

## 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 nonché l'attività di presidio tecnico da effettuarsi presso il Roma Convention Center – la Nuvola.

### Lotto 4



#### EUR SpA

Largo Virgilio Testa 23, 00144 Roma  
T +39 06 54 251 F +39 06 54 25 22 77  
eurspa.it

Codice Fiscale 80045870583  
Partita Iva 02117131009  
Capitale Sociale €738.248.000,00i.v.



|  |           |
|--|-----------|
| <b>CAPO I .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>PARTE I .....</b>   | <b>4</b>  |
| 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 .....                                 | 8         |
| Art. 3 - Ammontare e durata dell'appalto .....   | 8         |
| Art. 4 - Servizi "a canone" .....  | 9         |
| Art. 5 - Servizi "extra canone" .....  | 17        |
| Art. 6 - Modalità di stipulazione del contratto .....                                      | 20        |
| <b>PARTE II .....</b>  | <b>21</b> |
| DISCIPLINA CONTRATTUALE .....  | 21        |
| Art. 7 - Disposizioni particolari riguardanti l'appalto .....                              | 21        |
| Art. 8 - Rappresentante dell'Appaltatore e domicilio .....                                 | 22        |
| Art. 9 - Norme generali sui materiali, i componenti, i sistemi e l'esecuzione .....        | 23        |
| Art. 10 - Attrezzatura tecnica .....   | 23        |
| <b>PARTE III .....</b>   | <b>26</b> |
| TERMINI PER L'ESECUZIONE .....   | 26        |
| Art. 11 - Consegna del servizio e Start Up .....   | 26        |
| Art. 12 - Sospensioni e proroghe .....   | 27        |
| Art. 13 - Livelli qualitativi dei servizi attesi (SLA) e penali .....                      | 27        |
| Art. 14 - Danni di forza maggiore .....  | 28        |
| <b>PARTE IV .....</b>  | <b>29</b> |
| DISCIPLINA ECONOMICA .....   | 29        |
| Art. 15 - Pagamenti .....  | 29        |
| Art. 16 - Dichiarazione relativa ai prezzi e revisione prezzi .....                        | 33        |
| <b>PARTE V .....</b>   | <b>34</b> |
| DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE .....  | 34        |
| Art. 17 - Variazioni dell'attività a canone fisso e variabile .....                        | 34        |
| Art. 18 - Esecuzione di attività extra canone - Ordini di Acquisto (ODA) .....             | 34        |
| Art. 19 - Controlli da parte della Committenza .....                                       | 35        |
| Art. 20 - Oneri e responsabilità dell'Appaltatore .....                                    | 36        |
| Art. 21 - Esecuzione, sospensione/ripresa e ultimazione degli interventi manutentivi ..... | 36        |
| <b>PARTE VI .....</b>  | <b>37</b> |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA .....</b>   | <b>37</b> |
| <b>Art. 22 - Norme di sicurezza generali .....</b>  | <b>37</b> |
| <b>Art. 23 - Lavoro notturno e festivo.....</b>   | <b>38</b> |
| <b>Art. 24 - Piani di sicurezza e Presenza di terzi appaltatori .....</b>   | <b>38</b> |
| <b>PARTE VII.....</b>   | <b>39</b> |
| <b>DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO .....</b>  | <b>39</b> |
| Art. 25 - Subappalto e sub-contratti.....   | 39        |
| Art. 26 - Pagamento dei subappaltatori .....  | 39        |
| <b>PARTE VIII.....</b>  | <b>40</b> |
| <b>PARTE X .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE .....</b>   | <b>40</b> |
| Art. 27 – Certificato di verifica di conformità .....   | 40        |
| Art. 28 – Svincolo definitivo della cauzione .....  | 40        |
| <b>PARTE XI.....</b>  | <b>41</b> |
| <b>NORME FINALI .....</b>   | <b>41</b> |
| Art. 29 - Oneri e obblighi a carico dell'Appaltatore.....   | 41        |
| <b>CAPO II .....</b>  | <b>43</b> |
| <b>PARTE XII .....</b>  | <b>43</b> |
| <b>DESCRIZIONE DEI MACROPROCESSI, DELL'ORGANIZZAZIONE E DELLE MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO OGGETTO DELL'APPALTO .....</b> | <b>43</b> |
| Art. 31 - Illustrazione dei Macroprocessi dell'attività manutentiva .....   | 43        |
| Art. 32 - Macro requisiti funzionali del software gestionale .....  | 44        |
| Art. 33 - Organizzazione della Stazione Appaltante, dell'Appaltatore e interrelazioni tra le varie figure professionali .....     | 45        |
| Art. 34 - Modalità esecutive .....  | 50        |
| Art. 35 - Report Mensile (da compilare settimanalmente) delle attività di manutenzione programmata .....                          | 51        |
| Art. 36 - Report giornaliero e settimanali delle attività di presidio ordinario e registro mensile .....                          | 53        |
| Art. 37 - Report consuntivo attività di presidio per eventi.....  | 53        |
| Art. 38 - Registro delle attività di Manutenzione (o Registro di Manutenzione) .....  | 53        |
| Art. 39 - Illustrazione Macroprocessi.....  | 53        |
| <b>PARTE XIII .....</b>   | <b>54</b> |
| <b>ELENCO DEGLI ALLEGATI AL CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO .....</b>  | <b>54</b> |

# 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, di manutenzione straordinaria e presidio necessari agli eventi congressuali ed espositivi presso il Palazzo dei Congressi.

Il presente appalto ha per oggetto il servizio di manutenzione integrato per rispondere alle molteplici esigenze di gestione, sotto il profilo immobiliare, del **Roma Convention Center – la Nuvola** di proprietà di **EUR S.p.A.**, indispensabile per garantire la funzionalità ed all'esercizio dello stesso. Scopo del presente contratto è, pertanto, garantire l'efficienza della infrastruttura edilizia e tecnologica (vedi allegati) che è fondamentale per lo svolgimento degli eventi ed il disimpegno dei servizi connessi.

Nello specifico il servizio dovrà garantire:

1. le attività di **manutenzione**, comprendenti a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. **la manutenzione ordinaria programmata degli impianti, edile e strutturale**, in grado di mantenere i livelli di efficienza dell'immobile;
  - b. **la manutenzione a richiesta/guasto e correttiva sugli impianti**, tempestiva e razionale finalizzata a ripristinare ed assicurare in ogni momento la sicurezza, la fruibilità e la conservazione del Roma Convention Center – la Nuvola;
  - c. **la manutenzione edile e strutturale a richiesta/danno**, per il ripristino di parti d'opera danneggiate nel corso degli eventi presso il RCC e per l'assistenza muraria alle opere impiantistiche;
  - d. **le attività di manutenzione straordinaria** edile ed impiantistica volte al miglioramento nonché all'ottimizzazione funzionale dell'immobile;
2. le attività di **presidio**, comprendenti:
  - a. **presidio ordinario degli impianti e 3° Responsabile** del Roma Convention Center "La Nuvola";
  - b. **presidio a richiesta degli impianti** per la gestione degli eventi presso il Roma Convention Center "La Nuvola".



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 oggetto dell'appalto, da effettuarsi precauzionalmente al fine di prevenire il verificarsi di anomalie, con le frequenze periodiche indicate nelle *"Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata"* elaborate dalla Committenza.

La particolare finalità dell'opera, destinata a Centro Congressi Internazionale, richiede la definizione di una strategia manutentiva volta a ridurre la possibilità di guasto o disservizi nel funzionamento degli impianti della parte edile e delle strutture, nonché a prevenire i guasti accidentali o situazioni di pericolo, bloccanti il funzionamento, in tutto ed in parte, degli impianti tecnologici e/o dell'intero complesso ed evitare così i conseguenti disagi per gli utilizzatori, nonché i notevoli danni, anche in termini d'immagine, che ne conseguirebbero per il Gruppo EUR S.p.A.

A tal fine è stato predisposto il ciclo manutentivo di cui alle *"Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata"* di cui sopra sulla base del quale L'Appaltatore dovrà predisporre un proprio cronoprogramma giornaliero di esecuzione della manutenzione ordinaria programmata sulla base della propria organizzazione, delle capacità operative e del livello del servizio richiesto.

Con l'appalto in oggetto, che interessa un'opera tecnologicamente complessa anche sotto il profilo gestionale, si intenderà testare le ipotesi progettuali e di processo verificandone l'efficacia ed i risultati, anche in termini di tasso di guasto che verrà registrato, per procedere, con il contributo propositivo dell'impresa, ad attuare, eventualmente, tutte quelle misure correttive che, nel rispetto dell'equilibrio economico del contratto, consentiranno il raggiungimento del previsto livello manutentivo dell'immobile se non il miglioramento dello stesso.

L'Appaltatore pertanto contribuisce in maniera fattiva e propositiva e con modalità evolutiva alla redazione del *"Piano Annuale di Manutenzione Programmata dell'opera"* di cui al successivo art. 45.1.

Detto piano da redigersi entro 30 giorni dalla consegna, che consiste in un cronoprogramma che calendarizza dettagliatamente gli interventi previsti con una certa frequenza, sarà sottoposto alla approvazione del Direttore di esecuzione del contratto. Detto piano dovrà tener conto della frequenza prevista per ciascuna scheda riferita tenendo conto dell'ultimo intervento effettuato nel precedente contatto di manutenzione.

L'Appaltatore dovrà inoltre organizzare le proprie attività sì da garantire che gli interventi di manutenzione a richiesta/guasto vengano realizzati con gli SLA e secondo le modalità definite nei successivi paragrafi.

Nel contempo, saranno assunte a cura dell'Appaltatore utili informazioni di carattere gestionale, tecnico, ed economico, in maniera strutturata secondo le modalità previste nel presente CSA, (Censimento dei singoli asset, aggiornamento della anagrafica e dei grafici "as built", monitoraggio energetico) di cui la Committenza terrà conto nella stesura degli elaborati ai fini di una evoluzione del progetto manutentivo.



Si precisa che, fatte salve esigenze particolari, che verranno valutate in accordo con la Committenza, l'Appaltatore dovrà garantire che tutte le attività manutentive elencate nel programma di manutenzione siano svolte nella fascia **settimanale lunedì - venerdì, nell'arco orario dalle 8:00 alle 19:00**, e che gli oneri di tale attività sono inclusi nel compenso del canone.

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 dalla Committenza;
- 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, l'utilizzo di strumentazione tecnica e utensili di lavoro;
- 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 raccolta, il conferimento e gli oneri di smaltimento presso le discariche autorizzate di tutti i rifiuti, normali, speciali (pericolosi e non), derivanti dallo svolgimento delle predette attività, ai sensi della normativa vigente. Inoltre il fornitore è obbligato a fornire alla Stazione Appaltante copia del formulario rifiuti, rilasciata dal gestore nel rispetto della normativa vigente;
- 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 relativamente alle migliorie ed alla mappatura, efficientamento ed informatizzazione dei processi di manutenzione.

In merito all'ultimo punto dell'elenco soprastante si precisa che EUR S.p.A. si è dotata di un sistema informatizzato per la gestione della manutenzione del Roma Convention Center "La Nuvola". L'appaltatore dovrà utilizzare tale sistema per l'inserimento dei preventivi e di tutte le attività ordinarie e straordinarie da espletare ed espletate.

L'appaltatore dovrà inoltre mettere a disposizione per tutta la durata dell'Appalto una piattaforma cloud (tipo dropbox o sistema equivalente) della capacità di n.1 Tera per la condivisione di file sotto forma di cartelle di sistema, per una gestione efficace dello scambio di informazioni.

Si riporta una breve sintesi delle attività di manutenzione e dei presidi.

| N. | ATTIVITA'                      | SETTORE  | AMBITO               |
|----|--------------------------------|----------|----------------------|
| 1  | MANUTENZIONE<br>(ordinaria e a | Impianti | Elettrici e speciali |
|    |                                |          | Termofluidici        |

#### EUR SpA

Largo Virgilio Testa 23, 00144 Roma  
T +39 06 54 251 F +39 06 54 25 22 77  
eurspa.it

Codice Fiscale 80045870583  
Partita Iva 02117131009  
Capitale Sociale €738.248.000,00i.v.

| N. | ATTIVITA'         | SETTORE                            | AMBITO   |
|----|-------------------|------------------------------------|--|
|    | guasto)           | Edile                              | Antincendio  |
|    |                   |                                    | Architettonica   |
|    |                   |                                    | Strutturale  |
| 2  | PRESIDIO IMPIANTI | Presidio Ordinario 3° responsabile | Gestione degli impianti elettrici, speciali, termofluidici, antincendio e minuta manutenzione edile.   |
|    |                   | Presidio a guasto/richiesta        | Interventi sugli impianti elettrici, speciali, termofluidici, antincendio e minuta manutenzione edile. |

### 1.1 - Componenti degli immobili esclusi dall'appalto di servizi

Non rientrano nell'oggetto del presente appalto di servizi:

- la manutenzione degli apparati degli impianti fonia, dati e Wi-Fi;
- tutte le componenti di esclusiva pertinenza dell'edificio denominato "Lama" a destinazione alberghiera come meglio evidenziato nelle Planimetrie d'insieme del Roma Convention Center "La Nuvola" allegate al presente CSA ad esclusione degli scarichi delle acque meteoriche, nere e dell'impianto di terra che rappresentano impianti condominiali.

Nel presente Capitolato Speciale di Appalto si intende per:

| Termine                                      | Definizione  |
|--|--|
| Assuntore/Appaltatore/Fornitore del servizio | L'impresa risultata aggiudicataria del lotto 4 della procedura di gara che sottoscrive il contratto, obbligandosi nei confronti del Committente a quanto nello stesso previsto |
| Stazione Appaltante/Committenza              | la Società EUR S.p.A., proprietaria dell'immobile  |
| Utilizzatore/Ciente interno                  | La Società EUR S.p.A.  |
| Eventi o manifestazioni                      | Tutte le tipologie di manifestazioni che possono essere svolte all'interno dell'immobile comprese le attività di allestimento e disallestimento                                |
| DEC e DO                                     | Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto e Direttori Operativi (Eur Spa)   |
| BM   | Il Building Manager (Eur Spa)  |





| Termine | Definizione                                  |
|---------|--|
| RUP     | Responsabile Unico del Progetto (Eur Spa)    |
| EVM     | Event Manager, responsabile eventi (Eur Spa) |

## Art. 2 - Descrizione dei luoghi oggetto del servizio

Il servizio di cui all'art. 1 del Capitolato dovrà essere svolto presso il "Roma Convention Center – la Nuvola" – ubicato in Roma via Cristoforo Colombo s.n.c. e presso l'impianto di acque di lago presso il laghetto dell'eur (scheda Allegato 01).

EUR S.p.A. si riserva la facoltà di estendere i servizi nel corso dell'appalto anche in ulteriori immobili di proprietà, sulla base dei medesimi prezzi unitari definiti dal contratto. In tal caso l'Appaltatore non potrà pretendere qualsivoglia onere aggiuntivo e/o indennizzi o maggiori compensi di sorta.

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. 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               | %             |                              |
| <b>Servizi a canone fisso:</b>  |                        |                     |                       |                       |               |                              |
| Coordinamento e gestione tecnica, definizione di aspetti progettuali costruttivi, assistenza tecnica, reperibilità e pronto intervento, terzo responsabile ed aggiornamento anagrafica immobili | 131 589,07 €           | 0,00 €              | 131 589,07 €          | 102 244,81 €          | 77,70%        | 29 344,26 €                  |
| Presidio ordinario  | 464 204,94 €           | 15 086,66 €         | 479 291,60 €          | 360 687,60 €          | 75,25%        | 103 517,34 €                 |
| <b>Servizi a canone variabile:</b>  |                        |                     |                       |                       |               |                              |
| Manutenzione ordinaria programmata  | 2 058 186,60 €         | 66 891,07 €         | 2 125 077,67 €        | 1 699 997,91 €        | 80,00%        | 358 188,70 €                 |
| <b>Totale parziale servizi a canone</b>   | <b>2 653 980,61 €</b>  | <b>81 977,73 €</b>  | <b>2 735 958,34 €</b> | <b>2 162 930,31 €</b> | <b>79,06%</b> | <b>491 050,30 €</b>          |
| <b>Servizi extra canone:</b>  |                        |                     |                       |                       |               |                              |
| Manutenzione a richiesta/guasto o danno e presidio  | 4 334 746,87 €         | 145 155,91 €        | 4 479 902,78 €        | 1 343 970,84 €        | 30,00%        | 2 990 776,04 €               |
| <b>Totale Servizi</b>   | <b>4 334 746,87 €</b>  | <b>145 155,91 €</b> | <b>4 479 902,78 €</b> | <b>1 343 970,84 €</b> | <b>30,00%</b> | <b>2 990 776,04 €</b>        |
| <b>Totale</b>   | <b>6 988 727,48 €</b>  | <b>227 133,64 €</b> | <b>7 215 861,12 €</b> | <b>3 506 901,15 €</b> | <b>48,60%</b> | <b>3 481 826,34 €</b>        |

L'importo complessivo posto a base d'asta è pari ad € 7.215.861,12 (euro settemilioniduecentoquindicimilaottocentosessantuno/12), di cui € 227.133,64 (euro

### EUR Spa

Largo Virgilio Testa 23, 00144 Roma  
T +39 06 54 251 F +39 06 54 25 22 77  
eurspa.it

Codice Fiscale 80045870583  
Partita Iva 02117131009  
Capitale Sociale €738.248.000,00i.v.



duecentoventisettemilacentotrentatre/64) per oneri della sicurezza, quale importo triennale a base di gara.

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 e/o gestiti da EUR S.p.A., senza che l'Appaltatore possa avanzare pretese di compensi e indennizzi di qualsiasi natura e specie. Detti immobili sono tutti ubicati nel Municipio IX di Roma Eur ed hanno caratteristiche del tutto simili a quelli in oggetto anche se possono essere parte di lotti distinti da quello in appalto;
- di far eseguire, sugli immobili del presente lotto, attività di manutenzione ordinaria e/o straordinaria oggetto dell'accordo quadro a terzi appaltatori;

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" riguardano l'attività di presidio ordinario così come di seguito meglio specificata e l'esecuzione di tutte le attività di manutenzione indicate nelle "Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata".

##### **4.1 - Presidio ordinario e 3° Responsabile**

Il servizio dovrà essere svolto da due addetti (un impiantista elettrico ed un impiantista meccanico) che dovranno essere presenti contemporaneamente nei giorni feriali, secondo turnazioni, a copertura della seguente fascia oraria: **dalle ore 07:00 alle ore 16:00 un addetto impiantista meccanico, dalle ore 10:00 alle ore 19:00 un addetto impiantista elettrico – dal lunedì al venerdì**

#### **EUR SpA**

(sia nei giorni ed orari di chiusura del Roma Convention Center che nei giorni ed orari di locazione a Terzi Concessionari per allestimento, manifestazione e disallestimento).

Sono comprese nel presidio ordinario tutte le attività di assistenza tecnica 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 dell'Edificio (eventi/congressi, etc.);
- 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 redazione di schede anagrafiche per l'identificazione e la codifica ed il censimento degli Asset principali su cui riportare le attività manutentive più significative, da effettuarsi nel rispetto delle scadenze indicate in fase di offerta e mantenendo una ragionevole progressione temporale dell'attività;
- l'assistenza alle imprese operanti presso gli immobili del Roma Convention Center nelle fasi di allestimento e disallestimento degli eventi e durante lo svolgimento degli stessi, anche mediante l'utilizzo di pantografo verticale elettrico e/o trabattello in dotazione all'Appaltatore;
- la segnalazione alla Committenza di eventuali guasti e/o danni sia per la parte edile che per la parte impiantistica riscontrati a seguito di ispezioni da effettuare con cadenza settimanale, e comunque prima e dopo ogni evento, mediante apposito report e idonea documentazione fotografica, negli orari previsti per il servizio di presidio ordinario;
- la movimentazione delle pareti mobili secondo le necessità di configurazione delle sale polivalenti. Tale movimentazione dovrà avvenire sulla base delle indicazioni della casa costruttrice delle pareti;
- eseguire interventi di minuta manutenzione edile;
- verificare e ripristinare il corretto funzionamento dei maniglioni antipánico e di tutti i componenti degli infissi interni ed esterni;
- l'esecuzione delle manovre di emergenza per sbloccare la cabina ascensore e riporto al piano e apertura delle porte onde consentire l'uscita delle persone in condizioni di sicurezza per se e per gli altri, a seguito di addestramento formativo ed informativo specifico, anche ai sensi del Capo II del DPR 162/99, art. 15, comma 2;
- abilitazione alla movimentazione della pedana elevatrice A41 e delle pedane disabili livello N2;
- verificare costantemente il rispetto delle "Norme di conduzione ordinaria del RCC "la Nuvola"

- verificare costantemente il rispetto delle norme di sicurezza ed attuare tempestivamente le necessarie procedure di messa in sicurezza delle persone e dei luoghi eventualmente interessati da criticità
- compilazione della reportistica giornaliera delle attività di manutenzione ordinaria derivante dalla tabella delle frequenze con indicazione delle attività svolte, delle criticità riscontrate, dei dati rilevati inserendo quest'ultimi nelle tabelle di confronto con i dati derivanti dai collaudi

Per quanto riguarda l'attività di terzo responsabile l'appaltatore si impegna ad assumere tale ruolo svolgendo il servizio tramite, ad esempio, la compilazione del libretto di impianto per la climatizzazione, la definizione dei rapporti di controllo di efficienza energetica e comunque di tutti gli adempimenti normativi secondo le modalità e periodicità previsti dalla normativa vigente.

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

Per il completo adempimento delle attività sopra indicate la Committenza d'intesa con l'Utilizzatore metterà a disposizione dell'Appaltatore aree per le seguenti funzioni:

- Spogliatoio e servizi igienici;
- Magazzino per la conservazione dei materiali, attrezzature e parti di ricambio occorrenti per la gestione del servizio.

Le unità che saranno destinate al presidio presso il Roma Convention Center La Nuvola, inoltre:

- dovranno essere in possesso dell'attestato comprovante la formazione per addetti antincendio in attività a rischio di incendio elevato almeno secondo il programma riportato nell'Appendice "A" all'interno dell'allegato 3, e comunque secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia (DM 10.03.98 e s.m.i);
- dovranno essere in possesso dell'attestato comprovante la formazione di attività di primo soccorso sanitario;
- dovranno mettersi a disposizione in caso di emergenza e/o evacuazione del responsabile dell'attività ovvero coordinatore delle emergenze per coordinare e permettere il deflusso del pubblico dalla struttura;
- dovranno essere parte integrante dell'organizzazione del servizio interno di gestione dell'emergenza partecipando con cadenza bimestrale ai momenti di formazione, informazione e auto-formazione.
- dovranno obbligatoriamente partecipare in maniera attiva anche a prove di evacuazione simulate in loco con cadenza bimestrale.
- dovranno essere in possesso dell'abilitazione per interventi di manutenzione, controllo periodico e sorveglianza di impianti, attrezzature e altre misure di sicurezza ANTINCENDIO secondo quanto indicato dal D.M. 1° settembre 2021 pubblicato in G.U. il 25 Settembre 2021

L'Appaltatore dovrà inoltre rispettare le norme di conduzione ordinaria e le procedure di emergenza presso il Roma Convention Center La Nuvola secondo le indicazioni e modalità di volta in volta disposte dal RSPP.

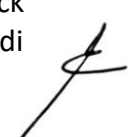
L'Appaltatore dovrà inoltre monitorare i consumi di energia, acqua (ove possibile tramite BMS in maniera continua) e trasmettere al Building Manager un report mensile degli stessi fornendo proposte per la loro riduzione. Tale reportistica dovrà essere effettuata su richiesta del BM e/o della committenza anche prima e dopo gli eventi. L'Appaltatore dovrà infine segnalare al BM la necessità adeguamento degli impianti a seguito di intervenute nuove normative.

Più specificatamente si riportano le attività ricomprese nel presidio ordinario:

**1. impianti elettrici e speciali** che a titolo esemplificativo e non esaustivo riguardano:

- la gestione del magazzino, comprensivo di inventario;
- l'esecuzione di tutte le manovre quotidiane di attivazione e disattivazione degli impianti elettrici anche secondo le indicazioni fornite dalla Committenza e/o del Cliente interno;
- la verifica del regolare funzionamento impianti illuminazione di emergenza e di sicurezza (con congruo anticipo prima di ogni periodo di evento);
- l'assistenza elettrica per la predisposizione di impianti elettrici temporanei durante le manifestazioni.
- l'assistenza e/o la stesura di cavi di rete e telefonici per le manifestazioni;
- la segnalazione guasti;
- la predisposizione di report giornalieri delle attività svolte;
- la trasmissione via mail dei report settimanali nei quali vengano riassunte le attività svolte, le criticità riscontrate e le azioni risolutive previste;
- l'aggiornamento del "Registro di manutenzione" sull'impianto elettrico e del registro antincendio;
- il rilascio di certificazioni ai sensi del D.M. 37/2008.
- l'intervento per fuori servizio degli impianti dovuto a corto circuito, sovraccarico, intervento tempestivo delle apparecchiature;
- la modifica dei programmi sul PC dell'impianto di illuminazione ad ogni cambio stagione e/o intervento per forzatura impianto secondo le esigenze legate agli eventi ed alla pulizia degli spazi;
- la verifica prima delle riunioni consiliari, commissioni, ecc. della presenza di tensione e funzionalità degli impianti predisposti in tali ambienti;
- la verifica periodica degli assorbimenti elettrici, previo monitoraggio, per ottimizzare la gestione, il rifasamento e il contratto con il fornitore di energia;
- in prossimità degli eventi, con congruo anticipo (2-3 giorni) alla redazione di una check list di verifica di funzionamento degli impianti di sicurezza UPS, Gruppo Elettrogeno, EVAC, Antincendio, etc.)

- l'organizzazione di incontri periodici con la Committente per programmare interventi migliorativi e di funzionalità sugli impianti;
2. **impianti termofluidici** che, a titolo esemplificativo e non esaustivo riguardano:
- la gestione del magazzino, comprensivo di inventario;
  - l'esecuzione di tutte le manovre quotidiane di attivazione e disattivazione degli impianti di condizionamento (UTA, gruppi frigoriferi, pompe di calore, condizionatori di precisione ed autonomi a servizio delle cabine ed dei locali UPS, centrale di pompaggio), idrici sanitari, antincendio ed estrazione fumi in funzione della gestione dell'Edificio;
  - la verifica del regolare funzionamento dei suddetti impianti (con congruo anticipo prima di ogni periodo di evento, prove da effettuarsi due giorni prima dell'evento);
  - la segnalazione guasti;
  - la predisposizione di report giornalieri delle attività svolte;
  - l'aggiornamento del "Registro delle attività" sull'impianto e del registro antincendio;
  - il rilascio della certificazione ai sensi del D.M. 37/2008;
  - movimentazione di prodotti chimici con muletto a forche o gru adeguate e assistenza per le operazioni di sostituzione/manutenzione del sistema di disinfezione;
  - l'assistenza agli allestitori per stesura linee adduzione acqua;
  - l'assistenza agli allestitori per la realizzazione impianti scarico.
  - L'ottenimento, evento per evento, e la successiva verifica della rispondenza delle condizioni termoisometriche interne nei singoli ambienti rispetto ai seguenti valori di riferimento:
    - **Condizioni interne invernali:**
      - temperatura interna:  $+20^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$
      - umidità relativa  $50\% \pm 5\%$
    - **Condizioni interne estive:**
      - temperatura interna:  $+24^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$
      - umidità relativa  $50\% \pm 5\%$
  - la verifica dell'accensione e dello spegnimento delle centrali termofrigorifere e delle macchine UTA;
  - la verifica del perfetto funzionamento dell'impianto acqua di lago, filtrazione e pressioni;
  - l'intervento per anomalie sulle macchine UTA e fan-coil del Complesso Immobiliare su richiesta della Committente o al manifestarsi del guasto;
  - la modifica dei set impostati secondo le disposizioni della Committente intervenendo sui quadri delle macchine UTA, sul quadro della centrale termofrigorifera e sul sistema di BMS (Building Management System);
  - la verifica del funzionamento dell'impianto per la predisposizione di programma di interventi per gli addetti alla manutenzione (regolazione apertura serrande, ecc.);
  - in prossimità dell'evento, con congruo anticipo (2-3 giorni) alla redazione di una check list di verifica di funzionamento degli impianti di volta in volta utilizzati per il servizio di climatizzazione;



- in prossimità degli eventi, almeno 5 gg prima, alla verifica del funzionamento dell'impianto acqua di lago; A tale verifica deve seguire comunicazione tramite mail al BM dell'esito della verifica;
  - Sopralluogo settimanale e comunque prima di ogni evento per la verifica dello stato del sistema di dosaggio trattamento acqua del lago sia nella centrale aggrottamento acqua di lago che nella centrale termofrigorifera. A tale verifica deve seguire comunicazione tramite mail al BM dell'esito della verifica;
  - Gestione, verifica del perfetto funzionamento h24 dell'impianto di sollevamento acqua di Lago a servizio della Nuvola e a Servizio dell'Hotel "La Lama" compresa ogni attività finalizzata all'ottimizzazione dell'impianto in funzione della stagionalità delle richieste di acqua da parte dei 2 edifici.
  - Verifica ogni 10 giorni e comunque prima di ogni evento della presenza dei prodotti utilizzati per la filtrazione e disinfezione dell'acqua di lago. A tale verifica deve seguire comunicazione tramite mail al BM dell'esito della verifica.
3. **impianto idrico sanitario** (acqua fredda - calda - acque usate – acque meteoriche) che, a titolo esemplificativo e non esaustivo riguardano:
- all'intervento per fuori servizio delle pompe e scambio sulle altre di riserva nel caso di mancato automatismo sul sistema di supervisione;
  - all'intervento per l'intasamento delle condotte;
  - alla verifica ed approvvigionamento idrico per insufficiente adduzione da parte dell'Ente fornitore di acqua;
  - in prossimità degli eventi, con congruo anticipo (2-3 giorni) alla redazione di una check list di verifica di funzionamento degli impianti di volta in volta utilizzati per il servizio idrico sanitario;
  - in prossimità degli eventi, con congruo anticipo (2-3 giorni) alla redazione di una check list di verifica di funzionamento degli impianti di sollevamento acque nere e meteoriche.
4. **impianto antincendio ed estrazione fumi** che, a titolo esemplificativo e non esaustivo riguardano:
- alla verifica dell'accensione e dello spegnimento dei gruppi di pompaggio antincendio;
  - alla verifica dell'accensione e dello spegnimento dei ventilatori della centrale di estrazione fumi;
  - in prossimità dell'evento, con congruo anticipo (2-3 giorni) alla redazione di una check list di verifica di funzionamento degli impianti di volta in volta utilizzati per il servizio di sicurezza.
5. **minuta manutenzione edile e assistenza evento** che, a titolo esemplificativo e non esaustivo riguardano:
- l'assistenza alle imprese operanti presso gli immobili del Roma Convention Center nelle fasi di allestimento e disallestimento degli eventi e durante lo svolgimento degli stessi, anche

mediante l'utilizzo di pantografo verticale elettrico e/o trabattello in dotazione all'Appaltatore;

- la segnalazione alla Committenza di eventuali guasti e/o danni sia per la parte edile che per la parte impiantistica riscontrati a seguito di ispezioni da effettuare con cadenza settimanale, e comunque prima e dopo ogni evento, mediante apposito report e idonea documentazione fotografica, negli orari previsti per il servizio di presidio ordinario;
- Verifica e ripristino del corretto funzionamento di tutte le porte e maniglioni antipanico e di tutti i componenti degli infissi interni ed esterni; da effettuare con cadenza settimanale, e comunque prima e dopo ogni evento a seguito dell'ispezione per la verifica dei danni;
- la movimentazione delle pareti mobili secondo le necessità di configurazione delle sale polivalenti. Tale movimentazione dovrà avvenire sulla base delle indicazioni della casa costruttrice delle pareti;
- l'esecuzione di interventi di minuta manutenzione edile in generale da effettuare al termine di ogni evento a seguito dell'ispezione per la verifica dei danni;
- il ripristino del corretto funzionamento dei maniglioni antipanico e di tutti i componenti degli infissi interni ed esterni;
- l'esecuzione delle manovre di emergenza per sbloccare la cabina ascensore e riporto al piano e apertura delle porte onde consentire l'uscita delle persone in condizioni di sicurezza per se e per gli altri, a seguito di addestramento formativo ed informativo specifico, anche ai sensi del Capo II del DPR 162/99, art. 15, comma 2;
- l'abilitazione alla movimentazione della pedana elevatrice A41 e delle pedane disabili livello N2;

In generale, tutte le operazioni di verifica/controllo dovranno essere regolarmente certificate ai sensi del D.M. 37/2008, salvo variazioni concordate con il Committente.

#### 4.2 - Manutenzione Ordinaria Programmata

Per manutenzione programmata si intendono tutte quelle attività ed interventi a carico dell'Appaltatore comunque occorrenti alla prevenzione di guasti, di situazioni di pregiudizio e mirate a mantenere in piena efficienza dell'immobile, anche contenendone il suo normale degrado, nonché secondo quanto prescritto da disposizioni legislative indicate nelle *"Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata"* 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, 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;

**EUR SpA**

Largo Virgilio Testa 23, 00144 Roma  
T +39 06 54 251 F +39 06 54 25 22 77  
eurspa.it

Codice Fiscale 80045870583  
Partita Iva 02117131009  
Capitale Sociale €738.248.000,00i.v.



- 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 devono essere effettuati con le modalità e periodicità prestabilite dalle "Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata" e secondo il **"Piano Annuale di Manutenzione Programmata dell'opera"**. 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 prevede:

- l'espletamento ed il registro delle operazioni preventive e cicliche che, eseguite da idoneo personale sono atte a verificare lo stato di efficienza e di integrità, dei materiali, macchinari ed apparecchiature costituenti l'insieme della struttura e degli impianti in modo da assicurare il mantenimento delle condizioni di funzionamento ottimale. Detta attività si svolgerà eseguendo il programma previsto nelle "Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata", allegate al presente Capitolato;
- la verifica dei gruppi frigo e dei sistemi a pompe di calore che, attesa la loro particolarità, dovrà essere effettuata almeno una volta l'anno direttamente dalla casa costruttrice Climaveneta/Mitsubishi (con assistenza del presidio ordinario) o da parte di Service da questa autorizzati. Tale attività verrà remunerata a parte tramite presentazione di fattura quietanzata;
- la verifica del sistema di telecontrollo BMS che, attesa la loro particolarità, dovrà essere effettuata almeno una volta l'anno direttamente dalla casa costruttrice SIEMENS (con

- assistenza del presidio ordinario) o da parte di Service da questa autorizzati. Tale attività verrà remunerata a parte tramite presentazione di fattura quietanzata;
- la verifica del sistema di Controllo delle luci (PHILIPS DYNALITE) che, attesa la loro particolarità, dovrà essere effettuata almeno una volta l'anno direttamente dalla casa costruttrice PHILIPS (con assistenza del presidio ordinario) o da parte di Service da questa autorizzati. Tale attività verrà remunerata a parte tramite presentazione di fattura quietanzata;
  - la verifica delle Americane dell'Auditorium che, attesa la loro particolarità, dovrà essere effettuata almeno una volta l'anno direttamente dalla casa costruttrice UNIRIG (con assistenza del presidio ordinario) o da parte di Service da questa autorizzati e/o comunque abilitati. Tale attività verrà remunerata a parte tramite presentazione di fattura quietanzata;
  - relazione trimestrale sullo stato dei vari impianti in modo da evitare per quanto possibile guasti improvvisi;
  - il rilievo mensile, e prima e dopo ogni evento, dei consumi energetici dell'edificio, consuntivi e proposte per la riduzione degli stessi su base trimestrale;
  - il rilievo mensile delle temperature dell'edificio;
  - 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;
  - Controllo generale delle parti a vista (annuale/semestrale/trimestrale), mediante il controllo di tutti i componenti strutturali ed architettonici che compongono l'involucro edilizio con particolare attenzione alla loro integrità e stabilità;
  - Controllare periodicamente l'integrità delle singole componentistiche attraverso valutazioni visive mirate a riscontrare anomalie evidenti;
  - Gli elementi costruttivi di tipo strutturale dovranno garantire una resistenza meccanica rispetto alle condizioni di carico e di progetto;
  - Sostituzione elementi degradati (quando necessario – extra canone): Ripristino degli elementi degradati condotti mediante interventi mirati al mantenimento delle condizioni di stabilità e sicurezza;
  - Per il dettaglio delle singole lavorazioni si rimanda alle schede
  - relazione trimestrale sullo stato dei vari componenti strutturali, edili e di arredo in modo da evitare, per quanto possibile, guasti improvvisi

## **Art. 5 - Servizi "extra canone"**

### **5.1 - Manutenzione a guasto e/o danno**

Il servizio extra canone oggetto dell'appalto è volto, a richiesta, al miglioramento della funzionalità degli impianti dell'immobile, nonché al ripristino e/o alla riparazione dei danni occorsi anche

#### **EUR SpA**

Largo Virgilio Testa 23, 00144 Roma  
T +39 06 54 251 F +39 06 54 25 22 77  
eurspa.it

Codice Fiscale 80045870583  
Partita Iva 02117131009  
Capitale Sociale €738.248.000,00i.v.



durante lo svolgimento degli eventi (manutenzione impiantistica e minuta manutenzione edile) ed al supporto dello svolgimento degli eventi, secondo le modalità di seguito indicate.

In sintesi fanno parte dei servizi extra canone:

- La manutenzione a richiesta o a guasto e/o danno;
- I presidi per gli eventi;

Per Manutenzione a guasto o danno, si intende *"la manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di una avaria e volta a riportare un'entità nello stato in cui essa possa eseguire una funzione richiesta"*, e quindi interviene sui guasti improvvisi, o danni avvenuti in concomitanza o meno con gli allestimenti o eventi, in grado di compromettere l'efficienza o il normale funzionamento degli impianti nonché la sicurezza degli stessi.

Gli interventi di ripristino/riparazione, solo se non imputabili ad omissioni o a carenze della manutenzione programmata, verranno remunerate a misura (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.

Gli interventi di ripristino di danni relativi a sostituzioni di parti d'opera funzionali (rivestimenti, porte, alimentazioni elettriche, illuminazione etc...), dovranno essere effettuati tempestivamente dall'Appaltatore, garantendo i tempi minimi di fornitura e, laddove necessario, su richiesta della Committenza, dovrà garantire anche opere provvisorie atte a garantire l'immediata funzionalità e sicurezza della struttura.

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, in seguito del ricevimento della segnalazione da parte della Committenza, dovrà provvedere all'esecuzione di tutti gli accorgimenti (compresi eventuali transennamenti, delimitazione di aree, opere provvisionali, 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 del Roma Convention Center – la Nuvola.

Attraverso il sistema informativo dovranno essere inoltrate tutte le comunicazioni relative all'appalto quali a titolo indicativo e non esaustivo le comunicazioni relative alla trasmissione del piano annuale di manutenzione, a guasti/danneggiamenti, ai report giornalieri ed al Registro delle attività di cui ai successivi paragrafi, etc.

#### EUR SpA

Largo Virgilio Testa 23, 00144 Roma  
T +39 06 54 251 F +39 06 54 25 22 77  
eurspa.it

Codice Fiscale 80045870583  
Partita Iva 02117131009  
Capitale Sociale €738.248.000,00i.v.

## Classificazione del guasto

I guasti/danneggiamenti si distinguono nelle seguenti tre categorie in base alla gravità dell'evento ed alle ripercussioni sul funzionamento del complesso congressuale:

- **Emergenze:** Guasto o danneggiamento che può compromettere le condizioni di sicurezza di persone o cose e/o il regolare svolgimento dell'evento in corso e/o guasto o danneggiamento verificato su gli impianti condominiali (per impianti condominiali si intendono l'impianto acqua di lago, impianto raccolta acque meteoriche, impianto di scarico acqua nere). L'Appaltatore dovrà prendere in carico il guasto (ticket) **entro 20 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 il fornitore non abbia potuto completare l'intervento nei tempi previsti ma abbia comunque garantito la sicurezza delle persone o cose e/o il regolare svolgimento dell'evento e/o i ripristinato il funzionamento dell'impianto condominiale, verrà aperto un nuovo ticket, a cura del coordinatore, per il completamento dell'intervento come *"riparazione programmabile"*. Per quanto riguarda i guasti o danneggiamenti sugli impianti condominiali l'appaltatore dovrà organizzare quindi un magazzino di pronto intervento fornito di elementi strategici sostitutivi dei componenti degli impianti condominiali.
- **Urgenze:** Guasto o danneggiamento che non compromette la sicurezza di persone o cose e/o lo svolgimento dell'evento in corso ma che comporta una ridotta affidabilità/funzionalità di determinate parti d'opera dell'edificio ed un disagio per gli utenti/utilizzatori. L'Appaltatore dovrà prendere in carico il guasto **entro 20 minuti dalla segnalazione** e risolvere l'urgenza **entro 24 ore dalla presa in carico**. Laddove il fornitore non abbia potuto completare l'intervento nei tempi previsti ma abbia comunque garantito la funzionalità dell'edificio e/o il confort degli utenti/utilizzatori, verrà aperto un nuovo ticket, a cura del coordinatore, 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 d'opera 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 20 minuti dalla segnalazione** e risolvere il guasto nei tempi stabiliti nell'ODA.

Gli addetti ai presidi (ordinari e/o straordinari durante gli eventi) 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 renumerata 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 - Lavori

Interventi di miglioramento ed ottimizzazione funzionale edili ed impiantistici. La Committenza si riserva di valutare l'opportunità di effettuare gli interventi di cui al relativo Allegato al CSA.

### EUR SpA



#### **Art. 6 - Modalità di stipulazione del contratto**

Nell'ambito del canone è prevista una **quota variabile** riferita al costo delle attività manutentive riportate nelle "Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata (allegato 4 al presente Capitolato) effettivamente eseguite nel periodo oggetto di fatturazione.

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 del Codice degli appalti.

Il contratto sarà immediatamente impegnativo per l'Appaltatore.

## PARTE II

### DISCIPLINA CONTRATTUALE

#### Art. 7 - Disposizioni particolari riguardanti l'appalto

L'Appaltatore dovrà essere in possesso delle seguenti abilitazioni ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett.

a), b) c), d), e), g) 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 in sede di gara dovrà dare 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 mediante interventi "in corda", con mezzi di sollevamento e opere provvisorie;
- di aver valutato, per lo svolgimento del servizio, il particolare pregio dei materiali, delle finiture architettoniche e dei terminali impiantistici;
- 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;
- di aver valutato, nell'offerta, tutte le circostanze ed elementi che influiscono sul costo dei materiali, della mano d'opera, 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, eccepire, durante l'esecuzione delle prestazioni, la mancata conoscenza di elementi non valutati.





Negli immobili, durante lo svolgimento degli eventi, non possono essere effettuate attività manutentive in aree considerate di sicurezza e negli spazi utilizzati per lo svolgimento delle manifestazioni (auditorium, sale congressuali, ecc.), 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 degli eventi 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 al presente CSA.

Nelle aree considerate di sicurezza o negli spazi usualmente utilizzati per lo svolgimento delle manifestazioni è indispensabile una programmazione specifica di qualsiasi intervento manutentivo con inserimento dello stesso nel "Piano Annuale di Manutenzione Programmata dell'opera".

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria extra canone, da effettuarsi all'interno dell'immobile vincolato che necessita 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.

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](mailto: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 sottosistemi di componenti 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. 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  |
| 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   |



| N  | Attrezzatura   |
|----|--|
| 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   |
| 12 | n° 3 Data logger   |
| 13 | Attrezzatura per Video ispezioni tubi e condotte   |



| N  | Attrezzatura   |
|----|--|
| 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 al Fornitore un periodo di **start up** della **durata di 4 mesi**, decorrenti dalla firma del verbale di consegna del servizio affinché lo stesso Fornitore 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. 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.

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

## 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 5 giorni dall'invio, da parte dello stesso Appaltatore, del "Registro delle attività di manutenzione".

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" 5, il RUP, entro 5 giorni, autorizzerà i pagamenti in acconto, tramite Certificati di Pagamento sui quali sarà operata la ritenuta del 0,50% 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 senza la dicitura "*scissione dei pagamenti*" o "*split payment*", ex art. 17-ter del DPR 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 dalla data di ricevimento di regolare 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.





### 15.3 – Pagamento degli interventi manutentivi a canone

L'appalto, come riportato nel quadro economico, prevede il riconoscimento al Fornitore 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 dei seguenti servizi/attività:

- coordinamento e gestione tecnico/amministrativa del servizio;
- attività di presidio ordinario e 3° Responsabile.

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 garantire un'ottimale coordinamento e gestione tecnico/amministrativa del servizio;
- delle ore di presidio fisso richieste, valorizzate sulla base dei prezzi unitari desunti dai Prezzari DEI (Recupero Ristrutturazione Manutenzione - Prezzario Impianti Tecnologici - Prezzario Impianti Elettrici – Il semestre 2023).

ed è riportata nel quadro economico nella sezione "Canone fisso"; 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 le presenze di personale qualificato per il presidio siano costantemente riscontrate dal Building manager (e/o dal rappresentante del Cliente interno responsabile dell'edificio qualora presente) nonché venga svolta efficacemente l'attività tecnica di coordinamento e di sviluppo dei progetti di miglioramento e di supporto all'implementazione del software gestionale.

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

Pertanto, per ogni SAL l'importo corrispondente alla quota variabile del canone sarà calcolato attraverso la somma degli importi riferiti alle operazioni eseguite sui vari Item 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 di "presidio ordinario" saranno disposti solo a valle della "validazione della consuntivazione" effettuata sul sistema REFTree da parte del Building Manager.



#### 15.4 - Pagamento degli interventi manutentivi extra canone e dei presidi extra canone

Per le attività **extra-canone** saranno emessi a sistema specifici ODA (art.25 del CSA) 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, 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, per operazioni di modesta entità, si riserva la possibilità di ordinare lavorazioni a consuntivo. In tal caso l'Appaltatore è tenuto ad esporre (tramite caricamento a sistema del relativo consuntivo), **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 certificato di prestato servizio** effettuato a cura del Building manager ed approvato del Direttore d'esecuzione.

Tutti i presidi e gli interventi extra-canone saranno valorizzati in base al Prezzario DEI (Recupero Ristrutturazione Manutenzione - II semestre 2023, Prezzario Impianti Tecnologici - II semestre 2023, Prezzario Impianti Elettrici - II 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:

- per assimilazione ai prezzi indicati nei prezzari;
- attraverso la determinazione di nuovi prezzi basati su analisi effettuate con riferimento ai prezzi elementari di mano d'opera, materiali, noli e trasporti desunti da prezzari DEI (Recupero Ristrutturazione Manutenzione - I Semestre 2023, Prezzario Impianti Tecnologici - I Semestre 2023, Prezzario Impianti Elettrici - I Semestre 2023) o, 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 il ribasso offerto;.
- tramite la presentazione di fatture debitamente quietanzate 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.

Le attività relative agli interventi specialistici extra canone delle case costruttrici saranno rimborsate, previa approvazione del preventivo da parte della Committenza, tramite la presentazione di fatture debitamente quietanzate 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".

### 15.5 – Materiali e ricambi

I materiali di consumo necessari per le attività di ordinaria manutenzione non sono compresi nel canone per la parte impiantistica, sono da intendersi compresi nel canone così come previsto nelle diverse schede di intervento per la parte edile, architettonica e strutturale.

Il costo dei materiali verrà pertanto compensato a misura ed il relativo prezzo unitario sarà determinato facendo riferimento, in ordine di priorità:

- a) ai prezzi DEI (Recupero Ristrutturazione Manutenzione - Il Semestre 2023, Prezzario Impianti Tecnologici - Il Semestre 2023, Prezzario Impianti Elettrici - Il 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 fatture debitamente quietanzate 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.

### 15.6 - Noli e mezzi d'opera

I mezzi d'opera necessari per l'esecuzione delle attività extra canone devono essere forniti "a caldo", con operatore, ed il costo del noleggio verrà quantificato sulla base del prezzario DEI (Recupero Ristrutturazione Manutenzione - Il semestre 2023, Prezzario Impianti Tecnologici - Il semestre 2023, Prezzario Impianti Elettrici - Il semestre 2023).

### 15.7 - 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 e delle pareti manovrabili. In caso di danneggiamento delle suddette parti d'opera, ovvero della necessità di rimuovere terminali impiantistici a causa della loro interferenza con i lavori e/o 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.

### 15.8 – 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 al presente Capitolato.

I rischi valutati nell'allegato sopra citato sono pertanto quelli determinati dalle interferenze fra le attività presenti nel Roma Convention Center – la Nuvola, 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.

**EUR SpA**

Largo Virgilio Testa 23, 00144 Roma  
T +39 06 54 251 F +39 06 54 25 22 77  
eurspa.it

Codice Fiscale 80045870583  
Partita Iva 02117131009  
Capitale Sociale €738.248.000,00i.v.



Sarà cura del Fornitore 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.

Qualora tra le attività extra canone venissero ordinati Lavori di manutenzione straordinaria sia di natura edile che impiantistica ovvero di modifica o completamento delle opere, rientranti nel titolo IV del Dlg.vo 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.

È esclusa qualsiasi revisione dei prezzi e non trova applicazione l'articolo 1664, primo comma, del codice civile.

## 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. 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 del Complesso.

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.

**EUR SpA**

Largo Virgilio Testa 23, 00144 Roma  
T +39 06 54 251 F +39 06 54 25 22 77  
eurspa.it

Codice Fiscale 80045870583  
Partita Iva 02117131009  
Capitale Sociale €738.248.000,00i.v.



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

### PARTE X

#### 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.

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

## PARTE XI

### 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 S.p.A., 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.





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.

## CAPO II

### PARTE XII

#### 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.

##### **L'aggiornamento dell'anagrafica degli immobili**

corrisponde alla necessità di tenere aggiornata, 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.

##### **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.

##### **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;
- l'accertamento della prestazione da parte del BM;
- la redazione del SAL;



- l'emissione del certificato di pagamento;
- l'autorizzazione all'emissione della fattura per la successiva liquidazione.

### **Gestione presidi su richiesta**

corrisponde alla necessità di tecnici qualificati che dovranno essere presenti per il presidio così come da richiesta 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.

**Gestione presidi ad evento** corrisponde alla necessità durante eventi congressuali di un numero aggiuntivo di tecnici qualificati che dovranno essere presenti nel corso dell'evento così come da richiesta della committenza. Il processo prevede la segnalazione delle esigenze connesse all'evento, il dimensionamento del presidio 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**

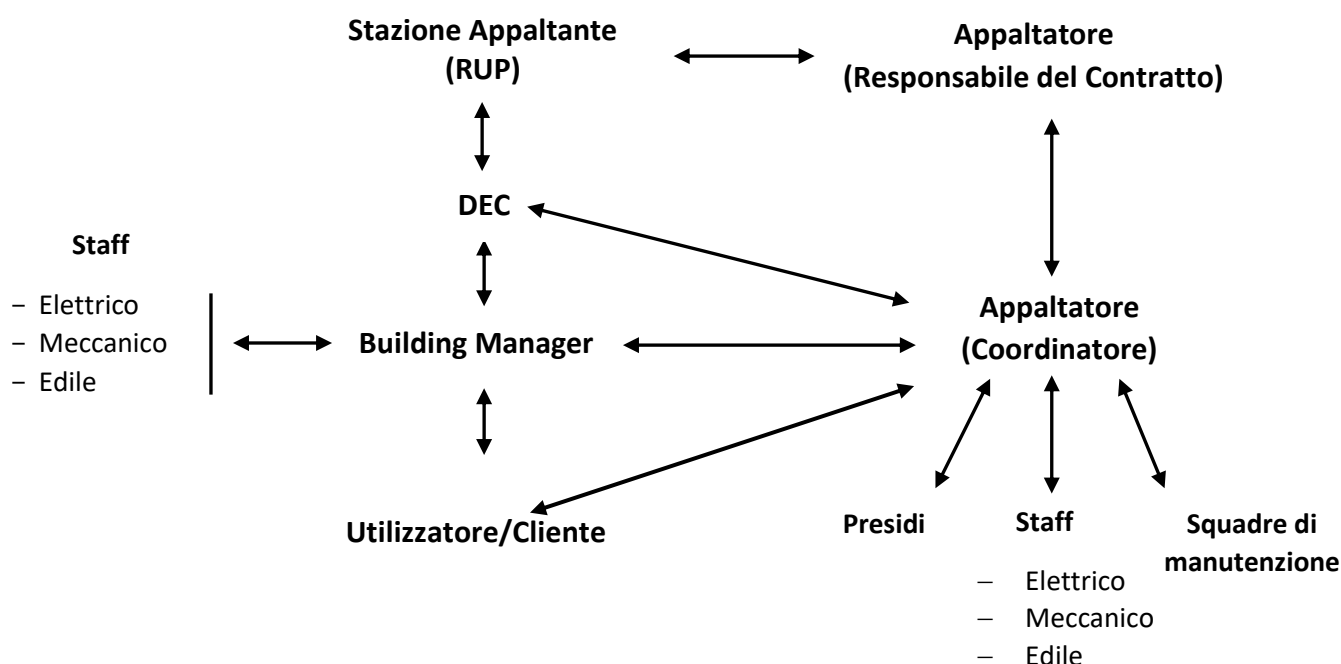
Nel supportare il flusso di processo relativo all'attività manutentiva, la soluzione informatica abilita principalmente le seguenti funzionalità:

- 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;
  - 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;
- 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 produttori 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 pratichi, 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 miglitorie 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 dell'opera**

L'Appaltatore dovrà predisporre e trasmettere al BM, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto, il "**Piano Annuale di Manutenzione Programmata dell'opera**" 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 dell'opera" 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. A tal fine la Committenza trasmetterà all'Appaltatore il calendario degli eventi previsti nel complesso nel mese o nei mesi successivi a quello in corso. Entro 5 giorni dalla trasmissione del programma degli eventi mensili da parte della Committenza l'Appaltatore dovrà predisporre ed inoltrare l'aggiornamento del "Piano" il quale, per diventare operativo, dovrà essere approvato dal Direttore di esecuzione del contratto.

Il "Piano Annuale di Manutenzione Programmata dell'opera", che dovrà essere trasmesso in formato cartaceo e su supporto informatico (file microsoft excel), per opportuna verifica ed approvazione da parte del BM/DEC, 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 prezzario DEI il ribasso offerto in sede di gara. In tal caso l'Appaltatore dovrà inoltre indicare tempistiche di esecuzione e la manodopera impiegata.

Al termine del processo, tale piano dovrà essere inserito nell'applicativo gestionale che scadenzerà di conseguenza le attività previste.

#### **Art. 35 - Report Mensile (da compilare settimanalmente) delle attività di manutenzione programmata**

Tutte le operazioni di manutenzione programmata a canone effettuate dovranno essere riportate settimanalmente sull'apposito "Registro mensile delle attività di manutenzione programmata" (nel proseguo indicati con la dicitura "Report Mensile") e messi a disposizione del DEC per le verifiche (Allegato 5m).

I "Report Mensili" redatti in formato xls (estratti dal sistema informativo), dovranno essere resi disponibili su piattaforma cloud (tipo dropbox o sistema equivalente per condividere cartelle sotto forma di cartelle di sistema), messa a disposizione dall'Appaltatore per la durata dell'intero appalto.

I report mensili conterranno l'elenco delle attività che dovranno essere svolte nel corso del mese corrente.

Ad ogni scheda di intervento manutentivo programmato corrisponderà una riga del Report che dovrà contenere di norma:

- data inizio e fine;
- Codice scheda e descrizione della scheda manutentiva;
- Importo;
- Indicazione della presenza di allegati;
- l'esito delle verifiche ed eventuali necessità di effettuare attività di manutenzione extra-canone e conseguente apertura del ticket corrispondente;

A ciascuna scheda di intervento manutentivo, corrisponderà una cartella condivisa su cloud con lo stesso codice identificativo. Per ogni intervento successivo sulla stessa scheda, sarà aggiunta una nuova cartella che riporta la data dell'ultimo intervento (allegato 5 o).

Ad ogni attività manutentiva effettuata, dovrà seguire l'archiviazione della relativa scheda di manutenzione (allegato 4) sia sul sistema informativo, sia su piattaforma cloud. Su piattaforma cloud dovranno essere aggiunti anche gli allegati come di seguito descritti.

La piattaforma Cloud dovrà contenere per ogni attività una cartella con codice identificativo e descrizione.

Ciascuna cartella associata all'intervento manutentivo dovrà essere archiviata anteposendo nel nome la data dell'intervento e la frequenza. Ciascuna cartella dovrà quindi contenere:

- report fotografico delle attività svolte;
- un allegato planimetrico da dove sia possibile evincere (tramite indicazione puntuale o campitura delle aree) dove sono posizionati gli elementi della scheda manutentiva di cui al precedente capoverso su cui sono state effettuati gli interventi di manutenzione. Il suddetto elaborato planimetrico dovrà essere costantemente aggiornato in modo tale da poter costituire un punto di riferimento per verifiche dell'avanzamento e delle aree su cui si è intervenuti. Tutti gli elaborati planimetrici dovranno essere messi a disposizione tramite cartella condivisa su cloud.
- Eventuali allegati (esempio misure rilevate, rilievi strumentali, check list di dettaglio, report di interventi specialistici, etc.)

Al termine di ciascun intervento manutentivo programmato l'Appaltatore dovrà quindi inserire nel sistema informativo la singola scheda debitamente firmata e timbrata all'atto della chiusura del singolo intervento per la contabilizzazione. Inoltre dovrà inserire sulla piattaforma cloud la cartella associata all'intervento con gli allegati sopra indicati per la verifica dell'intervento propedeutica alla effettiva contabilizzazione ed in ultimo dovrà aggiornare il Report Mensile.

Ad ogni mese successivo, le attività previste per il mese precedente e non completate dovranno essere riportate nel report del mese successivo, unitamente alle attività previste per il mese in corso.

Analogamente, secondo le stesse modalità di gestione ed archiviazione deve essere redatto il registro mensile per gli interventi a guasto (ticket) per la manutenzione extracanone (allegato 5 n).

**Art. 36 - Report giornaliero e settimanali delle attività di presidio ordinario e registro mensile**

I Report giornalieri e settimanali delle attività di presidio sono redatti a cura del Fornitore e descrivono l'attività giornaliera svolta identificando i soggetti preposti, dovranno essere compilati, nel sistema informativo gestionale. Inoltre saranno stampati e messi a disposizione del BM anche in copia cartacea per necessaria sottoscrizione. Il Registro mensile dei Report di presidio ordinario conterrà la lista dei report settimanali e la loro valorizzazione economica ai fini della liquidazione del canone fisso tramite il SAL per la cui liquidazione provvederà il DEC (vedi allegato 5).

**Art. 37 - Report consuntivo attività di presidio per eventi**

In ragione di eventi congressuali il Building Manager effettuerà una richiesta di presidio suppletivo, alla conclusione di ogni evento il coordinatore consuntiverà a sistema l'attività di presidio svolta per consentirne la successiva liquidazione.

**Art. 38 - 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 e confermate dal certificato di "prestato servizio" vengono riportate dall'Appaltatore nel "**Registro delle attività di Manutenzione**" generato automaticamente dal sistema.

Tale documento è una lista riepilogativa degli interventi a canone ed eseguiti dall'Appaltatore nel periodo di riferimento di ogni SAL.

**Art. 39 - Illustrazione Macroprocessi**

Alla luce dei paragrafi precedenti che hanno illustrato l'organizzazione, le figure professionali e gli output dei vari processi si rimanda all'allegato che riporta, in via esemplificativa, una mappatura dei Macroprocessi di cui all'art. 42.

## PARTE XIII

### 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** - Descrizione delle principali aree ed ambienti del Roma Convention Center "la Nuvola".

**Allegato 2** - Planimetrie d'insieme e sezioni del Roma Convention Center "la Nuvola" - aree oggetto del servizio:

- All. 2.1 - Planimetria quota + 15,30;
- All. 2.2 - Planimetria quota + 19,30;
- All. 2.3 - Planimetria quota + 23,50;
- All. 2.4 - Planimetria quota + 32,15;
- All. 2.5 - Planimetria livello N2;
- All. 2.6 - Planimetria livello N3;
- All. 2.7 - Planimetria livello N4;
- All. 2.8 - Planimetria livello N5.

**Allegato 3** - Requisiti minimi degli addetti al servizio di manutenzione a canone e presidio ordinario.

**Allegato 4** - Elaborati tecnici:

- All. 4a: Descrizione impianti elettrici e speciali e degli interventi di manutenzione;
- All. 4b: Descrizione impianti meccanici e degli interventi di manutenzione;
- All. 4c: Stato di consistenza degli impianti elettrici e speciali;
- All. 4d: Stato di consistenza degli impianti meccanici;
- All. 4e: Stato di consistenza architettonica;
- All. 4f: Stato di consistenza strutturale;
- All. 4g: Elenco Generale delle Apparecchiature impianti meccanici;
- All. 4h: Tabella di frequenza manutentiva ordinaria programmata impianti elettrici e stima economica;
- All. 4i: Tabella di frequenza manutentiva ordinaria programmata impianti elettrici, lavori in corda e stima economica;
- All. 4l: Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata impianti meccanici e stima economica;
- All. 4m: Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata impianti meccanici lavori in corda e stima economica;
- All. 4n: Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata architettonica e stima economica;

- All. 4o: Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata strutturale e stima economica;
- All. 4p: Stima presidio ordinario (impianti elettrici e meccanici);
- All. 4q: Stima Materiali di consumo per manutenzione a canone impianti;
- All. 4r: stima attività extra canone per impianti elettrici e meccanici lavori in corda;
- All. 4s: Stima per presidi ad eventi;
- All. 4t: Stima interventi a guasto per impianti elettrici;
- All. 4u: Stima interventi a guasto per impianti meccanici;
- All. 4v: Stima interventi a guasto per Architettura e Strutturale.

**Allegato 5 - modelli per la gestione del servizio:**

- All. 5b: Modello di Report e prestato servizio delle presenze per presidi ordinari;
- All. 5c: Modello di emissione OdA;
- All. 5d: Modello di Report e prestato servizio per le attività extra canone (servizi e lavori);
- All. 5e: Modello di Report e prestato servizio per le attività extra canone (presidi eventi);
- All. 5f: Modello di Registro delle Attività di manutenzione programmata, a guasto/richiesta e per i presidi eventi;
- All. 5g: Modello verbale constatazione;
- All. 5h: Modello di controllo prima dell'evento;
- All. 5i\_1: Scheda reportistica consumo elettrico per evento;
- All. 5i\_2: Scheda reportistica consumo acqua per evento;
- All. 5l\_1: Scheda reportistica consumo elettrico mensile;
- All. 5l\_2: Scheda reportistica consumo acqua mensile;
- All. 5m: Modello di Report Mensile attività di manutenzione programmata;
- All. 5n: Modello di Report Mensile attività a guasto/ticket extracanone
- All. 5o: Archiviazione cartelle interventi e allegati

**Allegato 6 - Mappatura dei processi:**

- All. 6a: Processo di aggiornamento anagrafica;
- All. 6b: Processo di manutenzione programmata;
- All. 6c\_1: Processo di Manutenzione a richiesta o guasto - apertura ticket da BM;
- All. 6c\_2: Processo di Manutenzione a richiesta o guasto - apertura ticket da Coordinatore;
- All. 6d: Processo di gestione presidio ordinario;
- All. 6e: Processo di gestione presidio ad evento.

**Allegato 7 - Esempi di mappatura dei macroprocessi e diagrammi di flusso:**

- All. 7a: Esempio di mappatura macroprocessi;
- All. 7b: Esempio diagrammi di flusso.

**Allegato 8 - Livelli di servizio attesi e Penali.**



**Allegato 9** - Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenti (DUVRI).

**Allegato 10** - Schemi a blocchi degli impianti.

**Allegato 11** – Norme di conduzione ordinaria e procedure di emergenza

- All. 11a: Norme di conduzione ordinaria;
- All. 11b: Procedure di emergenza.

**Allegato 12** - Lavori.