

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DI SERVIZI DI MANUTENZIONE
DELLE AREE VERDI DI PROPRIETÀ E/O GESTITE DA EUR S.P.A.





| | |
|--|----|
| CAPO I..... | 4 |
| PARTE I | 4 |
| DEFINIZIONE TECNICA ED ECONOMICA DEI SERVIZI, NATURA E OGGETTO DELL'APPALTO | 4 |
| Art. 1 - Oggetto dell'appalto | 4 |
| Art. 2 - Descrizione dei luoghi oggetto del servizio | 7 |
| Art. 3 - Ammontare e durata dell'appalto | 8 |
| Art. 4 - Servizi "a canone" | 11 |
| Art. 5. Servizi di manutenzione a richiesta extra canone | 17 |
| Art. 6 - Modalità di stipulazione del contratto e interpretazione delle disposizioni del Capitolato..... | 20 |
| PARTE II | 20 |
| Art. 7 - Disposizioni particolari riguardanti l'appalto..... | 20 |
| Art. 8 - Rappresentante dell'Appaltatore e domicilio..... | 22 |
| Art. 9 - Norme generali sui materiali, i componenti, i sistemi e l'esecuzione | 22 |
| Art. 10 - Adeguata attrezzatura tecnica..... | 23 |
| PARTE III..... | 24 |
| TERMINI PER L'ESECUZIONE..... | 24 |
| Art. 11 - Consegna del servizio e Start Up | 24 |
| Art. 12 - Sospensioni e proroghe | 25 |
| Art. 13 - Livelli qualitativi dei servizi attesi (SLA) e penali | 25 |
| Art. 14 - Danni di forza maggiore..... | 26 |
| PARTE IV | 27 |
| DISCIPLINA ECONOMICA | 27 |
| Art. 15 - Pagamenti | 27 |
| Art. 16 - Dichiarazione relativa ai prezzi e revisione prezzi | 31 |
| PARTE V | 32 |
| DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE | 32 |
| Art. 17 - Variazioni dell'attività a canone..... | 32 |
| Art. 18 - Esecuzione di attività extra canone - Ordini di Acquisto (ODA) | 32 |
| Art. 19 - Controlli da parte della Committenza..... | 33 |
| Art. 20 - Oneri e responsabilità dell'Appaltatore..... | 34 |
| Art. 21 - Esecuzione, sospensione/ripresa e ultimazione degli interventi manutentivi..... | 34 |
| PARTE VI | 35 |
| DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA | 35 |

| | |
|--|----|
| Art. 22 - Norme di sicurezza generali | 35 |
| Art. 23 - Lavoro notturno e festivo | 37 |
| Art. 24 - Piani di sicurezza e Presenza di terzi appaltatori..... | 37 |
| PARTE VII | 38 |
| DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO..... | 38 |
| Art. 25 - Subappalto e sub-contratti | 38 |
| Art. 26 - Pagamento dei subappaltatori | 38 |
| PARTE VIII | 39 |
| DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE..... | 39 |
| Art. 27 – Certificato di verifica di conformità e precisazioni riguardanti il rilascio dei CEL | 39 |
| Art. 28 – Svincolo definitivo della cauzione | 39 |
| PARTE IX | 40 |
| NORME FINALI..... | 40 |
| Art. 29 - Oneri e obblighi a carico dell'Appaltatore | 40 |
| Art. 31 - Spese contrattuali, imposte, tasse..... | 41 |
| CAPO II..... | 42 |
| PARTE X | 42 |
| DESCRIZIONE DEI MACROPROCESSI, DELL'ORGANIZZAZIONE E DELLE MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO OGGETTO DELL'APPALTO | 42 |
| Art. 32 - Illustrazione dei Macroprocessi dell'attività manutentiva | 42 |
| Art. 33 - Macro requisiti funzionali del software gestionale | 43 |
| Art. 34 - Organizzazione della Stazione Appaltante, dell'Appaltatore e interrelazioni tra le varie figure professionali | 44 |
| Art. 35 - Modalità esecutive..... | 50 |
| Art. 36 – Report giornalieri delle attività di manutenzione a canone ed extra canone | 51 |
| Art. 37 - Giornale dei lavori..... | 52 |
| Art. 38 - Registro delle attività | 53 |
| Art. 39 - Accertamento della prestazione | 54 |
| Art. 40 - Illustrazione Macroprocessi | 54 |
| PARTE XI | 54 |
| ELENCO DEGLI ALLEGATI AL CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO | 54 |



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 affidato tramite procedura aperta ai sensi dell'art. 59 D.Lgs. 36/2023 per l'affidamento del servizio di manutenzione delle aree verdi di proprietà e/o gestite da Eur SpA

Il presente appalto ha per oggetto lo svolgimento delle prestazioni di seguito indicate, nelle aree verdi ed esterne di proprietà della EUR S.p.A. e nelle aree di proprietà di Roma Capitale la cui ubicazione e consistenza sono indicate negli Allegati 1a e 1b (Planimetria ed Elenco aree verdi EUR SPA e Roma Capitale) e Allegati 2a e 2b (Consistenza aree verdi EUR SPA e Roma Capitale) del presente Capitolato. EUR S.p.A. si riserva la facoltà di estendere nel corso dell'appalto i servizi anche in ulteriori aree di proprietà di Roma Capitale - Municipio IX 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.

Nello specifico il servizio dovrà garantire i seguenti servizi:

Servizi:

1) Servizi a canone fisso:

- Coordinamento e gestione tecnica, presidio ordinario, assistenza tecnica, reperibilità e pronto intervento, terzo responsabile ed aggiornamento anagrafica delle aree verdi e delle alberature, pulizia giornaliera delle aree con raccolta di rifiuti e fogliame.

2) Servizi a canone variabile:

- Servizi di manutenzione ordinaria programmata

3) Servizi extra canone

- Servizi di manutenzione a richiesta

4) Servizi di trasporto e smaltimento rifiuti



Le attività di manutenzione ordinaria programmata indicate nel presente Capitolato comprendono l'insieme degli interventi per la corretta manutenzione delle aree verdi situate nel comprensorio EUR sito in Roma e di proprietà di EUR S.p.A. e nelle aree verdi di proprietà di Roma Capitale site all'interno del comprensorio EUR di Roma, il cui dettaglio è riportato al presente Capitolato con l'indicazione delle singole aree indicate nell' Allegato 2a (Consistenza aree verdi EUR) e Allegato 2b (Consistenza aree verdi Roma Capitale) con le frequenze periodiche indicate nelle tabelle dell'Allegato 5a,5b,5c (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica aree verdi EUR S.p.A.) e Allegato 6°, 6b e 6c (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica aree verdi Comune di Roma) elaborate dalla Committenza.

Le prestazioni dovranno essere svolte dall'Assuntore secondo la perfetta regola dell'arte, mediante l'impiego di manodopera specializzata e di attrezzature idonee, al fine di garantire:

- ✦ la fruibilità delle aree in sicurezza;
- ✦ il pieno mantenimento del decoro delle aree verdi;
- ✦ il rispetto e la salute del patrimonio arboreo e floreale;

A tal fine è stato predisposto il ciclo manutentivo di cui agli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) sopra indicate, in base al quale l'Appaltatore dovrà predisporre il proprio cronoprogramma giornaliero di esecuzione della manutenzione ordinaria programmata, tenuto conto, della propria organizzazione, delle capacità operative e del livello del servizio richiesto.

Nel corso del presente appalto, l'attuazione della strategia manutentiva su citata richiederà di testare le ipotesi progettuali e di processo verificandone l'efficacia ed i risultati 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 delle aree verdi.

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

Detto piano, da redigersi **entro 15 giorni dalla consegna** (che in prima istanza può trattarsi semplicemente di un cronoprogramma che calendarizza gli interventi previsti con una data frequenza) sarà sottoposto alla approvazione del Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

L'Appaltatore dovrà organizzare le proprie attività sì da garantire che gli interventi di manutenzione a richiesta vengano realizzati con i livelli di servizio attesi (SLA), descritti nell'Allegato 12 nonché secondo le modalità definite nei successivi paragrafi.

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

Si precisa che, fatte salve esigenze particolari, 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 7,30 alle 16,00 e, per la giornata di sabato, per la pulizia delle aree dalle ore 8,00 alle 13,00 **(gli oneri di tale attività sono inclusi nel compenso del canone)**.

Per tutte le attività di manutenzione preventiva programmata e non e a richiesta, nell'ambito del presente appalto ~~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, a vario titolo, nonché in presenza di eventi che saranno comunicati dal committente;
- la Pianificazione e l'organizzazione delle attività manutentive attraverso il supporto di un'adeguata struttura tecnica ed amministrativa per un'idonea gestione del servizio, anche tramite l'apposito applicativo,
- la predisposizione della documentazione tecnica/contabile (Piano Annuale di manutenzione, report giornalieri, registro di manutenzione, ecc.) necessaria per la gestione della manutenzione ordinaria programmata e di quella a richiesta/guasto e dei presidi;
- la raccolta nonché il conferimento presso le discariche autorizzate, di tutti i rifiuti vegetali, normali, speciali (pericolosi e non), derivanti dallo svolgimento delle predette attività, ai sensi della normativa vigente, applicando l'Istruzione Operativa "Waste management" relativa alla produzione e smaltimento dei rifiuti predisposta da EUR S.p.A. di cui all'Allegato 14. Vi è inoltre l'obbligo di 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 presentata in sede di gara.

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

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

Art. 1.1 – Termini e definizioni

- Nel presente Capitolato Speciale di Appalto si intende per:

| Termine | Definizione |
|--|--|
| Assuntore/Appaltatore/Fornitore del servizio | l'impresa risultata aggiudicataria della procedura negoziata e che sottoscrive il Contratto, obbligandosi nei confronti del Committente a quanto nello stesso previsto |
| Coordinatore | tecnico operativo dell'impresa aggiudicataria responsabile del servizio |
| Stazione Appaltante/Committenza | la Società EUR S.p.A., proprietaria dell'immobile |
| DEC | il Direttore dell'Esecuzione del Contratto di EUR S.p.A. |
| RUP | il Responsabile Unico del Progetto di EUR S.p.A. |
| RPE | Il Responsabile di procedimento per la fase di Esecuzione di EUR S.p.A. |
| BM | Building Manager (collaboratore del DEC per l'esecuzione del contratto) |

Art. 2 - Descrizione dei luoghi oggetto del servizio

Il servizio di cui all'art. 1 del presente Capitolato dovrà essere svolto presso le aree verdi di proprietà e/o gestite da EUR S.p.A. per un totale di mq **792.834**, elencati negli Allegato 2a e 2b (Consistenza aree verdi EUR S.p.A. e Roma Capitale) del presente Capitolato di cui:

- mq. **665.516** Aree verdi EUR S.p.A.;
- mq. **127.318**: Aree verdi di Roma Capitale oggetto di Convenzione e gestite da EUR S.p.A.

Si precisa che le aree del Parco del Lago, del Parco degli Eucalipti, del Parco del Turismo, del Parco del Ninfeo e del Giardino delle Cascate ricadono nel Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs. n. 42/2004 mentre tutte le restanti aree sono tutelate dal vincolo della Carta della Qualità del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale.

EUR S.p.A. si riserva la facoltà di estendere nel corso dell'appalto i servizi di cui all'art. 1 del presente Capitolato anche in altre aree di proprietà di Roma Capitale – Municipio IX e gestite da EUR S.p.A. sulla base dei prezzi unitari definiti dal Contratto. **In tal caso l'Appaltatore non potrà pretendere qualsivoglia onere aggiuntivo e/o indennizzi o maggiori compensi di sorta.**

Art. 3 - Ammontare e durata dell'appalto

L'Accordo Quadro avrà durata di n. 36 (trentasei) mesi dalla data del verbale di consegna del servizio. Nell'ipotesi in cui nella durata dell'accordo quadro la Committenza non sia riuscita per qualsivoglia ragione a commissionare le prestazioni per l'intero importo contrattuale, sarà facoltà della Committenza commissionare l'esecuzione di servizi per la quota residua anche oltre il termine di scadenza dell'Accordo Quadro. In tal caso l'Appaltatore non potrà pretendere qualsivoglia onere aggiuntivo e/o indennizzi o maggiori compensi di sorta.

L'importo stimato dell'Appalto è così nel dettaglio ripartito:

| SERVIZI DI MANUTENZIONE AREE VERDI EUR S.p.A. | | | | | |
|---|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Descrizione | Importo netto | Sicurezza | Totale | Manodopera | Incidenza % |
| Servizi a canone fisso | | | | | |
| Coordinamento e gestione tecnica | 68.046,75 € | 796,50 € | 68.843,25 € | | |
| Reperibilità | 16.335,48 € | 289,17 € | 16.624,65 € | | |
| Presidio ordinario | 1.021.887,60 € | 15.835,77 € | 1.037.723,37 € | 813.641,55 € | 79,62 % |
| Servizi di trasporto e smaltimento rifiuti | 70.953,84 € | | 70.953,84 € | | |
| Servizi a canone variabile | | | | | |
| Manutenzione ordinaria programmata | 2.443.964,28 € | 51.932,01 € | 2.495.896,29 € | 1.192.021,20 € | 48,77 % |
| Servizi di trasporto e smaltimento rifiuti | 45.730,89 € | | 45.730,89 € | | |
| Servizi extra canone aree EUR SpA | | | | | |
| Servizi extra canone anno a richiesta | 2.304.015,69 € | 118.755,00 € | 2.422.770,69 € | 834.053,68 € | 36,20 % |
| Servizi di trasporto e smaltimento rifiuti | 200.348,82 € | | 200.348,82 € | | |
| Totale servizi aree verdi EUR S.p.A. | 6.171.283,35 € | 118.755,00 € | 6.290.038,35 € | 2.839.716,43 € | 46,02 % |

| SERVIZI DI MANUTENZIONE AREE VERDI ROMA CAPITALE | | | | | |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Descrizione | Importo netto | Sicurezza | Totale | Manodopera | Incidenza % |
| Servizi a canone fisso | | | | | |
| Presidio ordinario | 129.922,44 € | 2.151,30 € | 132.073,74 € | 111.109,59 € | 85,52 % |
| Servizi di trasporto e smaltimento rifiuti | 11.825,64 € | | 11.825,64 € | | |
| Servizi a canone variabile | | | | | |
| Manutenzione ordinaria programmata | 705.866,52 € | 13.612,95 € | 719.479,47 € | 385.927,77 € | 54,67 % |
| Servizi di trasporto e smaltimento rifiuti | 35.833,20 € | | 35.833,20 € | | |
| Totale servizi aree verdi Roma Capitale | 883.447,80 € | 15.764,25 € | 899.212,05 € | 497.037,36 € | 56,26 % |

| TOTALE SERVIZI PER 36 MESI | | | | | |
|--|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Descrizione | Importo netto | Sicurezza | Totale | Manodopera | Incidenza % |
| Totale servizi di manutenzione a canone fisso | 1.236.192,27 € | 19.072,74 € | 1.255.265,01 € | 924.751,14 € | |
| Totale servizi di manutenzione a canone variabile | 3.149.830,80 € | 65.544,96 € | 3.215.375,76 € | 1.577.948,97 € | |
| Totale servizi di manutenzione extra canone | 2.304.015,69 € | 118.755,00 € | 2.422.770,69 € | 834.053,68 € | |
| TOTALE SERVIZI DI MANUTENZIONE AREE VERDI | 6.690.038,76 € | 203.372,70 € | 6.893.411,46 € | 3.336.753,79 € | 49,88 % |
| TOTALE SERVIZI DI TRASPORTO E SMALTIMENTO RIFIUTI | 364.692,39 € | | 364.692,39 € | | |
| TOTALE GENERALE | 7.054.731,15 € | 203.372,70 € | 7.258.103,85 € | 3.336.753,79 € | 49,88 % |

In particolare per quanto attiene agli importi stimati per le attività relative alle aree di proprietà di Roma Capitale, sia per ciò che riguarda le attività a canone che extra canone, devono ritenersi eventuali, presuntivi, le relative attività potranno essere eseguite su richiesta di EUR o non eseguite, variare, sia nelle quantità assolute, sia nelle rispettive proporzioni, in più o in meno, senza che ciò costituisca per l'appaltatore argomento valido per richiedere compensi e/o indennizzi di qualsiasi genere.

Il Committente si riserva, pertanto, di effettuare tutte le varianti, aggiunte o soppressioni, che ritenesse opportune entro e non oltre i limiti previsti dalle vigenti leggi e regolamenti in materia.



È previsto che, ai fini della determinazione del prezzo dell'appalto, il concorrente effettui due ribassi:

Servizi di manutenzione a canone fisso e variabile

Un ribasso percentuale offerto sull'importo dei servizi a canone fisso (coordinamento, reperibilità e presidi ordinari) e sui servizi a canone variabile di manutenzione programmata;

Servizi extra canone di manutenzione a richiesta

un ribasso percentuale offerto sull'importo dei servizi di manutenzione a richiesta da applicarsi ai prezzi dei tariffari "Assoverde edizione 2023/24" e prezzi dei tariffari Regione Lazio 2023, che si intendono allegati al presente CSA.

Trattandosi di un accordo quadro va precisato che gli importi sopra indicati, al netto del ribasso di gara, 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 e 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, di estendere il presente Accordo Quadro anche a servizi di manutenzioni relativi ad altre aree verdi di proprietà e/o gestiti da EUR S.p.A., non contenuti nell'elenco delle aree verdi di cui agli Allegati 2a e 2b (Consistenza aree verdi EUR SPA e Roma Capitale) senza che l'Appaltatore possa avanzare pretese di compensi e indennizzi di qualsiasi natura e specie. Dette aree sono tutte ubicate 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. L'importo presunto dell'Appalto è comprensivo degli oneri a carico dell'Appaltatore relativi alla predisposizione ed attrezzaggio dei locali che il Committente dovesse concedere in uso, per lo svolgimento delle attività previste. Nell'importo contrattuale sono inclusi tutti gli oneri necessari,

anche se non esplicitamente menzionati nel presente Capitolato d'Oneri, per rendere i Servizi completi ed efficienti in ogni loro parte, rispondenti a tutte le normative di legge applicabili, con le caratteristiche prestazionali richieste.

Art. 4 - Servizi “a canone”

I servizi a canone si dividono in:

- **Servizi “a canone” fisso** che riguardano il coordinamento, la gestione tecnica, il presidio ordinario, la definizione di aspetti progettuali costruttivi, l'assistenza tecnica, la reperibilità e il pronto intervento, l'aggiornamento dell'anagrafica delle aree verdi, gestione del programma di gestione delle alberature GreenSpaces R3GIS con controllo delle schede/albero e relativa verifica in campo delle piante, compresa la sostituzione di cartellini identificativi mancanti o non leggibili, la compilazione e aggiornamento dei “Report” e del “Giornale dei lavori” di cui agli articoli 36 e 37 su piattaforma cloud condivisa.
- **Servizi “a canone” variabile** che riguardano le attività di manutenzione ordinaria programmata comprendenti l'insieme degli interventi e delle verifiche finalizzate a mantenere il decoro e la fruibilità delle aree verdi da effettuarsi secondo il “Piano di manutenzione ordinaria programmata”.

4.1. Servizi a Canone Fisso

4.1.1. Coordinamento e gestione tecnica

Il coordinamento e la gestione tecnica della commessa comprendono anche le attività di reperibilità e pronto intervento, l'assistenza tecnica alla Committenza nonché l'aggiornamento dell'anagrafica delle aree verdi oggetto di manutenzione.

In particolare l'Appaltatore del servizio dovrà procedere, entro la durata del contratto di appalto ovvero secondo i tempi indicati nell'offerta tecnica, ad una verifica di tutta la documentazione costituente l'anagrafica delle aree verdi, attraverso sopralluoghi per l'individuazione dei singoli oggetti (asset) e provvedere all'eventuale adeguamento della documentazione tecnica.

Per tutte le attività di manutenzione preventiva programmata a richiesta 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 nelle aree verdi a vario titolo nonché in presenza di eventi che saranno comunicati dal Committente e la presenza del Coordinatore tecnico operativo ai sensi dell'art. 34.4;

- la Pianificazione e l'organizzazione delle attività manutentive attraverso il supporto di un'adeguata struttura tecnica ed amministrativa che garantisca un'idonea gestione del servizio anche tramite supporto informatico;
- la predisposizione ed organizzazione di tutta la documentazione tecnica (Piano Annuale di manutenzione, report giornalieri, registro di manutenzione, ecc.) necessaria per la gestione della manutenzione ordinaria programmata e di quella a richiesta e dei presidi;
- la raccolta, il conferimento presso le discariche autorizzate di tutti i rifiuti vegetali, normali, speciali (pericolosi e non), derivanti dallo svolgimento delle predette attività, ai sensi della normativa vigente, applicando l'Istruzione Operativa "*Waste management*" relativa alla produzione e smaltimento dei rifiuti predisposta da EUR S.p.A. di cui all'Allegato 14. Inoltre il fornitore è obbligato a fornire alla Stazione Appaltante copia del formulario rifiuti, rilasciata dal gestore nel rispetto della normativa vigente ed in particolare della Deliberazione della Giunta Capitolina del 25/11/2016;
- lo sviluppo e la esecuzione delle attività tecniche e progettuali che l'Appaltatore si è impegnato ad eseguire con l'offerta tecnica presentata in sede di gara;
- la gestione degli ordinativi sul sistema informatico aziendale RefTREE;
- la gestione ed aggiornamento del programma di gestione delle alberature GreenSpaces R3GIS, con aggiornamento continuo delle schede/albero con inserimento;
- la gestione ed aggiornamento dei "Report" e del "Giornale dei lavori" informatico di cui agli articoli 36 e 37 su piattaforma cloud condivisa, nei quali dovranno essere riportate giornalmente le attività svolte e l'elenco del personale impiegato.
- la predisposizione di apposite Relazioni firmate dal Coordinatore sullo stato manutentivo di determinate aree verdi tra quelle comprese nell'appalto per specifiche esigenze della committenza.

4.1.3. - Presidio ordinario

Il servizio dovrà essere svolto da n. 4 addetti per aree di EUR SpA per n. 8 ore lavorative e n. 2 addetti per aree Comune di Roma per n. 2 ore lavorative (C.C.N.L Operai agricoli e florovivaisti 2022-2025 AREA 3 livello "e" - comune) che dovranno essere presenti nei giorni feriali muniti di n. 2 furgoni (tipo patente B, categoria N, cabinato per trasporto oggetti ed attrezzature), a copertura della seguente fascia oraria: dalle ore 07:30 alle ore 16:00 – dal lunedì al venerdì e n. 2 addetti per aree di



EUR S.p.A. (C.C.N.L Operai agricoli e florovivaisti 2022-2025 AREA 3 livello “e” - comune) muniti di n.1 furgone nella giornata di sabato dalle ore 8,00 alle ore 13,00

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

- a) pulizia giornaliera delle aree a verde, dei vialetti e delle aree giochi, dello svuotamento cestini, e raccolta siringhe, ecc.;
- b) raccolta giornaliera foglie e aghi di pino e altri residui vegetali;
- c) manutenzione ordinaria delle superfici viarie, diserbo e controllo giornaliero dello stato di conservazione della pavimentazione di vialetti delle aree verdi per rilevare e segnalare la presenza di parti ammalorate e/o distaccate;
- d) verifica del verde verticale (alberature), aggiornamento anagrafica aree verdi, segnalazioni situazioni di potenziale pericolo;
- e) manutenzione ordinaria degli arredi urbani, delle aree giochi e intrattenimento e della segnaletica orizzontale e verticale.

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

4.2. Servizi a Canone Variabile

4.2.1 Manutenzione Ordinaria Programmata

Per manutenzione programmata si intendono tutte quelle attività ed interventi a carico dell'Appaltatore comunque occorrenti alla prevenzione di danni e/o situazioni di pregiudizio, mirate a mantenere il decoro e la fruibilità delle aree verdi anche contenendone il loro normale degrado, nonché secondo quanto prescritto da disposizioni legislative, come preliminarmente individuate nell'Allegato 3 (Schede di prezzi) e negli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) elaborate dalla Committenza.

Lo svolgimento di tali attività prevede l'utilizzo di manodopera con diverse specializzazioni a seconda delle tipologie di intervento da attuare e dotati delle abilitazioni di legge.

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

- gli apprestamenti, gli attrezzi e le attrezzature di lavoro normali e speciali, di uso individuale o collettivo;

- le dotazioni antinfortunistiche di qualunque tipo;
- i materiali di normale utilizzo quali grassi, oli lubrificanti ecc.;
- le attrezzature e gli utensili specifici per le diverse tipologie d'intervento;
- 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;

Gli interventi devono essere effettuati con la periodicità prestabilita dagli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) e dall'Allegato 9 (Cronoprogramma attività manutenzione a canone variabile) e secondo il "Piano Annuale di Manutenzione ordinaria Programmata" di cui al successivo art. 35.1 e nel rispetto delle prescrizioni tecniche di cui agli Allegato 7 (Prescrizioni tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile) e 8 (Prescrizioni tecniche per manutenzione straordinaria a richiesta extra canone) del CSA. 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 orario notturno.

Particolari operazioni che richiedessero la temporanea chiusura di aree aperte al pubblico, dovranno essere preventivamente comunicate e concordate con la Committenza.

L'attività di manutenzione ordinaria programmata prevede:

Manutenzione delle aree prative

Dimensionamento indicativo:

- mq. 442.094 prati aree EUR SpA
- mq. 88.485 prati aree Comune di Roma

Servizi da eseguire come dalle frequenze indicate negli Allegati 5a e 6a (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) e dalle indicazioni tecniche prescritte nell'Allegato 7 (Prescrizioni tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile).

Per l'individuazione della tariffa per il taglio dell'erba indicate nell'Allegato 3 (Schede prezzi), le dimensioni delle singole aree indicate negli Allegati 2a e 2b sono da considerarsi continuative senza valutare quindi le interruzioni date da accessi, vialetti, piazzali, ponticelli, manufatti, edifici o altro poiché tali frammentazioni non costituiscono un aggravio effettivo nelle tempistiche di lavoro.

Tale tariffa è comprensiva del compenso delle rifiniture eseguite con decespugliatore portato a spalla.

Item delle aree prative

| | |
|--------|---|
| PRAT01 | taglio erba lama rotante mulching per aree a 300 |
| PRAT02 | taglio erba lama rotante mulching per aree da 300 a 500 mq |
| PRAT03 | taglio erba lama rotante mulching per aree da 500 a 2000 mq |
| PRAT04 | taglio erba lama rotante mulching per aree da 2000 a 5000 |
| PRAT05 | taglio erba lama rotante mulching per aree oltre 5000 |
| PRAT06 | taglio erba lama rotante con raccolta per aree fino a 300 |
| PRAT07 | taglio erba sfibratore a coltelli trincia oltre 5000 |
| PRAT08 | taglio erba decespugliatore |

Manutenzione di arbusti

Dimensionamento indicativo:

- n. 1.544 di arbusti aree EUR SpA,
- n. 747 di arbusti aree Comune di Roma.

Frequenza: annuale.

Servizi da eseguire come dalle frequenze indicate negli Allegati 5c e 6c (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) e dalle indicazioni tecniche prescritte nell'Allegato 7 (Prescrizioni tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile)

Manutenzione di siepi

Dimensionamento indicativo:

- ml. 8.628 di siepi aree EUR SpA
- ml. 7.964 di siepi aree Comune di Roma

Frequenza: semestrale.



Servizi da eseguire come dalle frequenze indicate negli Allegati 5b e 6b (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) e dalle indicazioni tecniche prescritte nell'Allegato 7 (Prescrizioni tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile)

Irrigazioni aree prative

Dimensionamento indicativo aree:

- 144.974 mq aree EUR SpA
- 38.809 mq aree Comune di Roma

Servizi da eseguire come dalle frequenze indicate negli Allegati 5c e 6c (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) e come prescritto nell'Allegato 7 (Prescrizioni tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile)

Irrigazione di tutte le piante, tappeti erbosi, aiuole fiorite delle aree verdi pubbliche con ausilio di irrigatori mobili ed apposite macchinette per l'allaccio agli idranti di acqua di irrigazione di EUR SpA .
Frequenza: bimestrale per il periodo da maggio a settembre.

Manutenzione aiuole fiorite

- Scerbatura

Dimensionamento indicativo aree: 380 mq

Frequenza: mensile.

Servizi da eseguire come prescritto nell'Allegato 7 (Prescrizioni tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile)

Ripulitura dalle erbe infestanti e zappettatura delle aiuole fiorite.

- Sostituzione fioriture

Servizi da eseguire come prescritto nell'Allegato 7 (Prescrizioni tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile)

Dimensionamento indicativo aree: 80 mq (aree Palazzo Uffici e largo Testa)

Frequenza: semestrale.

La manutenzione delle aiuole fiorite prevede anche la fornitura e messa a dimora di essenze stagionali nei periodi di novembre e di marzo nelle aiuole presenti nelle aree del Palazzo Uffici e delle fontane circolari di largo Testa



Manutenzione piante ornamentali da interni e vasche ingressi uffici via Ciriaco De Mita e P. Adenauer

Dimensionamento indicativo: n. 50 piante ornamentali Palazzo Uffici

Frequenza: settimanale.

Servizi da eseguire come prescritto nell'Allegato 7 (Prescrizioni tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile)

Derattizzazione

Il servizio ha per oggetto un complesso organico di interventi, lavori e servizi finalizzati alla derattizzazione delle proprietà di EUR S.p.A. come da modalità prescritte nell'Allegato 7 (Prescrizioni tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile) da effettuarsi mediante trattamenti contro topi e ratti nelle seguenti zone:

- gallerie dei PP.SS. e fogne di EUR S.p.A.
- Palazzo Uffici di EUR S.p.A. e Salone delle Fontane
- Centrale di Sollevamento
- Sala Pompe Cascate
- Area verde del Parco del Lago
- **Frequenza: mensile.**

Disinfestazione

- le aree a verde di EUR S.p.A. compresi i vialetti
- le fogne e caditoie insistenti nelle aree medesime

Frequenza: mensile per il periodo da maggio a ottobre.

Il servizio ha per oggetto un complesso organico di interventi finalizzati alla disinfestazione delle aree indicate di proprietà di EUR S.p.A. come prescritto nell'Allegato 7 (Prescrizioni tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile) da effettuarsi mediante interventi contro *Aedes albopictus* (zanzara tigre) nelle seguenti zone:

Art. 5. Servizi di manutenzione a richiesta extra canone

I servizi extra canone oggetto dell'appalto prevedono l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino di eventuali anomalie riscontrabili nelle aree verdi a tutela del decoro delle stesse e per eliminazione di pericoli per la pubblica incolumità, la cui manutenzione ordinaria è

oggetto principale del presente capitolato. In particolare dette prestazioni potranno riguardare le attività di seguito sinteticamente elencate:

| |
|--|
| Interventi di arboricoltura quali: lavori di potatura, abbattimenti di alberi e relativa rimozione di ceppaie delle alberature, rimozione rami pericolanti |
| Piantumazioni di nuove alberature (fornitura e messa a dimora pianta, manutenzione con garanzia di attecchimento) |
| Analisi della stabilità delle piante con il metodo VTA |
| Trattamenti endoterapici Pinus pinea ed altri trattamenti fitosanitari |
| Allontanamento storni |
| Operazioni agronomiche migliorative sul verde orizzontale (tappeti erbosi, siepi, ecc.), che verranno di volta in volta tecnicamente normate |
| Pronti interventi urgenti in servizio di reperibilità al fine di eliminare fonti di possibili danni a cose e a persone, atti a risolvere situazioni di pericolo e/o di impossibilità di utilizzo delle aree; |
| Pulizie straordinarie e presidi per eventi |
| Fornitura e posa in opera di arredi (staccionate, cestoni rifiuti, panchine, recinzioni ecc) |
| Realizzazione nuovi impianti irrigazione aree varie ed adeguamento ed interventi di riparazione per quelli esistenti |
| Realizzazione di nuove aiuole interventi e bonifiche aree verdi |

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

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

Le prestazioni indicate dovranno essere eseguite come descritto nell' Allegato 8 (Prescrizioni tecniche per manutenzione straordinaria a richiesta), con l'utilizzo di personale specializzato e dotato delle

migliori attrezzature disponibili e dei materiali più idonei a risolvere, di volta in volta, le diverse necessità d'intervento.

L'Appaltatore dovrà inoltre garantire gli interventi nelle tempistiche previste nell'allegato 12 (SLA punti 7-8-9).

5.1 Servizi di presidio su richiesta

Sono comprese nei presidi su richiesta nelle aree verdi in affidamento, tutte le attività, richieste dalla Committenza, non già ricomprese nell'assistenza tecnica inclusa nel Servizio a Canone fisso di cui al paragrafo 4.1.3.

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 provvisorie 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 delle aree oggetto di intervento.

5.2 Classificazione degli interventi

Le richieste di interventi **extra canone** si distinguono nelle seguenti tre categorie in base alla gravità dell'evento ed alle ripercussioni sulla fruizione ed il decoro delle aree interessate:

- **Emergenze:** Situazioni che possono compromettere le condizioni di sicurezza di persone e/o cose. L'Appaltatore dovrà prendere in carico a situazione di anomalia entro 30 minuti dalla segnalazione e risolvere la problematica **entro 2 ore** dalla presa in carico e presentare il consuntivo economico **entro 5 giorni** dalla conclusione delle operazioni. Laddove l'appaltatore non abbia potuto completare l'intervento nei tempi previsti ma abbia comunque garantito la sicurezza delle persone o cose e/o il regolare svolgimento delle attività previste nelle aree verdi, verrà aperto un nuovo ticket, a cura del coordinatore o del BM, per il completamento dell'intervento come "intervento programmabile";
- **Urgenze:** la situazione che non compromette la sicurezza di persone e/o cose ma che comporta una ridotta fruibilità delle aree o parte di esse ed un disagio per gli utenti/utilizzatori. L'Appaltatore dovrà prendere in carico la situazione di anomalia entro 30

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 fruibilità delle aree, verrà aperto un nuovo ticket, a cura del coordinatore o del BM, per il completamento dell'intervento come "riparazione programmabile";

- **Riparazioni programmabili:** situazioni che al momento del rilevamento non rappresentano un pericolo immediato ma che, persistendo, potrebbe pregiudicare la completa fruibilità e/o la sicurezza delle aree verdi. L'Appaltatore dovrà eseguire le attività richieste nei tempi stabiliti nell'ODA.

Gli addetti ai presidi, di cui ai paragrafi 4.1.3. e 5.1., dovranno garantire il servizio di pronto intervento immediato nel caso di verificarsi di emergenze e/o urgenze che possono essere risolte senza necessità di intervento da parte di squadre esterne.

In tal caso l'attività di pronto intervento deve ritenersi ricompresa e remunerata nell'attività di presidio salvo il pagamento di eventuali materiali o attrezzature utilizzati secondo quanto prescritto nel presente Capitolato di Appalto.

Art. 6 - Modalità di stipulazione del contratto e interpretazione delle disposizioni del Capitolato

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 carattere ordinario.

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

Il contratto sarà immediatamente impegnativo per l'Appaltatore.

PARTE II

Art. 7 - Disposizioni particolari riguardanti l'appalto

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 con mezzi di sollevamento e opere provvisori;
- di aver valutato che lo svolgimento del servizio avverrà anche all'interno di aree verdi di particolare pregio, sottoposti a vincolo architettonico, storico e artistico;
- 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 applicando l'Istruzione Operativa "Waste management" relativa alla produzione e smaltimento dei rifiuti predisposta da EUR S.p.A. di cui all'Allegato 14;
- 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.

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

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria extra canone, da effettuarsi all'interno di aree verdi vincolate che necessitano di preventiva autorizzazione della Soprintendenza, l'Appaltatore

dovrà preventivamente comunicare alla Committenza la data di inizio e fine di ogni intervento e non potrà eseguire alcun intervento se non preventivamente autorizzato dalla Committenza, salvo il caso di interventi d'urgenza che in questo caso potranno riguardare la sola messa in sicurezza delle situazioni di rischio rimandando a successivo separato ODA gli interventi di ripristino.

L'Appaltatore dovrà dimostrare di avere la disponibilità di una sede operativa all'interno del territorio della Città Metropolitana di Roma.

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.

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

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

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

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

Nell'esecuzione del servizio e delle forniture 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.

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 - Adeguata 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.



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 Appaltatore possa perfezionare la propria struttura organizzativa gestionale al fine di renderla pienamente conforme ai livelli di servizio richiesti nel Capitolato (figure gestionali previste, organizzazione, sistema informativo e relativa formazione del personale, manutenzione programmata e a richiesta, SLA, etc.) e, allo stesso tempo, completare efficacemente il periodo di conoscenza delle aree oggetto del presente CSA.

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 12 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:

- **Manutenzione Programmata:** il completamento della calendarizzazione della manutenzione programmata entro i **15 giorni** successivi alla consegna del servizio; inoltre dovrà essere garantita, nella fase di start up, l'esecuzione di non meno dell'80% delle attività programmate e del relativo data entry. **Si precisa che saranno pagate solo ed esclusivamente le attività pianificate ed eseguite a sistema** (art. 15.2 del CSA);

- **Interventi a richiesta:** rispetto degli SAL per i livelli di priorità previsti (emergenza, urgenza e programmabile) con soglia minima del 90% 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 considerate circostanze speciali e tali da determinare l'interruzione del servizio 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.

In ogni caso per la sospensione trova applicazione 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 che saranno tenuti costantemente sotto controllo, e dei quali il mancato rispetto comporterà l'applicazione di specifiche penali.

Come descritto nell'allegato 12 del 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 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 dei livelli di servizio potrà essere fatta da EUR S.p.A. allo scopo di tarare al meglio i livelli di servizio senza che questo penalizzi l'assuntore oltre i valori base riportati nell'Allegato n. 12 (si intende che la modifica degli SLA non sarà mai restrittiva per l'assuntore rispetto ai valori base riportati nell'Allegato 12). La modifica degli SLA avrà effetto dal giorno successivo alla comunicazione da parte di EUR S.p.A. e non avrà 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 n.12 al CSA):

Per i servizi di governo/coordinamento:

- inadeguato svolgimento di coordinamento o mancata reperibilità del coordinatore;
- mancato rispetto delle scadenze di legge per la presentazione di documenti;
- mancata o incompleta consegna dell'elenco del personale;
- mancato aggiornamento del sistema informativo;
- mancato aggiornamento ed integrazione del censimento delle componenti delle aree verdi e delle alberature 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 ordinaria a canone fisso e variabile:

- inadeguato espletamento del servizio di manutenzione ordinaria programmata;

Per servizi di manutenzione straordinaria a richiesta:

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

Per servizi di presidio su richiesta:

- inadeguato svolgimento del servizio di presidio.

Art. 14 - Danni di forza maggiore

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

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



PARTE IV

DISCIPLINA ECONOMICA

Art. 15 - Pagamenti

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

15.1 Stati di avanzamento

Durante lo svolgimento dell'appalto il SAL maturerà con cadenza mensile e dovrà essere redatto dal DEC, in contraddittorio con l'Appaltatore, entro il giorno 15 del mese successivo, sulla base del *"Registro delle attività di manutenzione"* di cui al successivo art. 39.

Sulla base del suddetto SAL, redatto secondo quanto stabilito ai successivi art. 15.2 e 15.3 e sulla base del *"Registro delle attività di manutenzione"* indicato all'art. 39 del presente CSA, il RUP, entro 5 giorni, autorizzerà i pagamenti in acconto, tramite Certificati di Pagamento sui quali sarà operata una ritenuta del 0,50% ai sensi dell'art. 11, comma 6 del d.lgs. 36/2023 a garanzia dell'osservanza, da parte dell'Appaltatore, delle norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione e assistenza ai lavoratori. Tale ritenuta sarà svincolata in sede di liquidazione finale, previa verifica del DURC.

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

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

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



Il pagamento sarà effettuato entro 30 giorni fine mese data fattura e potrà avvenire solo a seguito dell'acquisizione, da parte della Committenza, del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) nonché in caso di esito positivo delle verifiche inerenti la regolarità fiscale dell'Appaltatore. La liquidazione finale avverrà dopo l'emissione del certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore per l'esecuzione del contratto.

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

15.2 Pagamento degli interventi manutentivi a canone

Nell'ambito del pagamento degli interventi manutentivi a canone, la quota fissa è riferita al costo del coordinamento, della gestione tecnico/amministrativa del servizio e del presidio ordinario.

Tale quota, che sarà corrisposta sulla base del ribasso effettuato in sede di gara dall'appaltatore, è stata calcolata in considerazione delle attività che quest'ultimo dovrà svolgere e delle risorse che dovrà impiegare al fine di garantire un ottimale coordinamento e nonché una efficace gestione tecnico/amministrativa del servizio.

Il relativo importo sarà riconosciuto per ciascun anno contrattuale in dodicesimi ed in misura proporzionale al periodo oggetto di fatturazione sulla base dello sconto praticato in gara. Ciò anche qualora venga svolta efficacemente l'attività tecnica di coordinamento, aggiornamento dell'anagrafica delle aree verdi nonché di sviluppo dei progetti di miglioramento e di supporto alla Introduzione del software gestionale di cui all'art. 33 del presente CSA.

Sempre nell'ambito delle attività a canone, la quota variabile è riferita al costo delle attività manutentive riportate negli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) del presente Capitolato ed effettivamente eseguite nel periodo oggetto di fatturazione.

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

Si intendono altresì comprese nel corrispettivo, che costituirà la quota variabile del canone, gli oneri della sicurezza previsti dall'appalto, riportati nel quadro economico - sezione "Oneri della sicurezza inerenti attività di manutenzione ordinaria programmata"; tali oneri, stimati per l'attività manutentiva programmata annuale e che verranno contabilizzati in avanzamento percentuale

calcolato sulla base delle attività effettivamente eseguite nel periodo di riferimento, sono relativi ai costi per gli apprestamenti necessari che il l'Appaltatore del servizio dovrà predisporre per i rischi interferenti tra le attività manutentive previste dalle schede e le attività in atto nei luoghi di lavoro.

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

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

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

La contabilizzazione dei suddetti ODA sarà effettuata nel corso della loro esecuzione, con le modalità fissate nell'Ordinativo medesimo, ossia, a seconda dei casi, a corpo od a misura, mentre la loro liquidazione avverrà in forma "cumulata" in ragione della loro effettiva ultimazione nel periodo oggetto di fatturazione.

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

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

Tutti i servizi di manutenzione straordinaria a richiesta, i presidi a richiesta per eventi saranno valorizzati in base ai seguenti prezzi:

- **Elenco Prezzi ASSOVERDE (Associazione Italiana Costruttori del Verde) - edizione 2023/24** per le prestazioni riguardanti gli interventi sul verde.

In subordine:

- **Elenco Prezzi Regione Lazio 2023** per voci di costo non comprese nell'elenco prezzi Assoverde ediz. 2023/24.

applicando il ribasso formulato in sede di gara.

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

- per assimilazione ai prezzi indicati nei prezziari;
- attraverso la determinazione di nuovi prezzi basati su analisi effettuate con riferimento ai prezzi elementari di manodopera, materiali, noli e trasporti desunti dai Prezziari contrattuali, per i prezzi di forniture non contemplati nei precedenti prezziari, dai listini delle case costruttrici applicando le percentuali di spese generali (15%) ed utile d'impresa (10%) ed applicando sul nuovo prezzo così determinato il ribasso offerto;
- tramite la presentazione di fatture debitamente quietanzate applicando le percentuali di spese generali (15%) ed utile d'impresa (10%) ed applicando il ribasso offerto esclusivamente sulla quota di spese generali ed utile d'impresa.

Eventuali presidi su richiesta diversi da quelli ordinari di cui al punto 4.1.3., saranno compensati con la remunerazione oraria della manodopera desunta dal Prezzario contrattuale utilizzando il ribasso offerto in sede di gara formulato per i servizi a canone e per i servizi extra-canone.

Infine, saranno stimati per ogni singolo ODA gli oneri della sicurezza relativi alle attività in esso previste che saranno riconosciuti all'Appaltatore attingendo alle somme indicate nel Quadro Economico riferite alla quota *"Oneri della sicurezza inerenti attività extra-canone"*.

15.4 Noli e mezzi d'opera

I mezzi d'opera necessari per l'esecuzione delle attività extra-canone devono essere forniti con operatore ed il costo del noleggio verrà quantificato sulla base ai prezziari di ASSOVERDE - Associazione Italiana Costruttori del Verde - edizione 2023/24 con l'applicazione del ribasso offerto in sede di gara.

Nel servizio di noleggio dei mezzi di cui sopra si intendono compresi gli oneri di trasporto e ritiro degli stessi mezzi tenuto conto delle aree messe a disposizione dalla Committenza per lo stoccaggio di materiali e mezzi.

15.5 Oneri della sicurezza

Gli oneri della sicurezza che saranno riconosciuti all'Appaltatore 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. n. 81/08 - Allegato 13 al presente Capitolato.

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

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

Sarà cura dell'Appaltatore programmare ed eseguire le attività previste comprese quelle relative alle Tabelle di frequenza manutentiva che prevedono l'uso degli apprestamenti (quali, ad esempio, trabattelli) nella stessa giornata, al fine di ottimizzare i tempi di utilizzo degli apprestamenti, rispettando i limiti temporali valutati nel computo della sicurezza allegato.

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. Relativamente alla revisione prezzi si rinvia a quanto previsto dal contratto stipulato tra le parti nonché a quanto previsto dall'art. 60 del d.lgs. n. 36/2023.

PARTE V

DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE

Art. 17 - Variazioni dell'attività a canone

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 di manutenzione programmata a canone variabile oggetto dell'appalto, anche a seguito della proposizione, da parte 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, tendenzialmente nel 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 dovranno essere preventivamente convenute ed approvate dal DEC e dal RUP affinché divengano operative.**

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

L'attività extra-canone di manutenzione a richiesta, di presidio ed acquisto di materiali avverrà tramite Ordinativi di Acquisto. Gli ODA potranno essere di 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 autorizzate e, comunque, in conformità alla vigente legislazione che regola lo smaltimento dei rifiuti applicando l'

Istruzione Operativa “*Waste management*” relativa alla produzione e smaltimento dei rifiuti predisposta da EUR S.p.A. di cui all’Allegato 14;

- 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 materiali o attrezzature per le attività richieste, 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 attività 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; tali 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’Appaltatore 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’Appaltatore. 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’Appaltatore dovrà essere informato dei controlli eseguiti da EUR S.p.A. e avrà la 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 Committenza;
- sull’attività di manutenzione 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” 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 potrà disporre la sospensione e, venute a cessare le cause che l'hanno determinata, ne ordinerà la ripresa. Nella comunicazione di sospensione dovranno essere indicate le ragioni che hanno indotto l'adozione del provvedimento.

Durante il periodo di sospensione gli oneri per la protezione delle opere saranno a carico dell'Appaltatore, il quale non potrà richiedere particolari compensi o risarcimenti per le sospensioni. Per gli Ordini di Acquisto di consistente importo o se specificamente richiesto, 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 delle attività 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 nonchè 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 servizi 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 le aree, le attrezzature di lavoro e i materiali utilizzati in condizioni tali da costituire fonti di pericolo per la salute e la sicurezza degli astanti.



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 opere dovesse richiedere l'estensione dell'orario standard di lavoro, la Committenza potrà prescrivere che i lavori siano effettuati anche di notte e/o nei giorni festivi.

All'Appaltatore saranno riconosciute esclusivamente le maggiorazioni previste dalle tariffe del CCNL per i servizi condotti nei suddetti orari/giorni e per l'estensione della copertura INAIL per il personale impiegato.

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 affidati dalla Committenza ad altre imprese.

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

A titolo puramente indicativo potrebbe essere necessario individuare, all'interno degli ambiti oggetto dell'affidamento dei servizi in oggetto, aree per lo svolgimento di servizi da affidare a terzi appaltatori, aree di cantiere, 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

Relativamente al pagamento dei subappaltatori si rinvia a quanto previsto dall'art. 15 del contratto stipulato tra le parti nonché a quanto previsto dall'art. 119 del d.lgs. n. 36/2023

PARTE VIII

DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE

Art. 27 – Certificato di verifica di conformità e precisazioni riguardanti il rilascio dei CEL

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

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

Art. 28 – Svincolo definitivo della cauzione

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

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

PARTE IX

NORME FINALI

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

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

- lo sgombero dei materiali di rifiuto dalle aree di intervento e la loro pulizia;
- le spese e le prestazioni occorrenti per gli allacciamenti provvisori di acqua e/o energia elettrica necessari per l'esecuzione degli interventi manutentivi;
- la fornitura e manutenzione dei cartelli di avviso e di quanto altro indicato dalle disposizioni vigenti a scopo di sicurezza;
- l'adozione, nel compimento di tutti i servizi, dei procedimenti e delle cautele necessarie a garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette e dei terzi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati, osservando le disposizioni contenute nelle vigenti norme in materia di prevenzione infortuni; con ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni a carico dell'Appaltatore, restandone sollevati la Stazione appaltante, nonché il personale preposto alla direzione e sorveglianza dei servizi.

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.



Art. 31 - Spese contrattuali, imposte, tasse

Sono a carico dell'Appaltatore senza diritto di rivalsa:

- le spese contrattuali;
- le tasse e gli altri oneri dovuti ad enti territoriali (occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili, permessi di scarico, canoni di conferimento a discarica ecc.) direttamente o indirettamente connessi alla gestione del servizio;
- le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto.

Sono altresì a carico dell'Appaltatore tutte le spese di bollo per gli atti occorrenti per la gestione del servizio, dalla consegna alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione.

A carico dell'Appaltatore restano inoltre le imposte e gli altri oneri, che, direttamente o indirettamente gravano sui servizi riferiti all'appalto.

Il contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.); l'I.V.A. è regolata dalla legge; tutti gli importi citati nel presente capitolato speciale d'appalto si intendono I.V.A. esclusa.



CAPO II

PARTE X

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

Art. 32 - Illustrazione dei Macroprocessi dell'attività manutentiva

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

1. Aggiornamento dell'anagrafica delle aree verdi, delle alberature e verifica di conformità allo stato di fatto
2. Manutenzione programmata a canone;
3. Manutenzione su richiesta extra canone;

32.1 L'aggiornamento dell'anagrafica delle aree verdi

Corrisponde alla necessità di tenere aggiornata, per tutta la durata dei servizi, la consistenza delle aree verdi, risultante dalle attività di manutenzione programmata e delle alberature compresa la sostituzione di cartellini identificativi mancanti o non leggibili

Eventuali modifiche, in particolare delle consistenze delle aree verdi che dovessero avvenire nel corso dell'appalto dovranno essere tempestivamente riportate nel sistema informativo e nella documentazione che costituisce l'anagrafica delle aree verdi.

32.2 La manutenzione programmata

Prevede l'elaborazione del "Piano Annuale di Manutenzione Programmata", con la calendarizzazione ed eventuale integrazione/sostituzione delle operazioni individuate negli Allegati 5e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica), 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.

32.3 La manutenzione extra canone

L'apertura del ticket (richiesta) prevede:

- l'imputazione della priorità di intervento (emergenza, urgenza, programmabile);
- la presa in carico da parte dell'Impresa;

- la presentazione del preventivo di spesa con l'indicazione dei tempi stimati di esecuzione (eccetto i casi di urgenza. Per questi ultimi verrà inviato, entro le 24 ore, un sintetico report sulla natura del guasto e sulle modalità di intervento);
- l'approvazione del preventivo;
- comunicazione di inizio e di ultimazione dell'intervento;
- 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.

32.4 Gestione presidi extra canone

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

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

Art. 33 - Macro requisiti funzionali del software gestionale

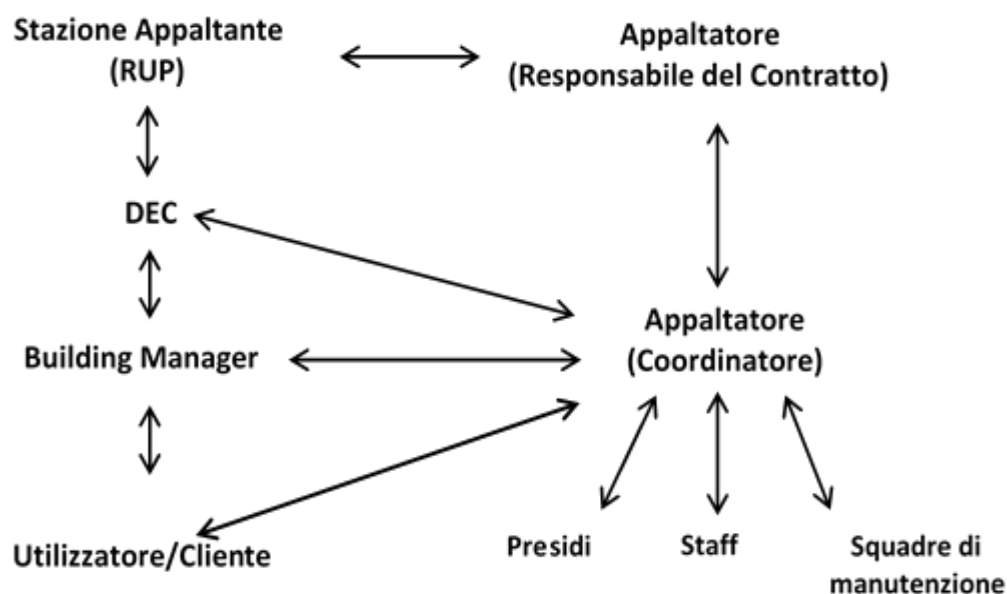
Nel supportare il processo relativo all'attività manutentiva, la soluzione informatica abilita principalmente le seguenti funzionalità:

- gestione delle aree verdi:
 - gestione del processo di dismissione/sostituzione/aggiornamento di parti di aree verdi;
 - localizzazione delle componenti delle aree verdi su planimetria in formato CAD (dwg);
- gestione/monitoraggio manutenzione programmata:
 - gestione delle schede di manutenzione (dati relativi ai diversi interventi sui vari Item);
 - 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);
- generazione reportistica di sintesi/dettaglio per controllo interventi;
- gestione / monitoraggio manutenzione a richiesta:
 - gestione ticket dell'intervento (apertura, chiusura, statistiche, ecc.);
 - gestione scheda d'intervento;
 - gestione iter preventivazione (ODA) e consuntivazione dell'intervento;
 - analisi statistiche tipo anomalia, ecc.;
- acquisizione di dati strutturati per:
 - tipologia area verde;
 - tipologia d'intervento (manutenzione programmata, su condizione, a richiesta,);
 - caratteristiche degli interventi manutentivi (es. durata, costo, ecc.);
- gestione accessi web-based permettendo, quindi, l'utilizzo delle funzionalità utente via interfaccia web

Art. 34 - 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 10.

I ruoli ed i compiti delle figure professionali della Stazione appaltante e dell'Appaltatore sono descritti nei successivi paragrafi dal 34.1 al 34.6.

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 eventualmente 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.

FIGURE PROFESSIONALI DELLA STAZIONE APPALTANTE

34.1 Responsabile Unico del Progetto (RUP)

Il Responsabile Unico del Progetto, fermo restando quanto previsto dall'art. 15 ~~31~~ e da altre specifiche disposizioni del Codice nonché dalla legge 7 agosto 1990, n. 241, 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.

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

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

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;
3. dei presidi tecnici.

34.4 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;
- per l'espletamento di tutti i servizi di ordine tecnico connessi all'appalto in questione comprese le migliorie offerte in sede di gara nonché lo sviluppo del progetto informatico.

Il Coordinatore deve essere in possesso di una Laurea in Agronomia o Scienze Forestali, o diploma di Perito Agrario ed avere una esperienza pluriennale (minimo 5 anni) 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 per almeno 1 ore al giorno 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 di particolari interventi di manutenzione 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 servizi extracanone 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 dalla 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 nelle aree verdi;
- 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 del verde 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.

34.5 Squadre addette alla manutenzione ordinaria

Le squadre addette alla manutenzione devono essere composte da personale altamente qualificato in grado di eseguire gli interventi secondo le specifiche contenute negli Allegati 7 e 8 (Prescrizioni tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile) 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 negli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) 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.

34.6 Interventi extra canone

Gli addetti interventi extra canone dovranno possedere le qualifiche professionali richieste dalla committenza in base alle tipologie di intervento richieste.

Art. 35 - Modalità esecutive

35.1 Piano Annuale di Manutenzione Programmata

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

Nella predisposizione del suddetto "Piano" il Fornitore del servizio avrà completa autonomia di organizzare e gestire le attività, i processi e le proprie risorse fermo restando l'obbligo di svolgimento di tutte le attività previste negli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) ed il rispetto delle relative frequenze di esecuzione.

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

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

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

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

Entro i successivi 3 giorni il DEC approva il "Piano".

Il "Piano Annuale di Manutenzione Programmata" dovrà contenere:

- l'indicazione della data di esecuzione e la durata di ogni singola attività di manutenzione prevista negli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) del 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 nell'Allegato 3 (Schede analisi prezzi) 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 dell'elenco prezzi dell'ASSOVERDE - Associazione Italiana Costruttori del Verde - edizione 2023/24 il ribasso offerto in sede di gara. In tal caso l'Appaltatore dovrà inoltre indicare le tempistiche di esecuzione e la manodopera impiegata.

Art. 36 – Report giornalieri delle attività di manutenzione a canone ed extra canone

Tutte le operazioni di manutenzione a canone ed extra canone effettuate dovranno essere riportate su appositi "Report giornalieri delle attività di manutenzione programmata" (nel proseguo indicati con la dicitura "Report") elaborati tramite un modello informatizzato.

Ogni "Report" dovrà essere identificato con un codice progressivo così composto:

Codice del "Report": NNN_AAMMGG

dove:

- **NNN** = numero progressivo a partire da 001;
- **AAMMGG** = data espressa in anno.mese.giorno.

Ogni attività/operazione riportata nel "Report" dovrà essere identificata tramite un codice univoco che ne permetta l'individuazione.

In particolare per le attività a canone il codice dovrà consentire l'individuazione dell'intervento:

- Negli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) ai fini della frequenza ciclica e del costo preventivato;
- nel "Piano Annuale di Manutenzione Ordinaria Programmata" al fine di conoscere il giorno fissato per la sua esecuzione.

Il codice dovrà riportare innanzitutto quello dell'Item cui si riferisce inoltre dovrà riportare il progressivo con il quale l'operazione svolta è individuata negli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica).

Codice attività: XXNN_COD

dove:

- **XXNN** è il codice identificativo dell'ITEM così come riportato negli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica);

- **COD** è il codice progressivo indicato negli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica) ad identificazione di ogni operazione di manutenzione che riguarda il singolo ITEM.

I “Report” dovranno inoltre contenere di norma:

- Il codice identificativo delle aree oggetto di intervento;
- breve descrizione delle operazioni di manutenzione svolte;
- l’esito delle verifiche ed eventuali necessità di effettuare attività di manutenzione extra-canone;
- la percentuale di esecuzione (riferita, per le attività riguardanti più elementi dello stesso Item, al numero di elementi mantenuti rispetto al totale indicato negli Allegati 5 e 6 (Tabelle di frequenza manutentiva ordinaria programmata aree verdi e stima economica);
- la valorizzazione economica di ogni singola operazione (o di parte di essa per attività riguardanti più elementi dello stesso Item) correttamente svolta e l’importo complessivo del “Report” (derivante dalla somma del costo delle singole operazioni svolte nel giorno). Tali valorizzazioni andranno effettuate al netto del ribasso contrattuale.

Art. 37 - Giornale dei lavori

Tutti i “Report” di cui al precedente articolo 36 dovranno essere conservati all’interno del “Giornale dei lavori”, che è una lista riepilogativa delle attività svolte e dei prestati servizi sino a quel momento dall’Appaltatore.

Il “Giornale dei lavori” è predisposto dall’Appaltatore sulla base del format trasmesso da EUR S.p.A., dovrà essere archiviato e reso sempre disponibile alla consultazione su piattaforma cloud condivisa e dovrà contenere:

- per le attività a “canone fisso”
 - Registro di presenza presidio ordinario
- per le attività a “canone variabile”:
 - l’elenco dei “Report giornalieri delle attività di manutenzione programmata” con l’indicazione del relativo codice identificativo;
 - le date di riferimento di ogni singolo “Report”;
 - l’importo complessivo di ogni singolo “Report”;

- l'“importo totale della manutenzione programmata a canone variabile” relativa al periodo di riferimento (derivante dalla somma dell'importo complessivo dei singoli Report).

Art. 38 - Registro delle attività

Le attività/operazioni di manutenzione e presidio svolte, previste nell'Allegato 4 (Schede di manutenzione ordinaria programmata) ed eseguite così come attestato dai report giornalieri e/o effettuate a seguito di ODA vengono gestite mediante il sistema informativo aziendale di EUR S.p.A. RefTREE sulla base dei processi meglio descritti negli Allegati 10a, 10b, 10c e 11.

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

Il “Registro delle attività” contiene:

- per le attività a “canone fisso”
 - Riepilogo giornaliero delle attività eseguite e relativi importi consuntivati.
- Per le attività a richiesta a “canone variabile”, “manutenzione straordinaria” e presidio straordinario:
 - i codici identificativi degli ODA emessi e conclusi dall'Appaltatore;
 - le date di emissione degli ODA;
 - gli importi a consuntivo dei singoli ODA;
- l'importo totale delle attività a canone fisso, variabile ed extracanone eseguite nel periodo di riferimento del relativo SAL.

Il “Registro delle attività” dovrà essere firmato su copia cartacea in contraddittorio dall'Appaltatore e dal DEC entro il giorno 10 del mese successivo a quello di riferimento e sarà alla base della contabilità (SAL) redatta mensilmente dal Direttore di esecuzione del contratto.

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

Art. 39 - Accertamento della prestazione

Alla data di redazione di ogni Stato di Avanzamento (SAL) ed in esito alle verifiche ed ai controlli effettuati sul servizio svolto dall'Appaltatore il Direttore di esecuzione del contratto sottoscriverà (approvando le eventuali note di detrazione/contestazione) i "Report" redatti dall'Appaltatore relativi alle attività eseguite nel periodo di riferimento. Tale sottoscrizione sarà propedeutica alla redazione del SAL ed al pagamento del relativo importo contabile.

Art. 40 - Illustrazione Macroprocessi

Alla luce dei paragrafi precedenti che hanno illustrato l'organizzazione, le figure professionali e gli output dei vari processi si rimanda agli Allegati n. 10 che riportano, in via esemplificativa, una mappatura dei Macroprocessi di cui all'art. 32.

PARTE XI

ELENCO DEGLI ALLEGATI AL CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

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

| | |
|-------------|--|
| Allegato 1a | Planimetria ed Elenco aree verdi di EUR SpA |
| Allegato 1b | Planimetria ed Elenco aree verdi di Roma Capitale |
| Allegato 2a | Consistenza aree verdi EUR SPA |
| Allegato 2b | Consistenza aree verdi Roma Capitale |
| Allegato 3 | Schede analisi prezzi |
| Allegato 4a | Tabella importi economici annuali servizi a canone fisso aree EUR S.p.A. |
| Allegato 4b | Tabella importi economici annuali servizi a canone fisso aree di Roma Capitale |
| Allegato 5a | Frequenze ed importi annuali aree prative EUR S.p.A. |
| Allegato 5b | Frequenze ed importi annuali manutenzione siepi in aree verdi di EUR S.p.A. |
| Allegato 5c | Frequenza ed importi annuali altre lavorazioni aree EUR S.p.A. |
| Allegato 6a | Frequenze ed importi annuali aree prative Roma Capitale |
| Allegato 6b | Frequenze ed importi annuali manutenzione siepi in aree verdi di Roma Capitale |
| Allegato 6c | Frequenza ed importi annuali altre lavorazioni aree Roma Capitale |



| | |
|--------------|---|
| Allegato 7 | Specifiche tecniche per manutenzione a canone fisso e variabile |
| Allegato 8 | Specifiche tecniche e importi per manutenzione straordinaria a richiesta |
| Allegato 9 | Cronoprogramma attività manutenzione a canone variabile |
| Allegato 10a | Processo di Manutenzione Programmata |
| Allegato 10b | Processo di Manutenzione straordinaria a richiesta - apertura ticket (BM) |
| Allegato 10c | Processo di Manutenzione straordinaria a richiesta - apertura ticket (Coordinatore) |
| Allegato 11 | Processo di Presidio su richiesta |
| Allegato 12 | Livelli di servizio attesi (SLA) e Penali |
| Allegato 13 | Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenti (DUVRI) |
| Allegato 14 | Istruzione Operativa “Waste management” relativa alla produzione e smaltimento rifiuti predisposta da EUR S.p.A.. |