preventiva e/o a guasto e di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica presso gli edifici di proprietà di EUR S.p.A.

Lotto 1



CAPO I.....	4
PARTE I	4
DEFINIZIONE TECNICA ED ECONOMICA DEI SERVIZI, NATURA E OGGETTO DELL'APPALTO	4
Art. 1 - Oggetto dell'appalto	4
Art. 2 - Descrizione dei luoghi oggetto del servizio	6
Art. 3 - Ammontare e durata dell'appalto	7
Art. 4 - Servizi "a canone"	8
Art. 5 - Servizi Extra Canone	11
Art. 6 - Modalità di stipulazione del contratto	14
PARTE II.....	14
DISCIPLINA CONTRATTUALE.....	14
Art. 7 - Disposizioni particolari riguardanti l'appalto	14
Art. 8 - Rappresentante dell'Appaltatore e domicilio	15
Art. 9 - Norme generali sui materiali, i componenti, i sistemi e l'esecuzione	16
Art. 10 - Attrezzatura tecnica	16
PARTE III.....	19
TERMINI PER L'ESECUZIONE	19
Art. 11 - Consegna del servizio e Start Up	19
Art. 12 - Sospensioni e proroghe	20
Art. 13 - Livelli qualitativi dei servizi attesi (SLA) e penali	20
Art. 14 - Danni di forza maggiore	21
PARTE IV	22
DISCIPLINA ECONOMICA.....	22
Art. 15 - Pagamenti.....	22
Art. 16 - Dichiarazione relativa ai prezzi e revisione prezzi	26
PARTE V	27
DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE.....	27
Art. 17 - Variazioni dell'attività a canone fisso e variabile	27
Art. 18 - Esecuzione di attività extra canone - Ordini di Acquisto (ODA)	27
Art. 19 - Controlli da parte della Committenza	28
Art. 20 - Oneri e responsabilità dell'Appaltatore	29
Art. 21 - Esecuzione, sospensione/ripresa e ultimazione degli interventi manutentivi.....	29
PARTE VI	30
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA.....	30



Art. 22 - Norme di sicurezza generali	30
Art. 23 - Lavoro notturno e festivo	31
Art. 24 - Piani di sicurezza e presenza di terzi appaltatori	31
PARTE VII.....	32
DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO	32
Art. 25 - Subappalto e sub-contratti.....	32
Art. 26 - Pagamento dei subappaltatori	32
PARTE VIII.....	33
DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE	33
Art. 27 – Certificato di verifica di conformità	33
Art. 28 – Svincolo definitivo della cauzione.....	33
PARTE IX.....	34
NORME FINALI	34
Art. 29 - Oneri e obblighi a carico dell'Appaltatore.....	34
CAPO II.....	36
PARTE X.....	36
DESCRIZIONE DEI MACROPROCESSI, DELL'ORGANIZZAZIONE E DELLE MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO OGGETTO DELL'APPALTO	36
Art. 31 - Illustrazione dei Macroprocessi dell'attività manutentiva	36
Art. 32 - Macro requisiti funzionali del software gestionale	37
Art. 33 - Organizzazione della Stazione Appaltante, dell'Appaltatore e interrelazioni tra le varie figure professionali	38
Art. 34 - Modalità esecutive	43
Art. 35 - Registro delle attività di Manutenzione (o Registro di Manutenzione)	44
Art. 36 - Illustrazione Macroprocessi.....	45
PARTE XI.....	46
ELENCO DEGLI ALLEGATI AL CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO	46



CAPO I

PARTE I

DEFINIZIONE TECNICA ED ECONOMICA DEI SERVIZI, NATURA E OGGETTO DELL'APPALTO

Art. 1 - Oggetto dell'appalto

Il presente documento contiene le clausole disciplinanti l'Accordo Quadro con un unico operatore economico ai sensi dell'art. 59 d.lgs. n. 36/2023, affidato tramite procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del medesimo decreto per l'esecuzione del servizio di manutenzione ordinaria preventiva e/o a guasto e di manutenzione straordinaria degli immobili di proprietà di EUR S.p.A.

Il presente appalto ha per oggetto il servizio di manutenzione integrato al fine di rispondere alle molteplici esigenze di gestione, sotto il profilo immobiliare, degli edifici di proprietà di EUR S.p.A. indispensabili alla funzionalità ed all'esercizio stesso delle attività nelle porzioni locate a Terzi e/o direttamente gestite dalla proprietà.

Nello specifico dovranno essere garantiti i seguenti servizi:

SERVIZI

Servizi a canone

1) Servizi a canone fisso:

- Coordinamento e gestione tecnica, definizione di aspetti progettuali costruttivi, presidio ordinario, assistenza tecnica, reperibilità e pronto intervento, terzo responsabile ed aggiornamento anagrafica immobili

2) Servizi a canone variabile:

- Servizi di manutenzione ordinaria programmata

3) Servizi extra canone

- Servizi di manutenzione a richiesta/guasto o danno e presidio

Le attività di manutenzione ordinaria programmata indicate nel presente Capitolato comprendono l'insieme degli interventi e delle verifiche finalizzate a mantenere in efficienza il complesso immobiliare di proprietà di EUR S.p.A., da effettuarsi precauzionalmente al fine di prevenire il verificarsi di anomalie, secondo le frequenze periodiche indicate nelle *"Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata"* (Allegati 4b-1, 4b-2, 4b-3) così come elaborate dalla Committenza.

La manutenzione ordinaria programmata risponde alla strategia manutentiva imperniata nella riduzione della possibilità di guasto o disservizi, in particolare nel funzionamento degli impianti a servizio degli Immobili di proprietà, nonché al fine di prevenire guasti accidentali o situazioni



di pericolo, bloccanti il funzionamento, così da ridurre i disagi per gli utilizzatori.

A tal fine è stato predisposto il ciclo manutentivo di cui alle *“Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata”*, sopra indicate, in base alle quali l'Appaltatore dovrà predisporre il proprio cronoprogramma giornaliero di esecuzione della manutenzione ordinaria programmata, tenuto conto, della propria organizzazione, delle capacità operative e del livello del servizio richiesto.

Nel corso del presente appalto, l'attuazione della strategia manutentiva su citata, (riduzione graduale del tasso di guasto storico), richiederà di testare le ipotesi progettuali e di processo verificandone l'efficacia ed i risultati per procedere, con il contributo propositivo dell'Appaltatore, ad attuare, eventualmente, tutte quelle misure correttive che, nel rispetto dell'equilibrio economico del contratto, consentiranno il raggiungimento del previsto livello manutentivo sugli immobili del Lotto.

L'Appaltatore, pertanto, contribuisce in maniera fattiva e propositiva e con modalità evolutiva alla redazione del *“Piano Annuale di Manutenzione Programmata”* di cui al successivo art. 35.1.

Detto piano da redigersi entro 15 giorni dalla consegna del servizio, con l'ausilio del sistema informatico di gestione dell'Appalto, sarà sottoposto alla approvazione del Direttore di Esecuzione del Contratto.

L'Appaltatore dovrà inoltre organizzare le proprie attività e dimensionare le proprie squadre di lavoro in modo tale da garantire che gli interventi di manutenzione a richiesta/guasto vengano realizzati nel rispetto degli SLA contrattuali, delle esigenze di volta in volta espresse dalla Committenza e secondo le modalità definite nei successivi paragrafi.

L'Appaltatore dovrà inoltre reperire ed organizzare le informazioni di carattere gestionale, tecnico, ed economico, in maniera strutturata secondo le modalità previste nel presente CSA, (aggiornamento dell'anagrafica).

Le attività manutentive elencate nel programma di manutenzione saranno svolte, di regola, nella fascia **settimanale lunedì - venerdì, nell'arco orario dalle 8:00 alle 19:00**, fatte salve esigenze particolari che verranno valutate in accordo con la Committenza e per le quali non si prevede alcun compenso aggiuntivo. Gli oneri di tali attività sono inclusi nel compenso del canone.

Per tutte le attività di manutenzione preventiva programmata e non, a richiesta ed a guasto sono in carico all'Appaltatore, a titolo indicativo e non esaustivo:

- il coordinamento della propria attività, anche in relazione alla presenza di ulteriori imprese operanti sugli Immobili costituenti il lotto in affidamento, a vario titolo, nonché in presenza di eventi che saranno comunicati dalla Committenza;
- la pianificazione e l'organizzazione delle attività manutentive attraverso il supporto di un'adeguata struttura tecnica ed amministrativa per un'idonea gestione del servizio, anche tramite l'apposito applicativo, la predisposizione della documentazione tecnico-contabile (Piano Annuale di manutenzione, report giornalieri, registro di manutenzione, ecc) necessaria per la gestione della manutenzione ordinaria programmata e di quella a richiesta/guasto e dei presidi;



- la gestione dei rifiuti, che andrà effettuata secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia e alle istruzioni riportate nell'allegato 8 del CSA.

Lo sviluppo e la esecuzione delle attività tecniche e progettuali dovranno essere svolte dall'Appaltatore secondo l'offerta tecnica presentata in sede di gara.

EUR S.p.A. si è dotata di un sistema informatizzato per la gestione dei Servizi e lavori oggetto del presente Appalto. Le caratteristiche generali del sistema sono descritte all'art. 33.

La commessa dovrà essere gestita attraverso il sistema informatizzato per la manutenzione predisposto dalla Committenza.

Nell'esecuzione del presente appalto trova integrale applicazione il DECRETO 23 giugno 2022 "*Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi*" poiché i relativi servizi ed i lavori dovranno essere eseguiti in edifici ricadenti nell'ambito della disciplina recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché di valore storico-culturale e testimoniale.

Art. 1.1 – Termini e definizioni

Nel presente Capitolato Speciale di Appalto si intende per:

Termine	Definizione
Assuntore/Appaltatore/Fornitore del servizio	L'impresa risultata aggiudicataria del lotto 1 della procedura di gara che sottoscrive il contratto, obbligandosi nei confronti del Committente a quanto nello stesso previsto
Coordinatore	Tecnico operativo dell'impresa aggiudicataria e responsabile del servizio
Stazione Appaltante/Committenza	la Società EUR S.p.A., proprietaria dell'immobile
BM	il Building Manager (EUR S.p.A.)
DEC e DO	il Direttore dell'Esecuzione del Contratto e Direttori Operativi (EUR S.p.A.)
RUP	il Responsabile Unico del Progetto (EUR S.p.A.)
Utilizzatore/Cliente	i soggetti locatari degli immobili o parte di essi.

Art. 2 - Descrizione dei luoghi oggetto del servizio

Il servizio di cui all'art. 1 del Capitolato dovrà essere svolto presso gli immobili di proprietà di EUR S.p.A. elencati nell'allegato 1 al presente Capitolato recante "*Elenco immobili lotto 1*".



La manutenzione ordinaria programmata riguarda prevalentemente i seguenti immobili: Palazzo Uffici, Palazzo dell'Urbanistica, Palazzo ex Ristorante e Parte del Palazzo dei Congressi. Gli ulteriori immobili, inclusi nell'allegato 1 recante "Elenco immobili lotto 1" saranno anch'essi oggetto di interventi a guasto/richiesta o manutenzione straordinaria programmata.

Si sottolinea il particolare pregio architettonico di tali immobili, molti dei quali sottoposti a vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio del Comune di Roma.

Art. 3 - Ammontare e durata dell'appalto

L'accordo quadro avrà durata di n. 36 (trentasei) mesi, fermo restando quanto previsto dall'art. 5 del contratto in termini di durata dello stesso.

L'importo stimato dell'Appalto a base di gara è così nel dettaglio ripartito:

SERVIZI						
Descrizione	Importo a base di gara	Sicurezza	Totale	Manodopera		Importo esclusa manodopera e
				Importo	%	
Servizi a canone fisso:						
Coordinamento e gestione tecnica, definizione di aspetti progettuali costruttivi, assistenza tecnica, reperibilità e pronto intervento, terzo responsabile ed aggiornamento anagrafica immobili	104 760,60 €		104 760,60 €	81 399,07 €	77,70%	23 361,53 €
Presidio ordinario	412 588,80 €	12 377,66 €	424 966,46 €	320 581,82 €	75,44%	92 006,98 €
Servizi a canone variabile:						
Manutenzione ordinaria programmata	967 211,61 €	48 360,58 €	1 015 572,19 €	566 955,31 €	55,83%	400 256,30 €
Totale parziale servizi a canone	1 484 561,01 €	60 738,24 €	1 545 299,25 €	968 936,20 €	62,70%	515 624,81 €
Servizi extra canone:						
Manutenzione a richiesta/guasto o danno e presidio	1 292 000,00 €	38 760,00 €	1 330 760,00 €	399 228,00 €	30,00%	892 772,00 €
Totale Servizi Extracanone	1 292 000,00 €	38 760,00 €	1 330 760,00 €	399 228,00 €	30,00%	892 772,00 €
Totale	2 776 561,01 €	99 498,24 €	2 876 059,25 €	1 368 164,20 €	47,57%	1 408 396,81 €

L'importo complessivo posto a base di gara dell'Appalto è pari ad € 2.876.059,25 , oltre IVA, compresi i costi per la sicurezza, non soggetti a ribasso, relativi alle interferenze valutati globalmente in € 99.498,24.

Il costo complessivo della manodopera è stimato pari ad € 1.368.164,20 con una incidenza percentuale pari al 47,57%.

Trattandosi di un accordo quadro va precisato che gli importi sopra indicati servono esclusivamente a identificare il tetto massimo di spesa. Per le attività extra canone la Committenza si riserva di non stipulare alcun contratto applicativo ovvero un numero di contratti applicativi tramite Ordine di Acquisto (ODA) che potrà riguardare servizi, forniture, per un importo complessivamente inferiore a quello presuntivamente stimato, senza che il contraente possa avere nulla a pretendere.

La Committenza si riserva, ove ritenuto funzionale alla realizzazione degli interventi e nei limiti preventivamente determinati strettamente necessari per concludere le prestazioni, di differire il termine dell'ultimo contratto applicativo. Pertanto, qualora l'ultimo contratto applicativo preveda un termine finale eccedente la data di scadenza dell'accordo quadro, tale scadenza dovrà intendersi differita per il tempo strettamente necessario all'esecuzione delle prestazioni richieste e nei tempi



predeterminati senza che l'aggiudicatario possa pretendere indennizzi o maggiori compensi a qualsiasi titolo.

Il Committente si riserva a suo insindacabile giudizio, senza che l'Appaltatore possa avanzare pretese di compensi e indennizzi di qualsiasi natura e specie, il diritto:

- di estendere il presente Accordo Quadro anche a servizi di manutenzioni relativi ad altri immobili di proprietà o mantenuti da EUR S.p.A., non contenuti nell'allegato 1 recante *"Elenco immobili lotto 1"*;
- di far eseguire, sugli immobili del presente lotto, attività di manutenzione ordinaria e/o straordinaria oggetto dell'accordo quadro a terzi appaltatori, in presenza di particolari esigenze.

L'importo presunto dell'Appalto è comprensivo degli oneri a carico dell'Appaltatore relativi alla predisposizione ed attrezzaggio dei locali che il Committente dovesse concedere in uso, per lo svolgimento delle attività previste. Nell'importo contrattuale sono inclusi tutti gli oneri necessari, anche se non esplicitamente menzionati nel presente Capitolato d'Oneri, per rendere i Servizi completi ed efficienti in ogni loro parte, rispondenti a tutte le normative di legge applicabili, con le caratteristiche prestazionali richieste.

Art. 4 - Servizi "a canone"

I servizi a canone si dividono in:

- **Servizi "a canone" fisso** che riguardano il coordinamento e la gestione tecnica, il presidio ordinario, la definizione di aspetti progettuali costruttivi, l'assistenza tecnica, la reperibilità e il pronto intervento edile ed impiantistico, l'attività di terzo responsabile e l'aggiornamento dell'anagrafica degli immobili;
- **Servizi "a canone" variabile** che riguardano le attività di manutenzione ordinaria programmata comprendenti l'insieme degli interventi e delle verifiche finalizzate a mantenere in efficienza gli immobili e da effettuarsi secondo il "Piano di manutenzione ordinaria programmata".

4.1. Servizi a Canone Fisso

4.1.1. Coordinamento e gestione tecnica

Il coordinamento e la gestione tecnica della commessa comprendono anche le attività di reperibilità e pronto intervento, l'assistenza tecnica alla Committenza, la definizione di aspetti progettuali costruttivi, il terzo responsabile per la conduzione degli impianti termici e l'aggiornamento dell'anagrafica degli immobili oggetto di manutenzione.

In particolare l'Appaltatore dovrà procedere, entro la durata dell'appalto ovvero secondo i tempi indicati nell'offerta tecnica, ad una verifica di tutta la documentazione posta a base di gara dalla Committenza, costituente l'anagrafica degli immobili, attraverso sopralluoghi per l'individuazione dei singoli oggetti (asset) necessaria alla verifica di conformità con le tabelle e gli schemi funzionali e *"as built"* e provvedere all'eventuale adeguamento della documentazione tecnica.

Per tutte le attività di manutenzione preventiva programmata e non, a richiesta ed a guasto oggetto dell'appalto sono in carico all'Appaltatore, a titolo indicativo e non esaustivo:

- il coordinamento della propria attività anche in relazione alla presenza di ulteriori imprese operanti sull'immobile a vario titolo nonché in presenza di eventi che saranno comunicati dal Committente;
- la pianificazione e l'organizzazione delle attività manutentive attraverso il supporto di un'adeguata struttura tecnica ed amministrativa che garantisca un'idonea gestione del servizio anche tramite supporto informatico, la predisposizione ed organizzazione di tutta la documentazione tecnica (Piano Annuale di manutenzione, report giornalieri, registro di manutenzione, ecc.) necessaria per la gestione della manutenzione ordinaria programmata e di quella a richiesta/guasto e dei presidi;
- la gestione dei rifiuti, che andrà effettuata secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia e alle istruzioni riportate nell'allegato 8 del CSA.;
- lo sviluppo e la esecuzione delle attività tecniche e progettuali che l'Appaltatore si è impegnato ad eseguire con l'offerta tecnica effettuata in sede di gara.

4.1.2. Assistenza tecnica e attività di Terzo responsabile

Sono comprese nei servizi a canone fisso tutte le attività di assistenza tecnica agli impianti richieste dalla Committenza e quanto necessario per espletare il servizio che prevede, tra le altre cose:

- lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'accensione e lo spegnimento, la messa a regime ed il controllo del regolare funzionamento degli impianti;
- il costante mantenimento dell'efficienza degli impianti, il rispetto delle normative vigenti e la minimizzazione dei possibili disservizi durante i periodi di utilizzo dei vari immobili costituenti il lotto 1;
- un'assidua, competente ed efficace azione di tipo tecnico ed operativo avente la funzione di garantire il corretto funzionamento degli impianti nel rispetto delle norme di sicurezza o di ottimale rendimento delle macchine;
- dichiarazione F-GAS

4.1.3. - Presidio ordinario

Il servizio dovrà essere svolto da due addetti (un impiantista elettrico e uno meccanico di livello B1 del CCNL metalmeccanici industria) che dovranno essere presenti nei giorni feriali, anche secondo turnazioni, a copertura della seguente fascia oraria: **dalle ore 07:30 alle ore 16:30 – dal lunedì al venerdì.**

Sono comprese nel presidio ordinario tutte le attività di assistenza tecnica agli impianti richieste dalla Committenza e quanto necessario per espletare il servizio che prevede, tra le altre cose:

- lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'accensione e lo spegnimento, la messa a regime ed il controllo del regolare funzionamento degli impianti;
- il costante mantenimento dell'efficienza degli impianti, il rispetto delle normative vigenti e la minimizzazione dei possibili disservizi;
- un'assidua, competente ed efficace azione di tipo tecnico ed operativo avente la funzione di garantire il corretto funzionamento degli impianti nel rispetto delle norme di sicurezza o di ottimale rendimento delle macchine;
- la verifica ed aggiornamento dell'anagrafica degli immobili;

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' or 'F' shape.

- la segnalazione alla Committenza di eventuali guasti e/o danni riscontrati a seguito di ispezioni giornaliere sugli impianti, negli orari previsti per il servizio di presidio ordinario;
- interventi di piccola manutenzione impiantistica ed edile (il costo di eventuali materiali utilizzati nello svolgimento delle attività di presidio ordinario sarà corrisposto a consuntivo a fine mese previa apertura di apposito ticket sul sistema REFTree da parte del Coordinatore).

Le suddette attività dovranno essere svolte in funzione della peculiarità degli impianti, delle particolari indicazioni fornite dalla Committente e/o secondo quanto prescritto dalle disposizioni legislative.

L'Appaltatore dovrà inoltre monitorare i consumi di energia attraverso l'utilizzo dei misuratori installati ed ulteriori che dovessero essere installati nel corso dell'appalto e trasmettere al Building Manager un report mensile degli stessi fornendo proposte per la loro riduzione.

L'Appaltatore dovrà infine segnalare al BM la necessità adeguamento degli impianti a seguito di intervenute nuove normative.

4.2. Servizi a Canone Variabile

4.2.1 Manutenzione Ordinaria Programmata

Per manutenzione ordinaria programmata si intendono tutte quelle attività ed interventi a carico dell'Appaltatore, comunque occorrenti alla prevenzione di guasti e/o di situazioni di pregiudizio, mirate a mantenere in piena efficienza gli immobili, anche contenendone il loro normale degrado, nonché secondo quanto prescritto da disposizioni legislative, come preliminarmente individuate nelle *"Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata"* (allegati 4b-1, 4b-2, 4b-3) così come elaborate dalla Committenza.

Lo svolgimento di tali attività prevede l'utilizzo di manodopera con diverse specializzazioni a seconda delle tipologie di intervento da attuare (elettricisti, frigoristi, operai edili, ecc.) e dotati delle abilitazioni di legge.

Per le attività manutentive sono a cura e spese dell'Appaltatore:

- gli apprestamenti, gli attrezzi di lavoro normali e speciali, di uso individuale o collettivo, le apparecchiature e gli strumenti di controllo, di misura e di registrazione;
- le dotazioni antinfortunistiche di qualunque tipo;
- i materiali di normale utilizzo quali grassi, oli lubrificanti ecc.;
- le strumentazioni certificate per l'esecuzione dei controlli e delle misure;
- le attrezzature e gli utensili specifici per le diverse tipologie d'intervento;
- gli interventi di taratura, messa a punto, eliminazione di piccole anomalie, etc. ritenuti necessaria a seguito dei normali controlli o comunemente previsti nelle attività di manutenzione ordinaria;
- l'allontanamento, in conformità alle disposizioni di Legge in materia, dei materiali di risulta o non più utilizzabili sino a discarica autorizzata o a sito alternativo che potrà essere indicato dalla Stazione Appaltante;
- le movimentazioni in genere e gli interventi per smontaggio e rimontaggio di pannelli rimovibili, ivi inclusi controsoffitti e pavimenti flottanti, necessarie per eseguire interventi manutentivi.



- gli interventi necessari a cura delle case costruttrici o service autorizzati (con le quali deve essere sottoscritto almeno un contratto di assistenza) di particolari sistemi ad apparecchiature presenti negli immobili (Hitachi, Mitsubishi, Siemens etc.).

Gli interventi devono essere effettuati con la periodicità prestabilita dalle *“Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata”* (allegati 4b-1, 4b-2, 4b-3) secondo il *“Piano Annuale di Manutenzione ordinaria Programmata”* di cui al successivo art. 35.1. Le operazioni di manutenzione programmata effettuate nelle aree aperte al pubblico devono essere eseguite con modalità ed orari da concordare con la Committenza.

Per esigenze gestionali la Committenza potrà chiedere, in qualunque momento e con congruo anticipo, la modifica del Piano Annuale degli interventi di manutenzione, senza che l'Appaltatore possa pretendere maggiori oneri.

L'Appaltatore, nel rispetto dei contratti di lavoro e degli accordi sindacali di categoria, assicurerà l'esecuzione degli interventi programmati nel rispetto dei tempi previsti dal *“Piano Annuale di Manutenzione ordinaria Programmata”*, prevedendo interventi anche in giorni festivi e/o in orario notturno, qualora ciò sia necessario.

Particolari operazioni che richiedessero il fuori servizio di apparecchiature o parti di impianto dovranno essere preventivamente comunicate e concordate con la Committenza.

L'attività di manutenzione ordinaria programmata prevede:

- l'espletamento e la registrazione delle operazioni preventive e cicliche, eseguite da idoneo personale, atte a verificare lo stato di efficienza e di integrità, delle componenti edili ed impiantistiche a servizio degli immobili costituenti gli immobili del presente lotto, in modo da assicurare il mantenimento delle condizioni di funzionamento ottimale; detta attività si svolgerà eseguendo il Piano annuale di manutenzione ordinaria programmata,
- relazione trimestrale sullo stato dei vari impianti in modo da evitare per quanto possibile guasti improvvisi;
- il rilievo mensile delle temperature all'interno dei locali dei vari immobili costituenti il presente lotto;
- la programmazione di interventi di sostituzione di componenti e su interventi particolari da sottoporre alla Committente;
- relazione semestrale con proposte di interventi correttivi/migliorativi sugli impianti e sulla manutenzione preventiva programmata.

Art. 5 - Servizi Extra Canone

5.1 Servizi di manutenzione a richiesta/guasto o danno

I servizi extra canone oggetto del presente appalto sono volti al ripristino della funzionalità a seguito di un'avaria o di danno occorso alle componenti edili e/o impiantistiche degli immobili e della sicurezza, secondo le modalità di seguito indicate.

Gli interventi di ripristino/riparazione, solo se non imputabili ad omissioni o a carenze della manutenzione programmata, verranno remunerati a misura con le modalità previste nel paragrafo 19.3 (Pagamento degli interventi manutentivi e dei presidi extra canone) del Capitolato.



Potrà essere ordinato un servizio a richiesta non solo in presenza di un danno o avaria ma anche al fine di prevenirla o garantire una migliore funzionalità di una componente.

Detti interventi saranno richiesti dalla Stazione Appaltante all'Appaltatore attraverso l'emissione di appositi ODA (Ordine di Acquisto), vistati dal Direttore per l'Esecuzione del Contratto ed autorizzati dal RUP.

Le prestazioni in contratto, che devono essere eseguite da personale specializzato e dotato delle migliori attrezzature disponibili e dei materiali più idonei a risolvere, di volta in volta, le diverse necessità d'intervento, saranno finalizzate ad assicurare il massimo comfort e le migliori condizioni degli ambienti oggetto del servizio, nel pieno rispetto delle esigenze della Committenza.

L'Appaltatore dovrà inoltre garantire gli interventi nelle tempistiche previste nell'allegato 5 (SLA punti 8 – 9 e 10) anche nel caso in cui si renda necessario l'intervento diretto della casa costruttrice o da parte di Service da questa autorizzato.

L'Appaltatore, in seguito al ricevimento della segnalazione da parte della Committenza, dovrà provvedere all'esecuzione di tutti gli accorgimenti (compresi eventuali transennamenti, delimitazione di aree, opere provvisorie, interruzioni di energia elettrica, acqua, gas, ecc.) e di tutte le attività necessarie alla risoluzione delle problematiche riscontrate nel rispetto delle tempistiche di intervento indicate nel presente CSA.

L'Appaltatore dovrà inoltre operare con la finalità primaria di assicurare la salvaguardia della pubblica incolumità, contenere al massimo i possibili danni sia diretti che indiretti a persone, strutture e impianti e ridurre al minimo il disagio per gli utenti degli immobili oggetto di intervento.

Classificazione del guasto

I guasti/danneggiamenti si distinguono nelle seguenti tre categorie in base alla gravità dell'evento ed alle ripercussioni sul funzionamento delle attività presenti negli immobili:

- **Emergenze:** Guasto o danneggiamento che può compromettere le condizioni di sicurezza di persone e/o cose. L'Appaltatore dovrà prendere in carico il guasto (ticket) **entro 30 minuti dalla segnalazione** e risolvere il guasto **entro 2 ore dalla presa in carico** e presentare il consuntivo economico **entro 5 giorni dalla conclusione delle operazioni**. Laddove l'Appaltatore non abbia potuto completare l'intervento nei tempi previsti ma abbia comunque garantito la sicurezza delle persone o cose e/o il regolare svolgimento delle attività previste nell'immobile, verrà aperto un nuovo ticket, a cura del coordinatore o del BM, per il completamento dell'intervento come *"Riparazione programmabile"*;
- **Urgenze:** Guasto o danneggiamento che non compromette la sicurezza di persone e/o cose ma che comporta una ridotta affidabilità/funzionalità dell'edificio o parte di esso ed un disagio per gli utenti/utilizzatori. L'Appaltatore dovrà prendere in carico il guasto **entro 30 minuti dalla segnalazione** e risolvere l'urgenza **entro 24 ore dalla presa in carico**. Laddove l'Appaltatore non abbia potuto completare l'intervento nei tempi previsti ma abbia comunque garantito la funzionalità dell'edificio e/o il comfort degli utenti/utilizzatori, verrà aperto un nuovo ticket, a cura del coordinatore o del BM, per il completamento dell'intervento come *"Riparazione programmabile"*;

- **Riparazioni programmabili:** Guasto o danneggiamento che non compromette né la sicurezza né l'affidabilità/funzionamento di determinate parti dell'edificio, ma che, persistendo, potrebbe pregiudicare il corretto funzionamento e/o la sicurezza dell'impianto e/o la piena disponibilità dei locali. L'Appaltatore dovrà prendere in carico il guasto **entro 30 minuti dalla segnalazione** e risolvere il guasto nei tempi stabiliti nell'ODA.

Gli addetti ai presidi su richiesta, di cui ai paragrafi 4.1.3. e 5.2., dovranno garantire il servizio di pronto intervento immediato nel caso di verificarsi di emergenze e/o urgenze che possono essere risolte senza necessità di intervento da parte di squadre esterne.

In tal caso l'attività di pronto intervento deve ritenersi ricompresa e remunerata nell'attività di presidio, a meno del pagamento di eventuali materiali o pezzi di ricambio utilizzati secondo quanto prescritto nel presente Capitolato di Appalto.

5.2 Servizi di presidio su richiesta

Sono comprese nei presidi su richiesta per eventi occorsi agli immobili ricompresi nel presente lotto, ivi comprese le aree esterne di proprietà della Committenza, tutte le attività, richieste dalla Committenza, non già ricomprese nell'assistenza tecnica inclusa nel Servizio a Canone fisso di cui al paragrafo 4.1.3., quali, a titolo esemplificativo:

- lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'accensione e lo spegnimento, la messa a regime ed il controllo del regolare funzionamento degli impianti (con congruo anticipo prima di ogni periodo di evento, prove da effettuarsi due giorni prima dell'evento);
- l'assistenza alle imprese operanti presso gli immobili di proprietà della Committenza durante lo svolgimento degli eventi;
- la verifica del regolare funzionamento impianti illuminazione di emergenza e di sicurezza (con congruo anticipo prima di ogni periodo di evento);
- gli interventi di minuta manutenzione a guasto (esclusi eventuali materiali o pezzi di ricambio utilizzati che verranno remunerati a parte secondo quanto stabilito nel presente Capitolato) nel caso di emergenze e/o urgenze che possono essere risolte, nel corso degli eventi, senza necessità di intervento di squadre esterne;
- l'assistenza elettrica per la predisposizione di impianti elettrici temporanei durante le manifestazioni;
- l'assistenza telefonica tramite la stesura di cavi di rete e telefonici per le manifestazioni;
- l'assistenza agli allestitori per stesura linee adduzione acqua;
- l'assistenza agli allestitori per la realizzazione impianti scarico;
- la segnalazione alla Committenza di eventuali guasti e/o danni riscontrati a seguito di ispezioni da effettuare nel corso e successivamente ad ogni evento.

Le suddette attività dovranno essere svolte in funzione della peculiarità degli impianti, delle particolari indicazioni fornite dalla Committente e/o secondo quanto prescritto dalle disposizioni legislative.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' or similar character.



Art. 6 - Modalità di stipulazione del contratto

In caso di norme del Capitolato speciale tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, trovano applicazione in primo luogo le norme eccezionali o quelle che fanno eccezione a regole generali, in secondo luogo quelle maggiormente conformi alle disposizioni legislative o regolamentari ovvero all'ordinamento giuridico, in terzo luogo quelle di maggior dettaglio e infine quelle di carattere ordinario

I prezzi contrattuali sono vincolanti anche per la definizione, valutazione e contabilizzazione di eventuali varianti, addizioni o detrazioni in corso d'opera, qualora ammissibili ed ordinate o autorizzate ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. n. 36/2023.

Il contratto sarà immediatamente impegnativo per l'Appaltatore.

PARTE II

DISCIPLINA CONTRATTUALE

Art. 7 - Disposizioni particolari riguardanti l'appalto

L'Appaltatore deve essere in possesso dell'abilitazione ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. a), b) c), d), e) del DM n.37/2008 e s.m.i.

La sottoscrizione del contratto e dei suoi allegati da parte dell'Appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza e incondizionata accettazione della legge, dei regolamenti e di tutte le norme vigenti in materia di lavori pubblici, nonché alla completa accettazione di tutte le norme che regolano il presente appalto per quanto attiene alla sua perfetta esecuzione.

L'Appaltatore da atto, senza riserva alcuna, della piena conoscenza e disponibilità degli atti e della documentazione, della disponibilità dei siti, dello stato dei luoghi, delle condizioni pattuite in sede di offerta e di ogni altra circostanza che interessi la corretta esecuzione dei servizi.

Con la sottoscrizione del contratto e dei suoi allegati, l'Appaltatore dichiara, in particolare:

- di aver valutato lo stato dei luoghi per quanto riguarda gli accessi, le sedi stradali ed alla raggiungibilità;
- di aver valutato lo stato e le dimensioni dei luoghi in relazione all'esecuzione dei servizi oggetto d'appalto ed in particolare la necessità di operare anche in quota con mezzi di sollevamento e opere provvisori;
- di aver valutato che lo svolgimento del servizio avverrà all'interno di immobili di particolare pregio, sottoposti a vincolo architettonico, storico e artistico con materiali e finiture architettoniche e dei terminali impiantistici di particolare pregio;
- l'incondizionata accettazione che, a sua cura e spese, procederà ad eseguire tutte le attività relative alla pulizia dei residui di lavorazione, nonché, alla rimozione dei materiali, delle attrezzature e delle protezioni, assicurando dopo ogni intervento il ripristino della piena funzionalità e decoro dello stato dei luoghi;

- di aver valutato le attività di propria competenza in materia di gestione dei rifiuti in applicazione di quanto prescritto dalle norme vigenti ed in particolare dalla Delibera della Giunta Capitolina di Roma, n° 100 del 25 novembre 2016 in attuazione della DGR Lazio del 26 gennaio 2012 – “Adempimenti in materia di gestione dei rifiuti provenienti dalle attività edilizie – adozione modulistica unificata per la tracciabilità dei rifiuti, ed in applicazione di quanto prescritto nelle istruzioni operative riportate nell'allegato 8 del CSA;
- di aver valutato, nell'offerta, tutte le circostanze ed elementi che influiscono sul costo dei materiali, della manodopera, dei noli e dei trasporti;
- di aver valutato tutti gli approntamenti richiesti dalla normativa in materia di lavori pubblici, di prevenzione degli infortuni e di tutela della salute pubblica.

L'Appaltatore non potrà, quindi, eccipere, durante l'esecuzione delle prestazioni, la mancata conoscenza di elementi non valutati.

Negli immobili non possono essere effettuate attività manutentive in aree considerate di sicurezza e negli spazi utilizzati senza il preventivo consenso del conduttore o locatario, fatti salvi gli interventi urgenti.

La manutenzione nei locali tecnici può essere svolta in qualsiasi orario, mantenendo tassativamente in essere l'operatività degli impianti.

Gli interventi non previsti, qualora comportino il fuori esercizio d'impianti, devono essere effettuati al di fuori dell'orario di svolgimento delle attività da parte degli utilizzatori degli immobili e concordati precedentemente con la Committenza.

In caso di interventi che comportino la modifica o integrazione degli impianti è onere dell'Appaltatore produrre a propria cura e spese tutte le certificazioni previste dal D.M. 37/2008. Tali certificazioni dovranno essere consegnate alla Committenza al completamento dell'intervento. La mancata consegna delle certificazioni non consentirà la conclusione dell'intervento e comporterà l'applicazione delle penali di cui all'allegato 5.

Nelle aree considerate di sicurezza o negli spazi usualmente utilizzati per lo svolgimento delle attività lavorative o manifestazioni è indispensabile una programmazione specifica di qualsiasi intervento manutentivo con inserimento dello stesso nel *“Piano Annuale di Manutenzione Programmata”*.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria extra canone, da effettuarsi all'interno di immobili vincolati che necessitano di preventiva autorizzazione della Soprintendenza, l'Appaltatore dovrà preventivamente comunicare alla Committenza la data di inizio e fine di ogni intervento e non potrà eseguire alcun intervento se non preventivamente autorizzato dalla Committenza, salvo il caso di interventi di estrema urgenza che in questo caso potranno riguardare la sola messa in sicurezza dell'immobile, rimandando a successivo separato OdA gli interventi di ripristino.

Art. 8 - Rappresentante dell'Appaltatore e domicilio

L'Appaltatore deve eleggere il proprio domicilio ai sensi e nei modi di cui all'articolo 2 del capitolato generale d'appalto; a tale domicilio si intendono ritualmente effettuate tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini e ogni altra notificazione o comunicazione dipendente dal contratto.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'F' or similar character.



Ogni variazione del domicilio di cui al punto precedente, deve essere tempestivamente comunicata alla Stazione appaltante.

Nell'ambito delle attività di cui all'accordo Quadro l'Appaltatore deve predisporre e istituire un servizio tecnico/gestionale che preveda una Centrale Operativa /Call Center.

Sarà obbligo dell'Appaltatore fornire uno o più recapiti telefonici del personale dedicato al servizio di pronto intervento in reperibilità.

L'Appaltatore, entro 24 ore dall'inizio del servizio, dovrà comunicare al Direttore di esecuzione del contratto un indirizzo PEC appositamente dedicato al quale (e attraverso il quale) dovranno essere inoltrate tutte le comunicazioni relative all'appalto.

L'indirizzo PEC al quale dovranno essere inoltrate tutte le comunicazioni alla Committenza è **operations.eurspa@pec.it**.

Art. 9 - Norme generali sui materiali, i componenti, i sistemi e l'esecuzione

Nell'esecuzione del servizio, delle opere e delle forniture, anche relativamente a sistemi e subsistemi di impianti tecnologici oggetto dell'appalto ed ai loro componenti, devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e di Regolamento in materia di qualità, provenienza e accettazione dei materiali e dei componenti nonché i requisiti di prestazione e le modalità di esecuzione di ogni operazione manutentiva e tutte le indicazioni contenute o richiamate contrattualmente nel Capitolato speciale di appalto, nei suoi allegati e negli Oda.

Per quanto riguarda l'accettazione, la qualità e l'impiego dei materiali, la loro provvista, il luogo della loro provenienza e l'eventuale sostituzione di quest'ultimo, si applicano gli articoli 16 e 17 del capitolato generale d'appalto.

Sono a carico e a cura dell'Appaltatore tutte le prove, sui materiali da porre in opera e sulle opere eseguite che il Direttore per l'esecuzione del contratto, a suo insindacabile giudizio, dovesse ritenere necessarie per l'accettazione dei materiali e per l'emissione del certificato di regolare esecuzione del servizio.

Art. 10 - Attrezzatura tecnica

Tutte le macchine operatrici impiegate dovranno essere provviste del manuale d'uso, conformi ai requisiti di sicurezza sanciti dalle "direttive macchine" di cui al d.lgs. n. 170/2010 in possesso dei requisiti stabiliti dalle norme vigenti.

L'appaltatore deve inoltre garantire la disponibilità in cantiere delle seguenti attrezzature entro un massimo di **7 giorni** dalla data di richiesta da parte della Committenza:

N	Attrezzatura
1	Piattaforma automotrice telescopica completa di cestello per 2 posti per altezza di sollevamento di almeno 35 metri o superiore



N	Attrezzatura
2	Piattaforma semovente verticale elettrica con altezza di lavoro di 10 m o superiore e portata max di 400 kg o superiore per lavori con ristretti spazi di manovra e dotata di ruote gommate.
3	Ponteggio a telai prefabbricati per 5 mt di larghezza e 12 mt di altezza
4	Trabattello: impalcatura semovente per l'esecuzione di lavori in posizione sopraelevata. Il trabattello potrà essere statico o mobile su ruote purché consenta d'eseguire le lavorazioni richieste in sicurezza.
5	45 metri lineari di pannelli per recinzioni tipo Orsogrill da usare per delimitare aree di cantiere, comprensivi dei relativi basamenti
6	Idropulitrice a getto d'acqua ad elevata pressione, idonea a rimuovere sporco, incrostazioni e imbrattamenti da qualsiasi superficie solida
7	Termocamera con operatore primo livello
8	Strumenti di misurazione anemometri
9	Indicatori di Correnti d'Aria. Fumogeno in fiale a bassa portata per la visualizzazione di correnti d'aria
10	Misuratore di umidità dei materiali
11	Misuratore temperatura e UR digitale



N	Attrezzatura
12	n° 3 Data logger
13	Attrezzatura per Video ispezioni tubi e condotte
14	pompe sommerse per rimozione liquidi complete di sistema di gestione/allarme e tubazione di espulsione
15	ricerca perdite idrauliche: Geofono per rilevamento perdite e localizzazione acustica delle tubature
16	Aspiratore per Solidi e Liquidi Potenza 1300 Watt
17	saldatura ossiacetilenica per acciaio dolce e duro tramite cannello e bombole gas ossigeno e acetilene
18	Strumenti di misura: Analizzatore di rete elettrica monofase e trifase con registratore di eventi (per la ricerca guasti, la manutenzione predittiva, la registrazione di eventi a lungo termine, l'analisi della qualità del servizio e gli studi sul carico)



PARTE III

TERMINI PER L'ESECUZIONE

Art. 11 - Consegna del servizio e Start Up

11.1 Verbale di consegna

Nel giorno e nell'ora fissati dalla Stazione Appaltante, nei termini previsti dal Contratto, l'Appaltatore dovrà trovarsi sul posto indicato per ricevere la consegna del servizio.

È facoltà della Stazione Appaltante procedere in via d'urgenza, alla consegna del servizio, anche nelle more della stipulazione formale del contratto, ai sensi del art. 17, comma 9 del D.lgs. n. 36/2023;

La consegna, anche se effettuata in via d'urgenza, risulterà da apposito processo verbale steso in contraddittorio tra la Stazione Appaltante e per essa tra il Direttore per l'esecuzione del contratto e l'Appaltatore.

11.2 Start Up

Indipendentemente dalle attività preliminari, EUR S.p.A. riconoscerà all'Appaltatore un periodo di **start up** della **durata di 4 mesi**, decorrenti dalla firma del verbale di consegna del servizio affinché quest'ultimo possa efficientare la propria struttura organizzativa gestionale per renderla pienamente conforme ai livelli di servizio richiesti nel Capitolato (figure gestionali previste, organizzazione, sistema informativo e relativa formazione del personale, manutenzione programmata ed a guasto, SLA, etc.) e nello stesso tempo completare efficacemente il periodo di conoscenza degli impianti.

In tale periodo EUR S.p.A. potrà procedere all'applicazione delle sole penali la cui validità "in fase di start up" è indicata nell'allegato 5 a condizione che il monitoraggio dei Livelli di Servizio Attesi registrino un continuo e progressivo miglioramento fino ad attestarsi ai valori richiesti in appalto.

I parametri oggetto di monitoraggio dei valori durante la fase di start up sono:

- a. **Manutenzione Programmata**: il completamento della calendarizzazione giornaliera della manutenzione programmata eseguita sul sistema informativo gestionale di EUR S.p.A. **entro i 15 giorni successivi alla consegna del servizio**, inoltre dovrà essere garantita l'esecuzione delle attività programmate, con relativo data entry, con le seguenti soglie minime: **60%** nel primo bimestre, **80%** nel secondo bimestre e **95%** nel terzo bimestre; si precisa che saranno pagate solo ed esclusivamente le attività pianificate ed eseguite a sistema (art. 15.2 del CSA);
- b. **Interventi a guasto**: rispetto degli SAL per i livelli di priorità previsti (emergenza, urgenza e programmabile) con soglia minima del **50%** nel primo bimestre, **80%** nel secondo bimestre, **95%** nel terzo bimestre rispetto al totale dei ticket richiesti.

Al termine del periodo di Start Up i servizi richiesti dovranno rispettare gli SLA contrattuali con precisazione che il mancato rispetto degli stessi comporterà l'applicazione delle penali previste.



Art. 12 - Sospensioni e proroghe

Qualora cause di forza maggiore, o altre circostanze speciali che impediscano in via temporanea che il servizio proceda utilmente a regola d'arte, il Direttore per l'esecuzione del contratto, d'ufficio o su segnalazione dell'Appaltatore, può ordinare la sospensione del servizio redigendo apposito verbale.

Non sono circostanze speciali le situazioni che determinano la necessità di procedere alla redazione di una variante in corso d'opera nei casi previsti dall'articolo 120 del D.lgs. 36/2023.

Per la sospensione si applica l'art. 121 del Codice.

Art. 13 - Livelli qualitativi dei servizi attesi (SLA) e penali

Nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, in relazione alla natura e alla criticità dei servizi, sono stati definiti standard prestazionali ed adeguati livelli qualitativi da tenere costantemente sotto controllo e rispettare, per il mancato rispetto dei quali sono state previste specifiche penali da applicare. Come descritto nell'allegato 5 al presente Capitolato EUR S.p.A. si riserva, dopo la fase di start up e per tutta la durata contrattuale, per sopravvenute esigenze organizzative e di servizio, di poter modificare gli standard prestazionali e/o i livelli di servizio, senza che l'assuntore possa eccepire alcuna riserva, ivi esclusa la possibilità di richiedere diversi e particolari compensi da quanto contrattualmente previsto. A riguardo si precisa che la modifica degli standard prestazionali e/o dei livelli di servizio potrà essere fatta da EUR S.p.A. allo scopo di tarare al meglio i livelli di servizio rispetto all'esigenza del cliente interno senza che questo penalizzi l'assuntore oltre i valori base riportati nell'allegato 5 (si intende che la modifica degli SLA non sarà mai restrittiva per l'assuntore rispetto ai valori base riportati nell'allegato 5). La modifica degli SLA avrà effetto dal giorno successivo alla comunicazione da parte di EUR S.p.A. e non avrà mai effetto retroattivo.

La Committenza per i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui al presente articolo potrà, a sua insindacabile scelta, avvalersi della garanzia definitiva di cui all'art. 117 del d.lgs. n. 36/2023 senza bisogno di diffida o procedimento giudiziario, ovvero compensare il credito con quanto eventualmente dovuto a qualsiasi titolo all'Appaltatore. Fatto comunque salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

In particolare possono essere applicate penali a fronte delle seguenti ipotesi di inadempimento e disservizio (allegato 5 al CSA):

Per i servizi di governo/coordinamento:

- mancata o incompleta consegna della Relazione di verifica dello stato degli impianti;
- inadeguato svolgimento di coordinamento o mancata reperibilità del coordinatore;
- mancato rispetto delle scadenze di legge per la presentazione di documenti;
- mancata presentazione di documentazione/richieste per il rinnovo di autorizzazioni, licenze di esercizio, verifiche periodiche etc.
- mancata o incompleta consegna dell'elenco del personale;
- mancato aggiornamento del sistema informativo;



- mancato aggiornamento ed integrazione del censimento delle componenti (asset) degli immobili e degli impianti durante tutta la durata dell'appalto;
- esito negativo audit a cura di fornitori terzi;
- mancato o inadeguato svolgimento del servizio di presidio ordinario.

Per i servizi di manutenzione programmata:

- inadeguato espletamento del servizio di manutenzione ordinaria programmata degli impianti;

Per servizi di manutenzione a guasto o a richiesta:

- ritardo nella presentazione del preventivo e/o consuntivo;
- ritardo nell'espletamento della manutenzione a guasto o a richiesta;

Per servizi di presidio su richiesta

- inadeguato svolgimento del servizio di presidio;

Per l'offerta migliorativa

- mancata attivazione/stipula contratto con le case costruttrici;
- mancata verifica iniziale ed aggiornamento del censimento delle componenti (asset) degli immobili ed in particolare delle componenti edili ed impiantistiche oggetto di manutenzione.

Art. 14 - Danni di forza maggiore

L'impresa non può pretendere compensi per danni alle opere o provviste se non in casi di forza maggiore e nei limiti consentiti dal contratto. Nel caso di danni causati da cause di forza maggiore l'impresa ne fa denuncia al Direttore per l'esecuzione del contratto entro 5 giorni dal verificarsi dell'evento, a pena di decadenza dal diritto del risarcimento.

Nessun indennizzo è dovuto quando a determinare il danno abbia concorso la colpa dell'impresa affidataria o delle persone delle quali essa è tenuta a rispondere.



PARTE IV

DISCIPLINA ECONOMICA

Art. 15 - Pagamenti

L'appalto, come riportato nel quadro economico, prevede il riconoscimento al Fornitore del servizio del pagamento articolato in una quota a canone fisso ed una variabile e di somme extra-canone per gli interventi a guasto e/o richiesta nonché per la manutenzione straordinaria che dovessero essere svolti nel corso dell'affidamento.

15.1 Stati di avanzamento

Durante il corso del servizio il SAL maturerà **con cadenza mensile** e dovrà essere redatto dal DEC, in contraddittorio con l'Appaltatore, entro il giorno 15 del mese successivo sulla base del "*Registro delle attività di manutenzione*" di cui al successivo art. 35.

Sulla base del su citato SAL, redatto secondo quanto stabilito ai successivi art. 15.2 e 15.3 e sulla base del "*Registro delle attività di manutenzione*" indicato all'art. 35, il RUP, entro 5 giorni, autorizzerà i pagamenti in acconto, tramite Certificati di Pagamento sui quali sarà operata la ritenuta del 0,50% ai sensi dell'art. 11, co. 6 del d.lgs. n. 36/2023 a garanzia dell'osservanza, da parte dell'Appaltatore, delle norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione e assistenza ai lavoratori. Tale ritenuta sarà svincolata in sede di liquidazione finale, previa verifica del DURC.

L'Appaltatore potrà emettere la fattura solo dopo l'emissione del Certificato di Pagamento e della comunicazione del RUP che ne autorizza l'emissione. Su detta comunicazione del RUP sarà indicato il codice BEM, come espressamente pattuito nel Contratto d'appalto che verrà stipulato fra le parti.

La fattura che perverrà non conforme all'iter suddetto e qualora non sia applicabile il regime del "*reverse charge*", senza la dicitura "*scissione dei pagamenti*" o "*split payment*" ex art. 17-ter del DPR n. 633/1972, o che non riporterà il codice CIG e il codice BEM sarà respinta.

La fattura elettronica dovrà essere inviata obbligatoriamente tramite il Portale S.D.I. messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

Il pagamento sarà effettuato entro 30 giorni fine mese data fattura e potrà avvenire solo a seguito dell'acquisizione da parte della Committenza del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC), delle verifiche positive di regolarità fiscale.

La liquidazione finale avverrà dopo l'emissione del certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore per l'esecuzione del contratto.

L'Appaltatore nulla potrà pretendere per attività eseguite in più, oltre quelle previste e regolarmente autorizzate e nulla la Committenza sarà tenuta a corrispondere qualunque sia il motivo che l'Appaltatore possa addurre a giustificazione della loro esecuzione.



15.2 Pagamento degli interventi manutentivi a canone

L'appalto, come riportato nel quadro economico, prevede il riconoscimento all'Appaltatore del servizio di un canone articolato in una quota fissa ed una variabile e di somme extra-canone per le attività straordinarie che dovessero essere svolte nel corso dell'affidamento.

Nell'ambito del canone, la **quota fissa** è riferita al costo del coordinamento, gestione tecnico/amministrativa del servizio e del presidio ordinario.

Tale quota, soggetta al ribasso di gara, è stata calcolata in considerazione delle attività che l'Appaltatore dovrà svolgere e delle risorse che dovrà impiegare al fine di per garantire un ottimale coordinamento e gestione tecnico/amministrativa del servizio.

Il relativo importo è riportato nel quadro economico nella sezione "Canone fisso" e sarà riconosciuta per ciascun anno contrattuale in misura proporzionale al periodo oggetto di fatturazione al netto dello sconto praticato in gara.

Quanto innanzi sempre che venga svolta efficacemente l'attività tecnica di coordinamento, presidio ordinario, aggiornamento dell'anagrafica degli immobili e di sviluppo dei progetti di miglioramento e di supporto alla Introduzione del software gestionale di cui all'art. 32 del presente CSA.

Sempre nell'ambito del canone, la **quota variabile** è riferita al costo delle attività manutentive riportate nelle "Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata" (allegati 4b-1, 4b-2, 4b-3) al presente Capitolato) effettivamente eseguite nel periodo oggetto di fatturazione.

Per ogni SAL l'importo corrispondente alla quota variabile del canone sarà calcolato attraverso la somma degli importi riferiti alle operazioni eseguite e completate nel periodo di riferimento e con l'applicazione del ribasso di offerta.

Si intendono altresì comprese nel corrispettivo, che costituirà la quota variabile del canone, gli oneri della sicurezza previsti dall'appalto, riportati nel quadro economico - sezione "Oneri della sicurezza inerenti attività di manutenzione ordinaria programmata"; tali oneri, stimati per l'attività manutentiva programmata annuale e che verranno contabilizzati in avanzamento percentuale calcolato sulla base delle attività effettivamente eseguite nel periodo di riferimento, sono relativi ai costi per gli apprestamenti necessari che il fornitore del servizio dovrà predisporre per i rischi interferenti tra le attività manutentive previste dalle schede e le attività in atto nei luoghi di lavoro.

I pagamenti relativi alle attività incluse nella quota variabile saranno disposti solo a valle della firma del "Registro mensile delle attività", con valenza di "Certificato di prestatato servizio", firmato dall'Appaltatore e dal Direttore d'esecuzione del contratto.

15.3 Pagamento degli interventi manutentivi extra canone e dei presidi extra canone

Per le attività **extra-canone** saranno emessi specifici ODA (art.18 del CSA) a firma del RUP sulla base di un preventivo di spesa, redatto dall' Appaltatore ed approvato dal Direttore di esecuzione del contratto.

La contabilizzazione dei suddetti ODA sarà effettuata nel corso della loro esecuzione, con le modalità fissate nell'Ordinativo medesimo, ossia, a seconda dei casi, a corpo od a misura, mentre la loro



liquidazione avverrà in forma “cumulata” in ragione della loro effettiva ultimazione nel periodo oggetto di fatturazione.

In caso di "Richieste urgenti di intervento" la Committenza, si riserva la possibilità di ordinare lavorazioni a consuntivo. In tal caso l'Appaltatore è tenuto ad esporre, **entro 24 ore dalla chiusura dell'intervento**, l'analisi dei costi comprensivi di manodopera, materiali ed eventuali mezzi d'opera.

Le attività extra-canone saranno riconosciute al Fornitore del servizio attingendo alle somme indicate nel quadro economico, riferite alla quota “budget extra-canone” ed i relativi pagamenti saranno disposti solo a valle dell'emissione del “**Registro mensile delle attività**” con valenza di **certificato di prestato servizio**, effettuato a cura del Building manager ed approvato del Direttore d'esecuzione.

Tutti i Servizi di manutenzione a richiesta/guasto o danno, i presidi a richiesta per eventi ed i lavori di manutenzione straordinaria extra-canone, saranno valorizzati in base ai Prezzari DEI (prezzario DEI secondo semestre 2023) applicando il ribasso formulato in sede di gara.

Per eventuali prestazioni le cui voci di prezzo unitario non fossero ricompresi nei prezzari sopra citati, si procederà, in ordine di priorità:

- a. per assimilazione ai prezzi indicati nei prezzari;
- b. attraverso la determinazione di nuovi prezzi basati su analisi effettuate con riferimento ai prezzi elementari di mano d'opera, materiali, noli e trasporti desunti dai Prezzari DEI (primo semestre 2023), per i prezzi di forniture non contemplati nei precedenti prezzari, dai listini delle case costruttrici applicando le percentuali di spese generali (17%) ed utile d'impresa (10%) ed applicando sul nuovo prezzo così determinato il ribasso offerto;
- c. tramite la presentazione di preventivi di spesa e/o fatture applicando le percentuali di spese generali (17%) ed utile d'impresa (10%) ed applicando il ribasso offerto esclusivamente sulla quota di spese generali ed utile d'impresa.

Eventuali presidi su richiesta diversi da quelli ordinari di cui al punto 4.1.3., saranno compensati con la remunerazione oraria della mano d'opera desunta dal Prezzario DEI (primo semestre 2023), utilizzando il ribasso offerto in sede di gara, per Servizi extra canone. Si precisa che nessuna maggiorazione verrà applicata per prestazioni in orario notturno e in giornate festive o pre-festive.

Le attività relative agli interventi specialistici extra canone delle case costruttrici saranno rimborsate, previa approvazione del preventivo da parte della Committenza. Il costo dell'intervento verrà calcolato applicando al preventivo o fattura predisposto dalla casa costruttrice applicando le percentuali di spese generali (17%) ed utile d'impresa (10%) ed applicando il ribasso offerto sulla quota di spese generali ed utile d'impresa.

Infine, saranno stimati per ogni singolo ODA gli oneri della sicurezza relativi alle attività in esso previste che saranno riconosciuti al Fornitore del servizio attingendo alle somme indicate nel Quadro Economico riferite alla quota “*Oneri della sicurezza inerenti attività extra-canone*”.

Entro **3 giorni** dalla data di maturazione di ogni SAL l'Appaltatore dovrà inoltrare al DEC le fatture quietanzate relative al SAL precedente. Il Certificato di Pagamento verrà redatto detraendo dall'importo dovuto le somme relative alle fatture quietanzate non presentate.



15.4 Materiali e ricambi

I materiali di consumo necessari per gli “interventi manutentivi a canone” sono compresi nel canone.

Alla conclusione di ogni mese in caso di eccedenza rispetto a quanto indicato nelle “*Schede di manutenzione programmata*” (all. 4a-1, 4a-2, 4a-3), l'Appaltatore dovrà procedere con un apposito ODA per il pagamento del surplus di costo dei materiali, che, pertanto, verrà compensato a misura ed il relativo prezzo unitario sarà determinato, facendo riferimento, in ordine di priorità:

- a) ai prezzi DEI (prezzario DEI primo semestre 2023) applicando il ribasso offerto;
- b) quando sia impossibile l'assimilazione ricavandoli dai listini ufficiali dei produttori ed applicando le percentuali di spese generali (17%) ed utile d'impresa (10%) ed applicando il ribasso offerto;
- c) tramite la presentazione di preventivi di spesa e/o fatture applicando le percentuali di spese generali (17%) ed utile d'impresa (10%) ed applicando il ribasso offerto sulla quota di spese generali ed utile d'impresa.

15.5 Noli e mezzi d'opera

I mezzi d'opera necessari per l'esecuzione delle attività extra canone devono essere forniti con operatore, ed il costo del noleggio verrà quantificato sulla base ai prezzi DEI (prezzario DEI secondo semestre 2023) con l'applicazione del ribasso offerto.

15.6 Oneri per la protezione delle strutture finiture ed impianti esistenti

Sono a carico dell'Appaltatore, che dovrà provvedere alla relativa attività e le relative spese, le opere di protezione dei rivestimenti lignei di pareti e pavimento nonché delle strutture, degli impianti esistenti che si dovessero rendere necessarie durante l'esecuzione degli interventi manutentivi. In caso di danneggiamento di parti d'opera, ovvero della necessità di rimuovere terminali impiantistici a causa della loro interferenza e/o a causa della loro rottura accidentale, l'Appaltatore dovrà darne immediata comunicazione al Direttore per l'esecuzione del contratto prima di qualunque intervento (smontaggio, rimontaggio o riparazione) che resta, comunque, a suo esclusivo carico.

15.7 Oneri della sicurezza

Gli oneri della sicurezza che saranno riconosciuti al fornitore per lo svolgimento delle attività manutentive, sono connessi ai costi che scaturiscono dal “Documento di Valutazione dei Rischi Interferenti” (DUVRI) di cui all'art. 26, comma 3, del D.lgs. 81/08) allegato 7 al presente Capitolato.

I rischi valutati nell'allegato sopra citato sono pertanto quelli determinati dalle interferenze fra le attività presenti negli immobili oggetto dell'appalto, in cui verrà espletato il servizio ed i rischi derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto dell'appalto.

Nel DUVRI sono quindi indicati schematicamente i rischi interferenti individuati, le misure di cooperazione e coordinamento da adottare, gli apprestamenti necessari nonché il valore, relativo alle attività previste nell'appalto.

Sarà cura dell'Appaltatore programmare ed eseguire le attività previste comprese quelle relative alle Tabelle di frequenza manutentiva che prevedono l'uso degli apprestamenti (quali, ad esempio,



trabattelli) nella stessa giornata, al fine di ottimizzare i tempi di utilizzo degli apprestamenti, rispettando i limiti temporali valutati nel computo della sicurezza allegato.

Nel caso di attività extra relative a Lavori di manutenzione straordinaria, rientranti nel titolo IV del d.lgs. n. 81/2008, ai fini della loro esecuzione, qualora vi siano interferenze lavorative per la presenza di subappalti o di altri appalti di lavori, la Stazione appaltante provvederà alla nomina di un Responsabile della sicurezza in fase di esecuzione ed alla redazione del PSC (Piano di Sicurezza e Coordinamento) e l'impresa è obbligata alla redazione di un POS (Piano Operativo della Sicurezza).

Art. 16 - Dichiarazione relativa ai prezzi e revisione prezzi

La Stazione appaltante ritiene in via assoluta che l'Appaltatore, prima di partecipare all'appalto, abbia esaminato accuratamente la documentazione descrittiva del servizio e altresì abbia visitato i luoghi oggetto dell'appalto di servizi, si sia reso conto dello stato dei luoghi, della loro entità, dei luoghi anche ai fini degli approvvigionamenti di tutti i materiali occorrenti, di come possa organizzare le attività manutentive e di quanto possa occorrergli per eseguire il servizio a norma e secondo le prescrizioni del presente Capitolato Speciale.

Ai fini della determinazione della variazione dei costi e dei prezzi si applica quanto previsto dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici.



PARTE V

DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE

Art. 17 - Variazioni dell'attività a canone fisso e variabile

La Committenza potrà introdurre, nei limiti previsti dall'art. 120 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i, variazioni in aumento o in diminuzione dei servizi a canone fisso e variabile oggetto dell'appalto anche a seguito della proposizione dell'Appaltatore di misure correttive volte al miglioramento del livello manutentivo delle unità immobiliari del presente lotto.

A seguito di tali variazioni verranno applicate le corrispondenti riduzioni/aumenti del canone, in misura proporzionale all'incremento/decremento delle prestazioni da svolgere, mantenendo tendenzialmente il rispetto dell'equilibrio economico del contratto.

Le variazioni diventeranno operative con l'approvazione e l'aggiornamento del "*Piano annuale di manutenzione*".

Anche l'attività di presidio ordinaria potrà subire variazioni anche periodiche che riguardano sia l'orario di lavoro, che il numero di turno che la composizione delle squadre. Le variazioni saranno preventivamente convenute ed approvate dal DEC e dal RUP affinché divengano operative.

La Stazione Appaltante potrà effettuare, se necessario a propria discrezione, una riparametrazione degli importi contrattuali, da intendersi come spostamento delle somme residue a disposizione per l'effettuazione delle attività di appalto relativamente alle singole tipologie di prestazione (servizi a canone, servizi extra-canone e relative sottovoci), senza che l'appaltatore possa pretendere alcun maggiore onere e/o richiesta di maggiori compensi.

Art. 18 - Esecuzione di attività extra canone - Ordini di Acquisto (ODA)

L'attività extra canone di manutenzione sia a guasto che a richiesta, di presenziamento ed acquisto di materiali avverrà tramite Ordinativi di Acquisto. Gli ODA potranno essere di lavori, servizi o forniture e saranno comunicati ed approvati con le modalità previste dal processo (riportato nell'apposito paragrafo). Gli ODA dovranno risultare da invio informatico.

Sono nulli gli ordini verbali i quali non potranno in alcun modo e per nessun motivo essere proposti all'Appaltatore, fatto salvo il caso d'urgenza.

Gli ordini di Acquisto conterranno il preventivo dei lavori predisposto dall'Appaltatore che dovrà indicare:

- l'impiego di manodopera;
- l'impiego dei materiali di uso e consumo;
- l'impiego dei mezzi di trasporto e d'opera;
- l'allontanamento dei materiali presso le apposite discariche e, comunque, in conformità alla vigente legislazione che regola lo smaltimento dei rifiuti ed in particolare dalla Delibera della Giunta Capitolina di Roma, n° 100 del 25 novembre 2016 in attuazione della DGR Lazio del 26 gennaio 2012 – "Adempimenti in materia di gestione dei rifiuti



provenienti dalle attività edilizie – adozione modulistica unificata per la tracciabilità dei rifiuti”, ed in conformità alle istruzioni operative contenute nell'allegato 8 del CSA;

- le opere provvisorie;
- gli oneri della sicurezza;

L'Appaltatore dovrà garantire la Direzione Tecnica e la presenza del personale tecnico qualificato necessario per l'esecuzione di ogni ordinativo e produrre tutte le certificazioni previste da legge.

La Committenza si riserva, a suo insindacabile giudizio, di fornire le parti di ricambio per le riparazioni di guasti e/o modifiche, oltre quelli necessari per la manutenzione ordinaria.

La Committenza si riserva, inoltre, a suo insindacabile giudizio:

- di annullare un ODA, qualora prima della sua esecuzione dovessero mutare le condizioni che ne hanno reso necessaria l'emissione. In tale caso nulla sarà dovuto all'appaltatore.
- di ridurre o di sospendere le lavorazioni previste in un ODA, senza che l'appaltatore possa avere nulla a pretendere, salvo il pagamento delle lavorazioni e/o attività effettivamente eseguite.

Art. 19 - Controlli da parte della Committenza

Nello svolgimento della propria attività di monitoraggio e controllo, EUR S.p.A. ha il diritto di intervenire e presenziare alla realizzazione delle attività previste per l'esecuzione dell'accordo quadro in qualsiasi momento e nei modi che ritenga più opportuno; accertamenti potranno essere eseguiti anche su attrezzature, macchinari, materiali e su tutte le forniture previste a carico dell'Assuntore per accertarne la corrispondenza alle condizioni contrattuali. La conformità dei servizi resi dall'Assuntore sarà determinata dall'esito dei controlli eseguiti da EUR S.p.A., pertanto potranno essere eseguite verifiche tecniche nel corso dell'appalto che, in caso di riscontri negativi sullo stato di manutenzione idrico sanitaria, antincendio e di malfunzionamento degli impianti, o in generale di situazioni di pericolo o disagio ai clienti interni ed esterni di EUR S.p.A., porteranno alla immediata attivazione di interventi e, se del caso, anche mediante ditta terza e in danno all'Assuntore. I controlli potranno essere effettuati anche attraverso l'ausilio di liste di riscontro, nonché tramite analisi dirette, potendosi avvalere di strumenti quali video-ispezioni, rilievi, mediante prelievo di campioni da sottoporre ad analisi (chimiche, microbiologiche, ecc.) o altro.

L'assuntore dovrà essere informato dei controlli eseguiti da EUR S.p.A. e avrà facoltà di presenziarvi e sottoscriverne gli esiti; qualora questi, pur invitato a presenziarne, non si renda disponibile anche attraverso un suo rappresentante, l'esito dei risultati sarà comunicato a mezzo PEC.

La Committenza si riserva di effettuare controlli e verifiche, sia nel corso del servizio che ex post:

- sulle qualifiche del personale impiegato nelle attività di manutenzione;
- sul personale e sulle attività svolta durante i presidi;
- sulle attività di manutenzione programmata definendo al momento della approvazione del *"Piano Annuale di Manutenzione Programmata dell'opera"* o comunque nel corso della sua attività di revisione, gli interventi manutentivi che dovranno essere eseguiti, secondo le date fissate, solo in presenza del Building Manager e/o del Direttore di esecuzione. In ragione della



natura dell'intervento medesimo potranno essere presenti gli specialisti dello Staff tecnico della Committente;

- sull'attività di manutenzione a guasto o a richiesta per la verifica sia degli SLA che delle opere, servizi e forniture richieste affinché avvengano in conformità agli ODA ed alle regole dell'arte.
- Le verifiche ed i controlli, anche su elementi singoli o sistemi, potranno essere effettuati direttamente dallo staff tecnico di EUR S.p.A. oppure da soggetti terzi individuati dalla stessa EUR S.p.A.;

Reiterate e gravi inadempimenti delle prestazioni oggetto del servizio attribuiscono alla Stazione Appaltante la facoltà della risoluzione del contratto.

Art. 20 - Oneri e responsabilità dell'Appaltatore

L'Appaltatore è responsabile della perfetta rispondenza del servizio di manutenzione, alle condizioni contrattuali, nonché alle disposizioni apposte e contenute negli ODA, nelle istruzioni e nelle prescrizioni della Committenza.

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

Qualora l'Appaltatore nel proprio interesse o di sua iniziativa, impiegasse materiale di quantità eccedenti a quelle prescritte o di lavorazione più accurata o di maggior pregio rispetto a quanto previsto, e sempre che la Committenza accetti le opere così come eseguite, non avrà diritto ad alcun aumento dei prezzi contrattuali.

Art. 21 - Esecuzione, sospensione/ripresa e ultimazione degli interventi manutentivi

La data di inizio di ogni singolo intervento sarà quella indicata "*Piano Annuale di Manutenzione Programmata dell'opera*" per gli interventi a canone e nell'OdA per gli interventi extra canone che riporterà anche la data prevista per l'ultimazione dell'intervento.

Qualora circostanze speciali e comunque di forza maggiore, impediscano temporaneamente l'utile prosecuzione dell'appalto, la Stazione Appaltante ne disporrà la sospensione e, venute a cessare le cause che l'hanno determinata, ne ordinerà la ripresa. Nella comunicazione di sospensione dovrà indicare le ragioni che hanno indotto l'adozione del provvedimento.

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

Per Ordini di Acquisto relativi a lavori di manutenzione straordinaria di natura consistente, l'Appaltatore dovrà presentare alla Committenza un cronoprogramma per l'esecuzione delle opere, da cui si evincono i tempi per l'esecuzione delle milestone indicate dalla Committenza.

L'inizio dei lavori può essere subordinato, ad insindacabile giudizio della Committenza, all'approvazione di detto cronoprogramma.



PARTE VI

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

Art. 22 - Norme di sicurezza generali

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

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

Prima della consegna dell'inizio delle prestazioni l'Appaltatore deve trasmettere alla Committenza:

- la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici ovvero apposita dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi delle norme sulla semplificazione della documentazione amministrativa;
- la dichiarazione dell'organico medio annuo con riferimento al contratto nazionale di lavoro adottato.

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

- iscrizione alla CCIAA al fine di verificare l'idoneità tecnico professionale in relazione ai lavori da effettuare;
- DURC;
- l'organizzazione di prevenzione dei rischi, dirigenti e preposti nominati in adempimento ai dettami di legge;
- il nominativo del responsabile del servizio di prevenzione e protezione, del medico competente e dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza;
- il documento di valutazione dei rischi inerenti alle attività svolte (DVR);
- l'elenco dei mezzi ed attrezzature previste e disponibili per l'esecuzione dei servizi, completi di verifiche e certificazioni come da normativa vigente;
- la consegna dei DPI necessari ed eventuali procedure di sicurezza;
- informazione e formazione data ai lavoratori;
- qualsiasi altro genere di informazione che si ritenga utile fornire in merito al livello di organizzazione e programmazione della sicurezza e di qualificazione dell'Appaltatore.

L'Appaltatore si obbliga inoltre a:

- osservare tutte le norme antinfortunistiche previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti nonché tutte le cautele imposte dalle norme di comune prudenza e quelle ulteriori richieste dalla natura dell'attività svolta e mettere a disposizione dei propri lavoratori e far utilizzare agli stessi tutti i mezzi di protezione appropriati ai rischi inerenti alle lavorazioni da svolgere;



- utilizzare eventuali apparecchiature ed attrezzature, in modo da non esporre persone e cose a rischi e pericoli e nel rispetto della segnaletica di sicurezza e delle norme di buona tecnica;
- adottare, al fine di assicurare il rispetto dell'ambiente, tutti gli accorgimenti opportuni, ivi compresi prodotti a basso contenuto di agenti inquinanti, a non immettere nella rete fognaria oli esausti, vegetali o minerali, solventi e vernici, petroli e benzine, ecc., rivenienti da lavorazioni normali o eccezionali, che dovranno essere raccolti in opportuni recipienti e smaltiti a norma di legge;
- non lasciare i locali, le attrezzature di lavoro e i materiali utilizzati in condizioni tali da costituire fonti di pericolo per la salute e la sicurezza dei lavoratori, con particolare riferimento ai rischi d'incendio e al rischio chimico

L'Appaltatore deve osservare e fare osservare tutte le disposizioni vigenti e quelle che potranno intervenire nel corso dell'appalto in materia di assicurazioni sociali e previdenziali, di collocamento e di assunzione obbligatoria.

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

Art. 23 - Lavoro notturno e festivo

Ove l'esecuzione delle attività manutentive dovesse richiedere l'estensione dell'orario standard di lavoro, la Committenza potrà prescrivere che i lavori siano proseguiti anche di notte e nei giorni festivi. In tal caso verranno riconosciute all'Appaltatore le maggiorazioni orarie "*Per Lavoro non a Turni*" previste all'art. 7 del CCNL per l'industria metalmeccanica e della installazione di impianti, con decorrenza dal 5 febbraio 2021. Tali maggiorazioni saranno calcolate applicando le suddette percentuali all'importo orario indicato nel D.D. n. 37 / 2022 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

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

Art. 24 - Piani di sicurezza e presenza di terzi appaltatori

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

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

L'Appaltatore è obbligato a condurre l'appalto in modo che possano, ove adeguatamente motivati, svolgersi contemporaneamente e negli stessi ambiti funzionali, servizi o lavori affidati dalla Committenza ad altre imprese.

In particolare l'Appaltatore dovrà consentire, secondo quanto previsto nel Contratto, l'esecuzione di servizi o lavori in base alle indicazioni del Direttore per l'esecuzione del contratto ed eventualmente da parte del CSE.



A titolo puramente indicativo potrebbe essere necessario individuare, all'interno degli ambiti oggetto dell'affidamento dei servizi in oggetto, aree per lo svolgimento di servizi da affidare a terzi appaltatori, aree di cantiere per i lavori, aree di stoccaggio, percorsi di accesso, uscita e movimentazione.

PARTE VII

DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO

Art. 25 - Subappalto e sub-contratti

In caso di subappalto si rinvia a quanto previsto dall'art. 15 del contratto stipulato tra le parti nonché a quanto previsto dall'art. 119 del d.lgs. n. 36/2023

Art. 26 - Pagamento dei subappaltatori

In caso di subappalto si rinvia a quanto previsto dall'art. 15 del contratto stipulato tra le parti nonché a quanto previsto dall'art. 119 del d.lgs. n. 36/2023



PARTE VIII

DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE

Art. 27 – Certificato di verifica di conformità

Entro 15 giorni successivi alla scadenza del contratto il DEC rilascia il certificato attestante l'avvenuta ultimazione delle prestazioni, quando risulti che l'esecutore abbia completamente e regolarmente eseguito le prestazioni contrattuali. Il certificato di verifica di conformità viene trasmesso per l'accettazione all'esecutore, il quale deve firmarlo nel termine di quindici giorni dal ricevimento dello stesso. All'atto della firma egli può aggiungere le contestazioni che ritiene opportune, rispetto alle operazioni di verifica di conformità. Il DEC riferisce al RUP sulle eventuali contestazioni dell'esecutore anche ai fini dell'eventuale applicazione di penali.

Si precisa che, trattandosi di appalto di servizi, le imprese esecutrici non potranno avanzare richiesta, ai fini della qualificazione, di rilascio dei Certificati di Esecuzione Lavori da parte della stazione appaltante.

Art. 28 – Svincolo definitivo della cauzione

Successivamente all'emissione del certificato di verifica di conformità, si procede al pagamento del saldo delle prestazioni eseguite e allo svincolo definitivo della cauzione prestata dall'esecutore a garanzia del mancato o inesatto adempimento delle obbligazioni dedotte in contratto.

In base all'art. 117, co. 9 del d.lgs. n. 36/2023 il pagamento della rata di saldo è subordinato alla costituzione di una cauzione o di una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, da parte dell'Appaltatore, pari all'importo della medesima rata di saldo maggiorato del tasso di interesse legale applicato per il periodo intercorrente tra la data di emissione del certificato di collaudo o della verifica di conformità nel caso di appalti di servizi o forniture e l'assunzione del carattere di definitività dei medesimi.



PARTE IX

NORME FINALI

Art. 29 - Oneri e obblighi a carico dell'Appaltatore

Oltre agli oneri di cui al presente capitolato speciale, nonché a quanto previsto da tutti i piani per le misure di sicurezza fisica dei lavoratori, sono a carico dell'Appaltatore gli oneri e gli obblighi che seguono:

- lo sgombero dei materiali di rifiuto dalle aree di intervento e la loro pulizia;
- le spese e le prestazioni occorrenti per gli allacciamenti provvisori di acqua e/o energia elettrica necessari per l'esecuzione degli interventi manutentivi;
- la fornitura e manutenzione dei cartelli di avviso e di quanto altro indicato dalle disposizioni vigenti a scopo di sicurezza;
- l'adozione, nel compimento di tutti i servizi, dei procedimenti e delle cautele necessarie a garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette e dei terzi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati, osservando le disposizioni contenute nelle vigenti norme in materia di prevenzione infortuni; con ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni a carico dell'Appaltatore, restandone sollevati la Stazione appaltante, nonché il personale preposto alla direzione e sorveglianza dei servizi;
- la messa a disposizione, della struttura tecnica di EUR SpA, entro 60 giorni dall'avvio del contratto, della seguente attrezzatura informatica per tutta la durata dell'Appalto (in alternativa, a scelta della Committenza, opzione a o opzione b):
 - a. n. 2 ipad Pro (ultimo modello) con schermo di almeno 12,9" con almeno 512 GB di memoria comprensivi di:
 - Apple pencil (ultima generazione);
 - Magic Keyboard (ultima generazione);
 - Apple Care + per tutta la durata del contratto.
 - b. n. 2 iPhone Pro max (ultimo modello) con almeno 512 GB di memoria comprensivi di:
 - Apple Care + per tutta la durata del contratto.

Art. 30 - Personale a disposizione della stazione appaltante

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

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



Accordo Quadro con unico operatore per l'esecuzione dei servizi di manutenzione ordinaria preventiva e/o a guasto e di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica presso gli edifici di proprietà di EUR S.p.A. – lotto 1

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

La Committenza è espressamente dichiarata estranea ad ogni rapporto comunque nascente con terzi in dipendenza della realizzazione delle prestazioni.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' or similar character.



CAPO II

PARTE X

DESCRIZIONE DEI MACROPROCESSI, DELL'ORGANIZZAZIONE E DELLE MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO OGGETTO DELL'APPALTO

Art. 31 - Illustrazione dei Macroprocessi dell'attività manutentiva

L'attività manutentiva in esame ed i servizi integrati saranno svolti sulla base di cinque principali macroprocessi:

1. Aggiornamento dell'anagrafica impiantistica e verifica di conformità allo stato di fatto;
2. Manutenzione programmata a canone;
3. Manutenzione su richiesta ed a guasto extra canone;
4. Presidi ad eventi.

31.1 L'aggiornamento dell'anagrafica degli immobili

L'Appaltatore deve aggiornare, per tutta la durata dell'appalto, la consistenza immobile/impianto, risultante dalle attività di manutenzione programmata e ticketing.

Eventuali modifiche, in particolare delle componenti impiantistiche degli immobili, che dovessero avvenire nel corso dell'appalto dovranno essere tempestivamente riportate nel sistema informativo e nella documentazione che costituisce l'anagrafica degli immobili.

31.2 La manutenzione programmata

Prevede l'elaborazione del "Piano Annuale di Manutenzione Programmata", con la calendarizzazione ed eventuale integrazione/sostituzione delle operazioni individuate nelle "Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata", la sua approvazione, l'aggiornamento, l'esecuzione, la compilazione dei report giornalieri, la tenuta del registro di manutenzione, l'emissione del SAL mensile, del certificato di pagamento e la liquidazione.

31.3 La manutenzione extra canone

L'apertura del ticket (richiesta) prevede:

- l'imputazione della priorità di intervento (emergenza, urgenza, programmabile);
- la presa in carico da parte dell'Impresa;
- la presentazione del preventivo di spesa con l'indicazione dei tempi stimati di esecuzione (eccetto i casi di urgenza. Per questi ultimi verrà inviato, entro le 24 ore, un sintetico report sulla natura del guasto e sulle modalità di intervento);
- l'approvazione del preventivo;
- comunicazione di inizio e di ultimazione dell'intervento;
- la redazione del SAL;
- l'emissione del certificato di pagamento;

- l'autorizzazione all'emissione della fattura per la successiva liquidazione.

31.4 Gestione presidi su richiesta

Si rende necessario che l'Appaltatore metta a disposizione tecnici qualificati che dovranno essere presenti per il presidio così come da richiesta da parte della committenza. Il processo prevede la segnalazione delle esigenze connesse all'evento che ha generato la necessità del presidio, il dimensionamento del presidio (numero di risorse, qualifica e durata) e la verifica di sostenibilità dei costi, l'emissione dell'ODA, l'esecuzione dell'attività con la emissione del report consuntivo la verifica e l'accettazione del consuntivo, l'emissione del SAL e del CP.

In aggiunta a quanto già espresso all'art. 1 l'Appaltatore in sede di svolgimento del servizio dovrà fornire supporto attivo e propositivo per l'analisi dei suddetti macroprocessi, lo sviluppo dei sottoprocessi ed il loro efficientamento.

Art. 32 - Macro requisiti funzionali del software gestionale

Nel supportare il flusso di processo relativo all'attività manutentiva, la soluzione informatica abilita principalmente le seguenti funzionalità:

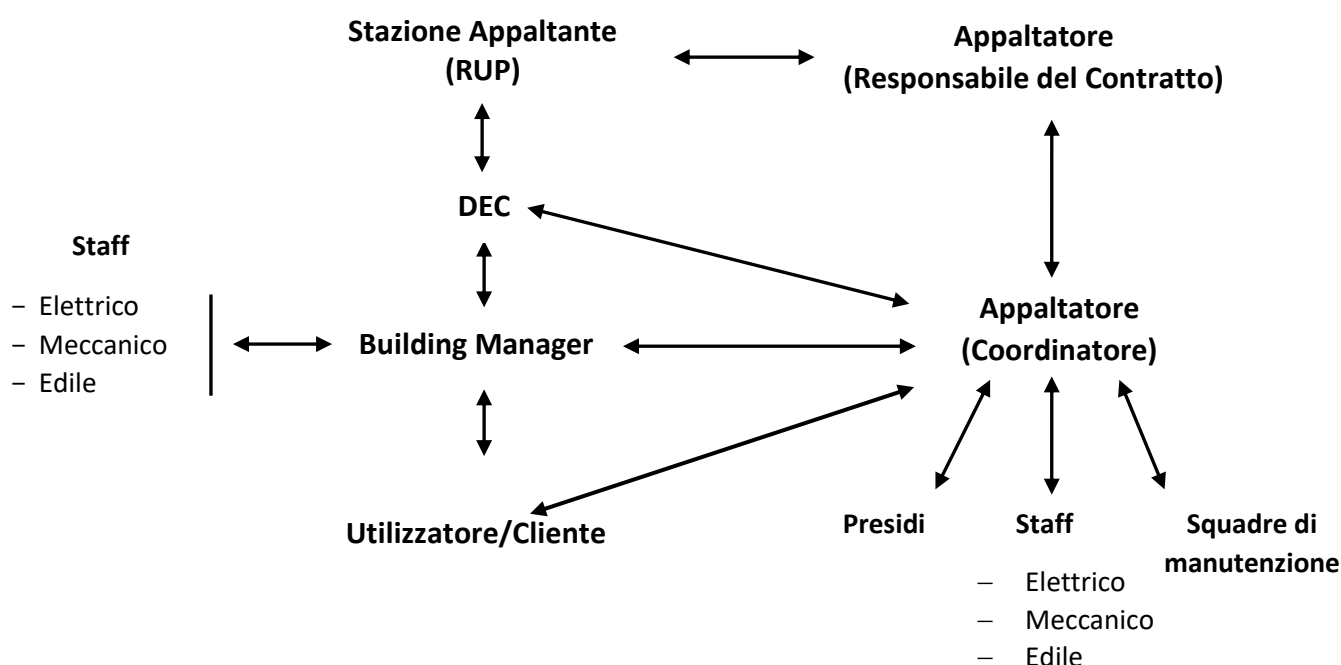
- gestione delle componenti edili e impiantistiche degli immobili:
 - gestione del processo di dismissione/sostituzione/aggiornamento di componenti degli immobili e degli impianti;
 - localizzazione delle componenti degli immobili e degli impianti su planimetria in formato CAD (dwg);
- gestione/monitoraggio manutenzione programmata:
 - gestione delle schede di manutenzione (dati relativi ai diversi interventi sui vari Item impianti);
 - gestione del calendario degli interventi;
 - gestione operativa dell'intervento (conclusione dell'intervento, gestione degli allegati/documentazione sull'attività effettuata, note e compilazione di eventuali informazioni aggiuntive previste dalla tipologia di intervento, ad esempio temperatura interna, consumo rilevato, ecc);
 - generazione reportistica di sintesi/dettaglio per controllo interventi;
- gestione / monitoraggio manutenzione su guasto:
 - gestione ticket dell'intervento (apertura, chiusura, statistiche, ecc.);
 - gestione scheda d'intervento;
 - gestione iter preventivazione (OdA) e consuntivazione dell'intervento;
 - analisi statistiche, guasti per tipo/frequenza, ecc.;
- acquisizione di dati strutturati per:
 - tipologia d'immobile;

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' or similar character.

- tipologia d'intervento (manutenzione programmata, su condizione, a richiesta, a guasto);
- caratteristiche degli interventi manutentivi (es. durata, costo, tipologia di componenti sostituite, ecc.);
- gestione accessi web-based permettendo, quindi, l'utilizzo delle funzionalità utente via interfaccia web.

Art. 33 - Organizzazione della Stazione Appaltante, dell'Appaltatore e interrelazioni tra le varie figure professionali

Si riporta, esemplificativamente, lo schema organizzativo secondo il quale la Stazione Appaltante intende rapportarsi con l'Appaltatore per lo svolgimento del presente contratto con l'indicazione delle figure rappresentative ai fini della gestione del contratto.



Le frecce indicano sinteticamente le interrelazioni tra le varie figure previste nell'organizzazione sulla base dei macroprocessi che caratterizzano lo svolgimento dell'appalto così come innanzi descritti e rappresentati in veste grafica nell'allegato 6.

I ruoli ed i compiti delle figure professionali della Stazione appaltante e dell'Appaltatore sono descritti nei successivi paragrafi dal 44.1 al 44.6.

Lo scopo è quello di evitare sovrapposizioni ed interferenze gestionali che creino disordine ed incertezze operative e garantire uno scambio di flussi informativi tra i soggetti effettivamente preposti, a vari livelli, allo svolgimento delle attività.

A tal fine si precisa che lo scambio di informazioni e disposizioni dovrà avvenire in maniera prevalentemente informatizzata, cui faranno seguito i documenti cartacei.

Saranno però i documenti elettronici a scandire i tempi previsti nei vari processi, mentre i documenti cartacei, replica di quelli informatici, avranno valore documentale postumo e rimarranno agli atti per essere visibili in qualsiasi momento.

Tra l'altro, come già specificato, è interesse della Stazione Appaltante implementare rapidamente con il necessario contributo dell'Appaltatore, nel corso dell'appalto, un apposito applicativo gestionale a supporto di tutti i processi manutentivi e dei servizi integrati e ridurre al minimo il periodo "transitorio", ossia il periodo in cui non ci si potrà ancora avvalere di tale strumento.

FIGURE PROFESSIONALI DELLA STAZIONE APPALTANTE

33.1 Responsabile Unico del Progetto (RUP)

Il Responsabile Unico del Progetto, fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa sugli appalti pubblici, vigila sullo svolgimento delle fasi di progettazione ed esecuzione e provvede a creare le condizioni affinché il processo realizzativo risulti condotto in modo unitario in relazione ai tempi e ai costi preventivati, alla qualità richiesta, alla sicurezza e alla salute dei lavoratori e in conformità a qualsiasi altra disposizione di legge in materia.

33.2 Direttore per l'esecuzione del contratto (DEC)

Il Direttore per l'esecuzione del contratto ha il compito di coordinamento, direzione e controllo tecnico-contabile dell'esecuzione del contratto stipulato dalla stazione appaltante, in modo da assicurarne la regolare esecuzione.

Nello specifico:

- da **avvio all'esecuzione** della prestazione, fornendo all'esecutore tutte le istruzioni e direttive necessarie al riguardo;
- ordina la **sospensione** dell'esecuzione, qualora sia temporaneamente impedita da circostanze particolari, ai sensi dell'art. 121 del Codice;
- trasmette all'impresa la disposizione di **ripresa** dell'esecuzione del contratto ordinata dal RUP, non appena siano venute a cessare le cause della sospensione;
- rilascia il **certificato** attestante l'avvenuta ultimazione delle prestazioni quando risulti che l'esecutore abbia completamente e regolarmente eseguito le prestazioni contrattuali.

In generale, le attività di controllo espletate dal DEC devono essere indirizzate a valutare i seguenti profili:

- la qualità del servizio/fornitura (aderenza/conformità a tutti gli standard qualitativi/SLA richiesti nel contratto e/o nel capitolato);
- l'adeguatezza delle prestazioni o il raggiungimento degli obiettivi;
- il rispetto dei tempi e delle modalità di consegna;
- l'adeguatezza della reportistica sulle prestazioni e le attività svolte;
- il rispetto della normativa sulla sicurezza e sulla tracciabilità dei flussi finanziari;
- il rispetto della normativa sul lavoro e dei contratti collettivi;

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

- il rispetto della normativa ambientale;
- il rispetto delle norme sulla sicurezza e sulla salute dei lavoratori da parte dell'appaltatore.

Durante l'esecuzione del contratto il Direttore inoltre:

1. provvede al **controllo della spesa** legata all'esecuzione del servizio o della fornitura, attraverso la tenuta della contabilità del contratto e, quindi, la compilazione con precisione e tempestività dei documenti contabili, con i quali si realizza l'accertamento e la registrazione dei fatti producenti spesa;
2. segnala tempestivamente al RUP eventuali ritardi, disfunzioni o inadempimenti rispetto alle prescrizioni contrattuali, anche al fine dell'applicazione delle **penali** inserite nel contratto ovvero della risoluzione dello stesso per grave inadempimento nei casi consentiti;
3. **comunica** al responsabile del procedimento le **contestazioni** insorte in relazione agli aspetti tecnici che possono influire sull'esecuzione del contratto, redigendo in contraddittorio con l'imprenditore un processo verbale delle circostanze contestate o, mancando questi, in presenza di due testimoni;
4. **trasmette** senza indugio apposita relazione al RUP, qualora nell'esecuzione del contratto avvengano sinistri alle persone o danni alle cose;
5. al fine di garantire la regolare esecuzione del servizio ed evitare infiltrazioni da parte della criminalità organizzata, verifica la presenza nel luogo di esecuzione del servizio delle imprese subappaltatrici autorizzate; controlla che le stesse svolgano effettivamente la parte dei servizi subappaltati nel rispetto della normativa vigente e del contratto stipulato; accerta le contestazioni dell'esecutore sulla regolarità dei servizi eseguiti dal subappaltatore e, ai fini della sospensione dei pagamenti all'esecutore, determina la misura della quota corrispondente alla prestazione oggetto di contestazione; verifica che l'affidatario pratici, per le prestazioni affidate in subappalto, nel rispetto degli standard qualitativi e prestazionali previsti nel contratto di appalto e che l'affidatario corrisponda i costi della sicurezza e della manodopera, relativi alle prestazioni affidate in subappalto, alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso.

Alla scadenza di ogni mese dall'inizio del servizio il DEC redigerà lo Stato di Avanzamento (SAL).

33.3 Building Manager (BM)

Il Building Manager è il soggetto incaricato dalla Committenza di intrattenere una costante relazione con il cliente/utilizzatore al fine di recepirne le istanze connesse alla manutenzione degli immobili ed instradarle correttamente agli appaltatori di riferimento e pertanto ai relativi DEC.

Rappresenta pertanto uno snodo essenziale per la confluenza dei flussi informativi di cui prende costante visione, rapportandosi con la propria organizzazione interna, e con il cliente per garantire la Customer Satisfaction. In particolare recepirà le istanze per l'organizzazione delle attività di presidio tecnico a supporto dei vari eventi (presidi extra canone) e, ove necessario, metterà in campo tutte le azioni operative per la risoluzione di eventuali malfunzionamenti, guasti e danneggiamenti che si dovessero presentare nel corso degli stessi.





A tal fine il Building Manager rappresenta l'unica e principale interfaccia per il Cliente/utente con il quale si relazionerà costantemente con le modalità previste.

Al BM può essere anche affidato il compito di assistere il DEC nell'accertamento della corretta esecuzione delle prestazioni di contratto e nella contabilizzazione del servizio dell'appalto in tal caso assume anche il ruolo di assistente Operativo.

Per la verifica di particolari attività ovvero per la risoluzione di particolari problematiche specialistiche il BM si avvarrà del supporto dello staff tecnico che potrà presenziare tutte le operazioni del caso.

FIGURE PROFESSIONALI DELL'APPALTATORE

La struttura organizzativa dell'Appaltatore, relativamente all'appalto, in oggetto prevede la presenza:

1. del Coordinatore tecnico operativo e dello staff tecnico di supporto;
2. delle squadre per la manutenzione a canone ed eventualmente a richiesta/guasto;
3. dei presidi tecnici.

33.4 Coordinatore Tecnico Operativo (responsabile del servizio)

Il Coordinatore tecnico operativo è il responsabile del servizio, si interfacerà con il BM ed il DEC per lo svolgimento delle attività programmate e non e per l'espletamento di tutti i servizi di ordine tecnico connessi all'appalto in questione comprese le migliori offerte in sede di gara nonché lo sviluppo del progetto informatico.

Il Coordinatore deve essere in possesso per lo meno di un diploma di 2° grado con la qualifica di perito o geometra ed avere una esperienza pluriennale nella gestione di appalti simili.

Il Coordinatore tecnico garantirà la presenza dei presidi verificandone la idonea composizione e delle squadre di manutenzione, nonché la presenza di personale tecnico specializzato e, se necessario l'intervento, di idonee figure professionali specialistiche, anche esterne, per la risoluzione di particolari problematiche.

La presenza deve essere garantita in loco cinque giorni alla settimana (dal lunedì al venerdì) oltre che per le riunioni di coordinamento da tenersi, in sito, con modalità ed orari da concordare con la Committenza. Il Coordinatore dovrà comunque essere sempre reperibile telefonicamente.

Nel corso dello svolgimento degli eventi il Coordinatore sarà il referente del Building Manager per la gestione del personale dedicato al presidio tecnico degli eventi (presidi extra canone).

La Committenza potrà richiedere la presenza del Coordinatore durante lo svolgimento di eventi che, ad insindacabile giudizio della stessa Committenza, rivestono un carattere di particolare complessità e/o importanza. Tale richiesta verrà esplicitata dal BM nell'Ordinativo di Lavoro per i presidi extracanone relativi all'evento in questione (indicando gli orari nei quali è richiesta la presenza del Coordinatore che potranno anche differire rispetto a quelli nei quali viene richiesta la presenza degli addetti al presenziamento) e comporterà il riconoscimento di un extra costo orario applicando il ribasso offerto in sede di gara.



Il Coordinatore Tecnico Operativo, sarà il referente dell'Appaltatore ed è il responsabile della commessa ed avrà, tra l'altro, il compito di espletare le attività di seguito elencate:

- gestire il contratto secondo le direttive ricevute controllando e coordinando l'attività del proprio staff. Avrà la responsabilità della gestione globale dei servizi, del personale e della sicurezza, dei mezzi e delle attrezzature messi a sua disposizione nel sito di competenza ed avrà l'onere di coordinarsi eventualmente anche con altre imprese che, contemporaneamente, espletano i propri servizi nel Roma Convention Center anche durante le fasi di allestimento e disallestimento di eventi;
- garantirà l'esecuzione delle attività in conformità alle procedure di qualità di competenza e segnalerà alla Committenza di situazioni di deviazione da quanto stabilito dalle stesse.

Il Coordinatore tecnico operativo dovrà comunicare preventivamente alla Committenza l'organizzazione mensile del servizio redigendo la proposta di "Piano Annuale di Manutenzione Programmata" comprendente i nominativi e la qualifica del personale impiegato sia per i presidi che per le attività di manutenzione a canone e la specifica delle aree funzionali in cui tali attività verranno effettuate.

Inoltre il Coordinatore provvederà al reperimento ed all'organizzazione delle risorse necessarie per la verifica ed aggiornamento dell'anagrafica impiantistica ed eventuale integrazione della documentazione tecnica da effettuarsi nel rispetto delle scadenze indicate in fase di offerta e mantenendo una ragionevole progressione temporale dell'attività.

Il Coordinatore tecnico operativo dovrà verificare la disponibilità delle risorse necessarie allo svolgimento delle attività della commessa.

33.5 Squadre addette alla manutenzione ordinaria

Le squadre addette alla manutenzione devono essere composte da personale altamente qualificato secondo le specifiche contenute nelle "Schede di manutenzione ordinaria programmata" (all. 4a-1, 4a-2, 4a-3) e di numero sufficiente all'espletamento delle attività.

La consistenza delle squadre, la loro composizione giornaliera compresa la presenza di un caposquadra, nonché l'impegno orario degli operativi, potrà variare in funzione del lavoro necessario a garantire lo svolgimento delle operazioni previste nelle "Schede di manutenzione ordinaria programmata" (all. 4a-1, 4a-2, 4a-3) a prescindere dalle valutazioni preliminari in esse contenute.

L'Appaltatore dovrà predisporre la migliore struttura organizzativa possibile, che tenga conto delle scadenze programmate, nonché della tipologia degli interventi.

Per l'effettuazione di particolari interventi è necessario prevedere turni di manodopera che comprendano anche i giorni non lavorativi e, nel caso, il lavoro notturno.



33.6 Presidio su richiesta

Gli addetti al presidio dovranno possedere le qualifiche professionali richieste dalla committenza in base agli immobili e/o agli impianti da presidiare. A titolo esemplificativo:

- un tecnico specializzato in impianti elettrici e speciali (installatore IV categoria);
- un tecnico specializzato in impianti meccanici e termofluidici (installatore IV categoria);
- un operario edile specializzato.

La richiesta del presidio oltre alla descrizione dell'evento, individuerà il numero di presenti e le principali necessità in ordine alla conduzione e gestione degli immobili e dei relativi impianti. Conseguentemente il BM provvederà al dimensionamento del presidio per fronteggiare l'evento e definirà la qualifica e il numero di soggetti che dovranno essere presenti nel corso dell'evento.

Art. 34 - Modalità esecutive

34.1 Piano Annuale di Manutenzione Programmata

L'Appaltatore dovrà predisporre e trasmettere al BM, entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto, il **"Piano Annuale di Manutenzione Programmata"** redatto sulla base delle attività e frequenze manutentive indicate nelle "Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata".

Nella predisposizione del suddetto "Piano" il Fornitore del servizio avrà completa autonomia di organizzare e gestire le attività, i processi e le proprie risorse fermo restando l'obbligo di svolgimento di tutte le attività previste nelle "Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata" ed il rispetto delle relative frequenze di esecuzione.

L'Appaltatore oltre alla calendarizzazione delle attività di cui sopra potrà proporre operazioni manutentive diverse rispetto a quelle programmate qualora, a suo motivato giudizio, ricorrano le condizioni per operare tale sostituzione/integrazione e ciò ai fini del miglioramento sia in termini di efficacia che di efficienza del progetto manutentivo.

La stazione appaltante si riserva, a suo insindacabile giudizio, di accettarle o meno, in tal caso saranno introdotte nel "Piano Annuale di Manutenzione Programmata" previa valutazione economica.

Il piano annuale potrà subire **variazioni mensili** rispetto a quanto inizialmente pianificato secondo le proposte che perverranno nel mese precedente a quello interessato dalla modifica da parte dell'Impresa appaltatrice ovvero delle specifiche esigenze della Stazione Appaltante.

L'Appaltatore, entro i primi 10 giorni del mese precedente a quello oggetto di programmazione, dovrà predisporre e inserire a sistema l'aggiornamento del "Piano".

Il "Piano Annuale di Manutenzione Programmata" dovrà contenere:

- l'indicazione della data di esecuzione e la durata di ogni singola attività di manutenzione prevista nelle "Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata" allegate al presente CSA riferita allo specifico Item, di cui si deve riportare il codice identificativo, ed individuata da apposito codice progressivo;

- la valorizzazione economica di ogni singola attività da svolgere. Tale valorizzazione dovrà essere effettuata attraverso l'applicazione del ribasso offerto agli importi indicati nelle "Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata" fermo restando le valutazioni in ordine ai tempi ed alla qualifica e presenza di manodopera effettuata dalla Stazione Appaltante ed accettata in fase di offerta;
- la valorizzazione economica di ogni singola attività che l'Appaltatore intende proporre da svolgere in sostituzione o ad integrazione di quelle programmate. Tale valorizzazione sarà effettuata applicando ai prezzi unitari di manodopera del prezzo DEI il ribasso offerto in sede di gara. In tal caso l'Appaltatore dovrà inoltre indicare tempistiche di esecuzione e la manodopera impiegata.

Art. 35 - Registro delle attività di Manutenzione (o Registro di Manutenzione)

Le attività/operazioni di manutenzione e presidio svolte, previste nelle "Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata" ed eseguite così come attestato dai report giornalieri e/o effettuate a seguito di ODA vengono gestite mediante il sistema informativo aziendale di EUR S.p.A. RefTREE

Per ogni periodo di riferimento è possibile scaricare dal medesimo sistema informativo il "Registro delle attività", che è una lista riepilogativa delle attività svolte sino a quel momento dall'Appaltatore.

Il Registro contiene:

- per le attività a "canone fisso"
 - Registro di presenza presidio ordinario
- per le attività a "canone variabile":
 - l'elenco delle "attività di manutenzione programmata" con l'indicazione del relativo importo;
 - l'"importo totale della manutenzione programmata a canone variabile" relativa al periodo di riferimento (derivante dalla somma dell'importo complessivo dei singoli Report);
- Per le attività "extra canone":
 - i codici identificativi degli ODA emessi e conclusi dall'Appaltatore;
 - gli importi a consuntivo dei singoli ODA come da prestato servizio;
 - l'"importo totale della manutenzione extra canone" e l'"importo totale dei presidi extracanone" relativi al periodo di riferimento (derivante dalla somma degli importi a consuntivo dei relativi ODA);
- l'importo totale delle attività a canone (variabile) ed extracanone eseguite nel periodo di riferimento del relativo SAL.
- Il "Registro delle attività" dovrà essere firmato su copia cartacea in contraddittorio dall'Appaltatore e dal DEC entro il giorno 10 del mese successivo a quello di riferimento e sarà alla base della contabilità (SAL) redatta mensilmente dal Direttore di esecuzione del contratto.



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

Art. 36 - Illustrazione Macroprocessi

Alla luce dei paragrafi precedenti che hanno illustrato l'organizzazione, le figure professionali e gli output dei vari processi si rimanda agli allegati 6a e 6b, che riportano, in via esemplificativa, una mappatura dei Macroprocessi.



PARTE XI

ELENCO DEGLI ALLEGATI AL CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

Si elencano di seguito gli allegati al presente CSA che si devono intendere come parte integrante del documento:

Allegato 1	Elenco immobili
Allegato 2	Descrizione generale degli immobili
Allegato 3a-1	Descrizione degli impianti meccanici oggetto degli interventi di manutenzione programmata PU
Allegato 3a-2	Descrizione degli impianti meccanici oggetto degli interventi di manutenzione programmata PURB
Allegato 3a-3	Descrizione degli impianti elettrici oggetto degli interventi di manutenzione programmata PU
Allegato 3a-4	Descrizione degli impianti elettrici oggetto degli interventi di manutenzione programmata PURB
Allegato 3b-1	Schemi a blocchi degli impianti meccanici PU
Allegato 3b-2	Schemi a blocchi degli impianti elettrici PU
Allegato 3b-3	Schemi a blocchi degli impianti meccanici PURB
Allegato 3b-4	Schemi a blocchi degli impianti elettrici PURB
Allegato 3c-1	Elenco Generale Apparecchiature impianti meccanici PU
Allegato 3c-2	Elenco Generale Apparecchiature impianti meccanici PURB
Allegato 3c-3	Elenco Generale Apparecchiature impianti meccanici PDC
Allegato 3c-4	Elenco Generale Apparecchiature impianti meccanici PER
Allegato 3c-5	Elenco Generale Apparecchiature impianti elettrici PU
Allegato 3c-6	Elenco Generale Apparecchiature impianti elettrici PURB
Allegato 3c-7	Elenco Generale Apparecchiature impianti elettrici PDC
Allegato 3c-8	Elenco Generale Apparecchiature impianti elettrici PER
Allegato 4b-1	Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata impianti meccanici e stima economica
Allegato 4b-2	Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata impianti elettrici e stima economica
Allegato 4b-3	Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata opere edili e stima economica
Allegato 4c-1	Stima economica presidio impianti elettrici e meccanici
Allegato 4c-2	Stima economica coordinamento impianti elettrici e meccanici
Allegato 4c-3	Stima economica reperibilità impianti elettrici e meccanici
Allegato 5	Livelli di servizio attesi e Penali
Allegato 6a.1 e 6a.2	Processo di verifica e aggiornamento asset nelle fasi di manutenzione programmata o guasto/richiesta
Allegato 6b	Processi di Manutenzione programmata, a richiesta o guasto, straordinaria a richiesta e di presidio su richiesta
Allegato 7	Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenti (DUVRI)
Allegato 8	Istruzione Operativa Rifiuti