



*Ministero della cultura*

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**APPALTO MISTO SERVIZI E LAVORI PER L'ESECUZIONE DELLA MANUTENZIONE DELLE AREE  
VERDI AFFERENTI ALL'ISTITUTO VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE**



**MINISTERO  
DELLA  
CULTURA**

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)

Tel. + 39 07745589

PEC: [mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it](mailto:mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it)

PEO: [va-ve@cultura.gov.it](mailto:va-ve@cultura.gov.it)



# *Ministero della cultura*

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

## **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'appalto con un unico operatore economico affidato tramite procedura aperta ai sensi dell'art. 71 D.Lgs. 36/2023 per l'affidamento dell'appalto misto lavori e servizi per la manutenzione delle aree verdi afferenti all'Istituto Villa Adriana e Villa d'Este e delle fontane di Villa d'Este.

Il presente appalto ha per oggetto lo svolgimento delle prestazioni di seguito indicate, nelle aree verdi dei siti afferenti all'Istituto Villa Adriana e Villa d'Este e sulle fontane di Villa d'Este, ovvero:

- **Giardino monumentale di Villa d'Este;**
- **Parco archeologico di Villa Adriana;**
- **Sito archeologico del Santuario di Ercole Vincitore;**
- **Mensa Ponderaria di Tivoli;**
- **Mausoleo dei Plautii;**

L'ubicazione e la consistenza delle aree come su elencate sono indicate negli elaborati grafici. La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di estendere nel corso dell'appalto i servizi indicati per ogni singola area ad altre aree ovvero di richiedere prestazioni in occasione di specifiche circostanze al momento non note, 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.

Nella manutenzione ordinaria del verde rientrano tutte le prestazioni necessarie e sufficienti a garantire alle aree verdi :

- pulizia
- decoro/gradevolezza estetica
- salute di tutti gli elementi componenti (tappeti erbosi, aiuole fiorite, arbusti, cespugli, alberi, etc)
- funzionalità e sicurezza

Nello specifico si dovrà garantire:

- 1) Il presidio fisso nei termini e nelle condizioni di seguito meglio specificate;
- 2) I servizi e i lavori per le attività di manutenzione ordinaria e programmata.

#### **Art. 1.1 – Termini e definizioni**

- Nel presente Capitolato Speciale di Appalto si intende per:

2



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it

2



## Ministero della cultura

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Termine	Definizione
Assuntore/Appaltatore/Fornitore servizio	dell'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	Istituto Villa Adriana e Villa d'Este
DEC	il Direttore dell'Esecuzione del Contratto
RUP	il Responsabile Unico del Progetto
RPE	Il Responsabile di procedimento per la fase di Esecuzione

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

I servizi elencati nel presente progetto sono relativi a interventi a **CARATTERE MANUTENTORIO** da eseguirsi nelle aree verdi ed afferiscono a tutti i siti dell'Istituto, ovvero:

- 1) area archeologica di Villa Adriana;
- 2) complesso architettonico di Villa d'Este;
- 3) area archeologica del Santuario di Ercole Vincitore;
- 4) mensa ponderaria di Tivoli;
- 5) mausoleo dei Plautii.

**I siti menzionati sono sottoposti a tutela secondo il Codice dei Beni Culturali, D.Lgs 42/2004**, per la loro importanza storica ed artistica, quindi è indispensabile procedere allo svolgimento delle attività con l'obiettivo ultimo della tutela e della conservazione dei manufatti.

A conferma di tale affermazione si fa presente che i siti di Villa Adriana e Villa d'Este hanno ottenuto il riconoscimento del valore di Patrimonio dell'Umanità dall'Unesco (Villa Adriana 1999, Villa d'Este 2004). **Tutte le attività per quanto a carattere manutentorio, stante la peculiarità dei siti, devono essere eseguiti secondo un calendario di attività, come meglio rappresentato nel presente CSA, sotto la supervisione del funzionario archeologo per ciò che concerne eventuali attività di scavo o del funzionario restauratore conservatore per qualsiasi intervento interferente con le superfici monumentali.**

#### Art. 2.1 - Condizioni di accesso ai siti

Le indicazioni di accesso e gestione dei siti, come meglio specificato nei piani della sicurezza sono le seguenti:

3



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it

3



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

**Villa Adriana:** ingresso a partire dalle ore 7.00. L'accesso alla Villa non pone particolari limitazioni di mezzi. L'ingresso principale è situato in Largo Marguerite Yourcenar, mentre l'utilizzo di altri accessi carrabili deve essere preventivamente autorizzato. Le lavorazioni saranno eseguite, di norma, nelle aree e negli orari di apertura al pubblico, previa compartimentazione delle zone di intervento e salvo diversa indicazione (quest'ultima possibile nel caso dell'esecuzione di trattamenti fitosanitari).

Non sono previsti giorni di chiusura.

**Villa d'Este:** ingresso a partire dalle ore 8.15. L'accesso alla Villa deve avvenire dal cancello sito su Via del Colle con un mezzo di ridotta portata. Gli spostamenti all'interno del giardino possono avvenire pedonalmente o con mezzo ridotto tipo apecar di cui la ditta può dotarsi qualora lo ritenga necessario. L'accesso di Via del Colle è situato in zona ZTL, pertanto l'operatore economico aggiudicatario concorderà con l'Amministrazione le modalità di ottenimento dei relativi permessi, anche facendosi carico dell'onere economico, se dovuto.

Le lavorazioni saranno eseguite, di norma, nelle aree e negli orari di apertura al pubblico, previa compartimentazione delle zone di intervento e salvo diversa indicazione (quest'ultima possibile nel caso dell'esecuzione di trattamenti fitosanitari).

Villa d'Este è chiusa il lunedì mattina, l'apertura infatti in questa giornata è alle ore 14.

**Santuario di Ercole Vincitore:** ingresso a partire dalle ore 7.45. L'accesso non pone particolari limitazioni sul mezzo. Le lavorazioni saranno eseguite, di norma, nelle aree e negli orari di apertura al pubblico, previa compartimentazione delle zone di intervento.

Non sono previsti giorni di chiusura.

**Mensa Ponderaria di Tivoli:** l'apertura è subordinata alla presenza e alla disponibilità del personale di custodia dell'Istituto, quindi le attività di manutenzione andranno preventivamente organizzate e concordate con il Funzionario Responsabile. L'apertura al pubblico varia e va verificata con il funzionario responsabile. L'area della Mensa Ponderaria è inclusa nella zona a traffico limitato Ztl 1 - Centro storico e Medioevale. Gli accessi sono regolati da 3 varchi elettronici posizionati rispettivamente in: Varco 1 - Piazza Massimo, altezza civico 7, Varco 2 - Via del Colle, Varco 3 - Via dei Sosii, altezza civico 30, pertanto l'operatore economico aggiudicatario concorderà con l'Amministrazione le modalità di ottenimento dei relativi permessi, anche facendosi carico dell'onere economico, se dovuto.

**Mausoleo dei Plautii:** l'apertura è subordinata alla presenza e alla disponibilità del personale di custodia dell'Istituto, quindi le attività di manutenzione andranno preventivamente organizzate e concordate con il Funzionario Responsabile.



## Ministero della cultura

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

#### Art. 2.2 - Cenni storici sui luoghi

##### *Villa Adriana*

Si tratta di un'area archeologica che si estende per circa 80 ettari su terreno del demanio dello Stato, e comprende al suo interno i resti monumentali della residenza dell'imperatore Adriano (*Publius Aelius Hadrianus*) edificata tra il 118 e il 138 d.C. La sua estensione originaria era assai maggiore e si stima che superasse i 120 ettari.

Attualmente l'area visitabile è di circa 40 ettari.

Ci troviamo nell'agro romano, a 28 km da Roma, su un pianoro tufaceo alle falde del monte di Ripoli occupato dal centro storico di Tivoli (l'antica *Tibur*), in un tratto compreso tra i due fossi dell'acqua Ferrata e di Riscicoli (o Rocca Bruna). La zona, non lontana dal corso dell'Aniene, è naturalmente ricca di acque ed era attraversata da alcuni dei principali acquedotti che servivano la città di Roma, tra cui l'Acqua Claudia e l'Acqua Marcia. L'intervento ingegneristico di trasformazione del luogo prescelto dall'imperatore per la sua dimora fu imponente prevedendo in alcuni casi la creazione di piccole valli, imponenti sostruzioni, reti di canali per la distribuzione delle acque e una rete sotterranea di gallerie destinate ad uso di servizio. Il sito nel suo complesso costituisce testimonianza eccezionale delle più ardite tecniche costruttive di epoca romana, nonché dell'estro creativo di Adriano, che le fonti storiche ricordano direttamente coinvolto nella sua costruzione.

Sono giunti fino ad oggi straordinari resti monumentali di almeno una trentina di edifici, comprendenti luoghi per spettacoli, edifici residenziali e di rappresentanza, e grandiosi complessi termali, un tempo decorati in modo sontuoso da rivestimenti marmorei e pavimenti a mosaico. Ad essi si alternavano ampi spazi a giardino ornati da aiuole, pergolati e colonnati che si affacciavano su specchi d'acqua artificiali, talvolta di grandiose dimensioni come nel caso della vasca del Pecile. Non mancavano fontane e complessi di statue sapientemente distribuiti ad arricchire la scenograficità dei luoghi e a sottolineare la magnificenza dell'imperatore.

Dopo la morte del suo creatore il luogo fu brevemente frequentato fino almeno ad età Antonina, divenendo poi oggetto di una spoliazione programmata degli oggetti e dei materiali più pregiati, in parte forse reimpiegati nelle dimore di altri imperatori, mentre parte dei marmi furono utilizzati per produrre calce. Ne seguì un oblio durato alcuni secoli, in cui la campagna si riappropriò dei luoghi. Si deve aspettare almeno fino al Rinascimento, epoca di rinnovato interesse per l'antichità, perché Villa Adriana venga riscoperta. Nel Cinquecento Pirro Ligorio la studiò e ne trasse ispirazione per il progetto di Villa d'Este, dimora tiburtina del Cardinale Ippolito II.

Villa Adriana divenne luogo dove non solo si recuperavano opere antiche, che ad oggi risultano parte

5



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

integrante delle collezioni dei più importanti musei romani e europei, ma anche meta di studiosi, artisti, architetti, intellettuali, colti viaggiatori che inserirono Tivoli tra le tappe del *Grand Tour* e ne promossero fama e conoscenza attraverso la diffusione di una cospicua serie di litografie e stampe, tra cui forse le più note sono quelle di Piranesi, Penna e Rossini.

L'area fu a lungo frazionata in numerose proprietà di varie famiglie nobili fino alla sua acquisizione nel 1870 da parte dello Stato Italiano. Olivi e viti facevano parte del paesaggio agricolo, ma dal XIX secolo predominarono gli oliveti. Oggi, a incorniciare i resti degli edifici antichi, si contano più di 3000 piante di olivo, molti dei quali pluricentenari tra cui il cosiddetto Alberobello, nei pressi del Canopo, che le analisi condotte dall'Istituto di Genetica Vegetale del CNR di Perugia hanno datato ad almeno 600 anni.

Villa Adriana è stata fonte di ispirazione per innumerevoli creazioni originali tra cui architetture dal Rinascimento al Novecento e opere letterarie, come le "Memorie di Adriano" di Marguerite Yourcenar, ispirata alla vita dell'imperatore e qui composta.

Nel 1999 Villa Adriana è stata dichiarata Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO.

#### *Villa d'Este*

La villa si trova nel centro di Tivoli, con ingresso da piazza Trento n. 5. sul margine nord occidentale del nucleo storico. Il complesso è composto da un palazzo tardo rinascimentale che si insedia su un declivio artificiale appositamente realizzato nel XVI secolo per accogliere il giardino monumentale che ospita una sequenza scenografica di fontane e giochi d'acqua e si estende complessivamente su una superficie di circa 4 ettari.

Il complesso è stato oggetto negli ultimi anni di numerosi interventi di manutenzione, riqualificazione e restauro sia nelle strutture architettoniche sia nella componente idraulica e vegetale. Villa d'Este, considerata un capolavoro del Rinascimento italiano, deve la sua costruzione al cardinale Ippolito II d'Este (1509-1572), secondogenito di Alfonso II e Lucrezia Borgia, in attuazione di un grandioso progetto il cui programma architettonico e iconologico fu ideato dall'antiquario architetto Pirro Ligorio e condotto dall'architetto di corte Alberto Galvani, con l'ingegnere Tommaso Ghinucci per la parte idraulica. Nelle sale del Palazzo si conserva un coerente apparato decorativo dovuto ad un gruppo di artisti esponenti del tardo Manierismo romano, tra i quali Livio Agresti, Federico Zuccari, Durante Alberti, Girolamo Muziano e Cesare Nebbia.

La Villa deve il perdurare della sua fama agli innumerevoli giochi idraulici con i quali gli artefici del XVI e XVII sec. hanno sperimentato tutti i possibili effetti formali ed acustici dell'acqua, come gli esemplari meccanismi pneumoidraulici della fontana dell'Organo e della Civetta. Il complesso architettonico ha come principale obiettivo anzitutto la conservazione e la valorizzazione del suo patrimonio storico, architettonico,

6



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

artistico, ingegneristico e vegetale, promuovendone al contempo la più vasta conoscenza e garantendone la massima accessibilità e fruibilità nella piena salvaguardia della sua integrità. Alla conservazione dello straordinario giardino di fontane, che ha costituito esempio per lo sviluppo dell'arte dei giardini in Italia e all'estero, la Villa affianca oggi una intensa attività di promozione della conoscenza afferente alla cultura rinascimentale e musicale in genere, anche in rapporto alla storica presenza di Franz Liszt a Villa d'Este, nel ventennio precedente la sua scomparsa. Dal 2001 Villa d'Este è inserita nella lista del patrimonio mondiale UNESCO.

#### *Santuario di Ercole Vincitore*

Il santuario si trova ad ovest di Villa d'Este su una serie di terrazzamenti che si affacciano a strapiombo sulla valle dell'Aniene limitrofi ad un'area a vocazione agricola. occupa un'area complessiva di circa 4 ettari.

Le originarie strutture del santuario repubblicano, ove conservate, sono state utilizzate come convento, fonderia, centrale idroelettrica ed infine cartiera. Sopravvivono all'interno dell'antico santuario numerosi resti di archeologia industriale, testimonianza della storia socio-economica del territorio. L'area è stata oggetto di importanti restauri e interventi di consolidamento negli ultimi anni che hanno coinvolto gli edifici destinati ad uffici, laboratori, eventi ed esposizioni museali, nonché la zona del Triportico, dove è stata realizzata una nuova pavimentazione, e la Via Tecta, di cui sono state rimosse le antiche incrostazioni, per poter rimettere in luce archi, pilastri e capitelli. Nei prossimi anni sono previsti ulteriori interventi destinati a ultimare il progetto di restauro, consolidamento e valorizzazione dell'intero sito, che riguarderanno in particolare le consistenze di epoca romana (ambienti voltati adiacenti alla Via Tecta e del Triportico). Restano esclusi da questi interventi gli ambienti industriali della Cartiera insediati a ridosso del Triportico, che rimangono di fatto interdetti ai visitatori ed al personale.

Il Santuario di Ercole Vincitore è uno dei maggiori complessi sacri dell'architettura romana in epoca repubblicana. Situato a Tivoli, viene edificato nel corso del II secolo a.C. Si tratta di una struttura di dimensioni imponenti, realizzata con una serie di terrazzamenti, a picco sul fiume Aniene. L'area sacra si sviluppa lungo un'antica percorrenza di transumanza, in seguito formalizzata come via Tiburtina. Nel corso dei secoli successivi alla sua decadenza come luogo di culto, le imponenti strutture vengono utilizzate via via come ricovero, convento, fonderia, centrale idroelettrica ed infine cartiera.

Il Santuario, a pianta rettangolare (186,50 x 140 m), misurava originariamente 3000 mq e consta di tre parti principali: il teatro, che sfrutta il naturale digradare del terreno, una grande piazza delimitata da portici ed il tempio vero e proprio. I terrazzamenti, portici e colonnati creavano una grandiosa scenografia intorno al luogo

7



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

di culto che si ergeva su un alto podio.

Il Santuario era posto fuori dalle mura della città, lungo la via che anticamente collegava il Sannio alla pianura romana e rappresentava uno snodo economico cruciale per tutte le popolazioni dell'Italia centro-meridionale. L'antica città di Tivoli si identificava col culto di Ercole (HerculaneumTibur) proprio in virtù della sua posizione strategica e lo venerava sia come dio guerriero (che aveva favorito la storica vittoria sui Volsci), sia come protettore dei commerci e della transumanza delle greggi, attività fondamentale per l'originaria economia fin dalla preistoria.

#### *Mensa ponderaria di Tivoli*

La Mensa Ponderaria, o pesa pubblica, costituiva l'ufficio di controllo delle misure di capacità e di peso della città di Tibur. Rinvenuta casualmente nel 1883, attualmente si trova inserita all'interno di una struttura moderna adiacente al lavatoio pubblico (la Forma) e al Duomo di San Lorenzo, che ha a sua volta occupato gli spazi della basilica forense di età romana.

L'intensa fase di ristrutturazione monumentale che coinvolse la città a partire dalla fine del II sec. a.C. vide anche la risistemazione del Foro, con la realizzazione di una serie di edifici tra cui, appunto, la mensa. La struttura conclude la piazza sul lato opposto all'arco di S. Sinforosa o del Macello, che anche in antico doveva costituire con molta probabilità l'accesso monumentale al Foro dalla Via Tiburtina Valeria, attuale Via del Colle.

La caratteristica principale dell'ambiente, grosso modo rettangolare, è la presenza di due mensae, tavole per misure realizzate in marmo e provviste di cavità concave di dimensioni diverse; tali concavità, originariamente rivestite di metallo, offrivano alloggio ai pesi che costituivano il riferimento ufficiale del sistema ponderale. Proprio la presenza delle due mensae ha reso inequivocabile l'identificazione della specifica funzione di pesa pubblica per gli ambienti venuti in luce, rendendo la Mensa Ponderaria di Tivoli uno dei pochissimi esempi del genere, affiancato tra gli altri dal caso di Pompei.

Un altro elemento importante è la presenza di un'iscrizione che ci dà utili informazioni sull'artefice dell'allestimento: è il liberto Marco Vareno Difilo, magister della corporazione degli Herculanei, il quale, come recitano altre due iscrizioni rinvenute nella Mensa (una delle quali ancora in situ), arricchisce l'ambiente anche con due statue, una per ciascuno dei suoi patroni Marco Lartidio e Varena Maggiore.

La connessione della corporazione nominata nel testo epigrafico con le attività che si svolgevano nel foro è sottolineata dal nome della stessa, chiaramente derivato da Ercole, nume tutelare dei commerci oltre che della pastorizia; la divinità compare anche su un rilievo nello stesso ambiente, dove è raffigurato con la mano







## Ministero della cultura

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

destra che impugna una clava, suo attributo specifico, che non a caso decora anche i pilastri di sostegno delle mense.

La ricchezza del liberto Marco Vareno Difilo è comprovata dal fatto che la Mensa Ponderaria da lui fatta costruire nel cuore pulsante delle attività commerciali dell'antica Tibur fosse decorata con una notevole profusione di marmi pregiati, tra cui il "giallo antico", a rivestire non solo muri e pilastri, ma anche le parti strutturali realizzate in travertino, materiale che in altri monumenti è adoperato con funzioni di per sé decorative.

Lo stesso facoltoso personaggio fece erigere a breve distanza di tempo anche un secondo ambiente contiguo alla Mensa, scoperto nel 1920, dove furono rinvenuti i frammenti di una statua seduta raffigurante un imperatore; la scultura è attualmente ricollocata sul suo basamento al centro dell'abside dell'ambiente. Anche qui, l'uso del marmo per la pavimentazione e per l'alta zoccolatura che delimitava le pareti, affrescate e decorate con festoni, denota la particolare ricchezza del committente.

Un'iscrizione, rinvenuta all'epoca della scoperta, sottolinea come anche in questo caso Marco Vareno Difilo avesse pagato a sue proprie spese per la costruzione di quello che il testo epigrafico definisce *Augusteum*, un sacello dedicato al culto dell'imperatore. È possibile che quest'ultimo sia identificabile in Ottaviano Augusto, che il liberto potrebbe avere conosciuto in occasione dell'attività di amministrazione della giustizia che l'imperatore teneva con regolarità presso il vicino Santuario di Ercole Vincitore: la circostanza cui si riferisce l'iscrizione sarebbe il rientro di Augusto dal lungo viaggio in Siria, avvenuto nel 19 a.C.

Anche la tecnica muraria con cui sono realizzate le strutture dell'*Augusteum* e della Mensa Ponderaria sembra indirizzare verso una datazione compatibile con l'età augustea: la fase legata ai lavori voluti dal facoltoso liberto è caratterizzata infatti da muri in *opus reticulatum* tipico dell'epoca augustea, che riutilizzano porzioni di strutture più antiche in *opus incertum*.

L'area del monumento è delimitata da una recinzione in ferro, dove nel lato adiacente alla cattedrale è presente un cancelletto per l'accesso con una rampa metallica che porta all'ingresso della Mensa; questa è chiusa da un portone in legno e l'ingresso è provvisto di un piccolo pianerottolo rettangolare e di una scala a chiocciola che porta nel primo ambiente. La suddetta stanza si trova al di sotto dell'odierno piano stradale di circa 3 mt; questa si presenta molto alta con la presenza di due lucernai, realizzati diversi anni fa su quella che doveva essere la copertura con ancora evidenti tracce di incannucciata. Al di sopra della copertura è presente una terrazza soggetta a lavorazioni di impermeabilizzazione e canalizzazione dell'acqua nei mesi di giugno/luglio 2017, lavori realizzati per la riapertura del monumento.

Il secondo ambiente (*Augusteum*), probabilmente in origine senza copertura, presenta un soffitto realizzato





## Ministero della cultura

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

con travi di ferro che risultano essere a vista. Inoltre si fa presente che nella parete opposta a quella absidata c'è un pozzetto con una pompa per la raccolta delle acque. L'area esterna al monumento, oggetto di scavi da parte della Soprintendenza Archeologica del Lazio negli anni '80, si presenta come una trincea che delimita la copertura dell'*Augusteum*, dove è presente il basolato dell'antica strada e due ambienti contigui uno alla parete SE e l'altro a quella NO.

#### *Mausoleo dei Plautii*

Il Mausoleo dei Plauzi (o Mausoleo dei Plautii), nei pressi di Tivoli, è una tomba monumentale databile ai primissimi anni del I sec. d. C. L'iscrizione più antica ricorda infatti M. Plauzio Silvano, console nel 2 a. C. con l'imperatore Augusto. Utilizzato anche dai discendenti, il mausoleo - un alto cilindro rivestito in travertino - ha oggi un aspetto profondamente mutato rispetto all'antichità per il fatto di essere stato trasformato nel Quattrocento in torre a protezione del vicino Ponte Lucano sull'Aniene.

#### **Art. 3 - Ammontare e durata dell'appalto**

L'appalto avrà durata di **n. 12 (dodici) mesi rinnovabile per ulteriori DUE ANNUALITÀ' per un totale complessivo di 36 (trentasei) mesi** dalla data del verbale di consegna del servizio.

Il valore complessivo **annuo** dell'appalto è definito nel Quadro tecnico economico come segue:

A) SOMME a BASE D'APPALTO	COSTO ATTIVITÀ
Importo lavori e servizi di cui	€ 840.197,19
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 9.245,58

**L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LE TRE ANNUALITÀ È PARI A 2.520.591,57 € IVA ESCLUSA.**

Nell'ipotesi in cui nella durata dell'appalto 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'appalto. In tal caso l'Appaltatore non potrà pretendere qualsivoglia onere aggiuntivo e/o indennizzi o maggiori compensi di sorta.

Nell'ambito dell'appalto è calcolato l'importo dei servizi e dei lavori come segue. Si specifica che, nella definizione, per ogni singola voce, dell'afferenza alla tipologia "servizi" o "lavori", la Stazione Appaltante ha valutato gli aspetti inerenti al D.Lgs. 81/08 con specifico riferimento alla valutazione delle classi di rischio per le

10



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## Ministero della cultura

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

single lavorazioni. Sono pertanto, a titolo puramente esemplificativo, considerate come attività di servizio (in analogia con procedure del medesimo settore), il taglio dei prati con decespugliatore a spalla mentre vengono incluse nella categoria lavori, il taglio dei prati eseguito con macchine agricole. Alla luce di tali premesse risulta un quadro siffatto:

	Importo annuo	Importo per tre anni
<b>Componente dei servizi</b>	333.149,92 €	999.449,76 €
<b>Componente dei lavori</b>	497.801,69	1.493.405,07 €
<b>Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso</b>	9.245,58 €	27.736,74€

L'importo alla base dell'Appalto è così nel dettaglio ripartito nei siti di riferimento:

	<u>Riepilogo SUPER CATEGORIE</u>		
001	VILLA ADRIANA	371'908,07	44,264
002	VILLA D'ESTE	326'111,80	38,814
003	SANTUARIO DI ERCOLE VINCITORE	85'911,07	10,225
004	MAUSOLEO DEI PLAUTII	14'913,31	1,775
005	MENSA PONDERARIA DI TIVOLI	2'683,14	0,319
006	PRESIDIO	38'669,80	4,602
	<b>Totale SUPER CATEGORIE euro</b>	<b>840'197,19</b>	<b>100,000</b>

L'importo alla base dell'Appalto è così nel dettaglio ripartito in relazione alle categorie di lavorazioni:

<u>Riepilogo CATEGORIE</u>		
FASCIA ANTINCENDIO	37'645,01	4,480
INTERVENTI SISTEMI PIANI	473'098,03	56,308
INTERVENTI SISTEMI LINEARI	120'468,32	14,338
ALTRE LAVORAZIONI	199'740,25	23,773
SICUREZZA	9'245,58	1,100
Totale CATEGORIE euro	840'197,19	100,000

L'importo della manodopera, come rilevabile dalla documentazione di gara è pari a € 501.891,78 corrispondente a 59,735% dell'importo complessivo dell'appalto annuo.

### Art. 3.1 - Ulteriori specifiche sui prezzi

Sia per ciò che riguarda i servizi che i lavori, devono ritenersi eventuali, presuntivi, le relative attività potranno essere eseguite su richiesta della Committenza 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.

Assumono valenza contrattuale (al lordo del ribasso formulato in sede di gara) con conseguente individuazione

11



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## Ministero della cultura

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

delle lavorazioni come necessarie, anche qualora si renda necessaria la formulazione di nuovi prezzi, in ordine di priorità, i seguenti prezzari:

- a. prezzario Regionale della Regione Lazio (eliberazione del 14/04/2023, n. 101, recante approvazione per la "Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023), con particolare riferimento alla sezione *Parte C: Sistemazione aree a verde e impianti sportivi*
- b. prezzario Assoverde OPERE A VERDE EDIZIONE 2023-2024
- d. ove si tratti di lavorazioni non contemplate e quindi non riconducibili ai prezzari precedenti si procederà alla stesura di nuovi prezzi tenendo conto 1) dei prezzari anzidetti, 2) dei mercuriali del Provveditorato alle opere Pubbliche del Lazio, 3) dai listini della camera di Commercio di Roma ed in via residuale da analisi di mercato 4) analisi di mercato relative alla fornitura di specifici prodotti (in quest'ultimo caso il ribasso sui materiali viene applicato solo sulla quotaparte di spese generali e utile di impresa).

**È previsto che, ai fini della determinazione del prezzo dell'appalto, il concorrente effettui un unico ribasso sull'importo complessivo.**

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, per rendere le attività complete ed efficienti in ogni loro parte, rispondenti a tutte le normative di legge applicabili, con le caratteristiche prestazionali richieste.

#### **Art. 4 - Il presidio**

Le categorie di progetto includono una voce denominata "presidio". L'attività di presidio mira a garantire, nei siti principali, la presenza fissa di operatori secondo un calendario specifico ai quali si richiede lo svolgimento delle attività di piccola ordinaria manutenzione, che diversamente risulta difficile quantificare.

In particolare il servizio di presidio richiesto prevede (vedali Analisi prezzi N.P. 06):

- N. 2 operatori per 4 ore giornaliere e per una volta alla settimana per i siti di Villa Adriana e Villa D'Este;
- N. 2 operatori ogni due settimane, per 4 ore per il Sito del Santuario di D'Ercole Vincitore.

L'operatore economico dichiara in sede di consegna delle aree, le modalità e le giornate di organizzazione del presidio. Il prezzo si intende compensato di un furgone minivan per trasporto promiscuo di persone e materiali o in ogni caso il prezzo comprende il nolo di un mezzo per l'esecuzione dell'attività di presidio stessa.

12



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it

12



## Ministero della cultura

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Al fine di una corretta contabilizzazione dell'importo di chè trattasi, si stabilisce che la voce di prezzo inerente al presidio, valutato a settimana nel computo metrico di progetto, viene IN OGNI CASO riconosciuta all'appaltatore e comprende le coperture come di seguito, da contabilizzarsi ad ogni stato di avanzamento:

<b><i>N.B. gli importi sono privi delle S.G. e utile</i></b>	<b>Importo previsto settimanale</b>	<b>Importo previsto annuo</b>	<b>Importo previsto nei tre anni</b>
<b>Manodopera</b>	532,80 €	27.705,60 €	83.116,80 €
<b>Materiali in entrata ed in uscita</b>	50,00 €	2.600,00 €	7.800,00 €
<b>Nolo mezzi</b>	90,00 €	4.680,00 €	14.040,00 €

**Qualora dovesse verificarsi che una o più voci costituenti la definizione dei parametri di presidio (manodopera, materiali in entrata ed in uscita, nolo mezzi, venga utilizzata solo in parte o per nulla utilizzata nell'ambito del presidio settimanale previsto, gli importi sono da intendersi complessivamente cumulabili fino al raggiungimento della quota annua.**

Sono incluse nelle attività di presidio:

- la pulizia ed il diserbo dei manufatti quali chiusini, bocchette, cigli, caditoie, fognoli da eseguirsi secondo necessità e soprattutto a seguito di piogge;
- il ricarica di pozzolana nei viali di Villa Adriana;
- la pulizia dei viali e dei percorsi da fogliame in tutti i siti; si deve prestare particolare attenzione ai viali dove sono caduti frutti (olive nel caso specifico di Villa Adriana) che devono essere puliti a secco e ad acqua;
- la pulizia delle vasche di Villa Adriana, garantendo adeguata limpidezza al pelo dell'acqua;
- il controllo, la revisione, l'integrazione dove assente o guasto, dei cartellini inerenti al censimento delle alberature;
- l'irrigazione manuale dove e quando necessaria;
- l'ispezione delle zone verdi ed il report di eventuali problematiche.

#### **Art. 4.1 - Attività in urgenza**

E' a carico dell'Appaltatore garantire un servizio di reperibilità per eventuali situazioni che dovessero richiedere un sopralluogo da parte dell'appaltatore. In generale, sulla base dello storico delle segnalazioni avvenute negli anni scorsi, la reperibilità è da intendersi in orario di apertura dei siti, pertanto potrà essere richiesto all'appaltatore di spostare anche solo temporaneamente, uno o più operatori, secondo la gravità del fatto, in un altro sito, per le

13



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

verifiche di competenza.

Al fine di chiarire un indice di gravità delle circostanze che possono verificarsi si stabilisce come di seguito:

**Emergenza:** Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e degli immobili e/o possono determinare l'interruzione delle normali attività. In tal caso l'operatore viene distaccato immediatamente dalle sue normali attività per l'esecuzione delle prime operazioni di messa in sicurezza.

**Urgenza:** Tipico di situazioni che possono compromettere le condizioni ottimali per lo svolgimento delle normali attività. In tal caso l'operatore viene distaccato appena possibile, concordemente con il normale svolgimento del cronoprogramma, dalle sue normali attività per l'esecuzione delle prime operazioni di messa in sicurezza.

La chiamata, in condizione di emergenza o di urgenza, può avvenire da parte dei referenti dell'ufficio di direzione, preferibilmente via mail.

**Programmabile:** Trattasi di circostanze notevoli la cui risoluzione può essere programmata e sarà contabilizzata attingendo alla voce "N.P.06 presidio". Sulla base dello storico delle manutenzioni, nell'ambito del presidio, infatti, gli operatori possono essere chiamati all'esecuzione di operazioni di pronto intervento quali ad esempio:

- esecuzione di scavo per il supporto agli impiantisti nella riparazione di tubazioni interrato;
- assistenza preliminare nel corso di sopralluoghi per lo svolgimento di attività programmate e non;
- rimozione di alberature o parti di esse cadute;

Sono a completo carico dell'assuntore. In particolare l'Appaltatore del servizio dovrà procedere, entro la durata del contratto di appalto, ad una verifica di tutta la documentazione costituente l'anagrafica delle aree verdi, attraverso sopralluoghi per l'individuazione dei singoli oggetti e provvedere all'eventuale adeguamento della documentazione tecnica.

#### **Art. 4.2 - Ulteriori attività a carico dell'assuntore**

L'Appaltatore è in obbligo di svolgere a proprio carico le seguenti attività, 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;
- 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

14



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

non), derivanti dallo svolgimento delle predette attività, ai sensi della normativa vigente. Inoltre il fornitore è obbligato a fornire alla Stazione Appaltante copia del formulario rifiuti;

- 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;

#### **Art. 5 Manutenzione programmata delle aree verdi**

Le attività di manutenzione ordinaria programmata indicate nel presente capitolato comprendono l'insieme degli interventi per la corretta manutenzione delle aree verdi da eseguirsi secondo le modalità esposte negli elaborati grafici e contabili. All'interno di questi ultimi sono altresì specificate le frequenze delle attività stimate sulla base dello storico degli interventi eseguiti in passato.

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;

L'Appaltatore dovrà predisporre il proprio cronoprogramma di esecuzione della manutenzione ordinaria programmata, tenuto conto, della propria organizzazione, delle capacità operative e del livello del servizio richiesto e sulla base del cronoprogramma inserito nell'ambito dei documenti di gara.

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”***.

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 dei lavori.

L'Appaltatore dovrà organizzare le proprie attività si da garantire che gli interventi di manutenzione a richiesta vengano realizzati con i livelli di servizio attesi.

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

15



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it





## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

- 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 secondo il "Piano Annuale di Manutenzione ordinaria Programmata" e nel rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al presente CSA ed ai suoi allegati. Le operazioni di manutenzione programmata effettuate nelle aree aperte al pubblico devono essere eseguite con modalità ed orari da concordare con la Committenza. I trattamenti fitosanitari sono di norma eseguiti in orari notturni, previo preavviso al personale dell'Istituto con incremento già previsto della voce di prezzo pari al 30%.

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.

IN linea generale è possibile elencare, in modo indicativo ma non esaustivo, le attività di manutenzione ordinaria e programmata:

- Mantenimento in efficienza della fascia antincendio. A tal proposito si fa presente che, di prassi, entro il 15 giugno di ogni anno, devono essere attivate tutte le operazioni atte a garantire l'efficienza delle aree indicate.
- Taglio dei tappeti erbosi secondo le modalità e le tecniche stabilite nei documenti contabili;
- Diserbo dei ruderi e rimozione della vegetazione infestante sulle superfici archeologiche;
- Concimazione dei prati;
- Manutenzione ordinaria di siepi e arbusti;
- Trattamenti fitosanitari;
- Potatura e/o abbattimento delle alberature di alto fusto;
- Altre lavorazioni concernenti l'arredo urbano e l'ingegneria naturalistica;
- Manutenzione delle specie florovivaistiche in vaso o in zolla secondo il programma annuale stabilito con i referenti dell'Istituto.

16



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it

16





## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Per quanto concerne le attività di potatura e abbattimento, trattasi di quantità ed importi stimati sulla base degli esiti dell'ultimo censimento. Il Piano annuale sarà utile per calibrare le quantità effettive. La Stazione Appaltante potrà decidere di aumentare o diminuire detti importi, ovvero destinarli ad altre voci di prezzo presenti, senza che l'Appaltatore abbia null'altro a pretendere.

Si specifica che è in corso di esecuzione l'aggiornamento del censimento presso Villa Adriana mentre si è concluso lo scorso anno il censimento a Villa d'Este.

La Stazione Appaltante si riserva di destinare altri importi finanziati o di bilancio alla manutenzione straordinaria, senza che l'appaltatore abbia nulla a pretendere. In tale caso di gestire l'interferenza e gli ambiti di applicazione dei differenti appalti.

#### **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.



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE PARTE II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

#### **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 provvisorie;
- 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, 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".

#### **Art. 8 - Rappresentante dell'Appaltatore e domicilio**

18



**MINISTERO  
DELLA  
CULTURA**

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it

18



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

L'Appaltatore deve eleggere il proprio domicilio; 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 dei lavori 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: [va-ve@pec.cultura.gov.it](mailto:va-ve@pec.cultura.gov.it)

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

Nell'esecuzione del servizio e dei lavori 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 ordini di servizio di cui il Direttore dei lavori voglia disporre.

Sono a carico e a cura dell'Appaltatore tutte le prove, sui materiali da porre in opera e sulle opere eseguite che il Direttore dei lavori 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**

Nel giorno e nell'ora fissati dalla Stazione Appaltante, nei termini previsti dal Contratto, l'Appaltatore dovrà trovarsi

19



**MINISTERO  
DELLA  
CULTURA**

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: [mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it](mailto:mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it)  
PEO: [va-ve@cultura.gov.it](mailto:va-ve@cultura.gov.it)

19



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

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.

#### **Art. 12 - Sospensioni e proroghe**

Qualora cause di forza maggiore, o altre circostanze speciali che impediscano in via temporanea che l'appalto proceda utilmente a regola d'arte, il Direttore dei lavori del contratto, d'ufficio o su segnalazione dell'Appaltatore, può ordinarne la sospensione 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.

La Committenza si riserva, per tutta la durata contrattuale, per sopravvenute esigenze organizzative e di servizio, di poter modificare gli standard prestazionali e i livelli prestazionali attesi, senza che l'assuntore possa eccepire alcuna riserva, ivi esclusa la possibilità di richiedere diversi e particolari compensi da quanto contrattualmente previsto.

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:

- 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

20



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

alberature durante tutta la durata dell'appalto;

- esito negativo audit a cura del direttore dei lavori sui livelli di prestazioni attese;
- mancato o inadeguato svolgimento del servizio di presidio ordinario.

#### **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 dei lavori 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**

All'appaltatore è riconosciuto un acconto, a titolo di anticipazione, a norma dell'art. 125 del D.Lgs. 36/2023, pari al 20% dell'appalto entro 15 giorni dall'inizio della prestazione. La procedura è subordinata al rilascio di una garanzia fideiussoria assicurativa o bancaria. Al riconoscimento della anticipazione corrisponde un certificato di pagamento emesso dal RUP.

Durante lo svolgimento dell'appalto si prevede il pagamento di rate inn acconto, mediante stati di avanzamento - SAL- alla decorrenza di almeno il 30% dell'importo contrattuale. Il RUP, entro 5 giorni dal ricevimento dello stato di avanzamento, 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.

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 dei lavori del contratto.

21



**MINISTERO  
DELLA  
CULTURA**

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589

PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it

21



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

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.

## **PARTE V - DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE**

### **Art. 17 - Variazioni dell'importo contrattuale**

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 DL e dal RUP affinché divengano operative.

### **Art. 18 - Ordini di servizio (ODS)**

Il Direttore dei lavori, nel rispetto del Piano annuale di manutenzione programmata e sulla scorta dei documenti di progetto, sviluppa ordini di servizio per le attività da svolgersi, con cadenza temporale a sua discrezione, indicando il livello di prestazione attesa. L'Ordine di servizio deve essere restituito firmato dall'appaltatore a piena e assoluta accettazione ovvero l'appaltatore può fare presenti eventuali osservazioni che saranno oggetto di contraddittorio con la D.L.

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

- di annullare un ODS 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



## *Ministero della cultura*

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

### **Art. 19 - Controlli da parte della Committenza**

Nello svolgimento della propria attività di monitoraggio e controllo, VAVE ha il diritto di intervenire e presenziare alla realizzazione delle attività previste per l'esecuzione dell'appalto 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 VAVE pertanto potranno essere eseguite verifiche tecniche nel corso dell'appalto che, in caso di riscontri negativi o in generale di situazioni di pericolo o disagio ai clienti interni ed esterni di VAVE, 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 VAVE 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";
- sull'attività di manutenzione a richiesta per la verifica sia degli SLA che delle opere, servizi e forniture richieste.

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 ODS, 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.

23



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

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.







## *Ministero della cultura*

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

### **PARTE VI - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA**

#### **Art. 21 - 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 nonché di eseguire i medesimi controlli attraverso la documentazione che l'Appaltatore, su richiesta, si obbliga a fornire.

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, che verranno richieste dal RUP e dal CSE prima dell'avvio dei lavori.

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.

25



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

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. 22 - 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. 23 - 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 dei lavori 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. 24 - Subappalto e sub-contratti**

In caso di subappalto si rinvia a quanto previsto dall'art. 119 del d.lgs. n. 36/2023

#### **Art. 25 - Pagamento dei subappaltatori**

26



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it

26



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Relativamente al pagamento dei subappaltatori si rinvia a quanto previsto dall'art. 119 del d.lgs. n. 36/2023.

#### **PARTE VIII - DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE**

##### **Art. 26 – Certificato di verifica di conformità e precisazioni riguardanti il rilascio dei CEL**

Entro 15 giorni successivi alla scadenza del contratto il DL 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.

##### **Art. 27 – Svincolo definitivo della cauzione**

Successivamente all'emissione del certificato di verifica di regolare esecuzione, 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. 28 - 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

27



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it

27



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

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. 29 - 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 sull'appalto, 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. 30- 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 dell'appalto, 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 gravino 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.

28



**MINISTERO  
DELLA  
CULTURA**

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589

PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it

28



*Ministero della cultura*

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

## CAPO II

### **PARTE X - DESCRIZIONE DEI MACROPROCESSI, DELL'ORGANIZZAZIONE E DELLE MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO OGGETTO DELL'APPALTO**

#### **Art. 31 - Illustrazione dei Macroprocessi dell'attività manutentiva**

L'attività manutentiva in esame 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. Servizio di presidio;
3. Manutenzione programmata da svolgersi secondo il *Piano annuale di manutenzione programmata*;

#### **Art. 31.1 L'aggiornamento dell'anagrafica delle aree verdi**

Corrisponde alla necessità di tenere aggiornata 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.

#### **Art. 31.1 Il servizio di presidio**

Il servizio di presidio è meglio disciplinato negli articoli precedenti. L'Appaltatore deve sviluppare un report mensile delle attività svolte, evidenziando tutti i cambiamenti intercorsi nella cadenza contrattuale di base prevista, contabilizzando i materiali ed i noleggi impiegati. Nel report l'Appaltatore è tenuto ad inserire inoltre tutte le eventuali criticità residue ed i suggerimenti all'esito del proprio intervento.

#### **Art. 31.2 La manutenzione programmata**

Prevede l'elaborazione del "Piano Annuale di Manutenzione Programmata", con la calendarizzazione ed eventuale integrazione/sostituzione delle operazioni individuate nel cronoprogramma di progetto, 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.

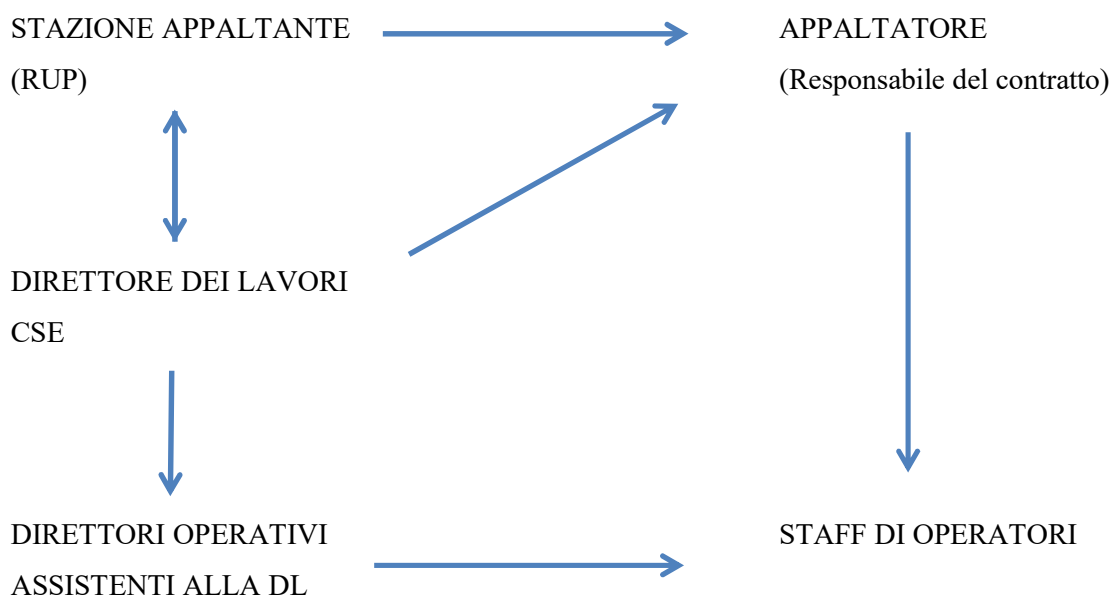


*Ministero della cultura*

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

### **Art. 32 - Organizzazione della Stazione Appaltante, dell'Appaltatore e interrelazioni tra le varie figure professionali**

Si riporta 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.

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.

#### **Art. 32.1 Responsabile Unico del Progetto (RUP)**

30



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it

30



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Il Responsabile Unico del Progetto, 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.

#### **Art. 32.2 Direttore dei Lavori e per l'Esecuzione del Contratto**

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 devono essere indirizzate a valutare i seguenti profili:

- la qualità (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;

Durante l'esecuzione del contratto 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

31



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

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. 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;
6. redige lo Stato di Avanzamento (SAL).

#### **Art. 33 Figure professionali dell'appaltatore**

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

1. del Coordinatore tecnico operativo ovvero dalla figura del Direttore tecnico;
2. delle squadre per la manutenzione coordinate da un capocantiere;

#### **Art. 33.1 Coordinatore Tecnico Operativo (Responsabile del servizio)**

Il Coordinatore tecnico operativo è il responsabile in cantiere e provvede a:

1. lo svolgimento delle attività programmate e non;
2. l'espletamento di tutti i servizi e i lavori di ordine tecnico connessi all'appalto in questione comprese le migliorie offerte in sede di gara.

La presenza deve essere garantita in loco almeno due 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.

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 o lavori nelle aree verdi;

32



**MINISTERO  
DELLA  
CULTURA**

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it

32





## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

– 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.

#### **Art. 33.2 Squadre addette alla manutenzione**

Le squadre addette alla manutenzione devono essere composte da personale altamente qualificato in grado di eseguire gli interventi.

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.

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.

#### **Art. 34 - Modalità esecutive**

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 previste.

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

33



VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE  
Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)  
Tel. + 39 07745589  
PEC: mbac-va-ve@pec.cultura.gov.it  
PEO: va-ve@cultura.gov.it



## *Ministero della cultura*

### VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

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” ovvero la conferma delle previsioni di piano.

Il “Piano Annuale di Manutenzione Programmata” dovrà contenere:

- Il cronoprogramma delle attività manutentive da svolgersi;
- 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 i prezzi secondo le priorità disciplinate nel presente capitolato.

#### **Art. 35 – Report di presidio**

Tutte le operazioni di presidio settimanale dovranno essere riportate su appositi “Report”.

Ogni “Report” dovrà essere identificato con un codice progressivo e dovrà contenere tutto l’elenco delle attività svolto, l’esito delle stesse e le eventuali criticità residue. All’interno del report dovrà risultare inoltre ogni variazione richiesta dalla stazione appaltante per l’esecuzione di attività correttive in emergenza, urgenza, regime di programmabilità.

#### **Art. 36 - 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 può essere redatto sulla base dei principali modelli esistenti in commercio.