

ORIGINALE



COMUNE DI ALTO RENO TERME

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

SERVIZIO IV SETTORE TECNICO LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONI

DETERMINAZIONE NR. 134 DEL 07/08/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE A CONTRATTARE AVENTE AD OGGETTO LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE A TERZE PARTI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE "I MONTI", DI PROPRIETA' DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA, IN DISPONIBILITA' AL COMUNE DI ALTO RENO TERME, UBICATO IN COMUNE DI ALTO RENO TERME, LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100

FIRMATO
L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
BARACCANI SIMONETTA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

OGGETTO:

DETERMINAZIONE A CONTRATTARE AVENTE AD OGGETTO LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE A TERZE PARTI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE “I MONTI”, DI PROPRIETA’ DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA, IN DISPONIBILITA’ AL COMUNE DI ALTO RENO TERME, UBICATO IN COMUNE DI ALTO RENO TERME, LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 42 del 27 dicembre 2024, esecutiva, è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P., Documento Unico di Programmazione, per il triennio 2025-2027;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 45 del 27 dicembre 2024, esecutiva, è stato approvato il bilancio triennale 2025-2027;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 149 del 27 dicembre 2024, esecutiva, è stato approvato il P.E.G. - Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 (ex art. 169 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i.);
- con decreto sindacale n. 15 del 30 giugno 2025 è stata attribuita alla sottoscritta la responsabilità del Servizio Tecnico Lavori Pubblici;

Considerato che

- la Regione Emilia-Romagna è proprietaria del complesso immobiliare denominato ex Vivaio Forestale “I Monti”, ubicato nel Comune di Alto Reno Terme, in località Castelluccio, a circa 1010 m s.l.m., censito al Catasto Terreni del medesimo Comune, Sezione “A – Porretta Terme”, al Foglio n. 28, con particelle n. 16-45-46-50-52-149-150-151, ed al Catasto dei Fabbricati, Sezione “A – Porretta Terme”, al Foglio n. 28, con particelle n. 45, n. 150 sub 1 e 2, e n. 151;
- l'ex Vivaio Forestale “I Monti”, con convenzione rep. n. 3220 del 30 dicembre 2004, era stato conferito in uso all'allora Comune di Porretta Terme, che, nel corso della gestione, ha eseguito lavori di manutenzione straordinaria, di riassetto funzionale e di valorizzazione su detta struttura tesi all'attuazione di un progetto finalizzato alla valorizzazione sotto il profilo socio-economico di detto complesso immobiliare, al fine di mantenere viva la cultura della presenza dell'uomo in montagna ed il significato del suo operato, nonché quale punto di riferimento didattico e turistico-ricreativo;
- per la realizzazione di tale progetto il Comune poteva servirsi del concorso di terzi;
- con determinazioni dirigenziali del competente Servizio regionale n. 24804 del 19 dicembre 2022, n. 26639 del 18 dicembre 2023 e n. 27933 del 20 dicembre 2024, la sopramenzionata convenzione è stata ulteriormente prorogata fino al 28 febbraio 2025;
- nelle more della stipula della convenzione attualmente vigente, in atti con rep. RSPPG_09-04-2025_0000021_U, il complesso immobiliare in oggetto è rimasto, in accordo tra le parti, in concessione al Comune di Alto Reno Terme al fine di garantirne una gestione priva di interruzioni;
- a far data dal 1° gennaio 2016, con L.R. n. 19/2015 è stato istituito il Comune di Alto Reno Terme derivante della fusione del Comune di Porretta Terme col Comune di Granaglione; detto nuovo Comune è pertanto subentrato negli impegni già assunti dal Comune di Porretta Terme nella convenzione suindicata;
- in data 10 luglio 2024, la Regione Emilia-Romagna ha richiesto la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, che si è conclusa con l'affermazione che l'ex Vivaio Forestale “I Monti” non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 co. 1 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, come da nota Prot. 28/10/2024.1213887, con la precisazione che l'immobile in oggetto ricade in un'area sottesa a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera h) del Codice dei beni culturali e che, pertanto, rimane sottoposto alle disposizioni degli artt. 146, 147 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., di cui è stata richiesta la documentazione comprovante;
- il suddetto articolo, rubricato “Aree tutelate per legge”, statuisce che “Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: ... h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici”;

- con nota Prot. 19/12/2024.1381575, la responsabile del Settore Programmazione, Sviluppo del Territorio e Sostenibilità delle Produzioni, interpellata sulla questione, svolti gli opportuni approfondimenti giuridici sulla sussistenza dell'uso civico in ordine alle aree in questione, anche mediante consultazione della documentazione custodita presso l'archivio regionale degli usi civici, è addivenuta alla conclusione che *"i beni come sopra catastalmente identificati non risultano all'attualità gravati da usi civici"*;

Dato e preso atto che

- la Regione, valutata positivamente l'attuazione finora svolta del progetto gestionale alla base della precedente convenzione, considerato che gli ulteriori interventi proposti contribuiscono ad una valorizzazione del complesso immobiliare regionale in parola e ritenendo lo stesso non suscettibile d'utilizzazione per propri fini istituzionali, ha reputato coerente coi principi di sussidiarietà la concessione dell'ex Vivaio Forestale *"I Monti"* al Comune di Alto Reno Terme, ed addivenendo, con lo stesso Ente, alla sottoscrizione della convenzione rep_RSPPG_09-04-2025_0000021_U, oggi vigente;

- l'art. 8, comma 1 e 1 bis della L.R. n. 10/2000 e s.m.i. prevede espressamente la possibilità che la Giunta Regionale affidi, tra gli altri, anche agli enti locali la gestione dei beni immobili della Regione Emilia-Romagna condividendo l'interesse pubblico generale sotteso come sopra esposto;

- la concessione è a titolo gratuito, ciò in considerazione dell'assunzione a proprio carico, da parte del Comune di Alto Reno Terme, anche per mezzo di parti terze mediante sub-gestione, di tutti gli oneri di gestione, dei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento funzionale, come da originaria convenzione rep. 3220 del 30 dicembre 2004, nonché in considerazione delle finalità pubbliche sottese al progetto gestionale;

Richiamata la succitata convenzione di valorizzazione rep_RSPPG_09-04-2025_0000021_U, conservata agli atti del presente procedimento, come approvata in schema con deliberazione di Giunta comunale n. 14 del 29 marzo 2025;

Ritenuto di provvedere alla pubblicazione di un avviso ad evidenza pubblica tendente all'assegnazione in concessione d'uso e gestione a parti terze, per la durata di anni 18 (diconsi anni *diciotto*) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, del lotto unico costituito dal complesso immobiliare in oggetto, meglio descritto nella *"scheda patrimoniale"* (Allegato 1) allegata alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale unitamente ai documenti ed alla modulistica di cui all'avviso;

Visto l'avviso pubblico ed i relativi allegati appresso elencati, uniti alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale:

- Allegato n. 1: scheda tecnico-patrimoniale;
- Allegato n. 2: istanza di concessione e dichiarazioni sostitutive;
- Allegato n. 3: scheda Progetto;
- Allegato n. 4: scheda valutazione tecnica;
- Allegato n. 5: schema tipo di contratto;
- Allegato n. 6: disciplinare tecnico manutenzioni;
- Allegato n. 7: attestazione sopralluogo;
- Allegato n. 8: modulo offerta economica;

Ritenuto di provvedere alla pubblicazione del predetto avviso, comprensivo di tutti gli allegati, per un periodo di giorni naturali e consecutivi n. 60 (diconsi *sessanta*) antecedenti la data stabilita per la scadenza, sul sito istituzionale del Comune di Alto Reno Terme (<http://www.comune.altorenoterme.bo.it/>), oltre ai successivi esiti della presente procedura, dando atto che copia cartacea/informatica della stessa documentazione è altresì disponibile presso lo scrivente Servizio Tecnico Lavori Pubblici – Patrimonio, sede comunale, Piazza della Libertà n. 13, piano terzo;

Dato ancora atto che

- l'immobile principale (mappale n. 45) ha assunto, a seguito delle opere pubbliche svolte dall'allora Comune di Porretta Terme sulla struttura, una specifica destinazione a rifugio escursionistico, e che dovrà pertanto continuare ad essere destinato a tale funzione pur essendo ammesse anche attività diverse e collaterali a quelle indicate, purché accessorie alla destinazione prevalente e di carattere secondario e strumentale;
- i restanti immobili (terreni e fabbricati) che compongono il complesso hanno invece

- conservato l'originaria destinazione a beni strumentali all'attività vivaistica, non essendo stati coinvolti nel tempo da lavori e/o da interventi di cambio d'uso;
- il Comune si riserva, a suo insindacabile giudizio, di scorporare parte dei beni immobili affidati in gestione, meglio individuati nell'avviso, i quali saranno destinati ad un progetto di rilancio della struttura vivaistica in *partnership* con la Regione Emilia-Romagna, quale Ente proprietario dell'intera struttura, coi Carabinieri Forestali e con l'Accademia dell'Agricoltura, affidando a parti terze, direttamente o tramite procedura ad evidenza pubblica, a titolo gratuito o dietro corrispettivo, le attività annesse e connesse senza che il Gestore dell'intero complesso possa opporsi e/o sollevare riserve di qualsiasi natura;
 - la durata della concessione, stabilita in anni 18 (diconsi diciotto) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, è stimata sulla base del valore a base di gara degli investimenti proposti, che il gestore aggiudicatario si impegnerà ad effettuare per l'ampliamento e l'adeguamento normativo del fabbricato principale ad uso rifugio escursionistico, nonché di tutte le manutenzioni straordinarie che si dovessero rendere necessarie durante l'intero periodo di gestione;
 - il canone (minimo euro/anno 6.500,00 per n. 18 anni) è interamente assorbito dall'investimento di valorizzazione proposto in sede di offerta, in rialzo rispetto all'investimento minimo di euro 117.000,00 sull'intero periodo di gestione;
 - l'esecuzione di detto investimento di valorizzazione sarà assistita da polizza fidejussoria a garanzia dell'intero importo offerto dal concessionario, che sarà progressivamente svincolata dall'Ente in funzione dell'ottenimento della regolare esecuzione delle opere progressivamente eseguite, con facoltà dell'Ente di escutere l'eventuale importo corrispondente alla quota di lavori non realizzati nell'ambito dell'intero periodo di gestione;
 - l'immobile verrà assegnato al Concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, possesso legale e materiale, così come pervenuti e posseduti, con quanto altro indicato negli atti di provenienza, canoni, censi ed oneri, anche se non indicati nella descrizione e con tutti i pesi che vi fossero inerenti, restando a totale carico dello stesso Gestore l'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di eliminazione delle barriere architettoniche e di valorizzazione (ristrutturazione/ampliamento/adeguamento normativo) necessarie a renderlo idoneo all'uso convenuto, nonché lo sgombero di qualsiasi masserizia presente in loco e la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, certificati di prevenzione incendi, autorizzazioni sanitarie, ecc..., senza che l'assegnazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici;
 - il Concessionario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del bene assegnato all'uso stabilito; del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni, migliorie, nuove opere realizzate;
 - sono poste a carico del Concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e raffrescamento, gas e telefono, oltre alle imposte dovute (ad es. TA.RI.) ed alle spese relative alla stipulazione del contratto di concessione (imposta di registro, imposta di bollo ove non esente e diritti di segreteria da corrispondersi prima della stipula);
 - l'immobile assegnato dovrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione delle attività di cui alla proposta progettuale e per il perseguimento delle finalità cui il bene è destinato;
 - non è consentita l'assegnazione od il mantenimento della disponibilità del bene disgiunta dalla realizzazione della proposta progettuale per la quale lo stesso è stato assegnato e che è fatto espresso divieto di cedere il contratto ad altri soggetti, sotto qualsiasi forma o a mezzo di qualsivoglia strumento giuridico, senza preventiva autorizzazione del Comune;
 - il Concessionario dovrà trasmettere annualmente una relazione dettagliata circa l'attività svolta e gli interventi di valorizzazione e manutentivi, ordinari e straordinari, effettuati;

Visti:

- l'art. 192 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. (T.U.E.L.);
- il nuovo Codice dei contratti pubblici, approvato con D.lgs. n. 36 in data 31 marzo 2023 e s.m.i., come modificato ed integrato dal Decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209;

- il d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 recante “Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”, per la parte ancora vigente;
- la Legge n. 136 del 13 agosto 2010 e ss.mm. in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;
- il D.L. 22 giugno 2012, n. 83 “Misure urgenti per la crescita del Paese”;
- lo statuto comunale;

Verificato che non sussistono adempimenti in materia di privacy;

DETERMINA

1. di provvedere alla pubblicazione di un avviso ad evidenza pubblica tendente all'assegnazione in concessione d'uso e gestione a parti terze per la durata di anni 18 (diconsi anni diciotto) del complesso immobiliare di proprietà della Regione Emilia-Romagna, in disponibilità allo scrivente Comune in forza della convenzione di valorizzazione rep. rep_RSPPG_09-04-2025_0000021_U, denominato ex Vivaio Forestale “I Monti”, ubicato nel Comune di Alto Reno Terme, in località Castelluccio, a circa 1010 m s.l.m., censito al Catasto Terreni del medesimo Comune, Sezione “A – Porretta Terme”, al Foglio n. 28, con particelle n. 16-45-46-50-52-149-150-151, ed al Catasto dei Fabbricati, Sezione “A – Porretta Terme”, al Foglio n. 28, con particelle n. 45, n. 150 sub 1 e 2, e n. 151, meglio descritto nella “scheda patrimoniale”;
2. di approvare l'allegato Avviso completo dei relativi allegati appresso indicati, tutti allegati alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale:
 - Allegato n. 1: scheda tecnico-patrimoniale;
 - Allegato n. 2: istanza di concessione e dichiarazioni sostitutive;
 - Allegato n. 3: scheda Progetto;
 - Allegato n. 4: scheda valutazione tecnica;
 - Allegato n. 5: schema tipo di contratto;
 - Allegato n. 6: disciplinare tecnico manutenzioni;
 - Allegato n. 7: attestazione sopralluogo;
 - Allegato n. 8: modulo offerta economica;
3. di provvedere alla pubblicazione del predetto avviso, comprensivo di tutti gli allegati di cui al precedente punto 2), per un periodo di giorni naturali e consecutivi n. 60 (diconsi sessanta) antecedenti la data stabilita per la scadenza, sul sito istituzionale del Comune di Alto Reno Terme (<http://www.comune.altorenoterme.bo.it/>), oltre ai successivi esiti della presente procedura, dando atto che copia cartacea/informatica della stessa documentazione è altresì disponibile presso lo scrivente Servizio Tecnico Lavori Pubblici – Patrimonio, sede comunale, Piazza della Libertà n. 13, piano terzo;
4. di dare atto che la struttura verrà affidata, in esecuzione alle disposizioni di cui all'Avviso, nessuna esclusa, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta tecnico-economica segreta in rialzo rispetto all'importo a base di gara, complessivo per le n. 18 annualità di gestione, stabilito in euro 117.000,00, corrispondente ad un canone annuo minimo di euro 6.500,00 ed interamente assorbito dall'investimento di valorizzazione, calibrato sui lavori e sulle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria richieste nell'intero periodo di gestione;
5. di prendere e dare atto, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 192 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., che il fine da perseguire, l'oggetto del contratto, la forma del contratto e le clausole essenziali sono evincibili dall'allegato Avviso e dallo schema di contratto (Allegato n. 5), che, con la presente determinazione, vengono approvati insieme alla restante documentazione a corredo del bando;
6. di stabilire che sono poste a carico del Concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e raffrescamento, gas e telefono, oltre alle imposte dovute (ad es. T.A.R.I.) ed alle spese relative alla stipulazione del contratto di concessione (imposta di registro, imposta di bollo ove non esente e diritti di segreteria da corrispondersi prima della stipula);
7. di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.lgs. n.

267/2000, che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto, non necessitando del visto di regolarità contabile e dell'attestazione della copertura finanziaria della spesa da parte del responsabile del servizio finanziario, diventa esecutivo con la sottoscrizione del medesimo da parte del responsabile del servizio interessato;

8. di dare atto che il presente provvedimento rileva ai fini della pubblicazione sulla rete internet ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 s.m.i.;

9. di rendere noto, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., che il Responsabile Unico del Progetto è la sottoscritta Dott.ssa Ing. Simonetta Baraccani, già responsabile del Servizio Tecnico Lavori Pubblici e Patrimonio;

10. di trasmettere il presente provvedimento:

- al Servizio Segreteria e Affari Generali, per l'inserimento nella raccolta generale;
- al R.U.P.



COMUNE DI ALTO RENO TERME

AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE “I MONTI”, UBICATO IN LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100.

PREMESSE

- la Regione Emilia-Romagna è proprietaria del complesso immobiliare denominato ex Vivaio Forestale “*I Monti*”, ubicato nel Comune di Alto Reno Terme, in località Castelluccio, a circa 1010 m s.l.m., censito al Catasto Terreni del medesimo Comune, Sezione “*A – Porretta Terme*”, al Foglio n. 28, con particelle n. 16-45-46-50-52-149-150-151, ed al Catasto dei Fabbricati, Sezione “*A – Porretta Terme*”, al Foglio n. 28, con particelle n. 45, n. 150 sub 1 e 2, e n. 151;
- l'ex Vivaio Forestale “*I Monti*”, con convenzione rep. n. 3220 del 30.12.2004, era stato dato in uso all'allora Comune di Porretta Terme, che, nel corso della gestione, ha eseguito lavori di manutenzione straordinaria, di riassetto funzionale e di valorizzazione su detta struttura tesi all'attuazione di un progetto finalizzato alla valorizzazione sotto il profilo socio-economico di detto complesso immobiliare, al fine di mantenere viva la cultura della presenza dell'uomo in montagna ed il significato del suo operato, nonché quale punto di riferimento didattico e turistico-ricreativo;
- per la realizzazione di tale progetto il Comune poteva servirsi del concorso di terzi;
- con determinazioni dirigenziali del competente Servizio regionale n. 24804 del 19.12.2022, n. 26639 del 18.12.2023 e n. 27933 del 20.12.2024, la sopramenzionata convenzione è stata ulteriormente prorogata fino al 28.02.2025;
- nelle more della stipula della convenzione attualmente vigente, in atti con rep. RSPPG_09-04-2025_0000021_U, il complesso immobiliare in oggetto è rimasto, in accordo tra le parti, in concessione al Comune di Alto Reno Terme per garantirne una gestione senza interruzioni;
- a far data dall'01.01.2016, con L.R. n. 19/2015 è stato istituito il Comune di Alto Reno Terme derivante della fusione del Comune di Porretta Terme col Comune di Granaglione; detto nuovo Comune è pertanto subentrato negli impegni già assunti dal Comune di Porretta Terme nella convenzione suindicata;
- in data 10.07.2024, la Regione Emilia-Romagna ha richiesto la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, che si è conclusa con l'affermazione che l'ex Vivaio Forestale “*I Monti*” non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 co. 1 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, come da nota Prot. 28/10/2024.1213887, con la precisazione che l'immobile in oggetto ricade in un'area sottesa a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera h) del Codice dei beni culturali e che, pertanto, rimane sottoposto alle disposizioni degli artt. 146, 147 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., di cui è stata richiesta la documentazione comprovante;
- il suddetto articolo, rubricato “*Aree tutelate per legge*”, statuisce che “*Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: ... h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici*”;
- con nota Prot. 19/12/2024.1381575, la responsabile del Settore Programmazione, Sviluppo del Territorio e Sostenibilità delle Produzioni, interpellata sulla questione, svolti gli opportuni approfondimenti giuridici sulla sussistenza dell'uso civico in ordine alle aree in questione, anche mediante consultazione della documentazione custodita presso l'archivio regionale degli usi civici, è divenuta alla conclusione che “*i*

beni come sopra catastalmente identificati non risultano all'attualità gravati da usi civici";

- la Regione, valutata positivamente l'attuazione finora svolta del progetto gestionale alla base della precedente convenzione, considerato che gli ulteriori interventi proposti contribuiscono ad una valorizzazione del complesso immobiliare regionale in parola e ritenendo lo stesso non suscettibile d'utilizzazione per propri fini istituzionali, ha reputato coerente coi principi di sussidiarietà la concessione dell'ex Vivaio Forestale "I Monti" al Comune di Alto Reno Terme, ed addivenendo, con lo stesso Ente, alla sottoscrizione della convenzione rep_RSPPG_09-04-2025_0000021_U, oggi vigente;
- l'art. 8, comma 1 e 1 bis della L.R. n. 10/2000 e s.m.i. prevede espressamente la possibilità che la Giunta Regionale affidi, tra gli altri, anche agli enti locali la gestione dei beni immobili della Regione Emilia-Romagna condividendo l'interesse pubblico generale sotteso come sopra esposto;
- la concessione è a titolo gratuito, ciò in considerazione dell'assunzione a proprio carico, da parte del Comune di Alto Reno Terme, anche per mezzo di parti terze mediante sub-gestione, di tutti gli oneri di gestione, dei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento funzionale, come da originaria convenzione rep. 3220 del 30.12.2004, nonché in considerazione delle finalità pubbliche sottese al progetto gestionale;
- Il Comune di Alto Reno Terme, con determinazione a contrarre del Servizio Tecnico Lavori Pubblici e Patrimonio n. 134 del 07/08/2025, ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione d'uso e gestione, per la durata ordinaria di **anni 18 (diconsi diciotto)** del seguente complesso, i cui immobili risultano meglio descritti nella scheda patrimoniale allegata:

● **LOTTO UNICO – Complesso immobiliare denominato ex "Vivaio I Monti", via Montecavallo n. 100.**

DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione di gara comprende:

- Avviso pubblico e modulistica;
- Scheda tecnica patrimoniale (**Allegato n. 1**);
- Disciplinare tecnico manutentivo (**Allegato n. 6**).

Sul sito internet del Comune di Alto Reno Terme (<http://www.comune.altorenoterme.bo.it/>) verrà pubblicato il presente Avviso, comprensivo di tutti gli allegati, nonché gli esiti della presente procedura.

Copia dell'Avviso con i relativi allegati è disponibile, inoltre, presso il Servizio Patrimonio del Comune di Alto Reno Terme - Piazza della Libertà n. 13, piano terzo.

CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

Le richieste di chiarimento inerenti alla presente procedura dovranno pervenire fino a sette giorni prima il termine di scadenza ricezione offerte utilizzando il seguente indirizzo pec: comune.altorenoterme@cert.cittametropolitana.bo.it.

**Le risposte alle richieste di chiarimento saranno rese pubbliche sul sito istituzionale dell'Ente.
Non sono ammessi chiarimenti telefonici.**

Tutte le comunicazioni tra stazione appaltante e operatori economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese attraverso l'indirizzo P.E.C. sopra riportato. A tal fine si invita ad indicare nell'istanza i recapiti e-mail e di P.E.C.

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

L'immobile principale (mappale n. 45) ha assunto, a seguito delle opere pubbliche svolte dall'allora Comune

di Porretta Terme sulla struttura, una specifica destinazione a rifugio escursionistico, e dovrà continuare ad essere destinato a tale funzione. Sono ammesse anche attività diverse e collaterali a quelle indicate, purché accessorie alla destinazione prevalente e di carattere secondario e strumentale. I restanti immobili (terreni e fabbricati) hanno invece conservato la destinazione a beni strumentali all'attività vivaistica, non essendo stati coinvolti da interventi di cambio d'uso.

Sono posti a carico del gestore gli interventi di valorizzazione, sottesi alle relative approvazioni e/o pratiche edilizie, prodromici all'adeguamento normativo del fabbricato principale (mappale n. 45) alla succitata destinazione d'uso.

DISCIPLINA DELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Le condizioni specifiche che regolano la concessione dell'immobile sono indicate nel presente avviso, nella scheda patrimoniale e nello Schema di Contratto (**Allegato n. 5**), che si invita ad esaminare attentamente (in particolar modo, in relazione ai punti di cui *infra*, si leggano gli articoli 2, 3, 4, 7, 10 e 16).

a) Durata

La durata della concessione è stabilita in **anni 18 (diconsi diciotto)**, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto. La durata è stimata sulla base del valore a base di gara degli investimenti proposti, che il gestore aggiudicatario si impegnerà ad effettuare per l'ampliamento e l'adeguamento normativo del fabbricato principale ad uso rifugio escursionistico, nonché di tutte le manutenzioni straordinarie che si dovessero rendere necessarie durante l'intero periodo di gestione.

Il personale del Comune è sempre autorizzato ad accedere alle aree e fabbricati oggetto di concessione al fine di verificare il corretto adempimento degli obblighi contrattuali.

In caso di inadempimenti agli obblighi contrattuali, con particolare riferimento agli investimenti straordinari effettuati, a quelli relativi alla conformità delle attività svolte con quanto previsto nel provvedimento di assegnazione e nel rispetto degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni immobili e delle spese per utenze, il Comune si riserva di revocare il contratto.

b) Canone e opere di valorizzazione – Polizza fideiussoria a garanzia del completo adempimento delle opere di valorizzazione

Il canone è interamente assorbito dall'investimento di valorizzazione proposto in sede di offerta, **in rialzo** rispetto all'investimento minimo di **euro 117.000,00** sull'intero periodo di gestione pari a **18 annualità**.

L'esecuzione di detto investimento di valorizzazione sarà assistita da polizza fideiussoria a garanzia dell'intero importo offerto dal concessionario, che sarà progressivamente svincolata dall'Ente in funzione dell'ottenimento della regolare esecuzione delle opere progressivamente eseguite, con facoltà dell'Ente di escutere l'eventuale importo corrispondente alla quota di lavori non realizzati nell'ambito dell'intero periodo di gestione.

c) Obbligo di esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto.

L'immobile verrà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico del Concessionario l'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di valorizzazione (ristrutturazione/ampliamento/adeguamento normativo) necessarie per renderlo idoneo all'uso convenuto, nonché lo sgombero di qualsiasi masserizia presente in loco.

Il Concessionario si impegna altresì, nel rispetto della normativa vigente in materia, ad effettuare - ove necessari e possibili - tutti gli interventi utili finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche nell'immobile oggetto della presente concessione.

Spetteranno parimenti al Concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, certificati di prevenzione incendi, autorizzazioni sanitarie, ecc..., senza che l'assegnazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Il Concessionario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del bene assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni, migliorie, nuove opere realizzate.

d) Spese.

Sono poste a carico del Concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e raffrescamento, gas e telefono - oltre alle imposte dovute (ad es. T.A.R.I.). I contratti di utenza devono essere direttamente intestati e prodotti in copia all'Amministrazione Comunale entro n. 90

(novanta) giorni dalla sottoscrizione del contratto. Inoltre la richiesta di attivazione del servizio TA.RI. deve essere presentata secondo le modalità indicate sul portale ufficiale del Comune di Alto Reno Terme per le utenze non domestiche.

Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative alla stipulazione del contratto di concessione (imposta di registro, imposta di bollo ove non esente e diritti di segreteria da corrispondersi prima della stipula).

e) Obbligo di destinazione dell'immobile

L'immobile assegnato dovrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione delle attività di cui alla proposta progettuale e per il perseguimento delle finalità cui il bene è destinato, indicate alla voce "Destinazioni d'uso previste" del presente bando.

f) Divieto di cessione a terzi

Non è consentita assegnazione o mantenimento della disponibilità del bene disgiunta dalla realizzazione della proposta progettuale per la quale lo stesso è stato assegnato.

È fatto espresso divieto di cedere il contratto ad altri soggetti, sotto qualsiasi forma o a mezzo di qualsivoglia strumento giuridico. È ammessa la sub-concessione totale o parziale del bene esclusivamente a seguito di eventuale autorizzazione espressa del Comune di Alto Reno Terme.

La riscontrata destinazione ad altri soggetti comporta l'immediata decadenza dell'assegnazione.

Il Concessionario è e rimane l'unico interlocutore dell'Ente nonché l'unico soggetto responsabile dello stesso ai fini della presente convenzione.

g) Obbligo di relazione

Il Concessionario dovrà trasmettere annualmente una relazione dettagliata circa l'attività svolta e gli interventi di valorizzazione e manutentivi (ordinari e straordinari) effettuati.

ATTIVITA' VIVAISTICA: RILANCIO, POTENZIAMENTO E GESTIONE

NOTA BENE:

Il Comune di Alto Reno Terme si riserva, a suo insindacabile giudizio, di **scorporare parte dei beni immobili affidati in gestione** (meglio individuati nella tabella che segue) i quali saranno destinati ad un progetto di rilancio della struttura vivaistica in *partnership* con la Regione Emilia-Romagna, quale Ente proprietario dell'intera struttura, coi Carabinieri Forestali e con l'Accademia dell'Agricoltura.

Catasto Terreni (Sez. A):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO ALTRE INFORMAZIONI					
Foglio	P.IIa	Sub	Porz.ne	Qualità	Cl	Superficie (mq)	Red. Dom.	Red. Agr.
28	16	-	intero	bosco alto	01	9472	14,00	2,00
28	50	-	intero	bosco ceduo	02	30666	19,00	4,00
28	52	-	intero	bosco alto	02	14536	11,00	2,00
28	149	-	parte	bosco alto	01	10820	16,00	3,00
28	150	-	intero	ente urbano		900		
28	151	-	parte	ente urbano		190		

Catasto Fabbricati (Sez. A):

DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO
---------------------	---------------------

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
28	150	1	U	C02	1	31,00 mq	84,85
28	150	2	U	C06	1	25,00 mq	132,99
28	151	-	U	C02	1	36,00 mq	98,54

Il Comune si riserva di affidare direttamente, o tramite procedura ad evidenza pubblica, a titolo gratuito o dietro corrispettivo, le attività di seguito elencate afferenti alla parte vivaistica (sottoforma di elenco indicativo e non esaustivo), senza che il Gestore dell'intero complesso possa opporsi e/o sollevare riserve di qualsiasi natura:

- collaborazioni col Comune di Alto Reno Terme alla realizzazione delle opere di valorizzazione e manutenzione del patrimonio immobiliare strumentale alle attività vivaistiche, che saranno finanziariamente sostenute dalla Regione Emilia-Romagna quale Ente proprietario;
- esecuzione di tutti gli interventi colturali necessari a costituire, rinnovare annualmente e mantenere in buono stato vegetativo il materiale vegetale necessario per i seguenti punti, tramite semine, trapianti e altri metodi di moltiplicazione, come definiti nel programma annuale di cui all'art. 6, comma 3, e sotto la supervisione dell'Accademia;
- ottenimento, riproduzione e distribuzione di materiale di moltiplicazione sano e, ove possibile, autoctono e certificato ai sensi della normativa vigente, con particolare riferimento alle specie elencate all'Allegato I del D.lgs. 10 novembre 2003, n. 386 recante "*Attuazione della direttiva 1999/105/CE relativa alla commercializzazione dei materiali forestali di moltiplicazione*", limitatamente alle specie tipiche degli ambienti montani;
- garanzia di riproduzione e allevamento di adeguate quantità e varietà di specie arboree autoctone (in contenitore e in vaso), cercando di soddisfare le richieste che perverranno dagli aventi diritto alla distribuzione, con particolare riferimento alle esigenze delle Pubbliche Amministrazioni regionali oltre che della stessa Regione Emilia-Romagna;
- minimizzazione dell'utilizzo di prodotti fitosanitari e fertilizzanti chimici, di materiale plastico non biodegradabile e di substrati di origine non rinnovabile;
- impiego di composti di natura organica e biologica, attuazione di buone pratiche agricole - come il sovescio - e di ogni misura atta a massimizzare il riuso, il recupero e il riciclo dei contenitori e dei substrati di coltivazione;
- informazione tempestiva alla Regione Emilia-Romagna dell'eventuale temporanea indisponibilità di specie richieste per la distribuzione e verifica congiunta della disponibilità presso altre strutture vivaistiche forestali pubbliche;
- trasmissione alla Regione Emilia-Romagna di informazioni, dati e statistiche, con periodicità almeno annuale, riguardanti l'andamento della produzione e della distribuzione del materiale vegetale;
- informazione preventiva alla Regione Emilia-Romagna della realizzazione di eventi organizzati e dare adeguata pubblicizzazione del progetto "*Mettiamo radici per il futuro*" e di pubblicazioni e materiale pubblicitario eventualmente prodotto;
- adempimento alle disposizioni di legge relative al settore fitosanitario, in particolare quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/2031 "*relativo alle misure di protezione contro gli organismi nocivi per le piante (...)*" e dal D.lgs. 2 febbraio 2021, n. 19 "*Norme per la protezione delle piante dagli organismi nocivi (...)*" in materia di registrazione e di responsabilità dell'Operatore Professionale;
- utilizzazione, estesa anche ad eventuali gestori, dei beni immobili, mobili e di consumo ricevuti in uso gratuito esclusivamente per le finalità previste per le attività vivaistiche in argomento ed esclusivamente all'interno del complesso Vivaio "*I Monti*", assicurandone il buon uso, nonché ogni manutenzione ordinaria che dovesse risultare necessaria, specie per quanto attiene il pieno mantenimento dello stato di sicurezza delle attrezzature, così come previsto dalla normativa vigente e dalla sua evoluzione;

- nel caso di guasti o di beni mobili inutilizzabili per usura, obsolescenza, o per il venire meno delle condizioni di esercizio in sicurezza, obbligo di non utilizzo dei beni con comunicazione tempestiva alla Regione Emilia-Romagna provvedendo, se richiesto, alla loro rottamazione a proprie spese;
- adempimento ad ogni obbligo di legge relativo al possesso ed all'impiego dei beni mobili e immobili ricevuti in comodato d'uso gratuito;
- utilizzo di macchine, attrezzature ed altri beni mobili presi in consegna esclusivamente da parte di personale idoneo, tecnicamente capace, informato e formato specificatamente allo scopo;
- informazione degli operatori sui rischi e sulle misure preventive nell'uso dei beni mobili sopra elencati e sul divieto di disattivare i dispositivi di sicurezza delle macchine, delle attrezzature e di ogni altro bene mobile;
- stipula e mantenimento in vigore di un'adeguata copertura assicurativa per la Assicurazione della Responsabilità Civile verso Terzi e prestatori d'opera (RCTO): per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti da prestatori di lavoro (dipendenti e non dipendenti) addetti all'attività svolta, ed oggetto della convenzione, dei quali l'Ente si avvalga in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolte, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale RCT di garanzia non inferiore a euro 1.500.000,00 per sinistro e euro 1.500.000,00 per persona ed euro 500.000 per danni a cose, RCO di garanzia non inferiore a euro 1.000.000,00 per sinistro, e con un limite non inferiore ad euro 500.000,00 per persona e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione a:
 - conduzione dei locali, strutture e beni consegnati;
 - committenza di lavori e servizi;
 - danni a cose in consegna e/o custodia;
 - danni a cose di terzi da incendio, esplosione, scoppio;
 - danni subiti e cagionati a terzi da persone non in rapporto di dipendenza con l'Ente, che partecipino all'attività oggetto del presente contratto, a qualsiasi titolo (volontari, collaboratori, ecc.), inclusa la loro responsabilità personale;
 - interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
 - l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico";
 - l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL;
 - la "Clausola di Buona Fede INAIL"
- stipula di un'Assicurazione Incendio e rischi accessori a copertura dei beni mobili di sua proprietà, contro i rischi di: incendio, fulmine, esplosione, scoppio – ed eventuali altre garanzie che ritiene opportuno assicurare - compresa comunque la garanzia "*Ricorso Terzi*" per un massimale non inferiore a euro 150.000,00 per sinistro. Resta facoltà dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità – Romagna stipulare copertura assicurativa contro i rischi del furto degli stessi beni;
- esecuzione a propria cura e spese di nuovi investimenti ed interventi di miglioramento fondiario e di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari ai beni mobili e immobili, anche eventualmente tramite appositi trasferimenti finanziari straordinari da parte della Regione Emilia-Romagna;
- definizione preventiva con l'Accademia, e per iscritto, delle proposte e della programmazione di realizzazione di nuovi investimenti, di interventi di manutenzione straordinaria e di ogni altro intervento di propria competenza sul fondo e sui beni mobili e immobili, eccetto quelli aventi carattere di improcrastinabilità ed urgenza;
- sostegno a proprio carico degli oneri relativi ai contratti di fornitura di energia elettrica, acqua potabile e per irrigazione, raccolta e smaltimento rifiuti, telefono, internet ed ogni altro servizio necessario per il funzionamento del vivaio, nonché imposte, tasse e contributi, e gli oneri relativi alle necessarie volture dei contratti in essere;

- assicurazione e mantenimento in vigore, per tutta la durata della convenzione dedicata, di polizza assicurativa *all risks* a tutela dei fabbricati e del patrimonio mobiliare di proprietà della Regione Emilia-Romagna presenti nel compendio Vivaio Forestale “*I Monti*”, con clausola di rinuncia al diritto di surroga (di cui all’art. 1916 C.C.).

SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all’art. 65 comma 2 lettere a), b), c), d), e), f), g) e h), del D.lgs. n. 36/2023, che non si trovino nelle situazioni di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del medesimo decreto, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

Non possono partecipare e, se del caso, saranno esclusi, i concorrenti per i quali:

- sussistano le cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023;
- sussistano le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all’art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- sussistano le condizioni di cui all’art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001, n. 165 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- sussistano altre cause di esclusione previste dalla legge.

Possono altresì presentare istanza raggruppamenti temporanei (costituiti o costituendi) di soggetti di cui sopra, mediante la documentazione infra specificata.

Saranno esclusi i soggetti che si trovano in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. I soggetti partecipanti, a pena di esclusione, devono possedere i requisiti e rispettare le condizioni oggetto delle dichiarazioni di cui all’Allegato n. 2.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo di concorrenti, ovvero di partecipare anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla procedura medesima in raggruppamento di concorrenti.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

- 1) Essere iscritti alla C.C.I.A.A. per attività coerenti con quelle oggetto del presente avviso. Per gli organismi non tenuti all’obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A.: deve essere dichiarata l’insussistenza del suddetto obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.
- 2) Essere in possesso dei requisiti necessari per lo svolgimento di tutte le attività di cui alla proposta progettuale e per il perseguimento delle finalità cui il bene è destinato, indicate alla voce “*Destinazioni d’uso previste*” del presente avviso.

IMPORTO MINIMO DI INVESTIMENTO DI VALORIZZAZIONE

La stima del canone annuale di mercato minimo è pari ad €/anno 6.500,00 (€/anno seimilacinquecento/00) da applicarsi all’intero periodo di gestione di anni 18 (diconsi anni diciotto) da prevedersi sottoforma di investimento di valorizzazione nell’importo minimo di euro 117.000,00 (diconsi euro centodiciasettemila/00), salvo maggior investimento offerto in sede di selezione dal concorrente, da realizzarsi nell’arco dell’intero periodo di Gestione, oltre a tutte le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che saranno interamente poste a carico del Gestore per l’intera durata della convenzione, come puntualmente individuate e distinte (ai soli fini autorizzatori) nel Disciplinare Tecnico allegato alla presente. Per le opere che eccedono l’ordinaria manutenzione e che prevedono innovazioni o ingenti rinnovamenti, il gestore dovrà acquisire il preventivo *nulla-osta* in forma scritta da parte del Servizio Patrimonio del Comune di Alto Reno Terme.

L'immobile verrà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna in favore del soggetto Concessionario.

Il Comune di Alto Reno Terme non rilascerà alcuna certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile concessi rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento di pubblicazione del presente Avviso. Sarà, conseguentemente, onere dell'assegnatario acquisire, integrare o rinnovare le certificazioni impiantistiche e ambientali.

Il Comune di Alto Reno Terme non eseguirà sull'immobile oggetto di concessione alcuna opera di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, presenti in loco.

Gli interventi necessari alla rifunzionalizzazione dell'immobile sono posti a carico del concessionario, così come l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, nulla-osta, ecc..., che occorressero per rendere il bene idoneo all'utilizzo.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA

L'offerta redatta in lingua italiana dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre il **giorno 07/10/2025, ore 12:00**, a mezzo posta o mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnate a mano nei giorni lavorativi dalle ore 9.00 alle ore 12:30 (dal lunedì al sabato) **presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Alto Reno Terme, sede comunale di Porretta Terme, Piazza della Libertà n. 13 (2° piano).**

Ogni operatore economico dovrà presentare una sola offerta.

La Stazione appaltante declina ogni responsabilità relativa a disguidi di trasmissione di qualunque natura, che impediscano la ricezione della documentazione entro il termine di scadenza previsto. L'ora e la data esatta di ricezione delle offerte sono stabilite in base all'effettiva ricezione e accettazione al protocollo del Comune di Alto Reno Terme.

Il plico predetto - contenente la documentazione amministrativa, l'offerta tecnica ed economica - deve essere chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e riportare in modo chiaro e ben leggibile il nominativo del mittente e la seguente dicitura: *“AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE “I MONTI”, UBICATO IN LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100”*. Saranno prese in considerazione solo le offerte arrivate entro il termine prescritto, a nulla valendo la data di spedizione anche risultante dal timbro postale. Il plico dovrà contenere tre buste distinte con le seguenti rispettive diciture:

- A. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- B. OFFERTA TECNICA
- C. OFFERTA ECONOMICA

Le offerte non rispondenti a quanto prescritto non saranno ammesse a valutazione.

CONTENUTO DELLA “BUSTA A” DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella “BUSTA A DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA devono essere allegati i seguenti documenti:

1) ISTANZA ED EVENTUALE PROCURA + DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

L'istanza con annessa dichiarazione redatta su *fac-simile Allegato n. 2*

Le dichiarazioni in ordine all'insussistenza delle cause automatiche di esclusione di cui all'articolo 94 commi 1 e 2 del Codice sono rese dall'operatore economico in relazione a tutti i soggetti indicati al comma 3 della predetta norma.

Le dichiarazioni in ordine all'insussistenza delle cause non automatiche di esclusione di cui all'articolo 98, comma 4, lettere g) ed h) del Codice sono rese dall'operatore economico in relazione ai soggetti di cui al punto precedente.

Le dichiarazioni in ordine all'insussistenza delle altre cause di esclusione sono rese in relazione all'operatore economico.

Con riferimento alle cause di esclusione di cui all'articolo 95 del Codice, il concorrente dichiara:

- le gravi infrazioni di cui all'articolo 95, comma 1, lettera a) del Codice commesse nei tre anni antecedenti la data di pubblicazione del bando di gara;
- gli atti e i provvedimenti indicati all'articolo 98 comma 6 del codice emessi nei tre anni antecedenti la data di pubblicazione del bando di gara
- tutti gli altri comportamenti di cui all'articolo 98 del Codice, commessi nei tre anni antecedenti la data di pubblicazione del bando di gara.

La dichiarazione di cui sopra deve essere resa anche nel caso di impugnazione in giudizio dei relativi provvedimenti.

L'operatore economico dichiara la sussistenza delle cause di esclusione che si sono verificate prima della presentazione dell'offerta e indica le misure di *self-cleaning* adottate, oppure dimostra l'impossibilità di adottare tali misure prima della presentazione dell'offerta.

L'operatore economico adotta le misure di *self-cleaning* che è stato impossibilitato ad adottare prima della presentazione dell'offerta e quelle relative a cause di esclusione che si sono verificate dopo tale momento.

Se l'operatore economico omette di comunicare alla stazione appaltante la sussistenza dei fatti e dei provvedimenti che possono costituire una causa di esclusione ai sensi degli articoli 94 e 95 del Codice e detti fatti o provvedimenti non risultino, il triennio inizia a decorrere dalla data in cui la stazione appaltante ha acquisito gli stessi, anziché dalla commissione del fatto o dall'adozione del provvedimento.

In caso di raggruppamento temporaneo, consorzio ordinario, aggregazione di retisti, GEIE, il concorrente fornisce i dati identificativi (ragione sociale, codice fiscale, sede) e il ruolo di ciascun partecipante.

In caso di consorzio di cooperative, consorzio imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all'articolo 65, comma 2, lettera b), c), d) del Codice, il consorzio indica il consorziato per il quale concorre alla gara.

Nell'istanza il concorrente dichiara:

- i dati identificativi (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, comune di residenza etc.) dei soggetti di cui all'articolo 94, comma 3, del Codice, ivi incluso l'amministratore di fatto, ove presente, ovvero indica la banca dati ufficiale o il pubblico registro da cui i medesimi possono essere ricavati in modo aggiornato alla data di presentazione dell'offerta;
- di non partecipare alla medesima gara contemporaneamente in forme diverse. Se l'operatore economico dichiara di partecipare in più di una forma, allega la documentazione che dimostra che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali;
- di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nella documentazione gara compreso il Disciplinare tecnico manutentivo, nonché di aver preso visione dei luoghi interessati dalla presente procedura;
- che l'offerta economica presentata è remunerativa giacché per la sua formulazione ha preso atto e tenuto conto:
 - o delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguita la fornitura;
 - o di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla fornitura, sia sulla determinazione della propria offerta;

L'istanza e le relative dichiarazioni sono sottoscritte:

- dal concorrente che partecipa in forma singola;
- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE costituiti, dalla mandataria/capofila;

- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE non ancora costituiti, da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o il consorzio o il gruppo;
- nel caso di aggregazioni di retisti:
 - a. se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e con soggettività giuridica, ai sensi dell'articolo 3, comma 4-*quater*, del decreto legge 10 febbraio 2009, n. 5, l'istanza deve essere sottoscritta dal solo operatore economico che riveste la funzione di organo comune;
 - b. se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica, ai sensi dell'articolo 3, comma 4-*quater*, del decreto legge 10 febbraio 2009, n. 5, l'istanza deve essere sottoscritta dall'impresa che riveste le funzioni di organo comune nonché da ognuno dei retisti che partecipa alla gara;
 - c. se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, oppure se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti per assumere la veste di mandataria, l'istanza deve essere sottoscritta dal retista che riveste la qualifica di mandatario, ovvero, in caso di partecipazione nelle forme del raggruppamento da costituirsi, da ognuno dei retisti che partecipa alla gara.
- nel caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all'articolo 65, comma 2, lettera b), c) e d) del Codice, l'istanza è sottoscritta dal consorzio medesimo.

L'istanza e le relative dichiarazioni sono firmate dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore munito della relativa procura. In tal caso, il concorrente allega all'istanza copia conforme all'originale della procura. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti al procuratore;

All'istanza con annesse dichiarazioni occorre allegare copia di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.

2) (Se del caso: nel caso di associazione o consorzio o GEIE non ancora costituito) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. con la quale l'operatore economico:

- indica a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo e assume l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente con riguardo alle associazioni temporanee o consorzi o GEIE;
- specifica, ai sensi dell'art. 48 comma 4 del codice, le parti della prestazione che saranno eseguite da ciascun componente l'RTI.

3) (nel caso di associazione o consorzio o GEIE già costituito) Mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica del consorzio o GEIE.

4) Deposito cauzionale pari al 2% dell'importo minimo di valorizzazione ovvero pari ad € **2.340,00 (diconsi euro *duemilatrecentoquaranta/00*) costituita sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 106 del D.lgs. 36/2023.**

La garanzia provvisoria è costituita, a scelta del concorrente sotto forma di cauzione o di fideiussione:

La cauzione è costituita mediante accredito, con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici, presso l'IBAN: IT78A0306902477100000046054 indicando in causale: "AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE "I MONTI", UBICATO IN LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100".

La fideiussione può essere rilasciata:

- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre

1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

http://www.ivass.it/ivass/impresa_jsp/HomePage.jsp

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante con allegato un documento di identità in corso di validità.

5) **Attestazione del versamento** effettuato per l'imposta di bollo.

6) **Attestato** di presa visione dei luoghi rilasciato dalla Stazione Appaltante.

CONTENUTO DELLA "BUSTA B" DOCUMENTAZIONE TECNICA

La busta B "OFFERTA TECNICA" dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

A) SCHEDE PROGETTO redatta conformemente al fac-simile allegato al presente Avviso (**Allegato n. 3**),

B) RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA contenente tutte le informazioni che costituiranno oggetto di valutazione:

1. Descrizione del progetto, obiettivi, indicazione delle attività previste con relativa eventuale ripartizione degli spazi, orari e modalità di fruizione, temporaneità o continuità delle stesse; ricadute per i soggetti destinatari descritte con indicatori quali-quantitativi di risultato atteso, cronoprogramma delle attività, conoscenza del contesto di riferimento, collaborazioni in essere con il Comune di Alto Reno Terme, elementi di sostenibilità ambientale e sociale, attività volte a migliorare lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale circoscrizionale e cittadino, dotazione di spazi fruibili dal Comune e/o dalla cittadinanza gratuitamente o a prezzi convenzionati.

2. Curriculum inerente alla struttura organizzativa del soggetto proponente dal quale emerga l'idoneità a porre in essere il progetto presentato, le relative capacità professionali ed organizzative, eventuale incidenza del volontariato, eventuali esperienze nella gestione di progetti simili, esperienze pregresse, anche con la Civica Amministrazione.

3. Piano di investimenti riportante: i costi di rifunzionalizzazione dell'immobile, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, la copertura economica del programma d'investimento con indicazione delle risorse finanziarie dedicate, il cronoprogramma degli interventi di valorizzazione e adeguamento normativo nonché di quelli manutentivi (programma delle manutenzioni ordinarie e straordinarie) per l'intero periodo di durata della convenzione.

La Relazione dovrà essere edita in massimo n. 20 facciate formato A4, carattere Arial, dimensione 12, interlinea 1,0);

C) ELABORATI GRAFICI (PLANIMETRIE, SEZIONI, PROSPETTI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI, ECC... - massimo n. 3 tavole (facciate) in formato A0

Non saranno valutate facciate eccedenti il numero massimo.

Nell'offerta tecnica, pena l'esclusione, non devono essere inseriti elementi che possano in qualche maniera anticipare il contenuto dell'offerta economica.

L'offerta tecnica sarà valutata dalla Commissione sulla base dei criteri e punteggi stabiliti dalla Stazione Appaltante nell'Allegato 4 - scheda valutazione Tecnica:

L'operatore economico allega una dichiarazione firmata contenente i dettagli dell'offerta coperti da riservatezza, argomentando in modo congruo le ragioni per le quali eventuali parti dell'offerta sono da segretare su carta libera.

Il concorrente a tal fine allega anche una copia firmata della relazione tecnica adeguatamente oscurata nelle parti ritenute costituenti segreti tecnici e commerciali. Resta ferma, la facoltà della stazione appaltante di valutare la fondatezza delle motivazioni addotte e di chiedere al concorrente di dimostrare la tangibile sussistenza di eventuali segreti tecnici e commerciali.

La predetta relazione deve essere sottoscritta:

- dal legale rappresentante o titolare del concorrente in caso di concorrente singolo.
- da tutti i legali rappresentanti dei soggetti che costituiranno l'ATI, il Consorzio o il Geie, nel caso di ATI, Consorzio o Geie non ancora costituito.
- dal legale rappresentante del capogruppo in nome e per conto proprio e dei mandanti nel caso di ATI, Consorzio o Geie già costituiti.

Nel caso in cui detta dichiarazione sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante o del titolare, va trasmessa la relativa procura.

CONTENUTO DELLA "BUSTA C" DOCUMENTAZIONE ECONOMICA

La busta C "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione indicante l'importo di valorizzazione offerto a rialzo rispetto all'importo minimo posto a base di gara.

L'importo di valorizzazione offerto dovrà essere espresso, in conformità al modello **Allegato n. 8** (*fac-simile* offerta economica), sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello indicato in lettere.

La percentuale di rialzo deve essere espressa fino alla seconda cifra decimale.

La predetta dichiarazione deve essere sottoscritta:

- dal legale rappresentante o titolare del concorrente in caso di concorrente singolo.
- da tutti i legali rappresentanti dei soggetti che costituiranno l'ATI, il Consorzio o il Geie, nel caso di ATI, Consorzio o Geie non ancora costituito.
- dal legale rappresentante del capogruppo in nome e per conto proprio e dei mandanti nel caso di ATI, Consorzio o Geie già costituiti.

Nel caso in cui detta dichiarazione sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante o del titolare, va trasmessa la relativa procura.

ESPERIMENTO DELLA GARA

Nella prima seduta pubblica, che si terrà il **giorno 08/10/2025, alle ore 09:00** presso la sede Comune di Alto Reno Terme, Servizio Tecnico Lavori Pubblici, Piazza della Libertà n. 13, piano terzo, la Commissione di valutazione procederà a:

- a) verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei plichi inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente avviso;
- c) attivare (eventualmente) la procedura di soccorso istruttorio per sanare/integrare la documentazione amministrativa.

Saranno ammessi alle sedute pubbliche i legali rappresentanti dei concorrenti o loro delegati.

All'esito del controllo della documentazione amministrativa, si procederà all'apertura delle buste tecniche e

alla loro valutazione in seduta riservata.

La Stazione Appaltante procederà alla valutazione e all'assegnazione dei punteggi tecnici in conformità **all'Allegato n. 4** (scheda di valutazione).

Il punteggio complessivo minimo per l'ammissibilità è di 30 punti su 80, di cui almeno 10 punti alla voce "Completezza del progetto".

Successivamente in seduta pubblica dopo aver dato lettura dei punteggi assegnati alle offerte tecniche si procederà all'apertura delle offerte economiche e a stilare la graduatoria.

In presenza di eventuale parità di punteggi prevarrà chi avrà ottenuto un maggiore punteggio nell'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

La concessione in uso e la gestione dell'immobile sarà affidata all'operatore economico che totalizzerà il punteggio migliore dato dalla somma del punteggio dell'offerta tecnica e dell'offerta economica tenuto conto che il punteggio a disposizione per la valutazione delle offerte è di complessivi punti 100 così suddivisi:

1) Analisi di merito del Progetto: 80 punti

2) Sostenibilità economica del Progetto: 20 punti.

L'assegnazione, previa verifica dei requisiti, sarà sottoposta all'approvazione della Giunta comunale, che assumerà apposito provvedimento deliberativo, cui farà seguito la formalizzazione in atto della concessione.

METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Il coefficiente $V(a)_i$ viene determinato per l'elemento prezzo secondo la seguente formula:

$$C_i = \left(\frac{A_i}{A_{max}} \right)$$

dove:

C_i = coefficiente attribuito al sub criterio di cui all'offerta economica del concorrente i-esimo

A_i = percentuale offerta dal concorrente i-esimo

A_{max} = percentuale dell'offerta più conveniente

Il punteggio da assegnare all'offerta economica si otterrà moltiplicando il coefficiente ottenuto per il punteggio massimo.

ALTRE INFORMAZIONI

- **I sopralluoghi, che potranno essere richiesti fino a n. 7 giorni naturali e consecutivi prima della scadenza, ed avranno quindi termine il giorno 30 settembre 2025 alle ore 12:00. Ad avvenuto sopralluogo, in funzionario preposto rilascerà apposita ricevuta, da inserire all'interno del plico di gara (Allegato n. 7).**
- Il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata tra le parti a valere ad ogni effetto di legge.
- Sono a carico dell'assegnatario anche tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse – ivi comprese quelle di registro ove dovute – relative alla stipulazione del contratto.
- La stazione appaltante si riserva di non procedere, all'assegnazione senza che i concorrenti possano rappresentare alcuna pretesa al riguardo.
- **La Stazione Appaltante, in ogni caso, si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione** del complesso immobiliare qualora nessuna offerta risulti conveniente e/o risulti idonea e/o soddisfacente in relazione alle finalità di interesse pubblico sottese alla concessione di cui al presente Avviso, e di procedere ad un nuovo esperimento nei modi che riterrà più opportuni.
- L'offerta vincolerà il concorrente per 180 dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.
- Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, che non venissero risolte di comune accordo, saranno definite dal Foro competente.
- Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Ing. Simonetta Baraccani, Responsabile del Servizio Patrimonio, Piazza della Libertà n. 13, tel. 0534.521.124.
- È possibile richiedere informazioni sulla procedura attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: simonetta.baraccani@comune.altorenoterme.bo.it oppure P.E.C. dell'ente: comune.altorenoterme@cert.cittametropolitana.bo.it.
- L'esito della procedura sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Alto Reno Terme (<http://www.comune.altorenoterme.bo.it/>).

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo UE 2016/679 e del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che il trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato.

I dati personali sono raccolti e trattati ai sensi dell'art. 6 paragrafo 1 lettera e) del Regolamento.

I dati forniti saranno oggetto di: raccolta, strutturazione, estrazione, comunicazione mediante trasmissione raffronto o interconnessione, registrazione, conservazione, consultazione, organizzazione, cancellazione o

distruzione, ogni altra operazione applicata a dati personali.

Il Comune di Alto Reno Terme non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

Considerata la tipologia della procedura in oggetto, il Comune potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

In ordine al procedimento instaurato, si informa che:

a. le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del/della contraente; le modalità di trattamento riguardano la procedura per la concessione del complesso di beni in oggetto da parte del Comune di Alto Reno Terme;

b. il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che l'interessato/a, se intende partecipare alla procedura, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in base alla vigente normativa;

c. la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'impossibilità di accogliere l'istanza presentata;

d. i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento e ad ogni soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.; i dati potranno essere, altresì, comunicati ai soggetti cui la comunicazione debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria; i dati, infine, potranno essere comunicati ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela del Comune di Alto Reno Terme in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali;

e. i diritti spettanti all'interessato/a sono quelli di cui agli articoli dal 15 al 22 del Regolamento UE n. 2016/679 e del D.lgs. 196/2003:

- diritto di ottenere dal Titolare del trattamento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati che la riguardano e, in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali e alle informazioni previste dall'art. 15 del Regolamento ed, in particolare, a quelle relative alla finalità del trattamento, alle categorie di dati, ai destinatari o categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati, al periodo di conservazione, ecc...;

- diritto di ottenere la rettifica dei dati nonché l'integrazione degli stessi;

- diritto di cancellazione dei dati ("diritto all'oblio") laddove ricorra una delle fattispecie di cui all'art. 17 del Regolamento;

- diritto di limitazione del trattamento, nei casi previsti dall'art. 18 del Regolamento;

- diritto di portabilità dei dati ai sensi dell'art. 20 del Regolamento;

f. soggetto attivo Titolare della raccolta e del trattamento dei dati è l'Amministrazione Comunale, con sede in Alto Reno Terme, Loc. Porretta Terme, Piazza della Libertà n. 13, 40046, Alto Reno Terme (BO); per il procedimento in essere il Titolare ha designato a trattare i dati la Responsabile del Servizio Patrimonio, già R.U.P., piazza della Libertà n. 13, e-mail: simonetta.baraccani@comune.altorenoterme.bo.it;

g. i dati personali saranno trattati e conservati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti (per tutta la durata dell'istruttoria e successivo periodo di tutela strutturale alle esigenze dell'Ente e, comunque, non oltre 20 anni successivi alla scadenza del rapporto di concessione); l'Amministrazione Comunale attua idonee misure per garantire che i dati personali raccolti nell'ambito del presente procedimento vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Amministrazione Comunale impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo; le misure di sicurezza adottate sono: sistemi di autenticazione, sistemi di autorizzazione, sistemi di protezione (antivirus, firewall, altro) minimizzazione, cifratura e continui monitoraggi di verifica e controllo continuo; il Comune non utilizza modalità di trattamento basate su processi decisionali automatici;

h. qualora si ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento, sarà possibile rivolgersi all'Autorità di controllo, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento; ulteriori informazioni in ordine ai diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it (e-mail: garante@gpdp.it).

Allegati:

1. Scheda tecnico patrimoniale LOTTO UNICO – Immobili in Alto Reno Terme, via Montecavallo n. 100;
2. *Fac – simile* istanza con dichiarazione sostitutiva di certificazione;

3. Modello *fac – simile* per la redazione della Proposta Progettuale (scheda progetto);
4. Scheda per la valutazione tecnica del progetto;
5. Schema di contratto di concessione;
6. Disciplinare tecnico manutenzioni;
7. Attestazione di avvenuto sopralluogo;
8. Modello *fac – simile* offerta economica.

SCHEDA TECNICO - PATRIMONIALE**MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE "I MONTI", UBICATO IN LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100.****PARTE PRIMA - CARATTERISTICHE PATRIMONIALI****UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI – CONDIZIONI GIURIDICHE**

La Regione Emilia-Romagna è proprietaria del complesso immobiliare denominato ex Vivaio Forestale "I Monti", situato nel Comune di Alto Reno Terme, in località Castelluccio, e censito al Catasto Terreni del medesimo Comune, Sezione "A – Porretta Terme", al Foglio n. 28, particelle n. 16-45-46-50-52-149-150-151, ed al Catasto Fabbricati Sezione "A – Porretta Terme", Foglio n. 28, particelle n. 45, n. 150 sub 1 e 2 e n. 151.

Detto complesso immobiliare si compone di n. 3 fabbricati e di aree scoperte, in buona parte occupate da terrazzamenti per la coltivazione di essenze arboree.

Il fabbricato principale (fg. 28, mapp. 45), un tempo direzione del vivaio forestale, oggi rifugio escursionistico, è un edificio con pianta pressoché rettangolare, copertura a due falde e struttura portante in muratura, che si articola su n. 2 livelli fuori terra (piani T e 1°). L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, pur necessitando di manutenzioni straordinarie alla copertura, di ampliamenti e di adeguamenti normativi al fine di renderlo perfettamente rispondente alla vigente normativa edilizia ed igienico-sanitaria in relazione alla succitata destinazione d'uso ricettiva.

Un secondo fabbricato (fg. 28, mapp. 150 sub.ni 1 e 2), posto immediatamente a valle del primo, costituisce invece edificio strumentale all'attività vivaistica, e si compone, anch'esso, di n. 2 livelli fuori terra attualmente destinati l'uno ad autorimessa con servizio igienico esterno alla sagoma (pian terreno) mentre l'altro (piano primo) a locale di deposito/magazzino. Anche tale immobile risulta edificato in muratura con copertura a capanna, ma, contrariamente al primo, versa in scarse condizioni manutentive e necessita di ristrutturazione totale al fine di poter essere impiegato nell'ambito del progetto di recupero del vivaio di cui nel prosieguo.

Il terzo ed ultimo fabbricato (fg. 28, mapp. 151), uso locale di deposito/magazzino per attrezzature vivaistiche, è invece ubicato immediatamente a monte del cancello di ingresso al complesso immobiliare, e risulta costituito da immobile in tronchi di legno faccia a vista con abbassamento in blocchi, il tutto su basamento troncopiramidale in

pietra arenaria con copertura a due falde e manto in lastre di fibrocemento. Internamente risulta un'unica volumetria (doppio volume) con altezza soppalcabile. La struttura portante del descritto fabbricato, in legno, presenta diverse criticità e marcescenze. Il fabbricato dovrà pertanto essere assoggettato a demolizione e fedele ricostruzione per sagoma, volume e materiali (demo-ricostruzione).

Le aree deputate alle coltivazioni di essenze arboree (nel prosieguo anche solo semplicemente "terrazze" o "vasche" di coltivazione) risultano ubicate parte in posizione attigua al rifugio escursionistico, e parte a valle del complesso immobiliare sopra descritto, in distinta area perimetrata da recinzione ed accessibile a mezzo autonomo cancello (c.d. vivaio dei castagni). Le terrazze prossime al rifugio, anch'esse delimitate sul perimetro da recinzione in rete metallica plastificata e relativa paleria in acciaio rivestito, risultano oggi libere da piantumazioni e possono pertanto parzialmente essere impiegate per attività all'aperto collaterali a quella ricettiva-turistico-ricreativa.

L'ex Vivaio Forestale "I Monti", con convenzione rep. n. 3220 del 30.12.2004, è stato dato in uso all'allora Comune di Porretta Terme (cessato al 1° gennaio 2016 ed incorporato, per fusione, nel nuovo Comune di Alto Reno Terme), il quale, nell'ambito del periodo di propria gestione, ha eseguito lavori di manutenzione straordinaria e di riassetto funzionale volti alla realizzazione di un progetto gestionale dei beni al fine di valorizzarli sotto il profilo socio-economico, di mantenere viva la cultura della presenza dell'uomo in montagna ed il significato del suo operato, e per farne un punto di riferimento didattico e turistico-ricreativo.

A far data dal 1° gennaio 2016, con L.R. n. 19/2015, è stato istituito il Comune di Alto Reno Terme, derivante della fusione del Comune di Porretta Terme con il Comune di Granaglione; tale nuovo ente è subentrato, per disposizioni di legge, negli impegni già assunti dal Comune di Porretta Terme nell'ambito della convenzione succitata.

Con successive determinazioni dirigenziali del Settore patrimonio, logistica, Lavori Pubblici, sicurezza e approvvigionamenti della Regione Emilia-Romagna n. 24804 del 19.12.2022, n. 26639 del 18.12.2023 e n. 27933 del 20.12.2024, la sopramenzionata convenzione è stata ulteriormente prorogata fino al 28.02.2025; nelle more della stipula di una nuova convenzione di valorizzazione, il complesso immobiliare in argomento è rimasto, in accordo tra le parti, in concessione al Comune di Alto Reno Terme, per garantirne una gestione priva di interruzioni.

In data 10.07.2024, la Regione Emilia-Romagna, quale ente proprietario, ha richiesto la Verifica dell'Interesse Culturale (V.I.C.) del patrimonio immobiliare pubblico, che si è conclusa con l'affermazione che l'ex Vivaio Forestale "I Monti" non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 co. 1 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, come da nota Prot. 28/10/2024.1213887, con la precisazione che l'immobile in oggetto ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera h) del Codice dei beni culturali e, pertanto, rimane sottoposto alle disposizioni degli artt. 146, 147 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., di cui è stata richiesta la documentazione comprovante.

Il suddetto articolo, rubricato "Aree tutelate per legge", statuisce che "Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: ... h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici".

Con nota Prot. 19/12/2024.1381575, la responsabile del Settore Programmazione, Sviluppo del Territorio e Sostenibilità delle Produzioni della Regione Emilia-Romagna, interpellata sulla questione, svolti gli opportuni approfondimenti giuridici sulla sussistenza dell'uso civico in ordine alle aree in questione, anche mediante consultazione della documentazione custodita presso l'archivio regionale degli usi civici, è addivenuta alla conclusione che "i beni come sopra catastalmente identificati non risultano all'attualità gravati da usi civici".

La Regione Emilia-Romagna, valutata positivamente l'attuazione, finora svolta, del progetto gestionale alla base della precedente convenzione, considerato che gli ulteriori interventi proposti contribuiscono ad una valorizzazione del bene regionale in parola, e ritenuto lo stesso complesso immobiliare non suscettibile di d'utilizzazione diretta per propri fini istituzionali, ha reputato coerente coi principi di sussidiarietà la concessione dell'ex vivaio "I Monti" al Comune di Alto Reno Terme per una durata di ulteriori 25 anni (decorrenti dal 9 aprile 2025).

L'art. 8, comma 1 e 1 bis della L.R. n. 10/2000 e ss.mm.ii. prevede espressamente la possibilità che la Giunta Regionale affidi, tra gli altri, anche agli enti locali la gestione dei beni immobili della Regione Emilia-Romagna condividendo l'interesse pubblico generale sotteso come sopra esposto.

Con nuova convenzione di valorizzazione rep. RSPPG 09/04/2025.0000021.U del 09.04.2025, a titolo gratuito in considerazione dell'assunzione a carico del concessionario di tutti gli oneri di gestione, dei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento funzionale, come da originaria convenzione rep. 3220 del 30.12.2004, nonché in considerazione delle finalità pubbliche sottese al progetto gestionale, la Regione Emilia-Romagna ha concesso in uso il compendio immobiliare succitato al Comune di Alto Reno Terme per ulteriori 25 anni, consentendo all'ente concessionario di addivenire agli impegni assunti anche per tramite di sub-concessione, totale o parziale, a qualsiasi titolo e previa semplice comunicazione all'ente proprietario, in favore di soggetti terzi (enti, persone giuridiche pubbliche o private, cittadini e associazioni del territorio) atti a garantire tutte le attività manutentive trasferite (ordinarie e straordinarie) e la valorizzazione dei beni immobili in gestione mediante nuovi investimenti sugli immobili, coerentemente col progetto gestionale ambientale-culturale-didattico-turistico-ricreativo legato alla storia ed alle tematiche del territorio.

Il Comune è e rimane l'unico interlocutore per la Regione Emilia-Romagna per qualsiasi questione afferente alla citata convenzione.

La concessione a titolo gratuito dei beni, in considerazione della natura pubblica dell'affidatario e dell'uso previsto, trova giustificazione nell'impegno ad eseguire i lavori di cui all'art. 5 della richiamata convenzione, in atti, nonché dell'impegno a custodire ed effettuare la necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria a presidio del bene affidato in gestione.

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

La stima del canone annuale di mercato minimo è pari ad **€/anno 6.500,00 (€/anno seimilacinquecento/00)** da applicarsi all'intero periodo di gestione di **anni 18 (dicorsi anni nove diciotto)** da prevedersi sottoforma di investimento di valorizzazione nell'importo minimo di **euro 117.000,00 (dicorsi euro centodiciasettemila/00)** da realizzarsi nell'arco dell'intero periodo di gestione, **oltre a tutte le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che saranno interamente poste a carico del gestore per l'intera durata della convenzione, come puntualmente individuate e distinte (ai soli fini autorizzatori) nel Disciplinare Tecnico allegato alla presente.** Per le opere che eccedono l'ordinaria manutenzione e che prevedono innovazioni o ingenti rinnovamenti, il gestore dovrà acquisire il **preventivo nulla-osta** in forma scritta da parte del Servizio Patrimonio del Comune di Alto Reno Terme.

Il valore complessivo di euro 117.000,00 di cui sopra, rappresenta l'importo minimo di valorizzazione che il gestore dovrà investire sul complesso immobiliare in oggetto nei 18 anni di gestione. Oltre a tale importo restano a carico del gestore le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione dei beni immobili a garanzia di conservazione degli stessi.

Il canone è interamente assorbito dall'investimento di valorizzazione proposto in sede di offerta, in rialzo rispetto all'investimento minimo di euro 117.000,00 sull'intero periodo di gestione pari a 18 annualità.

L'esecuzione di detto investimento di valorizzazione sarà assistita da polizza fideiussoria a garanzia dell'intero importo offerto dal concessionario, che sarà progressivamente svincolata dall'ente in funzione dell'ottenimento della regolare esecuzione delle opere progressivamente eseguite, con facoltà dell'ente di escutere l'eventuale importo corrispondente alla quota di lavori non realizzati nell'ambito dell'intero periodo di gestione.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Complesso immobiliare denominato ex Vivaio Forestale "I Monti", situato nel Comune di Alto Reno Terme, in località Castelluccio, via Montecavallo n. 100, ed allibrato al Catasto Terreni del medesimo Comune nella Sezione "A – Porretta Terme" al Foglio n. 28 con particelle n. 16-45-46-50-52-149-150-151, ed al Catasto Fabbricati nella Sezione "A – Porretta Terme", Foglio 28, con particelle n. 45, n. 150 sub 1 e 2 e n. 151.

Il concessionario avrà l'obbligo, a seguito della realizzazione di opere volte al perseguimento delle finalità progettuali suesposte, di provvedere, a propria cura e spese, agli aggiornamenti catastali necessari.

PLANIMETRIE CATASTALI

Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.

MODULARIO
a.c.c. n. 497

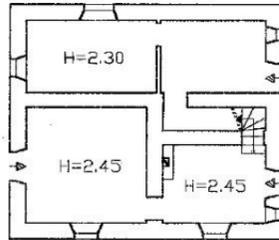


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
LOC. VIVAIO

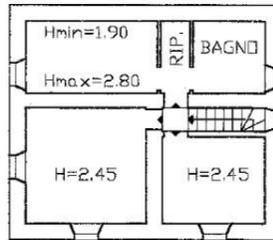
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

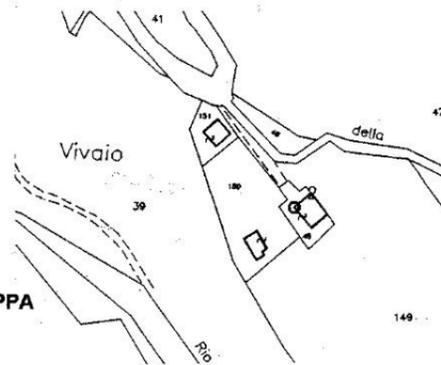
Planimetria di u.i.u. in Comune di...**PORRETTA TERME**..... via**VIA MONTE CAVALLO**..... civ.....**100**....



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1 : 2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. **200**

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA TIOLI DANIELA (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	DIPENDENTE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA	
Ultima planimetria in atti		
Data presentazione: 07/02/2001	Scritto in data: 11/01/2001	
Totale schede: 28	Formato di acquisizione: A4 (210x297)	
n. 45	sub. 1	
	data 11/01/2001 Firma <i>Daniela Tioli</i>	

Linea 01
Catasto Fabbricati - Situazione al 07/06/2025 - Comune di ALTO RENO TERME (M369A) - < Foglio 28 - Particella 45 - Subalterno >
LOCALITA' VIVAIO n. 100 Piano T-1

MODULARIO
a.l.c. n. 497

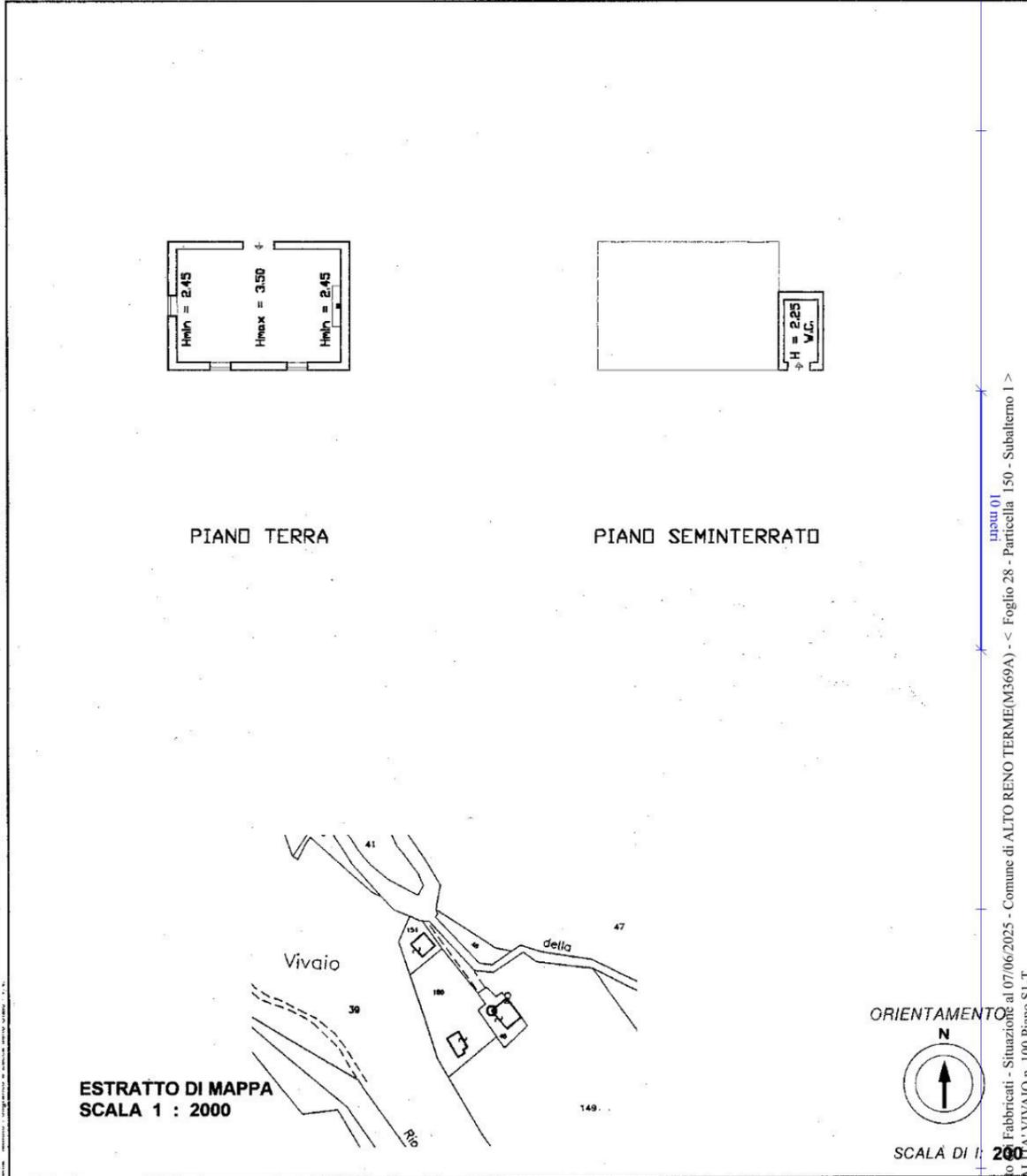


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
LOC. VIVAIO

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di...**PORRETTA TERME**..... via**VIA MONTE CAVALLO**..... civ.....**100**.....



Linea 01
Chiuso - Fabbricati - Situazione al 07/06/2025 - Comune di ALTO RENO TERME(M369A) - < Foglio 28 - Particella 150 - Subalterno 1 >
LOCALITA' VIVAIO n. 100 Piano S1-T

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA TIOLI DANIELA (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	DIPENDENTE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA	
Ultima data di presentazione: 07/06/2025	Richiedente: GNRSE82S19A558E	
Totale schede: 28	Formato di acquisizione: A4 (210x297)	Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
n. 150 sub. 1	data 11/01/2001	Firma <i>Daniela Tioli</i>

MODULARIO
a.r. n. 497

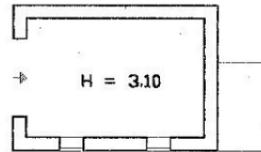


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
LOC. VIVAIO

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di...**PORRETTA TERME**..... via**VIA MONTE CAVALLO**..... civ.....**100**.....



PIANO SEMINTERRATO



ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1 : 2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

linea 01
Chiuso Fabbricati - Situazione al 07/06/2025 - Comune di ALTO RENO TERME (M369A) - < Foglio 28 - Particella 150 - Subalterno 2 >
LOCALITA' VIVAIO n. 100 Piano S1

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA TIOLI DANIELA (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	DIPENDENTE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA	
Ultima planimetria in atti		
Data presentazione: 07/06/2025	Richiedente: GNRSE82S19A558E	
Totale schede: 28	Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)	
n. 150 sub. 2	data ..11/01/2001. Firma <i>Daniela Tioli</i>	

MODULARIO
a.r.n. 497



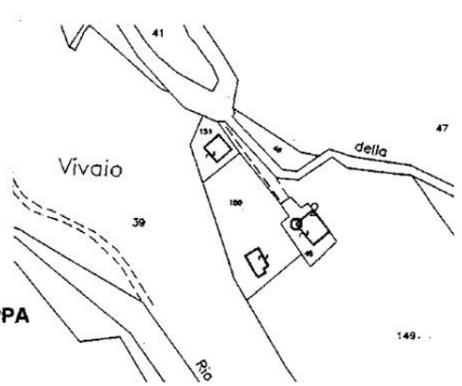
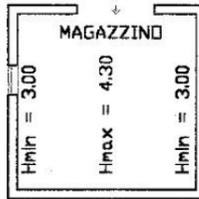
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
LOC. VIVAIO

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PORRETTA TERME** via **VIA MONTE CAVALLO** civ. **100**.....

PIANO TERRA



ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1 : 2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Ultima planimetria in atti
 Data presentazione catastale: 07/06/2025
 Foglio 28 - Particella 151 sub. 1

Compilata dal **GEOMETRA TIOLI DANIELA**
 (Titolo, cognome e nome)
DIPENDENTE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA
 della provincia di **BOLOGNA**
 data **11/01/2001** Firma *Daniela Tiole*

RISERVATO ALL'UFFICIO

Allegato 01
Catasto - Fabbricati - Situazione al 07/06/2025 - Comune di ALTO RENO TERME (M369A) - < Foglio 28 - Particella 151 - Subalterno >
LOC. ALTA VIVAIO n. 100 Piano T

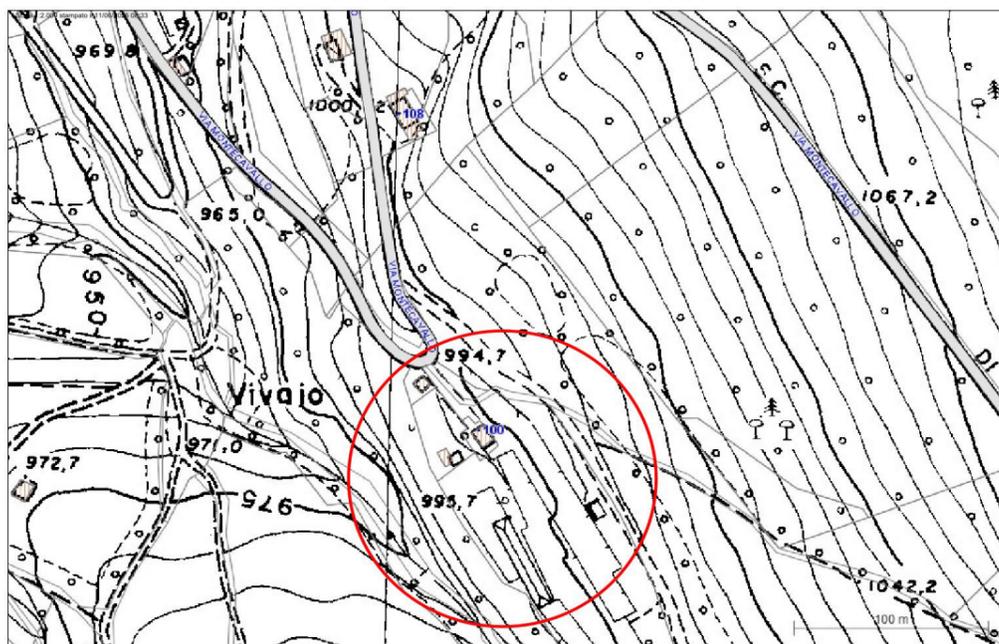
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Si riporta, a mero titolo informativo, estratto di mappa catastale non in scala, con indicazione, in colore arancio, del complesso di fabbricati oggetto di concessione.



ESTRATTO DI CARTA TECNICA REGIONALE

Si riporta, a mero titolo informativo, estratto, non in scala, di C.T.R. 1:5000, con indicazione, in rosso, del complesso di fabbricati in oggetto di concessione



VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

In data 10.07.2024, la Regione Emilia-Romagna, quale ente proprietario, ha richiesto la Verifica dell'Interesse Culturale (V.I.C.) del patrimonio immobiliare pubblico, che si è conclusa con l'affermazione che l'ex Vivaio Forestale "I Monti" **non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 co. 1 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42**, come da nota Prot. 28/10/2024.1213887, con la precisazione che l'immobile in oggetto ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettera h) del Codice dei beni culturali e, pertanto, rimane sottoposto alle disposizioni degli artt. 146, 147 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., di cui è stata richiesta la documentazione comprovante.

Il suddetto articolo, rubricato "Aree tutelate per legge", statuisce che "Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: ... h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici".

Con nota Prot. 19/12/2024.1381575, la responsabile del Settore Programmazione, Sviluppo del Territorio e Sostenibilità delle Produzioni della Regione Emilia-Romagna, interpellata sulla questione, svolti gli opportuni approfondimenti giuridici sulla sussistenza dell'uso civico in ordine alle aree in questione, anche mediante consultazione della documentazione custodita presso l'archivio regionale degli usi civici, è addivenuta alla conclusione che **"i beni come sopra catastalmente identificati non risultano all'attualità gravati da usi civici"**.

STATO OCCUPAZIONALE

Il complesso di beni in oggetto risulta attualmente occupato dal gestore uscente, il quale ha l'onere di liberare i locali entro la data di assegnazione e messa a disposizione degli stessi in favore del nuovo gestore individuato in esito alla presente procedura.

Resta oggetto di rapporto esclusivo tra le parti uscente e subentrante la gestione del patrimonio mobiliare di proprietà esclusiva del gestore uscente (e pertanto dei beni mobili non riconducibili ad inventari pubblici comprendenti il mobilio a corredo della struttura come consegnato al gestore uscente), il quale potrà rimuoverli, a proprio onere e spesa, ovvero cederli liberamente al gestore subentrante.

Costituiscono beni mobili oggetto d'inventario i compendi d'arredo di cui al verbale annesso alla convenzione rep. n. 3220 del 30/12/2004, che resteranno pertanto a corredo dell'immobile ad uso rifugio escursionistico nella piena disponibilità del nuovo gestore, oltre a n. 1 bene mobile registrato consistente in mezzo d'opera battipista cingolato di proprietà del Comune di Alto Reno Terme.

CONDOMINIO

Il complesso immobiliare in oggetto non fa parte di un condominio, pertanto non risulta assoggettato alla relativa normativa nazionale e regionale in materia.

UTENZE

Saranno a carico del nuovo concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

Il riscaldamento è garantito mediante caldaia murale esclusiva con la possibilità di integrazione con riscaldamento a legna.

Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale, come da Disciplinare Tecnico allegato, che distingue le opere di libera effettuazione da quelle soggette a nulla-osta del Comune di Alto Reno Terme.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Alla data della presente manifestazione d'interesse, gli immobili oggetto di convenzione (verifica espletata sull'immobile ad uso rifugio escursionistico Sez. A, fg. 28, mapp. 45) risultano inquadrati come segue da vigente Strumento Urbanistico (fonte portale "WebSIT"):

Tipo Nome	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (TR1)
Sezione	A
Foglio	28
Mappale	45
Area particella	230
% Intersezione	100%
CodTipo	TR1
Strumento	P.S.C. APPROVATO IL 22/12/2004
Stato	Vigente
Gruppo	TAV. 3 - AMBITI TERRITORIALI TRASFORMAZIONI
Parte	completamente

Tipo Nome	Aree soggette a vincolo idrogeologico
Sezione	A
Foglio	28
Mappale	45
Area particella	230
% Intersezione	100%
CodTipo	Vinc_Idrogeo
Strumento	P.S.C. APPROVATO IL 22/12/2004
Stato	Vigente
Gruppo	TAV. 2 - TUTELE AMBIENTALI E STORICO
Parte	completamente

Tipo Nome	Rocce magazzino
Sezione	A
Foglio	28
Mappale	45

Area particella	230
% Intersezione	10%
CodTipo	103
Strumento	P.S.C. APPROVATO IL 22/12/2004
Stato	Vigente
Gruppo	TAV. 2 - TUTELE AMBIENTALI E STORICO
Parte	in parte

Tipo Nome	Sistema delle aree forestali (art. 2.2.7)
Sezione	A
Foglio	28
Mappale	45
Area particella	230
% Intersezione	100%
CodTipo	120
Strumento	P.S.C. APPROVATO IL 22/12/2004
Stato	Vigente
Gruppo	TAV. 2 - TUTELE AMBIENTALI E STORICO
Parte	completamente

Tipo Nome	Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico
Sezione	A
Foglio	28
Mappale	45
Area particella	230
% Intersezione	100%
CodTipo	125
Strumento	P.S.C. APPROVATO IL 22/12/2004

Stato	Vigente
Gruppo	TAV. 2 - TUTELE AMBIENTALI E STORICO
Parte	completamente

Tipo Nome	Connettivo ecologico diffuso
Sezione	A
Foglio	28
Mappale	45
Area particella	230
% Intersezione	100%
CodTipo	135
Strumento	P.S.C. APPROVATO IL 22/12/2004
Stato	Vigente
Gruppo	TAV. 2 - TUTELE AMBIENTALI E STORICO
Parte	completamente

Tipo Nome	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 2.2.8)
Sezione	A
Foglio	28
Mappale	45
Area particella	230
% Intersezione	100%
CodTipo	88
Strumento	P.S.C. APPROVATO IL 22/12/2004
Stato	Vigente
Gruppo	TAV. 2 - TUTELE AMBIENTALI E STORICO
Parte	completamente

Tipo Nome	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (TR1)
Sezione	A
Foglio	28
Mappale	45
Area particella	230
% Intersezione	100%
CodTipo	TR1
Strumento	R.U.E. APPROVATO IL 22/12/2004 e s.m.i. (aggiornamenti 24/02/21)
Stato	Vigente
Gruppo	-
Parte	completamente

Tipo Nome	C - Unità idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici (art. 12 PSAI)
Sezione	A
Foglio	28
Mappale	45
Area particella	230
% Intersezione	100%
CodTipo	C
Strumento	P.S.A.I.
Stato	Vigente
Gruppo	PSAI
Parte	completamente

Tipo Nome	Formazione di Castiglione dei Pepoli - membro arenaceo
Sezione	A
Foglio	28
Mappale	45

Area particella	230
% Intersezione	100%
CodTipo	CDP3
Strumento	Microzonazione Sismica - 2019
Stato	Vigente
Gruppo	MICROZONAZIONE SISMICA
Parte	completamente

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo la cartografia di Zonizzazione Acustica del Comune di Alto Reno Terme (Tav. 1.1 – scala 1 : 10.000), il complesso di immobili in argomento risulta ricadente in “Area di tutela (uso scolastico, ospedaliero, verde pubblico) – classe I”.

I “Valori limite di emissione” Leq in dB(A) (art. 2) DPCM 14 novembre 1997 sono di 45 diurno e 35 notturno.

I “Valori limite di immissione” Leq in dB(A) (art. 2) DPCM 14 novembre 1997 sono di 50 diurno e 40 notturno.

I “Valori di qualità” Leq in dB(A) (art. 2) DPCM 14 novembre 1997 sono di 47 diurno e 37 notturno.

Sono posti in capo al gestore tutti gli adempimenti e le verifiche dettati dalla normativa di settore in relazione all’attività che si svolgeranno presso la struttura.

AUTORIZZAZIONI S.U.A.P.

L’immobile ad uso rifugio escursionistico risulta dotato di autorizzazione sanitaria n. 19/2006 e di autorizzazione alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande n. 4/2006 del Registro.

Restano in capo al concessionario la voltura, il rinnovo, il rispetto delle citate autorizzazioni, nonché gli adeguamenti eventualmente richiesti alle strutture e/o alle attrezzature rispetto alle disposizioni impartite dalle stesse.

DESTINAZIONE D’USO

L’immobile principale (mappale n. 45) ha assunto, a seguito delle opere pubbliche svolte dall’allora Comune di Porretta Terme sulla struttura, una specifica destinazione a rifugio escursionistico, e dovrà continuare ad essere destinato a tale funzione. Sono ammesse anche attività diverse e collaterali a quelle indicate, purché accessorie alla destinazione prevalente e di carattere secondario e strumentale. I restanti immobili (terreni e fabbricati) hanno invece conservato la destinazione a beni strumentali all’attività vivaistica, non essendo stati coinvolti da interventi di cambio d’uso.

Sono posti a carico del gestore gli interventi di valorizzazione, sottesi alle relative approvazioni e/o pratiche edilizie, prodromici all’adeguamento normativo del fabbricato principale (mappale n. 45) alla succitata destinazione d’uso.

ULTERIORI NOTE

I beni saranno concessi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, coi relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Il bene sarà concesso senza obbligo del Comune di Alto Reno Terme di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

Sull'area cortilizia esclusiva, all'interno del cancello carrabile, insiste il serbatoio GPL a corredo dell'immobile, la cui manutenzione è posta in essere al gestore individuato. Restano in capo al gestore anche tutti gli adempimenti antincendio annessi e connessi all'attività svolta, con obbligo di richiesta, ove necessario, di Certificato di Prevenzione Incendi e/o deposito di SCIA antincendio ed il ruolo di Terzo Responsabile (ove non esternalizzato dallo stesso gestore). È a carico del gestore anche la manutenzione e la verifica periodica degli estintori portatili.

ATTIVITA' VIVAISTICA: RILANCIO, POTENZIAMENTO E GESTIONE

NOTA BENE:

Il Comune di Alto Reno Terme si riserva, a suo insindacabile giudizio, di scorporare parte dei beni immobili affidati in gestione (meglio individuati nella tabella che segue) i quali saranno destinati ad un progetto di rilancio della struttura vivaistica in *partnership* con la Regione Emilia-Romagna, quale Ente proprietario dell'intera struttura.

Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO ALTRE INFORMAZIONI					
Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità	Cl	Superficie (m2)	Red. Dom.	Red. Agr.
28	16	-	intero	bosco alto	01	9472	14,00	2,00
28	50	-	intero	bosco ceduo	02	30666	19,00	4,00
28	52	-	intero	bosco alto	02	14536	11,00	2,00
28	149	-	parte	bosco alto	01	10820	16,00	3,00
28	150	-	intero	ente urbano		900		
28	151	-	parte	ente urbano		190		

Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
28	150	1	U	C02	1	31,00 mq	84,85
28	150	2	U	C06	1	25,00 mq	132,99
28	151	-	U	C02	1	36,00 mq	98,54

Il comune si riserva di affidare direttamente o tramite procedura ad evidenza pubblica, le attività di seguito elencate afferenti alla parte vivaistica (sottoforma di elenco indicativo e non esaustivo), senza che il gestore dell'intero complesso possa opporsi e/o sollevare riserve di qualsiasi natura:

- collaborare col Comune di Alto Reno Terme alla realizzazione delle opere di valorizzazione e manutenzione del patrimonio immobiliare strumentale alle attività vivaistiche, che saranno finanziariamente sostenute dalla Regione Emilia-Romagna quale ente proprietario;

- eseguire tutti gli interventi colturali necessari a costituire, rinnovare annualmente e mantenere in buono stato vegetativo il materiale vegetale necessario per i seguenti punti, tramite semine, trapianti e altri metodi di

moltiplicazione, come definiti nel programma annuale di cui all'art. 6 comma 3 e sotto la supervisione dell'Accademia;

- ottenere, riprodurre e distribuire materiale di moltiplicazione sano e, ove possibile, autoctono e certificato ai sensi della normativa vigente, con particolare riferimento alle specie elencate all' Allegato I del D.Lgs. 10 novembre 2003, n. 386 "Attuazione della direttiva 1999/105/CE relativa alla commercializzazione dei materiali forestali di moltiplicazione", limitatamente alle specie tipiche degli ambienti montani;

- garantire la riproduzione e l'allevamento di adeguate quantità e varietà di specie arboree autoctone (in contenitore e in vaso), cercando di soddisfare le richieste che perverranno dagli aventi diritto alla distribuzione, con particolare riferimento alle esigenze delle pubbliche amministrazioni regionali oltre che della stessa Regione Emilia-Romagna;

- minimizzare l'utilizzo di prodotti fitosanitari e fertilizzanti chimici, di materiale plastico non biodegradabile e di substrati di origine non rinnovabile;

- favorire l'impiego di composti di natura organica e biologica, le buone pratiche agricole - come il sovescio - e ogni misura atta a massimizzare il riuso, il recupero e il riciclo dei contenitori e dei substrati di coltivazione;

- informare tempestivamente la Regione Emilia-Romagna dell'eventuale temporanea indisponibilità di specie richieste per la distribuzione e verificare congiuntamente la disponibilità in altre strutture vivaistiche forestali pubbliche;

- fornire alla Regione Emilia-Romagna informazioni, dati e statistiche, con periodicità almeno annuale, riguardanti l'andamento della produzione e della distribuzione del materiale vegetale;

- informare preventivamente la Regione Emilia-Romagna della realizzazione di eventi organizzati e dare adeguata pubblicizzazione del progetto "*Mettiamo radici per il futuro*" e di pubblicazioni e materiale pubblicitario eventualmente prodotto;

- adempiere alle disposizioni di legge relative al settore fitosanitario, in particolare quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/2031 "*relativo alle misure di protezione contro gli organismi nocivi per le piante (...)*" e dal D.lgs. 2 febbraio 2021, n. 19 "*Norme per la protezione delle piante dagli organismi nocivi (...)*" in materia di registrazione e di responsabilità dell'Operatore Professionale;

- utilizzare, o fare utilizzare ad eventuali gestori, i beni immobili, mobili e di consumo ricevuti in uso gratuito di cui ai predetti elenchi, esclusivamente per le finalità previste dalla presente convenzione ed esclusivamente all'interno del Vivaio "I Monti", assicurandone il buon uso, nonché ogni manutenzione ordinaria risultata necessaria, specie per quanto attiene il pieno mantenimento dello stato di sicurezza delle attrezzature, così come previsto dalla normativa vigente e dalla sua evoluzione;

- nel caso di guasti o se i beni mobili divengano inutilizzabili per usura, obsolescenza, o per il venire meno delle condizioni di esercizio in sicurezza, a non utilizzare i beni e darne tempestiva comunicazione alla Regione Emilia-Romagna provvedendo, se richiestogli, alla loro rottamazione a proprie spese;

- adempiere ad ogni obbligo di legge relativo al possesso ed all'impiego dei beni mobili e immobili ricevuti in comodato d'uso gratuito;

- far utilizzare le macchine, le attrezzature e gli altri beni mobili presi in consegna esclusivamente a personale idoneo, tecnicamente capace, informato e formato specificatamente allo scopo;

- informare gli operatori sui rischi e sulle misure preventive nell'uso dei beni mobili sopra elencati e sul divieto di disattivare i dispositivi di sicurezza delle macchine, delle attrezzature e di ogni altro bene mobile;

- stipulare e mantenere in vigore un'adeguata copertura assicurativa per la Assicurazione della Responsabilità Civile verso Terzi e prestatori d'opera (RCTO): per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti da prestatori di lavoro (dipendenti e non dipendenti) addetti all'attività svolta, ed oggetto della convenzione, dei quali l'Ente si avvalga in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività oggetto della presente convenzione, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale RCT di garanzia non inferiore a Euro 1.500.000,00 per sinistro e Euro 1.500.000,00 per persona ed Euro 500.000 per danni a cose, RCO di garanzia non inferiore a

Euro 1.000.000,00 per sinistro, e con un limite non inferiore ad Euro 500.000,00 per persona e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione a:

- conduzione dei locali, strutture e beni consegnati;
 - committenza di lavori e servizi;
 - danni a cose in consegna e/o custodia;
 - danni a cose di terzi da incendio, esplosione, scoppio;
 - danni subiti e cagionati a terzi da persone non in rapporto di dipendenza con l'Ente, che partecipino all'attività oggetto del presente contratto, a qualsiasi titolo (volontari, collaboratori, ecc.), inclusa la loro responsabilità personale;
 - interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
 - l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico";
 - l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL;
 - la "Clausola di Buona Fede INAIL"
- stipulare Assicurazione Incendio e rischi accessori a copertura dei beni mobili di sua proprietà, contro i rischi di: incendio, fulmine, esplosione, scoppio – ed eventuali altre garanzie che ritiene opportuno assicurare - compresa comunque la garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 150.000,00 per sinistro. Resta facoltà dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità – Romagna stipulare copertura assicurativa contro i rischi del furto degli stessi beni;
- eseguire a propria cura e spese nuovi investimenti e interventi di miglioramento fondiario e di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari ai beni mobili e immobili, anche eventualmente tramite appositi trasferimenti finanziari straordinari da parte della Regione Emilia-Romagna;
- concordare preventivamente con l'Accademia, per iscritto, le proposte e la programmazione di realizzazione di nuovi investimenti, gli interventi di manutenzione straordinaria e ogni altro intervento di propria competenza sul fondo e sui beni mobili e immobili, eccetto quelli aventi carattere di improcrastinabilità e urgenza;
- sostenere gli oneri relativi ai contratti di fornitura di energia elettrica, acqua potabile e per irrigazione, raccolta e smaltimento rifiuti, telefono, internet ed ogni altro servizio necessario per il funzionamento del vivaio, nonché imposte, tasse e contributi, e gli oneri relativi alle necessarie volture dei contratti in essere;
- assicurare e mantenere in vigore per tutta la durata della presente convenzione polizza assicurativa *all risks* a tutela dei fabbricati e del patrimonio mobiliare di proprietà della Regione Emilia-Romagna presenti nel compendio Vivaio Forestale "I Monti", con clausola di rinuncia al diritto di surroga (di cui all'art. 1916 C.C.).

ALLEGATRO N. 2

AL COMUNE DI ALTO RENO TERME

SERVIZIO PATRIMONIO

PIAZZA DELLA LIBERTA', 13

40046 ALTO RENO TERME (BO)

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE "I MONTI", UBICATO IN LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100 – ISTANZA CON DICHIARAZIONI.

Il/la sottoscritto/a _____

nato/a a _____ (____) il _____

e residente in _____ (____)

Via _____ n. _____

codice fiscale _____

recapito telefonico _____

in qualità di (rappresentante legale) _____

della Società/..... _____

con Sede legale _____

Codice fiscale/P.IVA _____

PRESENTA ISTANZA

di assegnazione in concessione del complesso immobiliare denominato Vivaio Forestale "I Monti", sito in Loc. Castelluccio, via Montecavallo n. 100, di proprietà della Regione Emilia-Romagna e in uso al Comune di Alto Reno Terme in forza della convenzione di valorizzazione Rep. RSPPG 09/04/2025.0000021.U del 09.04.2025,

DICHIARA AL RIGUARDO

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nell'Avviso Pubblico n. 1/2025 per la concessione di valorizzazione di immobile in oggetto, nello schema di contratto e nella Scheda Tecnico-Patrimoniale allegata all'Avviso stesso, nonché le condizioni di cui alla determinazione a contrarre di indizione della procedura;
- di conoscere il complesso immobiliare a seguito di idoneo sopralluogo svolto, e di accettare l'eventuale assegnazione degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano;
- in relazione al precedente punto, di rinunciare sin d'ora ad ogni azione, eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso il Comune di Alto Reno Terme;
- di dichiarare la propria offerta, in tutti i suoi elementi, impegnativa e vincolante per 180 giorni dalla data fissata per la presentazione delle domande;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare la Concessione di valorizzazione entro il termine massimo di n. 30 giorni dalla data di invito formale alla stipula formulata dal Comune di Alto Reno Terme,

salvo proroghe richieste dall'ente locale, con spese d'atto e fiscali a proprio carico, da versarsi al momento della stipula;

- di impegnarsi, a seguito di assegnazione, a destinare i beni oggetto del Lotto a fini coerenti con gli obiettivi di cui alla convenzione di valorizzazione Rep. RSPPG 09/04/2025.0000021.U del 09/04/2025, in essere tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Alto Reno Terme;
- a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta progettuale presentata in sede di partecipazione alla procedura;
- di impegnarsi a rispettare tutti i vincoli, le prescrizioni e le condizioni apposte sul bene, nonché a conseguire tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione del progetto, modifiche edilizie, innovazioni e, in particolare, l'assenso della Regione Emilia-Romagna, ente proprietario, ed il Comune di Alto Reno Terme, ente concessionario;
- di impegnarsi a svolgere, senza eccezione alcuna e senza l'apposizione di condizioni, tutte le attività indicate nell'Avviso e nell'allegata Scheda Tecnico Patrimoniale afferenti gli aspetti vivaistici richiesti dal competente Servizio Regionale.

in relazione alla procedura di cui in oggetto, edotto/a del disposto dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 relativamente alle dichiarazioni mendaci dichiara inoltre:

di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione dalla partecipazione alle gare pubbliche previste dall'articolo 94 del D.Lgs. n. 36/2023 (ex articolo 80 D.Lgs. n. 50/2016) e da qualsiasi altra disposizione legislativa e regolamentare, ed in particolare:

che nei propri confronti e nei confronti di tutti i soggetti indicati al medesimo art. 94 comma 3, non è stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei seguenti reati previsti dall'articolo 94, comma 1, del D. Lgs. n. 36/2023:

a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale oppure delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis oppure al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del testo unico delle disposizioni legislative in materia doganale, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 452-quaterdecies del codice penale, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione europea, del 24 ottobre 2008 (articolo 94, comma 1, lettera a) del D. Lgs. n. 36/2023);

b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319- quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile (articolo 94, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 36/2023);

c) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile (articolo 94, comma 1, lettera c) del D. Lgs. n. 36/2023);

d) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee, del 26 luglio 1995 (articolo 94, comma 1, lettera d) del D. Lgs. n. 36/2023);

e) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche (articolo 94, comma 1, lettera e) del D. Lgs. n. 36/2023);

f) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 (articolo 94, comma 1, lettera f) del D. Lgs. n. 36/2023);

g) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24 (articolo 94, comma 1, lettera g) del D. Lgs. n. 36/2023);

h) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione (articolo 94, comma 1, lettera h) del D. Lgs. n. 36/2023).

che nei propri confronti e nei confronti di tutti i soggetti indicati al medesimo art. 94 comma 3 non sussistono ragioni di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del codice di cui al decreto legislativo n. 159 del 2011, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia. La causa di esclusione di cui all'articolo 84, comma 4, del codice di cui al decreto legislativo n. 159 del 2011 non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, l'impresa sia stata ammessa al controllo giudiziario ai sensi dell'articolo 34-bis del medesimo codice. In nessun caso l'aggiudicazione può subire dilazioni in ragione della pendenza del procedimento suindicato (articolo 94, comma 2, del D. Lgs. n. 36/2023);

di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione dalla partecipazione alle gare pubbliche previste dall'articolo 94 comma 5 del D.Lgs. n. 36/2023 e precisamente:

di non essere destinatario della sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, o di altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 8 (articolo 94, comma 5, lettera a) del D. Lgs. n. 36/2023);

di non avere presentato la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, ovvero non avere presentato dichiarazione sostitutiva della sussistenza del medesimo requisito (articolo 94, comma 5, lettera b) del D. Lgs. n. 36/2023);

di non essere stato sottoposto a liquidazione giudiziale e di non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo e nei cui confronti non è in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, dall'articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e dall'articolo 124 del presente codice. L'esclusione non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, sono stati adottati i provvedimenti di cui all'articolo 186- bis, comma 4, del regio decreto n. 267 del 1942 e all'articolo 95, commi 3 e 4, del codice di cui al decreto legislativo n. 14 del 2019, a meno che non intervengano ulteriori circostanze escludenti relative alle procedure concorsuali (articolo 94, comma 5, lettera d) del D. Lgs. n. 36/2023);

che non risulta l'iscrizione nel casellario informatico tenuto dall'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione nelle procedure di gara e negli affidamenti di subappalti; la causa di esclusione perdura fino a quando opera l'iscrizione nel casellario informatico (articolo 94, comma 5, lettera e) del D. Lgs. n. 36/2023);

che non risulta l'iscrizione nel casellario informatico tenuto dall'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione di qualificazione per il periodo durante il quale perdura l'iscrizione (articolo 94, comma 5, lettera f) del D. Lgs. n. 36/2023);

di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni definitivamente accertate quelle indicate nell'allegato II.10. Il presente comma non si applica quando l'operatore economico ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, oppure quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta (articolo 94, comma 6, del D. Lgs. n. 36/2023);

di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione dalla partecipazione alle gare pubbliche previste dall'articolo 95 del D.Lgs. n. 36/2023 (ex articolo 80 D.Lgs. n. 50/2016) e da qualsiasi altra disposizione legislativa e regolamentare, ed in particolare:

di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione dalla partecipazione alle gare pubbliche previste dall'articolo 95 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 e precisamente:

a) la non sussistenza di gravi infrazioni, debitamente accertate con qualunque mezzo adeguato, alle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali elencate nell'allegato X alla direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014 (articolo 95, comma 1, lettera a) del D. Lgs. n. 36/2023);

b) la non sussistenza di una situazione di conflitto di interesse di cui all'articolo 16 non diversamente risolvibile (articolo 95, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 36/2023);

c) la non sussistenza di una distorsione della concorrenza derivante dal precedente coinvolgimento degli operatori economici nella preparazione della procedura d'appalto che non possa essere risolta con misure meno intrusive (articolo 95, comma 1, lettera c) del D. Lgs. n. 36/2023);

d) la non sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte degli operatori economici siano imputabili ad un unico centro decisionale a cagione di accordi intercorsi con altri operatori economici partecipanti alla stessa gara (articolo 95, comma 1, lettera d) del D. Lgs. n. 36/2023);

e) di non avere commesso un illecito professionale grave, tale da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità, dimostrato dalla stazione appaltante con mezzi adeguati. All'articolo 98 sono indicati, in modo tassativo, i gravi illeciti professionali, nonché i mezzi adeguati a dimostrare i medesimi (articolo 95, comma 1, lettera e) del D. Lgs. n. 36/2023);

di non avere commesso gravi violazioni non definitivamente accertate agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse o contributi previdenziali (articolo 95, comma 2, del D. Lgs. n. 36/2023);

che non sussistono situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 16 del Codice dei Contratti;

di non occupare né avere occupato abusivamente alcun immobile pubblico (regionale e/o comunale).

DICHIARA INFINE:

di essere iscritto alla C.C.I.A.A. per attività coerenti con quelle oggetto del presente avviso. Per gli organismi non tenuti all'obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A.: deve essere dichiarata l'insussistenza del suddetto obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.

di essere in possesso dei requisiti necessari per lo svolgimento di tutte le attività di cui alla proposta progettuale e per il perseguimento delle finalità cui il bene è destinato, indicate alla voce "*Destinazioni d'uso previste*" del presente avviso.

- di non avere contenziosi in corso con l'Amministrazione Comunale (Comune di Alto Reno Terme);
- che non sussistono situazioni di morosità nei confronti del Comune di Alto Reno Terme, anche risultanti da rapporti con agenti riscossori del Comune stesso;
- di aver preso conoscenza dell'informativa sul trattamento dei dati personali di cui All'Avviso Pubblico.

Qualora una o più delle precedenti caselle non sia stata barrata, l'istante è tenuto a fornire all'Amministrazione, di seguito, i necessari chiarimenti:

Luogo e data _____

Firma _____

(leggibile)

Allega alla presente copia fotostatica fronte e retro di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità

IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO GIURIDICO RICHIEDENTE

DENOMINAZIONE

NATURA GIURIDICA _____

PARTITA IVA/CODICE FISCALE _____

RECAPITO TELEFONICO _____

INDIRIZZO E-MAIL _____ INDIRIZZO PEC _____

SEDE LEGALE _____

LA SOCIETA' IN MERITO ALLA PROPRIA RICHIESTA DEI LOCALI SITI IN:

LOC. MONTECAVALLO N. 100 (IMMOBILI EX VIVAIO FORESTALE "I MONTI" E RELATIVE AREE SCOPERTE PERTINENZIALI)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITÀ FRONTE E RETRO IN CORSO DI VALIDITÀ;

Data _____

FIRMA

(firma leggibile del legale rappresentante)

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE "I MONTI", UBICATO IN LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100

SCHEDA PROGETTO

TITOLO PROGETTO:

ANALISI DEL CONTESTO IN CUI SI INSERISCE IL PROGETTO

(Descrizione del contesto di riferimento e dei soggetti beneficiari)

ESPERIENZE NEL SETTORE

(Dovranno essere brevemente riassunte le precedenti esperienze nell'ambito di intervento proposto)

ATTIVITA' PREGRESSE SVOLTE NEL MEDESIMO AMBITO SUL TERRITORIO e/o A LIVELLO NAZIONALE e/o INTERNAZIONALE

COLLABORAZIONI CON ENTI e/o ORGANISMI DI RICERCA QUALIFICATI

ARTICOLAZIONE DEL PROGETTO:

Dovrà essere descritta, in dettaglio, l'attività proposta, chiarendone i contenuti e le specifiche modalità di attuazione dalle quali evincere le caratteristiche, anche di innovazione, delle azioni che si intendono sviluppare.

DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' (PER LA PARTE RICETTIVO-TURISTICA INERENTE AL RIFUGIO ESCURSIONISTICO)

MODALITA' DI REALIZZAZIONE, METODOLOGIE DI LAVORO, RISORSE UMANE E STRUMENTALI DEDICATE.

RICORSO AL VOLONTARIATO PER LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' E RELATIVA INCIDENZA (SE PREVISTO).

OBIETTIVI ATTESI

NUMERO POTENZIALE DI DESTINATARI DELL'INTERVENTO (DIRETTI E INDIRETTI) E RISULTATI PREVISTI

ELEMENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E SOCIALE DEL PROGETTO

MODALITA' DI UTILIZZO DEI BENI

CRONOPROGRAMMA

INVESTIMENTI PREVISTI PER LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

(Dovranno essere descritti gli interventi manutentivi previsti necessari a rendere l'immobile idoneo all'uso proposto, con l'indicazione della relativa spesa e delle fonti di copertura della spesa)

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI (INVESTIMENTI + MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE)

CRONOPROGRAMMA DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

SPESA PREVISTA

COPERTURA DELLA SPESA

ALLEGATI TECNICI ALLA PRESENTE SCHEDA PROGETTO:

- 1) RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA - MASSIMO N. 20 FACCIATE FORMATO A4, CARATTERE ARIAL, DIMENSIONE 12, INTERLINEA 1,0);**
- 2) ELABORATI GRAFICI (PLANIMETRIE, SEZIONI, PROSPETTI, PARTICOLARI COSTRUTTIVI, ECC... - MASSIMO N. 3 TAVOLE (FACCIATE) IN FORMATO A0.**

TITOLO: AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE "I MONTI", UBICATO IN LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100

SCHEDA PER LA VALUTAZIONE DEL PROGETTO

LOCALI SITI IN COMUNE DI ALTO RENO TERME – LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100

SOGGETTO PROPONENTE:

Denominazione.....

Tipologia (identificare la tipologia e la natura giuridica del soggetto proponente):
.....

PUNTEGGIO:

In sede di valutazione, potranno essere assegnati alle offerte **fino ad un massimo di 100 punti**, così ripartiti:

1) Analisi di merito del Progetto: 80 punti

2) Sostenibilità economica del Progetto: 20 punti

Il punteggio complessivo minimo per l'ammissibilità è di 30 punti, di cui almeno 10 punti alla voce "Completezza del progetto"

ANALISI DI MERITO DEL PROGETTO

MAX 80 punti

VALIDITA' ED EFFICACIA

analisi dei contenuti del progetto e delle specifiche modalità di realizzazione.

max 43 punti

Completezza del progetto, appropriatezza degli obiettivi, ricadute per i soggetti destinatari descritte con indicatori quali-quantitativi di risultato atteso (descrizione dell'attività proposta, contenuti, effetti attesi delle attività svolte, modalità di realizzazione, metodologie di lavoro, competenze, risorse umane e strumentali dedicate), cronoprogramma delle attività. Insufficiente = non ammessa Sufficiente = 10 Discreto = 20 Buono = 30 Ottimo = 35	max 35
Ulteriori servizi offerti all'utenza (in ambito sportivo, ricreativo, culturale, ecc...) (a titolo gratuito = 3) (a pagamento = 0)	max 3
Intensità di utilizzo del bene assegnato (modalità fisiche con le quali si intende utilizzare il bene, il modello organizzativo, distribuzione oraria delle attività nei diversi giorni della settimana e/o nei diversi periodi dell'anno, ecc...) Continuativa = 5 Maggioranza giorni/sett. = 4 Minoranza giorni/sett. = 3 Solo in fasce orarie maggioranza giorni/sett. = 2 Solo in fasce orarie minoranza giorni/sett. = 1	max 5

CONOSCENZA DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO**max 6 punti**

Descrizione e conoscenza del contesto locale di riferimento in cui si inserisce il progetto (Descrizione del contesto di riferimento e dei soggetti beneficiari)	max 6
---	-----------------------

COERENZA DEL PROGETTO CON LE ATTIVITA' ISTITUZIONALI DEL COMUNE DI**ALTO RENO TERME NELL'AMBITO D'INTERVENTO****max 6 punti**

Condivisione del progetto e collaborazioni col Comune finalizzate a perseguire strategie condivise, e a moltiplicare l'efficacia e l'impatto dell'azione progettuale. Continuative =6 Frequenti=4 Occasionali= 2	max 6
---	-----------------------

GRADO D'INNOVAZIONE DELLA PROPOSTA**max 6 punti**

(Sviluppo di idee e soluzioni originali)

Originalità: sviluppo di idee innovative per l'erogazione di servizi all'utenza	max 4
Sviluppo del progetto in collaborazione con Enti e Organismi di ricerca qualificati (Università, Istituti di Ricerca, Associazioni ed Enti operanti nel settore, nazionali ed internazionali);	max 2

SOSTENIBILITA'**max 5 punti**

Sostenibilità ambientale del progetto utilizzo di materiali e tecniche sostenibili, utilizzo dell'energia sostenibile tramite l'impiego di fonti rinnovabili, interventi che favoriscono la sopravvivenza di habitat naturali, mobilità sostenibile, ecc...	max 5
--	-----------------------

ATTIVITÀ RIVOLTE AL TERRITORIO**max 7 punti**

(Attività volte a migliorare lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale circoscrizionale e cittadino, nonché la sua fruibilità)

Dotazione di spazi fruibili dalla cittadinanza gratuitamente o a prezzi convenzionati. gratuitamente = 4 a prezzi convenzionati = 2	max 4
Iniziative pubbliche destinate a rivitalizzare il territorio, volte a favorire lo sviluppo e la qualità della vita dei cittadini e del sistema territoriale, attività in collaborazione con realtà associative o consortili locali. Nessuna = 0 Occasionali = 2 Continuative = 3	max 3

CURRICULUM**max 7 punti**

Servizi ed esperienze pregresse gestite a livello locale che dimostrino il legame con il territorio, il radicamento, la ramificazione e la concreta attitudine a realizzare il progetto	3
---	-------------------

Servizi ed esperienze pregresse, gestite a livello nazionale o internazionale	1
Eventuale incidenza del volontariato Presente = 2 Assente = 0	max 2
Anni di costituzione del soggetto proponente meno di cinque anni = 0 oltre 5 anni = 1	max 1

A) TOTALE VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA	PUNTI/80
--	-----------------------

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE "I MONTI", UBICATO IN LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100 – SCHEMA DI CONTRATTO

L'anno *Duemilaventicinque*, addì del mese di, presso la sede comunale, con la presente scrittura privata non autenticata, redatta in duplice originale, tra la:

COMUNE DI ALTO RENO TERME, Piazza della Libertà n. 13, codice fiscale n. 03500441203, rappresentato dalla Responsabile del Servizio Tecnico Lavori Pubblici e Patrimonio, Ing. SIMONETTA BARACCANI, domiciliata per la carica in Alto Reno Terme (BO), presso il Palazzo Municipale, nominata con decreto sindacale n. del, con i poteri per quanto infra in forza del citato decreto di nomina, nonché in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. e della propria determinazione a contrarre n. del,

e

....., con sede legale in, codice fiscale, in questo atto rappresentata da e domiciliato, ai fini del presente atto, presso la sede legale della predetta, nella sua qualità di legale rappresentante della stessa nominato con di seguito anche denominata "Concessionario";

tra le suddette Parti si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO

L'Amministrazione comunale del Comune di Alto Reno Terme (nel seguito dell'atto denominata anche solo "Comune", "Amministrazione" o "Concedente) concede a, in applicazione della già citata deliberazione di Giunta comunale n. del e della determinazione a contrarre n. del, l'utilizzo del complesso immobiliare in oggetto, di proprietà regione e in uso al Comune di Alto Reno Terme in forza di convenzione tra gli enti rep. n. Rep_RSPPG_09-04-2025_0000021_U, ubicati in Loc. Castelluccio, via Montecavallo n. 100, catastalmente censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune, Sezione "A – Porretta Terme", al Foglio n. 28, particelle n. 16-45-46-50-52-149-150-151, ed al Catasto Fabbricati Sezione "A – Porretta Terme", Foglio n. 28, particelle n. 45, n. 150 sub 1 e 2 e n. 151, e come meglio individuati nella planimetria allegata al presente atto (all.to A), per farne parte integrante e sostanziale.

I beni succitati sono presenti nell'inventario dei Beni Immobili della Regione Emilia-Romagna.

Nei locali sono presenti beni mobili inventariati a corredo dell'immobile ad uso rifugio escursionistico e meglio esplicitati nell'allegato alla convenzione in atti rep. n. 3220 del 30.12.2004.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato censito con mappale n. 45 del foglio n. 28 è da destinarsi esclusivamente a rifugio escursionistico per lo svolgimento delle attività proposte in sede di istanza di assegnazione. I restanti beni immobili sono strumentali all'attività vivaistica, come da originaria destinazione d'uso.

Il mutamento della destinazione d'uso dei beni, la sub-concessione, anche parziale, dello stesso, la cessione del contratto a terzi sono vietate, salvo autorizzazione espressa del Comune di Alto Reno Terme per l'ipotesi di sub-concessione, e producono *ipso iure* la decadenza della concessione.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata dei beni, con incameramento integrale della cauzione, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento, previa declaratoria della decadenza dalla concessione. In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato, libero e sgombro da persone e cose, nello stato in cui si trova senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento di qualsiasi titolo.

ARTICOLO 3 – CANONE

È previsto un investimento di valorizzazione nell'importo offerto di **euro** (**diconsi euro**) da realizzarsi nell'arco dell'intero periodo di gestione (18 anni), **oltre a tutte le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che saranno interamente poste a carico del gestore per l'intera durata della convenzione, come puntualmente individuate e distinte (ai soli fini autorizzatori) nel Disciplinare Tecnico allegato alla presente.** Per le opere che eccedono l'ordinaria manutenzione e che prevedono innovazioni o ingenti rinnovamenti, il gestore dovrà acquisire il **preventivo nulla-osta** in forma scritta da parte del Servizio Patrimonio del Comune di Alto Reno Terme.

ARTICOLO 4 – DURATA

La concessione ha la durata di **anni 18** (diconsi anni diciotto), con decorrenza dal giorno della stipula del presente atto, e pertanto dal e scadenza il

Il Concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di mesi 3. In tal caso rimarranno a carico del Concessionario tutte le spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 7 senza alcun onere o indennità di sorta per il Concedente.

ARTICOLO 5 – REVOCA E DECADENZA

Per superiori esigenze di interesse pubblico la concessione potrà essere revocata con un preavviso di sei mesi. Il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata dei locali.

Alla scadenza, od in caso di restituzione anticipata, i locali dovranno essere riconsegnati al Comune liberi e nel pristino stato, fatto salvo il solo deperimento legato all'uso, ed imbiancati.

In caso di gravi e/o reiterati inadempimenti agli obblighi posti a carico del Concessionario, il Comune di Alto Reno Terme si riserva di pronunciare la decadenza dalla Concessione ed esigere la restituzione immediata del bene, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti alle inadempienze.

ARTICOLO 6 – CONSEGNA

I locali sono consegnati al Concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che il concessionario dichiara di ben conoscere in esito a sopralluogo effettuato in data, propedeutico alla partecipazione all'Avviso Pubblico n. 1/2025.

Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora lo stesso presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

ARTICOLO 7 – MANUTENZIONE

Il Concessionario provvede a proprie cura e spese all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto; tra gli interventi posti a carico del Concessionario si intendono anche gli oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme o di prossima emanazione in materia.

Il concessionario avrà l'obbligo, anche a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, di provvedere, a proprie cura e spese, al formale accatastamento dell'unità immobiliare. Il Concessionario si impegna a produrre inoltre la certificazione, redatta da un tecnico abilitato, che attesti che i locali presentano la sussistenza di tutte le condizioni necessarie ai fini dell'agibilità per la tipologia di utilizzo cui vengono destinati, inclusa l'adozione di un programma di controllo e manutenzione o l'eventuale bonifica in caso di accertata presenza di amianto. Il Comune non è tenuto a corrispondere alcun risarcimento in caso di mancato ottenimento delle suddette certificazioni.

Il Concessionario dovrà verificare, di concerto con i competenti Servizi comunali, la regolarità edilizia della attuale consistenza, oltre a quanto riportato, e dovrà anche in conformità al proprio progetto di utilizzo ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere.

È a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme ed alle misure di sicurezza e prevenzione incendi, nonché, ove possibile, gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle eventuali barriere architettoniche.

I lavori di sistemazione, adeguamento, manutenzione e le attività dovranno svolgersi secondo modalità tali da non arrecare disturbo ai residenti della zona. Se necessario, il Concessionario dovrà adottare le opportune misure di isolamento acustico dei locali.

Gli interventi (ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria) dovranno ottenere il preventivo nulla osta patrimoniale.

Il concessionario si impegna a sgomberare a propria cura e spese eventuali masserizie presenti in loco.

Nessun onere dovrà gravare sul Comune sia per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni sia per l'esecuzione dei lavori; relativamente alle modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti eseguiti anche in presenza di preventiva autorizzazione, il Comune resta comunque esonerato da ogni responsabilità per danni alle persone e/o agli immobili che possano verificarsi in conseguenza a tali modifiche, innovazioni o trasformazioni.

Il Concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento per danni causati dai lavori autorizzati od eseguiti per conto dell'Amministrazione concedente. In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata del bene, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al presente articolo permangono in capo al Concessionario anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga la detenzione dell'immobile stesso.

ARTICOLO 8 – RESTAURI E RIPARAZIONI

Fatti in ogni caso salvi tutti gli oneri ed obblighi dell'art. 7, il Comune potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, tutte le riparazioni e tutti gli impianti che ritiene opportuni a suo insindacabile giudizio nonché qualunque opera di abbellimento e di restauro dell'immobile, senza obbligo di compenso di sorta a favore del Concessionario, indipendentemente dalla durata delle opere.

ARTICOLO 9 – PROPRIETÀ

Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente concessione sono acquisite in proprietà dalla Regione Emilia-Romagna, quale ente proprietario della struttura, dal momento della loro esecuzione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 10 – SPESE E UTENZE

Per effetto del presente contratto il Concessionario assume in proprio ogni onere ed adempimento relativo alla gestione ed amministrazione dei locali.

L'immobile in oggetto viene consegnato sprovvisto di utenze attive, ovvero con utenze attive ma da volturare a nome del nuovo Concessionario.

Saranno a carico del Concessionario tutte le spese di utenza, nonché le imposte, qualora dovute; in particolare:

- le spese relative ai consumi di energia elettrica;
- le spese relative ai consumi d'acqua;
- le spese relative al riscaldamento/raffrescamento;
- le spese relative all'utilizzo di impianti telefonici fissi, sia per la fonia che per i dati;
- la tassa raccolta rifiuti;

La Civica Amministrazione non è responsabile per nessuna causa di eventuali interruzioni nella fornitura delle stesse.

Sono a carico del Concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori, nonché tutte le altre spese relative all'uso, alla conservazione e manutenzione.

ARTICOLO 11 – MOROSITÀ

Il mancato rispetto delle disposizioni da bando e del presente contratto, la mancata realizzazione di investimenti di valorizzazione e la mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio immobiliare, costituiscono motivo di decadenza della concessione.

L'esecuzione dell'investimento di valorizzazione sarà assistita da polizza fideiussoria a garanzia dell'intero importo offerto dal concessionario, che sarà progressivamente svincolata dall'ente in funzione dell'ottenimento della regolare esecuzione delle opere progressivamente eseguite, con facoltà dell'ente di escutere l'eventuale importo corrispondente alla quota di lavori non realizzati nell'ambito dell'intero periodo di gestione.

ARTICOLO 12 – RESPONSABILITÀ

Il Concessionario è costituito custode dei locali dati in concessione ed esonera espressamente il Comune di Alto Reno Terme da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenirgli per fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi.

Il Concessionario terrà l'Amministrazione comunale indenne da molestia o pretesa da parte di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o miglioria, sia durante il corso della concessione medesima.

Il Concessionario assume interamente a proprio carico qualsiasi responsabilità connessa all'utilizzo del bene, la gestione dello stesso, il suo stato manutentivo e tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile. Risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nei locali a vario titolo. Si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi nell'esercizio dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere

attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica; manleva espressamente il Comune da ogni derivante pregiudizio anche ai sensi dell'art. 2050 e 2051 del Codice Civile. Il Concessionario, inoltre, nell'esercizio dell'attività presso l'immobile, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni manlevando il Comune da eventi dannosi che possano derivare.

ARTICOLO 13 – ASSICURAZIONI

Il Concessionario risponde direttamente, manlevando il Comune di Alto Reno Terme da ogni responsabilità a riguardo, delle conseguenze relative a sinistri comunque coinvolgenti personale del Concessionario, lavoratori, ospiti, utenti e ogni altra persona comunque immessa nei locali, relativamente a danni alla persona o alle cose determinatesi all'interno dell'area/immobile oggetto di concessione. Tale responsabilità è riferita sia a eventuali danni derivanti dalle strutture concesse sia dall'attività gestita ordinaria o connessa a iniziative specifiche.

L'Amministrazione non assume, sia sul piano assicurativo che per qualsiasi altro rapporto giuridico, la qualità di coobbligato solidale per qualsivoglia obbligazione del Concessionario.

Il Concessionario ha stipulato la seguente polizza assicurativa a copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi o beni di terzi (RCT) e RCO n. intestata a, rilasciata da..... in data

La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta per tutta la durata del contratto e permanere anche oltre la scadenza in caso di legittima permanenza del Concessionario nei locali.

I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Relativamente ai beni mobili del concessionario presenti all'interno degli immobili, il Comune di Alto Reno Terme non risponde di danni di sorta salvo che siano ad esso direttamente imputabili e pertanto il Concessionario, allo scopo di tutelare detti beni, dovrà garantire l'esistenza su di essi di apposita polizza assicurativa.

Resta inteso che la presente clausola non altera il diritto dell'assicuratore di recedere dal contratto ai sensi del codice civile e delle condizioni di polizza, con l'impegno ad indirizzare l'avviso di recesso, oltre al contraente, anche e contestualmente al Comune di Alto Reno Terme, con il preavviso dovuto ai sensi di polizza.

Il Concessionario, all'atto della stipula del presente contratto, consegna copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio. Con cadenza annuale, il Concessionario dovrà consegnare all'Amministrazione concedente copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi per le successive annualità.

ARTICOLO 14 - GARANZIE

Il concessionario ha prestato, a garanzia degli obblighi contrattuali assunti con il presente atto, ai sensi di legge (articolo 54 Titolo 2 Capo 2 Regio Decreto numero 827/1924 del 23 maggio 1924), una cauzione in misura pari a **Euro**, mediante deposito cauzionale improduttivo di interessi di euro..... mediante bonifico bancario a favore del Comune di Alto Reno Terme - quietanza n., rilasciata da Intesa Sanpaolo S.p.A., Tesoreria del Comune.

Il deposito cauzionale non potrà imputarsi in conto canoni e sarà restituito dopo la riconsegna del bene, sempre che tutti gli obblighi di cui al presente atto siano stati adempiuti e previa constatazione che

l'immobile venga riconsegnato senza alcun danno. Il Comune resta fin d'ora autorizzato a trattenere definitivamente l'importo della garanzia versata, quale risarcimento per eventuali danni riscontrati nell'immobile e per eventuali debiti o inadempimenti del Concessionario, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto del Comune.

ARTICOLO 15 - ACCERTAMENTI

I Funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico ai concessionari, nell'immobile dato in concessione per accertamenti ed operazioni nell'interesse dell'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 16 – RELAZIONI ANNUALI

Alla scadenza di ciascuna annualità, il Concessionario dovrà presentare al Comune di Alto Reno Terme idonea relazione sull'attività svolta. Dovrà inoltre produrre un rendiconto sulle opere di manutenzione effettuate nel corso dell'anno stesso, nonché - in caso di accertata presenza di amianto - la relazione concernente il programma di controllo e manutenzione o l'eventuale bonifica in modo da comprovare se siano stati attuati i programmi e le finalità prefissati e se continuino a sussistere i requisiti richiesti. La mancata presentazione della relazione predetta, di cui al primo comma del presente articolo è causa di decadenza della concessione medesima.

ARTICOLO 17 - RICONSEGNA

Alla scadenza della concessione, o in caso di restituzione anticipata, il Concessionario dovrà restituire gli immobili in pristino stato di conservazione, fatto salvo il normale deperimento connesso all'uso, e imbiancati, con la regolare manutenzione ordinaria e straordinaria svolta e con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Comune, previa sottoscrizione di apposito verbale di riconsegna.

ARTICOLO 18 – DOMICILIO E CARICHE SOCIALI

Per gli effetti della presente concessione, il Concessionario elegge il proprio domicilio in.....

É fatto obbligo al Concessionario di comunicare tempestivamente al Comune di Alto Reno Terme i cambiamenti connessi alla modifica delle cariche sociali con specifico riguardo a quelle relative al soggetto che ha la rappresentanza del soggetto Concessionario, nonché le eventuali variazioni dei recapiti.

ARTICOLO 19 - CLAUSOLA FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, presenti e future, inerenti e conseguenti per il presente atto, nonché tutte le spese contrattuali, sono a totale carico del Concessionario.

Ai sensi dell'art. 41 comma 4 del DPCM del 22/02/2013, ai fini della validazione temporale del presente atto e della sua conservazione, sarà inviato tramite PEC alla controparte a cura del Comune.

ARTICOLO 20 - MODIFICHE DEL CONTRATTO

Ogni modifica al presente contratto (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità,

in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di Alto Reno Terme non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

Nel caso in cui dovessero insorgere controversie in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente contratto, sarà unicamente competente il Foro di Bologna.

ARTICOLO 21 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Le parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del Contratto e nella fase precontrattuale saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi, per l'adempimento di obblighi di legge e per eventuale contenzioso. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti informatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione del Contratto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

Titolare del Trattamento per il conferimento in essere è il Comune di Alto Reno Terme, Piazza della Libertà n. 13, 40046 Alto Reno Terme (BO).

Letto, approvato e sottoscritto, in segno di integrale accettazione, senza riserve, in data

IL CONCESSIONARIO: per

Letto, approvato e sottoscritto, in segno di integrale accettazione, senza riserve, in data

IL CONCEDENTE: per il Comune di Alto Reno Terme

Il concessionario con sottoscrizione del presente contratto dichiara di approvare specificatamente, ai sensi dell'art. 1341 c.c., le condizioni di cui ai seguenti articoli: articolo 1 (oggetto), articolo 2 (destinazione dell'immobile), articolo 3 (indennità e canone); articolo 4 (durata), articolo 5 (revoca e decadenza), articolo 6 (consegna), articolo 7 (manutenzione), articolo 8 (riparazione e restauri), articolo 9 (proprietà), articolo 11 (morosità), articolo 12 (responsabilità), articolo 13 (assicurazioni), articolo 14 (garanzie), articolo 16 (relazioni annuali) e articolo 20 (modifiche del contratto) del presente atto, in data

IL CONCESSIONARIO: per

DISCIPLINARE TECNICO PER LA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DA PORSI IN CARICO A SOGGETTI TERZI AFFIDATARI DELLA GESTIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE O IN USO AL COMUNE

INDICE

PREMESSA.....	2
DEFINIZIONI.....	4
1. INTERVENTI DI TIPO EDILIZIO.....	5
1.1 Attività di manutenzione programmata.....	5
1.2 Attività di manutenzione riparativa.....	9
2. INTERVENTI DI TIPO IMPIANTISTICO GENERICO.....	12
2.1 Attività di manutenzione programmata.....	13
2.2 Attività di manutenzione riparativa.....	19
3. INTERVENTI RELATIVI AD ORGANI ED IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO.....	24
3.1 Attività di manutenzione programmata.....	25
3.2 Attività di manutenzione riparativa.....	27
3.3 Attività di controllo periodico/straordinario da parte degli Enti preposti alle verifiche	27
3.4 Verifiche biennali di legge.....	27
4. INTERVENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE.....	28
4.1 Consegna degli impianti.....	28
4.2 Nomina del soggetto terzo responsabile.....	28
4.3 Esercizio e conduzione degli impianti.....	29
4.4 Fornitura di materiali e componenti d'impianto.....	29
4.5 Certificazioni Impianti – gestione estintori portatili.....	30
4.6 Attività di manutenzione ordinaria programmata.....	31
4.7 Attività di manutenzione riparativa.....	37
5. INTERVENTI SUGLI ARREDI DI TIPO PERMANENTE.....	37
5.1 Attività di manutenzione programmata.....	38
5.2 Attività di manutenzione riparativa.....	39
6. INTERVENTI SU AREE VERDI.....	39
6.1 Manutenzione dei prati.....	39
6.2 Manutenzione dei cespugli e delle siepi.....	40
6.3 Manutenzione degli alberi.....	41
6.4 Tutela igienica.....	42
6.5 Manutenzione impianti di irrigazione.....	42

PREMESSA

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria relativi ad immobili od aree di proprietà comunale, o in uso allo stesso, e affidati in uso a soggetti terzi sono soggetti alle prescrizioni ed ai contenuti di cui al presente disciplinare tecnico.

Per tutto quanto non espressamente riportato o citato nel presente disciplinare si dovranno applicare le leggi e le normative vigenti nazionali e regionali vigenti, le norme UNI, e le disposizioni applicabili a livello comunale.

Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la principale **normativa di riferimento**:

- Legge n. 457 del 05/08/1978 implicitamente abrogato dall'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;
- NORMA UNI 10147 "Manutenzione. Terminologia";
- D.M. n. 236 del 14/06/1989 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" e s.m.i.;
- D.M. n. 503 del 24/07/1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" e s.m.i.;
- Norme tecniche di R.U.E.;
- D.M. 26/06/2009 "linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici";
- D.Lgs. n. 311 del 28 dicembre 2006, concernente "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 192/2005";
- D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 e s.m.i., concernente l'attuazione della "Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- Legge 09/01/1991 n. 10, concernente "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";
- D.P.R. 26/08/1993 n. 412, concernente "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4 comma quattro della legge 9 gennaio 1991, n. 10 e s.m.i.";
- D.P.R. 15/02/2006 n. 147, concernente "Regolamento concernente modalità per il controllo ed il recupero delle fughe di sostanze lesive della fascia di ozono stratosferico da apparecchiature di refrigerazione e di condizionamento d'aria e pompe di calore, di cui al regolamento (CE) n. 2037/2000";
- D.P.R. 27/01/2012 n. 43, concernente "Regolamento recante attuazione del regolamento (CE) n.842/2006 su taluni gas fluorurati ad effetto serra";
- D.P.C.M. 8 marzo 2002 "Disciplina delle caratteristiche merceologiche dei combustibili aventi rilevanza ai fini dell'inquinamento atmosferico, nonché delle caratteristiche tecnologiche degli impianti di combustione", in particolare l'Allegato III "Individuazione delle biomasse combustibili e delle loro condizioni di utilizzo", aggiornamento del D.P.C.M. 02/10/1995 "Caratteristiche combustibili";
- Legge n. 615 del 13/07/1966 e successivi provvedimenti di attuazione "Inquinamento atmosferico";
- D.M. 13/12/1993 "Modelli tipo" per la relazione tecnica di cui alla Legge 10/91;
- D.M. 06/08/1994 "Recepimento norme UNI";
- D.M.I. 12/04/1996 "Impianti termici a gas" e successive modifiche;
- D.P.R. 15/11/1996 n. 660 "Rendimento delle caldaie";

- Norme tecniche UNI-CTI, UNI-CEI, UNI-CIG;
- Circolare n. 73 del 29/07/1971 *“Norme di sicurezza da applicarsi nella progettazione, installazione ed esercizio degli impianti termici”*;
- D.P.R. 15/02/2006 *“Regolamento concernente modalità per il controllo ed il recupero delle fughe di sostanze lesive della fascia di ozono stratosferico da apparecchiature di refrigerazione e di condizionamento d'aria e pompe di calore, di cui al regolamento CE n. 2037/2000”*;
- D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 *“Norme in materia ambientale”*;
- Decreto Legislativo n. 81 del 09/08/2008 e s.m.i. *“Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”*, che prescrive le misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori negli ambienti di lavoro e nei cantieri temporanei o mobili dove vengono effettuati lavori edili o di genio civile, meglio definiti come lavori di costruzione, manutenzione, riparazione etc.;
- Legge 05/03/1990 n. 46 e D.P.R. 06/12/1991 n. 447 e s.m.i., attuativo della Legge 46/1990 riguardante norme per la sicurezza relative ad impianti di edifici abitativi ad uso civile (anche per il terziario);
- Norma CEI 64-8 *“Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua”*;
- Norma CEI 11-1 *“Impianti elettrici con tensione superiore a 1 kV in corrente alternata”*;
- D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 *“Riordino delle disposizioni legislative in materia di attività di installazione degli impianti elettrici negli edifici”*;
- D.P.R. 462/01 *“Procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi”*;
- Guida CEI 64-12 *“Guida per l'esecuzione dell'impianto di terra negli edifici per uso residenziale e terziario”*;
- Guida CEI 11-37 *“Guida per l'esecuzione degli impianti di terra nei sistemi utilizzatori di energia alimentati a tensione maggiore di 1 kV”*;
- Norma CEI 81-5 *“Componenti per la protezione contro i fulmini”*;
- Legge 1083/1971 *“Norme per la sicurezza nell'impiego del gas combustibile”*;
- D.M. 26/08/1992 *“Prevenzione incendi nell'edilizia scolastica”*;
- D.P.R. 30/06/1995 n. 413 *“Sicurezza antincendio edifici storici”*;
- Legge 818 del 07/12/1984 e successivi provvedimenti di attuazione *“Prevenzione incendi”*;
- Legge 257 del 27/03/1992 e successivi provvedimenti di attuazione *“Impiego dell'amianto”*;
- D.M. 12/04/1996 *“Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi”*;
- D.Lgs. 233/03 sulla classificazione dei luoghi a rischio esplosione;
- D.Lgs. 8 marzo 2006, n. 139 *“Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229”*;
- D.M. 3 agosto 2015 relativo alla *“Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'art. 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139”*;
- D.M. 13 luglio 2011 *“Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la installazione di motori a combustione interna accoppiati a macchina generatrice elettrica o ad altra macchina operatrice e di unità di cogenerazione a servizio di attività civili, industriali, agricole, artigianali, commerciali e di servizi”*;
- D.P.R. 29/05/1963, n. 1497 *“Approvazione del regolamento per gli ascensori ed i montacarichi in servizio privato”*;

- D.Lgs. 27/01/2010 n. 17 *“Attuazione della Direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la Direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori”*;
- D.M. 22/01/2008 n. 37, *“Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”*;
- D.P.R. 30/04/1999 n. 162, *“Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/19/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché delle relative licenze di esercizio”*;
- D.P.R. 24/07/1996 n. 459, *“Regolamento per l'attuazione delle direttive 89/392/CEE - 91/368/CEE - 3/44/CEE e 93/68/CEE concernenti il ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine”*;
- Circolare n. 157296 del 14/04/1997 *“Circolare esplicativa per l'applicazione del DPR 459 del 24/7/96 ai montacarichi ed alle piattaforme elevatrici per disabili. Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 23/4/97, n. 94”*;
- "Regolamento Comunale per la Tutela del Verde";

DEFINIZIONI

Si definiscono interventi di **manutenzione ordinaria** tutti quegli *“...interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”* (lettera a).

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, risultando *de facto* e *de jure* onere del conduttore del bene, in caso di affidamento di immobili od aree di proprietà comunale ad un soggetto terzo saranno in carico a quest'ultimo, di seguito denominato *“affidatario”*.

Nel caso specifico degli immobili di proprietà comunale, o in uso allo stesso in forza di qualsivoglia titolo, gli interventi manutentivi di tipo *“ordinario”* che dovranno essere costantemente programmati e realizzati durante l'intera durata dell'affidamento da parte dei soggetti affidatari, possono essere riassunti secondo le seguenti **sei macro attività**:

- 1) INTERVENTI DI TIPO EDILIZIO
- 2) INTERVENTI DI TIPO IMPIANTISTICO GENERICO
- 3) INTERVENTI RELATIVI AD ORGANI ED IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO
- 4) INTERVENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE
- 5) INTERVENTI SUGLI ARREDI DI TIPO PERMANENTE
- 6) INTERVENTI SU AREE VERDI

Le attività di manutenzione ordinaria, possono essere ulteriormente suddivise in:

- manutenzione programmata
- manutenzione ripartiva

Si definisce **manutenzione programmata** l'esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione ordinaria preventiva, predittiva, ciclica e secondo condizione di competenza dei *“mestieri”* e/o dei tecnici, la cui programmazione è data dalla specificità di ogni bene, e comprende tutte le verifiche, i controlli dettati dalle normative, nonché le riparazioni e/o sostituzioni necessarie dei componenti edili o impiantistici risultanti non funzionanti, difettosi o usurati, anche a causa di uso improprio, riscontrati durante l'attività programmata, con esclusione delle sole rotture dovute ad atti vandalici compiuti da soggetti estranei alle istituzioni.

Si definisce altresì **manutenzione riparativa**, la cui peculiare funzione è volta a ripristinare il più celermente possibile la funzionalità degli immobili e degli impianti, dei sistemi e sub-sistemi degli stessi, l'attività da

eseguirsi "a guasto" sui beni oggetto di convenzione e dovrà integrarsi con la manutenzione programmata, al fine di razionalizzare la tempistica d'intervento e ridurre i costi e i tempi di mancato funzionamento.

Il soggetto affidatario, fatto salvo il concetto dell'intervento eseguito a regola d'arte, dovrà valutare la funzionalità resa da ogni componente e, nel caso di resa insufficiente, provvedere all'eventuale sostituzione.

Lo stesso ha comunque l'obbligo di effettuare gli interventi previsti nei successivi elenchi della manutenzione programmata e della manutenzione riparativa, che costituiscono **esemplificazione non esaustiva dei fabbisogni manutentivi minimali**, non esimendo quindi il soggetto affidatario stesso dall'effettuare quant'altro necessario per la conservazione dell'efficienza di tutti i componenti del sistema edificio-impianti.

1. INTERVENTI DI TIPO EDILIZIO

Le prestazioni manutentive descritte in questa sezione del Disciplinare Tecnico riguardano tutti gli interventi sugli immobili comunali di tipo edilizio, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- interventi inerenti tutte le componenti edilizie costituenti l'edificio;
- interventi su aree esterne di pertinenza degli edifici, comprese le recinzioni e le cancellate, nonché tutti i sistemi di protezione passiva.

Nel caso in cui l'oggetto di manutenzione riguardi una porzione dell'immobile (perché solo quello è oggetto di utilizzo), l'ambito dell'attività sarà limitato alla porzione di proprietà o disponibilità di competenza.

1.1 Attività di manutenzione programmata

Di seguito sono riportate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le attività di verifica e di manutenzione programmata che devono essere eseguite sugli immobili comunali affidati, e soggette a verifica in corso dell'affidamento da parte dell'Amministrazione; le stesse servono da guida alla stesura dei piani di manutenzione programmata che l'affidatario dovrà predisporre e consegnare, su richiesta, all'Amministrazione. Nel corso della gestione tutte le attività potranno essere aggiornate, al fine di rendere gli interventi e le frequenze aderenti alle reali necessità di ogni singolo edificio, impianto, sistema e struttura.

Nell'impossibilità di eliminare contestualmente all'intervento di verifica programmato una disfunzione, si dovrà attivare tempestivamente la manutenzione riparativa.

Gli interventi e le verifiche sulle componenti edilizie degli immobili, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo murature, elementi in conglomerato cementizio, infissi, serramenti, intonaci, coperture, pluviali, tubazioni di scarico acque meteoriche e sanitarie, tende di qualsiasi tipo, pavimentazioni, sanitari, impermeabilizzazioni, cartellonistica, dovranno essere eseguiti **con frequenza minima annuale** che, comunque, non sostituisce le frequenze e le modalità di verifica prescritte dalle normative vigenti, alle quali il soggetto affidatario dovrà scrupolosamente attenersi.

L'Amministrazione, con cadenza periodica, potrà procedere alla verifica sulla corretta effettuazione delle attività summenzionate; a seguire si riportano a titolo esemplificativo ma non esaustivo le principali attività manutentive programmate di carattere edilizio:

a) VETRI – PANNELLI VETRO CAMERA

VETRI SU INFISSI E TELAI IN METALLO E/O IN LEGNO E/O IN MATERIALE PLASTICO – PANNELLI VETRO CAMERA:

- controllo ed eventuale sostituzione dei vetri e pannelli vetro-camera rotti o lesionati (tale sostituzione è da intendersi con vetri e pannelli a norma, con eventuale modifica dell'infisso o del telaio; se l'infisso o il telaio non è modificabile dovrà essere applicata una pellicola di sicurezza rispondente alle normative in vigore con relativa certificazione di legge);
- verifica con eventuale sostituzione di eventuali fermavetri e relative guarnizioni mancanti o danneggiati;
- siliconatura in caso di infiltrazioni e/o per prevenirle.

b) MANUFATTI E ARREDI IN METALLO E MATERIALE PLASTICO

SERRAMENTI DI QUALSIASI TIPO IN METALLO E/O MATERIALE PLASTICO, INTERNI ED ESTERNI, FISSI E APRIBILI (COMPRESSE LE PORTE BLINDATE – ARREDI FISSI/SPORTELLI - CASSONETTI - COPRICONTATORI):

- verifica ed eventuale sistemazione serramenti in metallo e/o materiale plastico, con sostituzione di elementi, meccanismi, accessori (anche elettrici) non funzionanti o rotti;
- verifica funzionalità delle porte REI, con sostituzione di tutti i meccanismi di sicurezza non funzionanti o rotti;
- controllo e rifissaggio dei telai eventualmente non solidali alla muratura;
- verifica ed eventuale riparazione e sostituzione di serrature e maniglioni di sicurezza (antipanico a spinta);
- verifica ed eventuale sistemazione e/o riparazione degli elementi meccanici delle parti elettriche delle porte, vetrate, cancelletti ed altri sistemi di protezione passiva.

PARAPETTI, CANCELLI, RINGHIERE, INFERRIATE, SERRANDE, BOTOLE, GRIGLIATI E CORRIMANI:

- verifica ed eventuale riparazione con sostituzione di elementi, meccanismi, accessori (anche elettrici) non funzionanti o rotti;
- verifica della conformità rispetto alla vigente normativa dell'altezza dei parapetti e delle ringhiere.

RECINZIONI:

- verifica ed eventuali riparazioni di recinzioni di qualsiasi tipo, compresa la sostituzione di paletti e fili tenditori e montaggio di tratti di rete mancanti e/o divelti.

MANUFATTI IN METALLO ESTERNI DI QUALSIASI TIPO (PENSILINE/TETTOIE) DI MODESTA DIMENSIONE A PROTEZIONE DI ACCESSI, BALCONI, FINESTRE, ETC.:

- verifica ed eventuale sistemazione e riparazione dei telai e dei materiali di copertura di qualsiasi tipo;
- verifica ed eventuale sostituzione dei supporti e degli attacchi.

c) MANUFATTI ED INFISSI IN LEGNO

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO, FISSI ED APRIBILI, DI QUALSIASI TIPO E FORMA - ARREDI FISSI – SPORTELLI – CASSONETTI COPRI AVVOLGIBILI – COPRICONTATORI:

- verifica dei serramenti in legno, con eventuale sostituzione di elementi, meccanismi, accessori (anche elettrici) mal funzionanti o rotti;
- controllo e rifissaggio dei telai eventualmente non solidali alla muratura;
- verifica ed eventuale sostituzione di gocciolatoi, di fascette copriasta, di tavolette di persiane nel limite massimo di **n. 5 pezzi** per ogni anta da riparare (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);

PARAPETTI, RINGHIERE, CANCELLETTI E CORRIMANO IN LEGNO:

- verifica ed eventuale riparazione con sostituzione di elementi, meccanismi, accessori non funzionanti o rotti;
- verifica della conformità rispetto alla vigente normativa dell'altezza dei parapetti e delle ringhiere.

DIVISORI IN LEGNO DI QUALSIASI TIPO E DIMENSIONE:

- verifica del funzionamento di pareti scorrevoli, con sistemazione delle guide e dei cuscinetti ed eventuale sostituzione delle stesse.

d) EDIFICI – STRUTTURE – FINITURE - MANUFATTI

COPERTI DI QUALSIASI TIPOLOGIA (a falde – piani):

- pulizia coperti, canali di gronda, comprensivo di mezzi o attrezzature necessari per la sicurezza degli operatori;
- verifica della struttura e del manto di copertura del coperto e piccole riparazioni;
- verifica, riposizionamento e relativo ancoraggio di elementi di copertura in laterizio e interventi di messa in sicurezza;
- verifica degli elementi di copertura ed eventuale intervento per l'eliminazione delle infiltrazioni **puntuali**, fino ad una superficie massima di **mq. 9** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- verifica tenuta bocchacci e montaggio di parafoglie mancanti;
- verifica di grondaie, converse, pluviali, terminali in ghisa o acciaio, compluvi e bandinelle di qualsiasi tipo e dimensione, compresa l'eventuale riparazione e/o sostituzione, fino ad una lunghezza di **ml. 10** per le grondaie e i pluviali, nonché una superficie massima di **mq. 4** per le converse e i compluvi (oltre tali valori si considerano gli interventi di **manutenzione straordinaria**);
- verifica e sistemazione di camini di qualsiasi tipo, canne di ventilazione e/o di aerazione;
- verifica e sistemazione di fermaneve di qualsiasi tipo e dimensione;
- verifica e sistemazione di cornicioni e soffittini di gronda, in ogni loro elemento e di qualsiasi materiale, e loro sostituzione fino ad una lunghezza di ml. 10 per ogni intervento;
- verifica delle impermeabilizzazioni, compreso le sovrastanti pavimentazioni fisse o del tipo galleggiante, il materiale coibente e quant'altro. Eventuale sistemazione fino ad una superficie massima di **mq. 9** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- verifica e riparazione dei lucernai fissi e apribili di qualsiasi tipo e dimensione.

FINITURE INTERNE ED ESTERNE:

- verifica dell'intonaco, con battitura per accertarne la tenuta ed eventuale intervento di messa in sicurezza;
- verifica delle condizioni di degrado del calcestruzzo armato ed eventuale intervento di messa in sicurezza dalla caduta di pezzi staccati;
- verifica di rivestimenti esterni ed interni realizzati con piastrelle di qualsiasi materiale ed eventuale intervento di rimozione per la messa in sicurezza. Eventuale sostituzione o riparazione fino alla superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- verifica di pavimenti interni di qualsiasi materiale (compresi i gradini delle scale ed i pavimenti galleggianti e/o ispezionabili) ed eventuale intervento di rimozione per la messa in sicurezza. Eventuale sostituzione o riparazione fino alla superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- verifica di pareti in cartongesso o altro materiale, comprese le sottostrutture di supporto. Eventuale sostituzione o riparazione fino alla superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- verifica ed eventuale sistemazione di battiscopa di qualsiasi tipo, con ripristino delle parti mancanti della stessa qualità e colore dell'esistente. Eventuale sostituzione o riparazione fino ad una lunghezza massima di **ml. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- verifica ed eventuale rifissaggio di qualsiasi elemento smurato o in procinto di staccarsi, compreso l'arredo fisso;

- cancellazione di scritte su tutte le superfici, con ripristino degli originali colori, fino alla superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- pulizia o ripresa di tinteggiatura per pareti e/o soffitti a causa di infiltrazioni, previa verifica e battitura del supporto, fino alla superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- tinteggiatura a tempera di pareti, soffitti e verniciatura dei basamenti con smalto acrilico all'acqua (compresi infissi interni ed esterni), previa preparazione del supporto, per una superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- verifica di soffitti e/o controsoffitti ammalorati di qualsiasi tipo ed eventuale intervento di messa in sicurezza. Eventuale sostituzione o riparazione fino alla superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- verifica, pulizia e lavaggio, con idonei mezzi meccanici o a mano, di intercapedini, pozzi luce, chiostrine interne e cavedi accessibili e/o ispezionabili per attività manutentive od altre esigenze;
- verifica e riparazione di pannelli e/o tamponamenti esterni nelle strutture fisse e mobili quali gazebo, cassette per ricovero giochi ed attrezzi.

IMPIANTI FOGNARI FINO ALL'IMMISSIONE NELLA FOGNATURA COMUNALE:

- verifica del funzionamento delle reti di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere, con pulizia e/o disotturazione di condotte e dei relativi pozzetti, compreso l'ausilio di autoespurgo, l'attrezzatura per taglio radici e l'utilizzo di telecamere per video-ispezione dei condotti;
- verifica e controllo della condizione di sicurezza ed eventuale sostituzione di botole e caditoie rotte o mancanti;
- svuotamento, relativo trasporto e conferimento a discarica del materiale refluo di fosse biologiche e degrassatori.

OPERE ESTERNE DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO:

- verifica ed eventuale sistemazione di porzioni di pavimenti sconnessi di qualsiasi tipo;
- verifica ed eventuali rappezzi di percorsi pedonali e/o carrabili e piazzali con pavimentazioni di qualsiasi tipo (conglomerato bituminoso, betonella, calcestruzzo, mattonato, lastre in cls, lastre in pietra, etc.). Eventuale riparazione fino alla superficie massima di **mq. 20** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- verifica ed eventuale sistemazione di muretti ammalorati o pericolosi, compreso l'eventuale fissaggio della copertina superiore;
- verifica ed eventuale riparazione di porzioni di scale, rampe e marciapiedi;
- verifica ed eventuale sistemazione o riparazione di cordoli. Eventuale loro sostituzione fino alla lunghezza di **ml. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- riposizionamento in quota di caditoie e botole di qualsiasi tipo e dimensione.

e) CARTELLONISTICA DI SEGNALAZIONE

CARTELLONISTICA:

- controllo, sostituzione, integrazione, rifissaggio di cartellonistica di segnalazione di qualsiasi tipo, materiale e dimensione, montata su qualsiasi tipo di supporto.

f) TENDE DI QUALSIASI TIPO

TENDE DI QUALSIASI TIPO, INTERNE ED ESTERNE – DIVISORIE – ZANZARIERE - TAPPARELLE AVVOLGIBILI:

- accurato controllo funzionale degli elementi di fissaggio, di motorizzazione e di comando con relativa sostituzione dei pezzi non funzionanti (escluso il solo tessuto);
- accurato controllo funzionale delle zanzariere, fisse o avvolgibili, degli elementi di fissaggio, di motorizzazione e di comando con relativa sostituzione dei pezzi non funzionanti ed eventualmente della rete (compreso la pulizia);
- accurato controllo funzionale delle tapparelle avvolgibili in legno o materiale plastico, degli elementi di fissaggio, di motorizzazione e di comando con relativa sostituzione dei pezzi non funzionanti e lubrificazione delle parti meccaniche;
- verifica del fissaggio e/o riparazione dei cassonetti coprirullo.

Al termine di tutti gli interventi manutentivi sopra esemplificati che si andranno ad eseguire, l'affidatario dovrà riconsegnare i locali e/o le aree perfettamente puliti ed idonei all'uso.

1.2 Attività di manutenzione riparativa

In stretto rapporto con i piani e i programmi di monitoraggio e manutenzione ordinaria programmata, l'affidatario deve provvedere, autonomamente all'esecuzione degli interventi di manutenzione riparativa che, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, si elencano di seguito.

L'esemplificazione che segue non può in nessun caso essere interpretata come una limitazione dell'obbligo assunto contrattualmente dall'affidatario di garantire sempre e comunque il regolare funzionamento degli immobili affidati e dei relativi componenti.

a) LAVORI DA VETRAIO

VETRI SU INFISSI E TELAI IN METALLO E/O IN LEGNO E/O IN MATERIALE PLASTICO – PANNELLI VETRO CAMERA:

- sostituzione dei vetri, pannelli vetro-camera rotti o lesionati (tale sostituzione è da intendersi con vetri e pannelli a norma, con eventuale modifica dell'infisso o del telaio; se l'infisso o il telaio non è modificabile dovrà essere applicata una pellicola di sicurezza rispondente alle normative in vigore, con relativa certificazione di legge);
- sostituzione di eventuali fermavetri e relative guarnizioni mancanti o danneggiati;
- siliconatura in caso di infiltrazioni e a seguito delle verifiche che ne riscontrino la necessità.

VETRI SU TELAI IN METALLO E/O IN LEGNO E/O IN MATERIALE PLASTICO NELL'ARREDO FISSO:

- sostituzione dei vetri rotti o lesionati (tale sostituzione è da intendersi con vetri a norma, con eventuale modifica del telaio; se il telaio l'infisso non è modificabile dovrà essere applicata una pellicola di sicurezza rispondente alle normative in vigore, con relativa certificazione di legge);
- sostituzione di eventuali fermavetri mancanti o danneggiati;
- siliconatura in caso di infiltrazioni e a seguito delle verifiche che ne riscontrino la necessità.

b) LAVORI DA FABBRO E/O PLASTICHINO

SERRAMENTI DI QUALSIASI TIPO IN METALLO E/O MATERIALE PLASTICO, INTERNI ED ESTERNI, FISSI E APRIBILI (COMPRESSE LE PORTE BLINDATE - ARREDI FISSI/SPORTELLI – CASSONETTI - COPRICONTRATTORI):

- sistemazione serramenti in metallo e/o materiale plastico, con sostituzione di elementi, meccanismi, accessori (anche elettrici) non funzionanti o rotti;
- sistemazione delle porte REI e verifica funzionalità, con sostituzione di tutti i meccanismi di sicurezza non funzionanti o rotti;

- rifissaggio dei telai eventualmente non solidali alla muratura;
- riparazione e sostituzione di serrature e maniglioni di sicurezza (antipanico a spinta);
- sistemazione con riparazione degli elementi meccanici delle parti elettriche delle porte, vetrate, cancelletti ed altri sistemi di protezione passiva.

PARAPETTI, CANCELLI, RINGHIERE, INFERRIATE, SERRANDE, BOTOLE, GRIGLIATI E CORRIMANI:

- riparazione con sostituzione di elementi, meccanismi, accessori (anche elettrici) non funzionanti o rotti;
- sistemazione di corrimano di qualsiasi tipo e dimensione.

RECINZIONI:

- riparazione di recinzioni di qualsiasi tipo, compresa la sostituzione di paletti, fili tenditori e montaggio di tratti di rete mancanti e/o divelti fino ad un massimo di **mq. 15** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**).

ELEMENTI COMPLEMENTARI IN METALLO E PICCOLA FERRAMENTA:

- sistemazione e/o rifissaggio di elementi complementari in metallo, quali ad esempio: sportelli contatori, porta asta bandiera, asta bandiera, piccola ferramenta, etc.

MANUFATTI IN METALLO ESTERNI DI QUALSIASI TIPO (PENSILINE/TETTOIE) DI MODESTA DIMENSIONE A PROTEZIONE DI ACCESSI, BALCONI, FINESTRE, ETC.:

- sistemazione e riparazioni dei telai e dei materiali di copertura di qualsiasi tipo;
- riparazione e/o sostituzione dei supporti e degli attacchi.

c) LAVORI DA FALEGNAME

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI, FISSI ED APRIBILI, IN LEGNO DI QUALSIASI TIPO E FORMA - ARREDI FISSI – SPORTELLI – CASSONETTI COPRI AVVOLGIBILI – COPRICONTATORI:

- sistemazione serramenti in legno, con sostituzione di elementi, meccanismi, accessori (anche elettrici) mal funzionanti o rotti;
- rifissaggio dei telai eventualmente non solidali alla muratura;
- sostituzione di gocciolatoi, di fascette copriasta e di tavolette di persiane nel limite massimo di **n. 5 pezzi** per ogni elemento da riparare (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);

PARAPETTI, RINGHIERE, CANCELLETTI E CORRIMANO IN LEGNO:

- riparazione parapetti, ringhiere, cancelletti e corrimano, con sostituzione di elementi, meccanismi ed accessori non funzionanti o rotti;

DIVISORI IN LEGNO DI QUALSIASI TIPO E DIMENSIONE:

- riparazione di pareti scorrevoli con sistemazione delle guide e dei cuscinetti ed eventuale sostituzione delle stesse.

d) LAVORI DI TIPO EDILE

MANUTENZIONE COPERTI DI QUALSIASI TIPOLOGIA (a falde – piani):

- pulizia coperti e canali di gronda, comprensivo di mezzi o attrezzature necessari per la sicurezza degli operatori;
- interventi operativi per la verifica della struttura del coperto e piccole riparazioni di orditura del coperto in legno, che non comporti necessariamente il rifacimento del tavolato e sovrastante manto di copertura, per una superficie non superiore a **mq. 9** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);

- riposizionamento e relativo ancoraggio di elementi di copertura in laterizio o lastre di qualunque materiale sporgenti dal manto di copertura, fino ad una superficie massima di **mq. 9** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- eliminazione delle infiltrazioni puntuali, fino ad una superficie massima di **mq. 9** per ogni singolo intervento, comprensivo dell'eventuale sostituzione di materiale coibente deteriorato e della sovrastante pavimentazione o manto di copertura (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- sostituzione di boccacci e montaggio di parafoglie mancanti;
- riparazione e/o sostituzione di grondaie, converse, pluviali, terminali in ghisa o acciaio, compluvi e bandinelle di qualsiasi tipo e dimensione, fino ad una lunghezza di **ml. 10** per le grondaie e i pluviali, nonché una superficie massima di **mq. 4** per le converse e i compluvi (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- sistemazione di camini di qualsiasi tipo, canne di ventilazione e/o di aerazione;
- sistemazione di fermaneve di qualsiasi tipo e dimensione;
- sistemazione di cornicioni e soffittini di gronda, in ogni loro elemento e di qualsiasi materiale, fino ad una lunghezza di **ml. 9** per ogni intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- sistemazione delle impermeabilizzazioni, compreso le sovrastanti pavimentazioni fisse o del tipo galleggiante, il materiale coibente e quant'altro, fino a una superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- riparazione dei lucernai fissi e apribili, di qualsiasi tipo e dimensione.

MANUTENZIONE FINITURE INTERNE ED ESTERNE:

- verifica con battitura dell'intonaco ed eventuale demolizione e rifacimento di parti ammalorate, fino alla superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento, e ripresa della tinteggiatura o verniciatura (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- ripresa mediante ciclo completo per il trattamento del calcestruzzo deteriorato a seguito di battitura (demolizione, spazzolatura ferri, convertitore di ruggine, riprese cls con prodotti idonei);
- riparazione di rivestimenti esterni ed interni realizzati con piastrelle di qualsiasi materiale, fino alla superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- riparazione di pareti, in cartongesso o altro materiale, comprese le sottostrutture di supporto, fino alla superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- sistemazione e/o sostituzione di porzioni di rivestimento e/o pavimento mancante o ammalorato (compresi i gradini delle scale ed i pavimenti galleggianti e/o ispezionabili) di qualsiasi tipo, con materiali dello stesso tipo e colore dell'originale, fino ad una superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- sistemazione di battiscopa di qualsiasi tipo, con ripristino delle parti mancanti della stessa qualità e colore dell'esistente, fino ad una lunghezza massima di **ml. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- rifissaggio di qualsiasi elemento smurato o in procinto di staccarsi, compreso l'arredo fisso;
- cancellazione di scritte su tutte le superfici con ripristino degli originali colori, fino alla superficie massima di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- pulizia o ripresa di tinteggiatura per pareti e/o soffitti a causa di infiltrazioni;

- sistemazione o sostituzione di parti di soffitti e/o controsoffitti ammalorati di qualsiasi tipo, fino alla superficie di **mq. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- pulizia e lavaggio, con idonei mezzi meccanici o a mano, di intercapedini, pozzi luce, chiostrine interne e cavedi accessibili e/o ispezionabili per attività manutentive od altre esigenze;
- riparazione di pannelli e/o tamponamenti esterni in genere nelle strutture fisse e mobili, quali gazebo, cassette per ricovero giochi ed attrezzi.

MANUTENZIONE IMPIANTI FOGNARI FINO ALL'IMMISSIONE NELLA FOGNATURA COMUNALE:

- pulizia e/o disotturazione di condotte e dei relativi pozzetti di acque bianche e/o nere, compreso l'ausilio di autoespurgo, l'attrezzatura per taglio radici e l'utilizzo di telecamere per video-ispezione dei condotti;
- riparazione di parti di condotte fognarie verticali o orizzontali, incassate, a vista oppure interrato, di qualsiasi tipo e dimensione;
- sostituzione di botole e caditoie rotte o mancanti;
- svuotamento, relativo trasporto e conferimento a discarica del materiale refluo di fosse biologiche e degrassatori.

MANUTENZIONE OPERE ESTERNE DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO:

- sistemazione di porzioni di pavimenti sconnessi di qualsiasi tipo;
- rappezzi di percorsi pedonali e/o carrabili e piazzali con pavimentazioni di qualsiasi tipo (conglomerato bituminoso, betonella, calcestruzzo, mattonato, lastre in cls, lastre in pietra, etc.), fino alla superficie massima di **mq. 20** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- sistemazione di muretti ammalorati o pericolosi, compreso l'eventuale fissaggio della copertina superiore;
- riparazione di porzioni di scale, rampe e marciapiedi;
- sistemazione o riparazione di cordoli, fino alla lunghezza di **ml. 5** per ogni singolo intervento (oltre tale valore si considera l'intervento di **manutenzione straordinaria**);
- riposizionamento in quota di caditoie e botole di qualsiasi tipo e dimensione.

e) CARTELLONISTICA DI SEGNALAZIONE

CARTELLONISTICA

- sostituzione, integrazione, rifissaggio di cartellonistica di segnalazione di qualsiasi tipo, materiale e dimensione, montata su qualsiasi tipo di supporto.

f) MANUTENZIONE DI TENDE DI QUALSIASI TIPO

TENDE DI QUALSIASI TIPO, INTERNE ED ESTERNE – DIVISORIE – ZANZARIERE - TAPPARELLE AVVOLGIBILI:

- ripristino e/o sostituzione degli elementi di fissaggio, di motorizzazione e di comando non funzionanti, con esclusione del solo tessuto;
- ripristino e/o sostituzione delle parti fisse o avvolgibili, degli elementi di fissaggio, di motorizzazione e di comando non più funzionanti delle zanzariere (compreso la pulizia delle reti);
- ripristino e/o sostituzione delle parti fisse o avvolgibili, degli elementi di fissaggio, di motorizzazione e di comando non più funzionanti delle tapparelle avvolgibili in legno o materiale plastico;
- fissaggio e/o riparazione dei cassonetti coprirullo.

Al termine di tutti gli interventi manutentivi sopra esemplificati - dalla lettera a) alla lettera i) - che si andranno ad eseguire l'affidatario dovrà riconsegnare i locali e/o le aree perfettamente puliti ed idonei all'uso.

2. INTERVENTI DI TIPO IMPIANTISTICO GENERICO

Le prestazioni manutentive descritte in questa sezione del Disciplinare Tecnico riguardano tutti gli interventi sugli impianti elettrici, di messa a terra, idrico-sanitari, antenna, telefonici, antincendio, antintrusione, antivolatile, di protezione dalle scariche atmosferiche, citofonici, gruppi elettrogeni, *come a titolo esemplificativo ma non esaustivo*:

- interventi riguardanti tutti gli impianti tecnologici summenzionati con la sola esclusione degli impianti di sollevamento e degli impianti di climatizzazione che vengono trattati autonomamente;
- interventi riguardanti le componenti elettriche, le corde, le componenti meccaniche e di comando di ogni tipo di tenda (alla bolognese, veneziane, a lamelle orientabili, etc.), con esclusione del solo tessuto;
- interventi su cabine elettriche di trasformazione;
- interventi su gruppi elettrogeni di emergenza;
- interventi su naspì, idranti ed estintori antincendio portatili.

Nel caso in cui l'oggetto di manutenzione riguardi una porzione dell'immobile (perché solo quello è oggetto di utilizzo), l'ambito dell'attività sarà limitato alla porzione di proprietà o disponibilità di competenza.

Tutte le manovre e le operazioni da eseguirsi sulle componenti impiantistiche dovranno essere effettuate da personale specializzato con la piena osservanza e rispetto delle normative di sicurezza vigente, per la tutela dell'incolumità del personale e dei terzi.

Eventuali manchevolezze d'impianto, dovranno essere immediatamente eliminate dallo stesso affidatario che, a tal riguardo, solleva da ogni responsabilità l'Amministrazione.

Si intende a carico dell'affidatario lo smaltimento, presso discarica autorizzata, del materiale di risulta di qualsiasi tipo, comprese le eventuali analisi di laboratorio che si rendessero necessarie.

Si richiedono all'affidatario tutte le prestazioni che garantiscano la funzionalità degli impianti.

2.1 Attività di manutenzione programmata

Di seguito sono riportate, *a titolo esemplificativo e non esaustivo*, le attività di verifica e di manutenzione programmata che devono essere eseguite sugli impianti affidati con la sola esclusione degli impianti di sollevamento e degli impianti di climatizzazione, e soggette a verifica in corso dell'affidamento da parte dell'Amministrazione; le stesse servono da guida alla stesura dei piani di manutenzione programmata che l'affidatario dovrà predisporre e consegnare, su richiesta, all'Amministrazione. Nel corso della gestione tutte le attività potranno essere aggiornate, al fine di rendere gli interventi e le frequenze aderenti alle reali necessità di ogni singolo edificio, impianto, sistema e struttura.

Nell'impossibilità di eliminare contestualmente all'intervento di verifica programmato una disfunzione, si dovrà attivare tempestivamente la manutenzione riparativa.

Gli interventi e le verifiche sulle componenti impiantistiche, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo impianti elettrici, di messa a terra, idrico-sanitari, antenna, telefonici, antincendio, antintrusione, antivolatile, di protezione dalle scariche atmosferiche, citofonici, gruppi elettrogeni, cabine di trasformazione, dovranno essere eseguiti con **frequenza minima annuale** che, comunque, non sostituisce le frequenze e le modalità di verifica prescritte dalle normative vigenti, alle quali il soggetto affidatario dovrà scrupolosamente attenersi.

L'Amministrazione, con cadenza periodica, potrà procedere alla verifica sulla corretta effettuazione delle attività summenzionate; a seguire si riportano *a titolo esemplificativo ma non esaustivo* le principali attività manutentive programmate di carattere edilizio:

a) IMPIANTI ELETTRICI – MESSA A TERRA – ANTIVOLATILE

LINEE ELETTRICHE DI QUALSIASI TIPO E PER QUALSIASI IMPIANTO:

- controllo delle cassette di derivazione, con sostituzione di coperchi rotti o mancanti e serraggio morsettiere;
- verifica integrità fissaggio di canalizzazioni di ogni tipo e di tesate aeree, con eventuale ripristino;
- verifica generale del corretto funzionamento degli impianti, compresa la verifica della ripartizione dei carichi sulle diverse fasi.

PUNTI PRESA E DI ACCENSIONE:

- prova di funzionalità, con eventuale sostituzione di apparecchi difettosi di qualsiasi tipo o non a norma.

QUADRI ELETTRICI E RELATIVI COMPONENTI:

- verifica stato di manutenzione dei contenitori, riparazioni, pulizia esterna ed interna con soffiatura di aria secca;
- prova di funzionalità, con l'eventuale sostituzione di elementi di chiusura difettosi di qualsiasi tipo;
- prova di funzionalità ed eventuale sostituzione dei componenti difettosi o non a norma;
- verifica e taratura dei dispositivi di temporizzazione, di sequenza e programmazione per qualsiasi tipo di apparecchiatura;
- controllo delle morsettiere e serraggio delle connessioni;
- verifica del corretto funzionamento delle apparecchiature di rifasamento;
- verifica targhette identificative del quadro e dei relativi circuiti ed eventuale integrazione, sostituzione o correzione. Installazione di nuove targhette identificative del quadro.

CORPI ILLUMINANTI ESTERNI ED INTERNI:

- prova di funzionalità e di efficienza di tutti i corpi illuminanti, con eventuale sostituzione delle lampade e dei componenti di qualsiasi tipo, utilizzando, in ogni caso possibile, lampade a basso consumo energetico marchiate secondo quanto previsto dalla decisione della Commissione della Comunità Europea del 27 luglio 1999 (1999/568/CE);
- verifica ed eventuale rifissaggio dei corpi illuminanti, compresi i relativi supporti;
- verifica del corretto funzionamento degli interruttori crepuscolari.

LAMPADE DI EMERGENZA O DI SEGNALAZIONE DI VIE DI ESODO:

- prova di funzionalità e di efficienza, con eventuale sostituzione della lampada e/o sostituzione parziale di elementi difettosi, compreso l'adeguamento informatico della programmazione del sistema di rilevamento;
- intervento periodico per la disattivazione dell'alimentazione e successiva riattivazione, al fine di mantenere in efficienza le batterie;
- verifica ed eventuale sostituzione batteria tampone, scheda elettronica e schermo;
- verifica ed eventuale sostituzione parziale o completa del sistema di rilevazione lampade guaste (quando presente), compreso la fornitura del materiale di consumo (carta, inchiostro, toner, etc.).

PULSANTIERE E SUONERIE, CITOFONI, VIDEOCITOFONI, APRIPORTA ELETTRICI ED A MEZZO BADGE:

- prova di funzionalità e di efficienza, con eventuale sostituzione di elementi difettosi;
- pulizia delle pulsantiere;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'apparecchiatura e degli utilizzatori ad esso collegati.

L'eventuale integrale sostituzione di elementi (pulsantiere, centraline, ecc...), da effettuare solamente in caso di non reperibilità sul mercato dei relativi pezzi di ricambio, è da computarsi come **“manutenzione straordinaria”** e dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione.

AUTOMATISMI PER CANCELLI, STANGHE, INFISSI, SERRANDE, TENDONI E TENDE SEPARATRICI:

- prova di funzionalità e di efficienza, con eventuale sostituzione di elementi difettosi.

IMPIANTO MESSA A TERRA/SCARICHE ATMOSFERICHE:

- prova di funzionalità e di efficienza, con eventuale sostituzione di elementi difettosi;
- prove di misurazione dispersori e collettori;
- verifica della continuità e delle connessioni del circuito;
- rimozione di ossido con uso di antiossidanti nelle connessioni dell'impianto;
- assistenza nel corso delle verifiche periodiche da parte degli Enti preposti e relativi interventi;
- verifiche periodiche degli impianti di messa a terra e dei dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche installati in edifici di proprietà o in uso all'Amministrazione comunale, ai sensi del D.P.R. 462/01. Le verifiche dovranno essere condotte secondo le modalità ed al fine di accertare quanto previsto dalla Norme CEI 64-8, CEI 11-1 e CEI 64-14, effettuando misure di resistenza dell'impianto di terra e valutazione delle tensioni totali di terra per eventuali guasti in MT, secondo i parametri forniti dall'Ente gestore delle linee per le forniture in MT e confronto con i relativi limiti ammessi dalle norme. Tali verifiche dovranno prevedere:

prove di intervento degli interruttori differenziali;

misura di impedenza dell'anello di guasto per le linee in BT non protette da interruttori differenziali e valutazione della compatibilità delle tarature dei dispositivi di protezione (interruttori magneto-termici o fusibili);

prove di continuità fra le masse metalliche (o protezioni utenze) e l'impianto di protezione.

Qualora non risulti possibile effettuare la misura della resistenza dell'impianto di terra nella sua globalità, dovranno essere eseguite misure dei singoli dispersori, scelti in modo da rispettare le condizioni di impedenza elettrica, sino ad ottenere un valore che soddisfi le condizioni previste dalle Norme CEI 11-1 (par. 9.4). Nel caso in cui le condizioni previste dalla norma CEI 11:1 di cui sopra non risultino soddisfatte, sarà necessario procedere alla verifica delle tensioni di passo e di contatto. Tali misure si rendono necessarie solamente in caso di valori elevati delle correnti di guasto e di tempi lunghi di intervento dei dispositivi posti a protezione delle linee in MT dall'Ente gestore, combinati con valori elevati della resistenza dell'impianto di terra dell'Utente.

ASPIRATORI E CAPPE:

- prova di funzionalità e di efficienza, con eventuale sostituzione di elementi difettosi.

IMPIANTI DI RILEVAZIONE (GAS E FUMI) – IMPIANTI DI SEGNALAZIONE D'ALLARME, ACUSTICI E LUMINOSI:

- prova di funzionalità e di efficienza, con eventuale sostituzione di elementi difettosi e/o rotti anche in seguito al loro utilizzo per attivare l'impianto stesso;
- revisione ed eventuale sostituzione dei rilevatori e dei singoli componenti delle centraline di rilevazione;
- revisione ed eventuale sostituzione delle batterie;
- prove di simulazione di allarme;
- controllo delle targhe di segnalazione.

IMPIANTI ANTIVOLATILE:

- verifica del funzionamento ed eventuale ricerca guasto, con riparazione e/o sostituzione delle linee o delle centraline;
- verifica integrità fissaggio di dispositivi fisici (aghi e pannelli alle finestre) di ogni tipo, con eventuale ripristino.

IMPIANTI ANTINCENDIO A FUNZIONAMENTO MANUALE E AUTOMATICI:

Tutte le operazioni di seguito elencate dovranno essere annotate sul Registro Antincendio depositato presso ogni struttura:

- verifica stato di tenuta;
- verifica pressione d'esercizio;
- verifica dello stato di conservazione dell'impianto di qualsiasi tipo in tutte le sue componenti, compreso i serbatoi di riserva idrica, le reti di distribuzione di spegnimento automatico (sprinkler e gas), il reintegro degli agenti estinguenti, degli automatismi, degli smoke-out ed il collaudo;
- verifica trimestrale delle apparecchiature componenti gli impianti di spegnimento incendio a gas quali: centraline, rilevatori, etc., con eventuale sostituzione dei componenti usurati e/o deteriorati, verifica dei collegamenti elettrici, pulizia dei sensori e verifica del loro corretto funzionamento con dispositivo meccanico di prova, controllo dello stato di carica delle batterie con eventuale loro sostituzione. Controllo trimestrale dei dispositivi di trasmissione allarme quali: combinatori telefonici, sirene, ronzatori, lampeggianti, targhe, etc., con sostituzione dei componenti usurati e/o deteriorati;
- manichetta e relativa lancia: verifica ed eventuale legatura dei due estremi con filo zincato diametro 1,5 mm, secondo normativa UNI, completa di protezione in gomma a copertura del filo; riavvolgimento della manichetta, compreso la sostituzione di parti difettose, usurate o mancanti;
- naspo e relativa lancia: verifica, eventuale legatura e riparazione del collegamento dei due estremi, secondo normativa UNI;
- verifica delle cassette porta manichette, compreso il loro fissaggio, la cartellonistica di segnalazione e la sostituzione della lastra trasparente denominata "safe crash";
- idranti soprassuolo e attacco motopompa: verifica di tutti gli organi, con eventuale riparazione o sostituzione anche completa, comprese tutte le assistenze murarie;
- verifica con attrezzatura specifica a circuito chiuso per ciascun rubinetto sia della portata idrica (prova dinamica), sia della pressione ad impianto fermo (prova statica);
- controllo funzionalità meccanica del rubinetto e sostituzione parti difettose o usurate;
- rilascio periodico, come previsto dalle Norme vigenti, di dichiarazione di conformità d'uso dell'impianto ai sensi dell'art. 34 del DPR 547/55 e successive modifiche;
- assistenza e redazione di eventuale perizia giurata propedeutica all'ottenimento o al rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi "CPI" per l'attività svolta nei locali.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in "**manutenzione straordinaria**" e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

POMPE DI SOLLEVAMENTO:

- controllo e manutenzione di tutti gli organi che costituiscono la pompa, compresa la sostituzione dei componenti difettosi o usurati;
- verifica ed eventuale ricerca guasto sulla linea elettrica e di scarico sia aerea che interrata, con relativa riparazione e ripristino, comprensiva di qualsiasi assistenza relativa agli scavi, alle opere murarie o impiantistiche, anche mediante l'ausilio di autoespurgo.

b) IMPIANTI IDRICI-SANITARI

RUBINETTERIE:

- controllo miscelatori termostatici incassati e non incassati, flussometri, passi rapidi a pulsante e/o leva, riduttori di pressione di qualsiasi tipo e diametro, rubinetti miscelatori di qualsiasi tipo, rubinetti a sfera, a saracinesca, a pedale, a fotocellula, a pulsante e di qualsiasi altro tipo e diametro;
- controllo di eventuali perdite, con sostituzione di parti non funzionanti e/o usurate;
- controllo degli organi di intercettazione per sezionamento degli impianti o parti di essi, con sostituzione di parti non funzionanti e/o usurate.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione.

SCARICHI DI QUALSIASI TIPO:

- verifica, pulizia e rimontaggio dei sifoni esistenti;
- prova esecutiva di efficiente smaltimento ed eventuale disotturazione con l'ausilio di attrezzature e prodotti idonei;
- pulizia pilette di scarico a pavimento, con integrazione della griglia sifonata mancante o deteriorata.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

CASSETTE DI SCARICO PER WC:

- controllo di eventuali perdite, compresa la sostituzione di parti non funzionanti, usurate o rotte.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione, privilegiando l'utilizzo di cassette a doppio tasto per il risparmio idrico.

SANITARI E ACCESSORI:

- controllo ed eventuale sostituzione di sanitari rotti o fatiscenti con altri di qualità non inferiore a quelli installati, da trattarsi nel qual caso come intervento di “**manutenzione straordinaria**” che dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione;
- controllo ed eventuale sostituzione di sedili wc, sia normali che specifici per portatori di handicap, danneggiati o fatiscenti;
- integrazione di sedili mancanti di qualsiasi tipo ove richiesti;
- verifica ed eventuale rifissaggio o sostituzione di sanitari e di accessori (portasapone, porta carta igienica, porta asciugamani) di qualsiasi tipo e materiale, compresi quelli per portatori di handicap e quelli a funzionamento elettrico.

SCALDABAGNI ELETTRICI E A GAS:

- controllo efficienza acqua calda sanitaria;
- controllo funzionalità organi di comando e funzionamento;
- verifica perdite e relativa riparazione, con eventuale sostituzione di tutti gli organi dell'apparecchio;
- verifica, con regolare certificazione secondo le Norme vigenti, delle canne fumarie, con eventuale sostituzione della tratta di tubazione che collega l'apparecchio alla canna fumaria.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

TUBAZIONI DI ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA E FREDDA:

- controllo dei consumi di acqua per la verifica dell'assenza di perdite nelle tubazioni ed eventuale riparazione delle stesse in caso di necessità, compreso la ricerca del guasto mediante qualsiasi strumento ed attrezzatura;
- controllo del funzionamento dei gruppi di pressurizzazione ed eventuali riparazioni;
- controllo degli impianti di trattamento acque (dosatori ed addolcitori) ed eventuale riparazione.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

RETE IDRICA DI DISTRIBUZIONE NELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI IMMOBILI:

- verifica funzionamento ed eventuale ricerca guasto, con relativa riparazione e ripristino delle condizioni preesistenti, comprensiva della sostituzione dei pezzi difettosi o usurati e di qualsiasi assistenza relativa per opere murarie o impiantistiche.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

IMPIANTO GAS PER USO DOMESTICO/INDUSTRIALE:

- controllo e manutenzione periodica di tutti gli organi di intercettazione combustibile, compresa l'elettrovalvola, con eventuale sostituzione dei componenti difettosi o usurati;
- verifica ed eventuale ricerca guasto sulla linea sia aerea che interrata fino al contatore del gestore, con relativa riparazione e ripristino delle condizioni preesistenti, comprensiva di qualsiasi assistenza relativa agli scavi, alle opere murarie o impiantistiche.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

APPARECCHIATURE DI CUCINA E LAVANDERIA:

- verifica dei basamenti e degli impianti.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

c) CABINE ELETTRICHE DI TRASFORMAZIONE

- verifica delle apparecchiature installate in cabina e dei quadri elettrici (controllo livello olio dei trasformatori, isolamento dei circuiti, efficienza dei dispositivi di sicurezza, protezione e controllo, etc.) e pulizia interna dei locali delle cabine di trasformazione, con registrazione degli interventi eseguiti in un'apposita scheda da tenere in loco, tenuto conto dell'esigenza di non interrompere le attività svolte all'interno delle istituzioni alimentate dalle cabine;
- verifica e riparazione e/o sostituzione delle apparecchiature guaste installate nelle cabine di trasformazione, compreso la sostituzione di trasformatori ed interruttori/sezionatori di media tensione forniti dall'Amministrazione. L'intervento dovrà essere effettuato entro 2 giorni dal rilevamento o dal ricevimento della segnalazione e dovrà essere segnato nella scheda di cabina;
- verifica del corretto fattore di potenza degli impianti (che non dovrà risultare inferiore a 0,9), ed esecuzione degli eventuali interventi più opportuni, quali la fornitura e la sostituzione dei condensatori in caso di valori del fattore di potenza non corretto;
- verifica periodica della messa a terra degli impianti e delle apparecchiature secondo le vigenti disposizioni in materia, intervenendo in caso di valori anomali;

- prova di funzionalità e di efficienza delle lampade di emergenza, con eventuale sostituzione di elementi difettosi o dell'intera apparecchiatura;
- fornitura e successiva verifica e manutenzione periodica, secondo le normative vigenti e quanto previsto di seguito nello specifico paragrafo, degli estintori necessari a garantire la sicurezza antincendio all'interno della cabina;
- conservazione in perfetta efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza (guanti isolanti, fioretti, pedane, cartellonistica di sicurezza, etc.) provvedendo al loro reintegro in caso di mancanza e/o deterioramento.

d) GRUPPI ELETTROGENI

- verifica e fornitura del carburante necessario al funzionamento;
- verifica del livello coppa olio ed acqua radiatore ed eventuali rabbocchi;
- verifica livello elettrolito e stato di carica delle batterie ed eventuali rabbocchi;
- pulizia della presa d'aria esterna del radiatore;
- verifica che, in caso di avaria, i blocchi e le segnalazioni installate intervengano facendo partire il gruppo elettrogeno.
- sostituzione periodica olio nella coppa motore;
- sostituzione periodica filtro olio e filtro aria;
- verifica tensione delle cinghie comando della pompa acqua e del ventilatore ed eventuale loro sostituzione;
- verifica che i collegamenti elettrici di potenza (fasi-neutro-terra) non si siano allentati a causa delle vibrazioni ed eventuale ripristino;
- verifica ed eventuale sostituzione cartuccia filtri combustibile;
- verifica periodica gioco valvole e bilancieri;
- pulizia iniettori;
- pulizia e verifica motorino avviamento e alternatore;
- lavaggio circuito di raffreddamento.
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'apparecchiatura e degli utilizzatori ad esso collegati. L'eventuale integrale sostituzione del gruppo elettrogeno (da effettuare solamente in caso di non reperibilità sul mercato dei relativi pezzi di ricambio) è da computarsi come intervento di **“manutenzione straordinaria”** e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione;
- riparazione e/o sostituzione di tutte le apparecchiature accessorie del locale Gruppo Elettrogeno, quali lampade di emergenza, apparecchi di illuminazione, estrattori aria, etc.;
- smaltimento presso discarica autorizzata del materiale di risulta di qualsiasi tipo, comprese le eventuali analisi di laboratorio che si rendessero necessarie;
- per i gruppi elettrogeni di potenza superiore a 25 Kw, l'affidatario dovrà richiedere all'Amministrazione, secondo le scadenze di legge, l'espletamento delle procedure per l'aggiornamento del Certificato Prevenzione Incendi presso il Comando dei Vigili del Fuoco.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in **“manutenzione straordinaria”** e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

e) ESTINTORI ANTINCENDIO PORTATILI

(Sono esclusi da queste quantità gli estintori portatili posti all'interno delle cabine elettriche di trasformazione precedentemente trattate e quelli a servizio delle centrali termiche trattate nel capitolo relativo al Servizio Climatizzazione Ambientale)

- sorveglianza di tutti gli estintori installati, garantendo la loro costante rispondenza alla normativa vigente, in particolare per quanto riguarda la loro manutenzione periodica, annotandola nel Registro Antincendio depositato presso ogni struttura;
- revisione, ricarica di agenti estinguenti e collaudo, che dovranno essere eseguiti in conformità e secondo le modalità previste dalla normativa di buona tecnica UNI 9994;
- sostituzione degli estintori guasti, non più idonei o non a norma di legge.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non ricaricabili e non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

2.2 Attività di manutenzione riparativa

In stretto rapporto con i piani ed i programmi di monitoraggio e manutenzione ordinaria programmata, l'affidatario deve provvedere, autonomamente all'esecuzione degli interventi di manutenzione riparativa che, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, si elencano di seguito.

L'esemplificazione che segue non può in nessun caso essere interpretata come una limitazione dell'obbligo assunto contrattualmente dall'affidatario di garantire sempre e comunque il regolare funzionamento degli immobili affidati e dei relativi componenti.

a) LAVORI DA ELETTRICISTA

LINEE ELETTRICHE DI QUALSIASI TIPO E PER QUALSIASI IMPIANTO:

- intervento con qualsiasi mezzo per la ricerca del guasto, con eventuale riparazione e/o sostituzione delle linee;
- riequilibrio dei carichi sulle diverse fasi in caso di non corretta ripartizione;
- riparazione delle cassette di derivazione, con sostituzione di coperchi rotti o mancanti e serraggio morsettiere;
- fissaggio di canalizzazioni di ogni tipo e di tesate aeree, con eventuale ripristino.

PUNTI PRESA E DI ACCENSIONE:

- sostituzione di apparecchi difettosi di qualsiasi tipo o non a norma.

QUADRI ELETTRICI E RELATIVI COMPONENTI:

- riparazioni, pulizia esterna ed interna con soffiatura di aria secca;
- sostituzione di elementi di chiusura difettosi di qualsiasi tipo;
- sostituzione dei componenti difettosi o non a norma;
- taratura dei dispositivi di temporizzazione, di sequenza e programmazione per qualsiasi tipo di apparecchiatura;
- interventi sulle morsettiere e serraggio delle connessioni;
- riparazione/sostituzione degli elementi guasti delle apparecchiature di rifasamento (scheda elettronica compresa);
- verifica targhette identificative del quadro e dei relativi circuiti ed eventuale integrazione, sostituzione o correzione. Installazione di nuove targhette identificative del quadro.

CORPI ILLUMINANTI ESTERNI ED INTERNI:

- sostituzione di tutti i corpi illuminanti con eventuale sostituzione delle lampade e dei componenti di qualsiasi tipo che non rispondono alle normative e alla funzione, utilizzando, in ogni caso possibile, lampade a basso consumo energetico marchiate secondo quanto previsto dalla decisione della Commissione della Comunità Europea del 27 luglio 1999 (1999/568/CE);

- rifissaggio dei corpi illuminanti, compresi i relativi supporti;

- sostituzione degli interruttori crepuscolari.

LAMPADE DI EMERGENZA O DI SEGNALAZIONE DI VIE DI ESODO:

- sostituzione degli elementi difettosi;

- sostituzione batteria tampone, scheda elettronica e schermo;

- sostituzione parziale o completa del sistema rilevazione lampade guaste (quando presente), compreso la fornitura del materiale di consumo (carta, inchiostro, toner, etc.).

PULSANTIERE E SUONERIE, CITOFOINI, VIDEOCITOFOINI, APRIPORTA ELETTRICI:

- riparazioni e/o sostituzione di elementi difettosi;

- ricerca guasto, con eventuale riparazione e/o sostituzione delle linee;

- pulizia delle pulsantiere;

- ricerca guasto, riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa delle linee o di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'apparecchiatura e degli utilizzatori ad esso collegati. L'eventuale integrale sostituzione di elementi (pulsantiere, centraline, ecc...), da effettuare solamente in caso di non reperibilità sul mercato dei relativi pezzi di ricambio, è esclusa dal canone e sarà remunerata a misura.

AUTOMATISMI PER CANCELLI, STANGHE, INFISSI, SERRANDE, TENDONI E TENDE SEPARATRICI:

- riparazioni e sostituzione di elementi difettosi.

IMPIANTO MESSA A TERRA/SCARICHE ATMOSFERICHE:

- riparazioni e/o sostituzione di elementi difettosi;

- rimozione di ossido con uso di antiossidante nelle connessioni dell'impianto;

- interventi necessari nel corso delle verifiche periodiche da parte degli Enti a questo preposti.

ASPIRATORI E CAPPE:

- riparazione e/o sostituzione di elementi difettosi.

IMPIANTI DI RILEVAZIONE (GAS E FUMI) – IMPIANTI DI SEGNALAZIONE D'ALLARME, ACUSTICI E LUMINOSI:

- sostituzione di elementi difettosi e/o rotti, anche in seguito al loro utilizzo per attivare l'impianto stesso;

- sostituzione dei rilevatori e dei singoli componenti delle centraline di rilevazione;

- sostituzione delle batterie;

- sostituzione/installazione delle targhe di segnalazione.

IMPIANTI ANTIVOLATILE:

- ricerca del guasto, con riparazione e/o sostituzione delle linee o delle centraline;

b) LAVORI DA IDRAULICO

RUBINETTERIE:

- riparazione e/o sostituzione di miscelatori termostatici incassati e non incassati, flussometri, passi rapidi a pulsante e/o leva, riduttori di pressione di qualsiasi tipo e diametro, rubinetti miscelatori di qualsiasi tipo, rubinetti a sfera, a saracinesca, a pedale, a fotocellula, a pulsante e di qualsiasi altro tipo e diametro;
- riparazione di eventuali perdite, con sostituzione di parti non funzionanti e/o usurate;
- riparazione degli organi di intercettazione per sezionamento degli impianti o parti di essi, con sostituzione di parti non funzionanti e/o usurate.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in **“manutenzione straordinaria”** e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

SCARICHI DI QUALSIASI TIPO:

- smontaggio, pulizia e rimontaggio dei sifoni esistenti;
- prova esecutiva di efficiente smaltimento ed eventuale smunitura, con l'ausilio di attrezzature e prodotti idonei;
- pulizia pilette di scarico a pavimento, con integrazione della griglia sifonata mancante o deteriorata.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in **“manutenzione straordinaria”** e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

CASSETTE DI SCARICO PER WC:

- revisione di cassette per eliminare eventuali perdite, compresa la sostituzione di parti non funzionanti, usurate o rotte.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in **“manutenzione straordinaria”** e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

SANITARI E ACCESSORI:

- sostituzione di sedili wc, sia normali che specifici per portatori di handicap, danneggiati o fatiscenti;
- integrazione di sedili mancanti di qualsiasi tipo ove richiesti;
- rifissaggio dei sanitari ove necessita;
- rifissaggio o sostituzione di accessori (portasapone, porta carta igienica e porta asciugamani), di qualsiasi tipo e materiale, compresi quelli per portatori di handicap e quelli a funzionamento elettrico.

SCALDABAGNI ELETTRICI E A GAS:

- revisione per ripristino efficienza acqua calda sanitaria;
- revisione organi di comando e funzionamento;
- revisione e relativa riparazione, con eventuale sostituzione, di tutti gli organi dell'apparecchio;
- intervento operativo per la verifica, con regolare certificazione secondo le Norme vigenti, delle canne fumarie, con eventuale sostituzione della tratta di tubazione che collega l'apparecchio alla canna fumaria.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in **“manutenzione straordinaria”** e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

TUBAZIONI DI ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA E FREDDA:

- intervento per il controllo dei consumi di acqua, per la verifica dell'assenza di perdite nelle tubazioni ed eventuale ricerca del guasto per la riparazione delle stesse in caso di necessità;

- ricerca guasto sulla linea, con relativa riparazione e ripristino delle condizioni di esercizio, comprensiva di qualsiasi assistenza relativa ad opere murarie o impiantistiche;
- revisione e riparazioni dei gruppi di pressurizzazione;
- interventi per il controllo degli impianti di trattamento acque (dosatori ed addolcitori) ed eventuale riparazione.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

IMPIANTI ANTINCENDIO A FUNZIONAMENTO MANUALE E AUTOMATICI:

Tutte le operazioni di seguito elencate dovranno essere annotate sul Registro Antincendio depositato presso ogni struttura.

- interventi operativi per la verifica dello stato di tenuta e della pressione di esercizio, per la verifica dello stato di conservazione dell'impianto di qualsiasi tipo in tutte le sue componenti, compreso i serbatoi di riserva idrica, le reti di distribuzione di spegnimento automatico (sprinkler e gas), il reintegro degli agenti estinguenti, degli automatismi, degli smoke-out e quant'altro;
- interventi operativi per la verifica delle apparecchiature componenti gli impianti di spegnimento incendio a gas quali: centraline, rilevatori, etc., con eventuale sostituzione dei componenti usurati e/o deteriorati, pulizia dei sensori, eventuale sostituzione delle batterie, sostituzione dei componenti usurati e/o deteriorati dei dispositivi di trasmissione allarme quali: combinatori telefonici, sirene, ronzatori, lampeggianti, targhe, etc.;
- manichetta e relativa lancia: eventuale legatura dei due estremi con filo zincato diametro 1,5 mm, secondo normativa UNI, completa di protezione in gomma a copertura del filo; riavvolgimento della manichetta, compreso la sostituzione di parti difettose, usurate o mancanti;
- naspo e relativa lancia: eventuale legatura e riparazione del collegamento dei due estremi, secondo normativa UNI;
- fissaggio delle cassette porta manichette, della cartellonistica di segnalazione e sostituzione della lastra trasparente denominata “safe crash”;
- idranti soprassuolo e attacco motopompa: eventuale riparazione o sostituzione, anche completa, di tutti gli organi, comprese tutte le assistenze murarie;
- intervento operativo per la verifica, con attrezzatura specifica, a circuito chiuso per ciascun rubinetto sia della portata idrica (prova dinamica), sia della pressione ad impianto fermo (prova statica);
- interventi per ripristinare la funzionalità meccanica del rubinetto e sostituzione parti difettose o usurate.

RETE IDRICA DI DISTRIBUZIONE NELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI IMMOBILI:

- ricerca guasto sulla linea, con relativa riparazione e ripristino delle condizioni preesistenti, comprensiva della sostituzione dei pezzi difettosi o usurati e di qualsiasi assistenza relativa per opere murarie o impiantistiche.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

IMPIANTO GAS PER USO DOMESTICO/INDUSTRIALE:

- revisione e/o sostituzione dei componenti difettosi o usurati;
- ricerca guasto sulla linea, sia aerea che interrata, fino al contatore del gestore, con relativa riparazione e ripristino delle condizioni preesistenti, comprensiva di qualsiasi assistenza relativa agli scavi, alle opere murarie o impiantistiche.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

APPARECCHIATURE DI CUCINA E LAVANDERIA:

- demolizione, anche parziale, dei basamenti e degli impianti;
- assistenza muraria e modifica impiantistica per le predisposizioni, come da specifiche di montaggio della nuova apparecchiatura.

POMPE DI SOLLEVAMENTO:

- revisione e/o sostituzione dei componenti difettosi o usurati;
- ricerca guasto sulla linea elettrica e di scarico, sia aerea che interrata, con relativa riparazione e ripristino, comprensiva di qualsiasi assistenza relativa agli scavi, alle opere murarie o impiantistiche, anche mediante l'ausilio di autoespurgo.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

c) LAVORI SU CABINE ELETTRICHE DI TRASFORMAZIONE

- pulizia interna dei locali delle cabine di trasformazione, con registrazione degli interventi eseguiti in un'apposita scheda da tenere in loco, tenuto conto dell'esigenza di non interrompere le attività svolte all'interno delle istituzioni alimentate dalle cabine;
- esecuzione, dove e quando necessario, della pulizia dei coperti della cabina, dell'area circostante (compreso l'eventuale sfalcio erba) e delle eventuali opere murarie necessarie per garantire la sicurezza e la funzionalità delle cabine stesse;
- riparazione e/o sostituzione delle apparecchiature guaste installate nelle cabine di trasformazione, compreso la sostituzione di trasformatori ed interruttori/sezionatori di media tensione forniti dall'Amministrazione. L'intervento dovrà essere effettuato entro 2 giorni dal rilevamento o dal ricevimento della segnalazione e dovrà essere segnato nella scheda di cabina;
- sostituzione di lampade di emergenza difettose.

d) LAVORI SUI GRUPPI ELETTROGENI

- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'apparecchiatura e degli utilizzatori ad esso collegati.

L'eventuale integrale sostituzione del gruppo elettrogeno (da effettuare solamente in caso di non reperibilità sul mercato dei relativi pezzi di ricambio) è da computarsi come intervento di “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione;

- riparazione e/o sostituzione di tutte le apparecchiature accessorie del locale Gruppo Elettrogeno guaste, quali lampade di emergenza, apparecchi di illuminazione, estrattori aria, etc.;
- smaltimento presso discarica autorizzata del materiale di risulta di qualsiasi tipo, comprese le eventuali analisi di laboratorio che si rendessero necessarie.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

e) LAVORI SU ESTINTORI ANTINCENDIO PORTATILI

(Sono esclusi da queste quantità gli estintori portatili posti all'interno delle cabine elettriche di trasformazione precedentemente trattate e quelli a servizio delle centrali termiche trattate nel capitolo relativo al Servizio Climatizzazione Ambientale)

- sostituzione degli estintori guasti, non più idonei o non a norma di legge.

Qualora gli elementi di cui sopra risultassero non ricaricabili e non riparabili, l'affidatario provvederà alla loro sostituzione che sarà computata in “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione.

3. INTERVENTI RELATIVI AD ORGANI ED IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO

Le prestazioni manutentive descritte in questa sezione del Disciplinare Tecnico riguardano tutti gli interventi sugli impianti ed organi di sollevamento cose e persone quali:

- Ascensori e montacarichi;
- Montavivande;
- Servoscala;
- Piattaforme elevatrici.

L'attività di manutenzione ordinaria sugli impianti di sollevamento richiesto al soggetto affidatario consiste nell'esecuzione di tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il costante e perfetto funzionamento degli impianti, prevenendo guasti o interruzioni del loro funzionamento a qualunque causa dovuti e riparando gli eventuali guasti nel più breve tempo possibile.

La manutenzione ordinaria comprende la riparazione e/o la sostituzione di tutte le parti meccaniche, elettriche ed elettroniche usurate dal normale esercizio o non più funzionanti in seguito a guasto.

In particolare è prevista:

- la manutenzione preventiva programmata;
- gli interventi su chiamata, entro un tempo definito, in seguito a guasti;
- l'assistenza al controllo periodico/straordinario degli Enti preposti alle verifiche;
- le verifiche biennali di legge, attraverso un “Organismo Notificato”, di ascensori, montacarichi, piattaforme elevatrici e gru (carri ponte).

3.1 Attività di manutenzione programmata

L'attività dovrà essere svolta con visite periodiche di manutenzione preventiva programmata.

Gli interventi dovranno essere eseguiti ricorrendo a personale regolarmente abilitato e specificatamente addestrato per l'espletamento delle operazioni.

Gli interventi comportano le verifiche ed i controlli, resi necessari dalle varie tipologie di impianto, per ridurre la probabilità di guasto e la riparazione o sostituzione di tutte le parti meccaniche, elettriche ed elettroniche usurate dal normale esercizio o non più funzionanti.

Dovrà essere garantita per tutti gli impianti, nella sala macchina se presente o nelle immediate vicinanze dell'impianto, la disponibilità degli schemi originali dei vari circuiti elettrici ed elettronici, di comando, di controllo e sicurezza, al fine di permettere interventi immediati ed impedire manovre pericolose per l'utenza e gli interventisti, garantendo il sicuro funzionamento di tutti i dispositivi di controllo e sicurezza previsti dalla normativa di legge vigente.

L'affidatario è tenuto, tramite un proprio manutentore, ad istruire il personale di custodia di ogni singola istruzione per l'esecuzione della manovra di emergenza prevista su ogni specifico impianto.

L'affidatario è inoltre tenuto a verificare che in ogni locale macchine, se presente o nelle immediate vicinanze dell'impianto, siano esposte in maniera ben visibile le istruzioni relative all'esecuzione della manovra di emergenza.

Sulla porta di ogni locale macchine ed in prossimità dell'accesso principale all'impianto dovrà essere esposto, in maniera visibile, il nome, recapito e numero telefonico di Pronto Intervento dell'Impresa affidataria del servizio manutentivo, nonché il numero di riferimento dell'impianto elevatore.

Inoltre, ove necessario, l'affidatario sarà tenuto ad installare, in prossimità dell'impianto, apposito contenitore per custodire la chiave di accesso al locale macchine.

a) *Ascensori – Montacarichi – Montavivande – Servoscala – Piattaforme Elevatrici: elenco interventi di verifica / riparazione / sostituzione, di manutenzione ordinaria*

I componenti principali degli impianti su cui dovrà essere effettuata la manutenzione ordinaria completa risultano, *anche se non esaustivamente*, quelli di seguito descritti:

cabina e piani: pulsanti, segnalazioni luminose, contatti porte, serrature, chiudiporte, invertitori o impulsori, contatti di livellamento, telai e soglie delle porte di piano, parti mobili degli apparecchi di sicurezza, pattini o rulli di scorrimento, carrucole ed eccentrici, sospensioni porte, operatori porte, pattini retrattili, guide, serrature, azionamenti meccanici, contatti elettrici, cellule fotoelettriche, apparecchi di sicurezza, sospensioni porte, cerniere, maniglie, attacchi funi, impianti illuminazione cabina, pavimentazione cabina.

vano: funi di trazione e di compensazione, funi limitatore di velocità, tenditori e relativi attacchi, pulegge di rinvio, nastro selettore, cavi flessibili e linee elettriche, illuminazione del vano di percorso. Per gli impianti idraulici: pistone, cilindro, linee di mandata e relative guarnizioni.

locale macchina: complesso dell'apparato di trazione, comprendente: ingranaggi elicoidali, cuscinetti reggispinta, bobine del freno elettromeccanico, elettromagnete del freno, ceppi del freno, supporti, contatti, vite senza fine, bronzine, carrucole e pulegge, bobine, leve e guarnizioni del freno, spazzole e porta spazzole, motore, avvolgimenti statorici/rotorici e collettori, componenti elettrici ed elettronici, selettore, limitatore di velocità, centralina e valvole per impianti idraulici, resistenze per manovra e per circuiti, armatura motore, ingranaggi, capofissi, raddrizzatori, trasformatori, interruttori automatici, relais, guarnizioni e vari componenti elettronici di alta tecnologia, olio delle macchine e delle centraline, dispositivi elettromeccanici ed elettronici per la manovra di emergenza in caso di mancanza di corrente. È compreso l'impianto di illuminazione del locale macchine e del locale rinvii.

I principali interventi di verifica e manutenzione programmata richiesti possono così riassumersi:

- verifica ed eventuale ripristino del regolare funzionamento dei dispositivi meccanici ed elettrici, con particolare riguardo al regolare funzionamento delle porte dei piani e dei relativi dispositivi di controllo e di blocco, compresa la sostituzione o riparazione di parti usurate o non più funzionanti;
- verifica ed eventuale ripristino dello stato di conservazione, dell'integrità e dell'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza, compresa la sostituzione o riparazione di parti usurate o non più funzionanti;
- verifica ed eventuale ripristino dell'isolamento dell'impianto elettrico e dell'efficienza dei collegamenti di terra, compresa la sostituzione o riparazione di parti usurate o non più funzionanti;
- verifica delle funi di trazione, delle catene di compensazione e dei loro attacchi, compresa la sostituzione o riparazione di parti usurate o non più funzionanti;
- verifica ed eventuale ripristino/sostituzione delle tubazioni di mandata dell'olio e relativi raccordi, compresa la sostituzione delle tubazioni di mandata dell'olio alla data di scadenza impressa sul tubo stesso;
- verifica ed eventuale ripristino/sostituzione dei componenti del quadro elettrico di manovra;
- verifica ed eventuale ripristino/sostituzione dell'alimentatore d'allarme;
- verifica ed eventuale ripristino del funzionamento del segnale acustico d'allarme;
- verifica ed eventuale ripristino/sostituzione dell'apparecchio citofonico di collegamento tra cabina e locale macchine;
- verifica ed eventuale ripristino/sostituzione del sistema di comunicazione bidirezionale (quando presente);
- controllo funzionale delle pulsantiere di piano e di cabina, compresa la sostituzione o riparazione di parti usurate o non più funzionanti;
- controllo delle fermate ai piani con eventuale taratura del relativo livello di fermata;

- verifica ed eventuale ripristino dello stato di conservazione guide con relativo ingrassaggio, compresa la sostituzione o riparazione di parti usurate o non più funzionanti;
- operazioni di pulizia, lubrificazione ed ingrassaggio delle parti mobili, con fornitura dei relativi materiali di consumo;
- controllo, eventuale ripristino o sostituzione della segnaletica obbligatoria sia all'interno della cabina, sia del locale macchine e nel vano corsa, con relativo aggiornamento (marcatura delle funi in corrispondenza dei piani, istruzioni per manovre di emergenza, matricola, portata, elenco nominativi depositari delle chiavi di accesso al locale macchine, etc.);
- verifica dell'esistenza dell'impianto di terra, rilievo dei valori di terra, verifica del coordinamento con interruttore differenziale ed eventuale ripristino di malfunzionamenti, compresa la sostituzione o riparazione di parti usurate o non più funzionanti;
- pulizia dell'impianto e dei locali da esso interessati, comprensiva di ogni onere e spesa per la rimozione ed il trasporto, anche a mezzo di imprese specializzate, a discarica autorizzata di materiale di qualsiasi natura rinvenuto all'interno del vano corsa, del locale macchine, della cabina mobile, sul tetto di cabina, nonché dell'onere per l'eventuale disinfezione delle superfici ripulite;
- disinfezione ecologica del fondo vano corsa, quando presente;
- fornitura del fascicolo aggiuntivo al libretto matricolare;
- annotazione dei risultati delle verifiche periodiche di manutenzione sul libretto matricolare, secondo quanto previsto al comma 4 dell'art.19 del D.P.R. 29 maggio 1963, n. 1497;
- fornitura dei mezzi per accedere agli organi degli impianti da ispezionare ed eventuali forniture di pesi ed altro materiale per prove di bilanciamento richieste dagli Enti preposti alle visite periodiche;
- segnalazione tempestiva all'Amministrazione della necessità di eventuali interventi di **“manutenzione straordinaria”**. Nessun intervento di tipo straordinario, non compreso quindi nell'attività di manutenzione ordinaria, potrà essere effettuato dall'affidatario senza il preventivo assenso dell'Amministrazione;

b) Interventi esclusi dalla manutenzione ordinaria

Per tutti gli impianti di sollevamento di cui sopra (ascensori, montacarichi, montavivande, servoscale, piattaforme elevatrici), rimangono esclusi dalla manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- riparazioni e/o sostituzioni derivanti da uso improprio dell'impianto, manomissioni di qualsiasi natura ed atti vandalici;
- modifiche o aggiunte di qualsiasi natura richieste dall'Amministrazione o necessari in seguito a nuove disposizioni di legge successive alla firma del contratto.

3.2 Attività di manutenzione riparativa

Tutti gli interventi causati da malfunzionamento degli impianti sono a carico del soggetto affidatario ad esclusione dei soli interventi di cui al precedente punto 3.1 lettera b).

3.3 Attività di controllo periodico/straordinario da parte degli Enti preposti alle verifiche

L'affidatario dovrà affidare, secondo le scadenze previste dalla legge, ad organo o Ente abilitato l'attività di controllo periodico degli impianti di sollevamento affidati.

Sarà cura dell'affidatario informare l'Amministrazione **entro un tempo massimo di 7 giorni** in merito all'effettuazione dei controlli e del relativo esito, adottando al contempo ogni provvedimento che dovesse risultare necessario dalle verifiche.

Un tecnico abilitato dovrà prestare assistenza, per tutto il tempo necessario, al funzionario preposto alla verifica periodica o straordinaria degli impianti, eseguendo tutte le operazioni da questi richieste.

Nel caso in cui nel verbale dell'Ente od organo verificatore vengano prescritti lavori da eseguire sull'impianto compresi tra le attività previste di cui al precedente punto 3.1, l'affidatario dovrà individuarne

tempestivamente la consistenza ed eseguire le lavorazioni prescritte entro il limite di tempo indicato sul verbale di verifica, dandone immediatamente comunicazione all'Ente od organo verificatore e all'Amministrazione.

In caso di rilascio di verbale negativo da parte dell'Ente od organo verificatore, sarà cura dell'affidatario provvedere, a lavori ultimati, ad un precollaudo dell'impianto alla presenza di un tecnico incaricato dall'Amministrazione, che preceda la verifica straordinaria dell'Ente verificatore.

3.4 Verifiche biennali di legge

Per ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici si richiede all'affidatario di farsi carico, attraverso un Organismo Notificato, delle verifiche biennali previste dalla vigente normativa, gestendo lo scadenziario e richiedendo direttamente tali verifiche per gli impianti che ne necessitano durante tutto il periodo dell'affidamento.

Sono a carico dell'affidatario tutti gli interventi necessari affinché la verifica abbia esito positivo.

4. INTERVENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

Le prestazioni manutentive descritte in questa sezione del Disciplinare Tecnico riguardano le seguenti prestazioni:

- la gestione, conduzione e manutenzione di tutti gli impianti di climatizzazione preposti al mantenimento dei prefissati stati termo-igrometrici (climatizzazione sia invernale che estiva) degli ambienti all'interno degli immobili affidati;
- la fornitura del combustibile necessario al funzionamento degli impianti alimentati da fonte combustibile;
- l'erogazione di acqua calda sanitaria negli stessi edifici.

Le prestazioni di cui al presente paragrafo dovranno essere sviluppate conformemente ai contenuti di cui all'art.1 comma 1 lettera p) del D.P.R. 412/1993 e s.m.i..

Gli interventi riguarderanno sia gli impianti alimentati a combustibile gassoso che gli impianti alimentati elettricamente così rappresentati:

- Impianti termici (Centrale termica; sottocentrale; organi di regolazione, di controllo e di sicurezza; rete di distribuzione; corpi scaldanti; depositi e reti adduzione combustibile; caldaie, etc.), compresi gli impianti accessori o complementari.
- Impianti di condizionamento (centrali frigorifere; gruppi frigo; torri evaporative; organi di sicurezza e di controllo; canalizzazioni; batterie di scambio termico; condizionatori mobili, etc.) compresi gli impianti accessori o complementari.

4.1 Consegna degli impianti

Gli impianti di climatizzazione verranno consegnati dall'Amministrazione al soggetto affidatario e al soggetto da esso delegato di cui al successivo punto 4.2 con apposito "Verbale di Consegna", stilato in contraddittorio ed accettato e controfirmato dalle parti; dalla stessa data avrà inizio l'affidamento.

Gli impianti ed i loro accessori, nonché le relative parti di edificio, dovranno essere riconsegnati, alla fine del periodo di affidamento, previa verifica in contraddittorio tra Amministrazione e l'affidatario, con verbale attestante in particolare lo stato manutentivo di ogni impianto.

Dovranno inoltre essere riconsegnati i libretti di centrale e i libretti di impianto.

4.2 Nomina del soggetto terzo responsabile

Contestualmente alla firma del "Verbale di Consegna" ed in base alle disposizioni della Legge 10/91, l'affidatario dovrà nominare il soggetto "TERZO RESPONSABILE" dell'esercizio e della manutenzione di tutti gli impianti termici oggetto di affidamento.

Si intendono pertanto a carico dell'affidatario e del soggetto terzo responsabile tutti gli oneri indicati all'art.11 del D.P.R. 412/93 e s.m.i..

Il TERZO RESPONSABILE, è tenuto a:

- adottare le misure necessarie per contenere i consumi di energia;
- condurre gli impianti e disporre tutte le operazioni di manutenzione, secondo quanto descritto nei successivi paragrafi, in ottemperanza della vigente normativa di buona tecnica CEI e UNI;
- esporre e tenere aggiornata, presso ogni impianto termico, una tabella riportante l'orario di attivazione giornaliera, unitamente alle generalità ed al domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto;
- compilare, aggiornare e conservare i "libretti di centrale" presso le singole centrali termiche, conformemente a quanto prescritto all'Allegato "F" del D.P.R. 412/1993 e s.m.i., riportando tutte le caratteristiche d'impianto e le operazioni di verifica e controllo, annotando le anomalie riscontrate e gli interventi ed operazioni eseguiti, nel rispetto della legge 10/91 e del regolamento d'esecuzione di cui al D.P.R. 412/93 e s.m.i.. Il terzo responsabile è inoltre tenuto ad apporre la propria firma sui libretti, per accettazione della funzione, tramite il Responsabile dell'esercizio e manutenzione degli impianti;
- compilare il registro di carico e scarico del combustibile impiegato, secondo le disposizioni legislative in vigore.

4.3 Esercizio e conduzione degli impianti

Per esercizio si intende la conduzione dell'impianto termico conformemente al D.P.R. 412/1993 e s.m.i., al D.Lgs. 192 del 19/08/2005 e s.m.i. ed al D.Lgs. 311 del 29/12/2006 e D.M. 26/06/2009; per gli impianti di refrigerazione e condizionamento la conduzione deve essere conforme al D.P.R. n. 147 del 15/02/06 e al D.P.R. n. 43 del 27/01/2012.

La finalità dell'esercizio degli impianti di climatizzazione ambientale è quella di assicurare agli edifici, in relazione alle loro destinazioni d'uso, il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente, in funzione delle particolari attività svolte al loro interno.

L'esercizio dell'impianto dovrà essere svolto attraverso le seguenti attività:

- avviamento dell'impianto;
- conduzione dell'impianto secondo le normative vigenti e di buona tecnica;
- accensione, funzionamento, attenuazione e spegnimento secondo gli orari prestabiliti;
- azioni di controllo e di misura dell'esercizio, previsti per legge;
- pronto intervento ed interventi urgenti per situazioni di emergenza;
- manutenzione ordinaria e straordinaria (esclusivamente previo consenso dell'Amministrazione) degli impianti;
- messa a riposo dell'impianto.

L'affidatario, attraverso il terzo responsabile, dovrà garantire, ricorrendo all'utilizzo di mano d'opera qualificata e personale specializzato debitamente munito di apposita patente (per i conduttori di impianto), la regolare conduzione di tutti gli impianti.

La stagione del riscaldamento inizierà secondo quanto previsto dalla Legge: convenzionalmente il giorno **15 Ottobre** di ogni anno e terminerà il **15 Aprile** dell'anno successivo, per un massimo di **14 ore giornaliere** di funzionamento (fatte salve proroghe o anticipi stabiliti con Ordinanza del Sindaco).

La durata giornaliera di funzionamento a piena potenza può essere frazionata in due o più intervalli, tenuto conto dell'attività svolta nell'istituzione, in conformità all'art. 9 comma 6 lettera h) e lettera e) del D.P.R. 412/93.

Dal mese di aprile al mese di ottobre di ogni anno, negli impianti ove richiesto, dovrà essere garantita l'erogazione di acqua calda sanitaria.

Al fine di assicurare condizioni di comfort e al contempo rispettare quanto fissato dal D.P.R. 412/93, l'affidatario, attraverso il terzo responsabile, dovrà garantire, all'interno dei locali riscaldati, la temperatura di **+20°C** nei periodi ed orari stabiliti per ogni specifico impianto, con una tolleranza di **+ 2°C**.

L'affidatario, attraverso il terzo responsabile, deve garantire il mantenimento degli impianti termici in condizioni tali da prevenire i possibili danni causati dal gelo, mettendo in atto gli opportuni accorgimenti nei periodi di inattività degli impianti.

L'affidatario, attraverso il terzo responsabile, è tenuto a garantire l'erogazione di acqua calda sanitaria, alla temperatura di **48°C** con una tolleranza di **+ 5°C**, negli impianti come previsto dal D.P.R. 412/93.

4.4 Fornitura di materiali e componenti d'impianto

Per "approvvigionamento" di beni, in termini qualitativi e quantitativi, si intende la fornitura di:

- prodotti e additivi;
- materiali e componenti d'impianto necessari al corretto funzionamento ed all'ottimizzazione del servizio, in accordo con le condizioni descritte all'art.1 comma 1 lettera p) del D.P.R. 412/1993 e s.m.i..

I materiali ed i componenti utilizzati dovranno essere certificati ai sensi dell'art.32 della Legge 10/91, ovvero ai sensi della direttiva CEE 89/106 sui materiali da costruzione di cui al D.P.R. 246/1993.

La finalità della fornitura di beni e componenti è l'affidabilità e la continuità di esercizio e di manutenzione degli impianti, nei termini previsti dall'art.9 del D.P.R. 412/1993.

La fornitura dei beni è svolta attraverso le seguenti attività:

- approvvigionamento;
- gestione scorte tale da garantire la fornitura anche a seguito di possibili situazioni critiche;
- verifica e controllo;
- sostituzione dei materiali e componenti difettosi o non più funzionanti.

L'affidatario, attraverso il terzo responsabile, deve garantire, a proprie spese, che tutti i materiali di risulta conseguenti a lavorazioni o sostituzioni, vengano asportati, trasportati e smaltiti nel rispetto della legislazione e normativa vigente.

COMBUSTIBILI

È fatto obbligo all'affidatario di fornire all'Amministrazione, una volta all'anno, le misure dei consumi di combustibile.

ADDITIVI

L'affidatario, attraverso il terzo responsabile, dovrà inoltre provvedere alla fornitura e gestione degli additivi chimici necessari al trattamento dell'acqua.

MATERIALI E COMPONENTI D'IMPIANTO

L'affidatario, attraverso il terzo responsabile, è tenuto alla fornitura di materiali e componenti necessari al corretto funzionamento degli impianti, al fine di garantire l'affidabilità e la continuità di esercizio degli stessi, utilizzando materiali e componenti a marchio CE e corrispondenti alle normative di buona tecnica UNI CEI.

A tal fine L'affidatario, attraverso il terzo responsabile, dovrà garantire la disponibilità di tali materiali e componenti in tempi tali da evitare malfunzionamenti.

4.5 Certificazioni Impianti – gestione estintori portatili

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

L'affidatario, attraverso il terzo responsabile, **dovento prendere in consegna gli impianti nello stato in cui si trovano, deve provvedere, nei limiti sotto precisati, alle attività necessarie al mantenimento delle certificazioni o al loro ottenimento qualora mancanti.**

A tal fine dovrà redigere tutta la documentazione richiesta sotto elencata e provvedere all'espletamento delle procedure presso le competenti autorità:

- certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco per attività 91;
- pratiche ISPEL per i recipienti a pressione;
- controlli periodici ai sensi dell'art. 31, Legge 10/91;
- Libretti di Centrale;
- relazioni tecniche di cui al D.M. Industria 13/12/93;
- certificazione di conformità alla normativa sulla sicurezza degli impianti di cui alla Legge 46/90, sia per impianti elettrici che meccanici;
- conformità al D.Lgs. 192 del 19 Agosto 2005 ed ai successivi provvedimenti attuativi ed al D.Lgs. 311 del 29 dicembre 2006 e D.M. 26/06/2009;
- quanto altro previsto dalla normativa vigente, anche regionale in materia, al momento dell'affidamento.

Fra le attività richieste sono compresi i lavori di adeguamento impiantistico, comprese le relative opere murarie, da computarsi come interventi di **“manutenzione straordinaria”** che dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione.

GESTIONE ESTINTORI PORTATILI IN CENTRALE

Si richiede all'affidatario, attraverso il terzo responsabile, la gestione e la verifica e manutenzione periodica degli estintori portatili ubicati all'interno dei locali delle centrali termiche, analogamente a quanto già fissato al paragrafo 2, in conformità al D.M. 20.12.1982, così come integrato dal D.M. 7.7.1983 e dal D.M. 12.11.1990.

4.6 Attività di manutenzione ordinaria programmata

Al fine di garantire la sicurezza degli impianti dovranno essere effettuate tutte le verifiche e le misure previste dalla normativa vigente; tali operazioni devono essere puntualmente registrate sul libretto di centrale.

L'affidatario, attraverso il terzo responsabile, tramite le attività di monitoraggio e manutenzione ordinaria programmata, deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, ai fini della loro sicurezza e funzionalità; nel caso di anomalie, ha l'obbligo di intervenire immediatamente per eliminarle, dandone segnalazione scritta all'Amministrazione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare, tramite propri tecnici, qualsiasi tipo di controllo, richiedendo l'eventuale presenza di tecnici dell'affidatario e del terzo responsabile, per l'accertamento del regolare funzionamento e della manutenzione degli impianti; l'esito di tali verifiche sarà verbalizzato.

Per **“manutenzione ordinaria programmata”** si intende l'esecuzione degli interventi programmati specificatamente previsti nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti l'impianto, e comunque necessari a garantire il corretto funzionamento degli impianti, che possono essere effettuate in loco e che comportano l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente, così come definito all'art.1, comma 1 lettera h) del D.P.R. 412/1993, oltre a quegli interventi atti a garantire il ripristino del corretto funzionamento dell'impianto, come di seguito riportato.

Per quanto attiene agli impianti di refrigerazione, di condizionamento d'aria e pompe di calore dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 147 del 15/02/06 e dal D.P.R. n. 43 del 27/01/2012.

Vengono di seguito descritti, in modo esemplificativo e non esaustivo, gli interventi manutentivi ordinari da effettuarsi a cura dell'affidatario, attraverso il terzo responsabile, con indicazione della cadenza d'intervento richiesta sui componenti costituenti gli impianti termici, di condizionamento e di trattamento aria relativi al

patrimonio affidato in gestione, al fine di una corretta conduzione degli impianti stessi e con riferimento alle Norme UNI 8364 "Impianto di riscaldamento: controllo e manutenzione" e UNI 8065 "Trattamento dell'acqua negli impianti termici ad uso civile".

Gli interventi manutentivi dovranno essere programmati secondo un calendario predisposto dall'affidatario e trasmesso **annualmente** all'Amministrazione. Essi dovranno essere eseguiti nei tempi prefissati secondo le regole di buona tecnica.

LOCALI CENTRALI TERMICHE:

- ogni volta che si renda necessario, deve essere effettuata la pulizia dei locali delle centrali termiche e delle apparecchiature in esse installate, compresa la rimozione e lo smaltimento dei materiali di risulta dai locali;
- esecuzione, quando necessario, di riprese di intonaco localizzate.

GENERATORE DI CALORE:

- pulizia dei generatori di calore. Essa comporta lo scovolamento del passaggio fumi e la pulizia della camera di combustione; la pulizia del focolare e dei passaggi dei fumi va effettuata con mezzi meccanici o chimici adeguati allo scopo e nel rispetto delle normative vigenti, fino ad eliminare perfettamente incrostazioni e fuliggini eventualmente presenti;
- la pulizia, come sopra descritta, dovrà essere comunque eseguita prima di ogni riaccensione nei casi di periodi di inattività superiori ad **un mese**;
- il controllo della combustione dovrà essere eseguito secondo quanto prescritto dalle disposizioni legislative in vigore;
- il rendimento di combustione dovrà essere calcolato in base a quanto indicato dalle normative vigenti in materia, eseguendo la prova quando il generatore è in funzione da almeno **un'ora**, dopo **10'** dalla completa accensione del bruciatore (a fiamma piena) ed in assenza di pulsazioni. La temperatura dell'acqua non dovrà risultare, nel corso della prova, inferiore di oltre **20°C** alla temperatura massima di esercizio. Nel caso in cui il valore del rendimento risultasse inferiore ai valori prescritti dalla normativa vigente, l'affidatario, attraverso il terzo responsabile dovrà effettuare tutte le operazioni atte a ripristinare il corretto valore o, in caso ancora negativo, segnalarlo all'Amministrazione;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto;
- resta esclusa la riparazione del generatore di calore qualora **oltre il 30%** dei tubi di scarico dei fumi risulti deteriorato. È invece compresa la sostituzione completa del generatore di calore nel caso in cui l'anno di costruzione riportato sulla targhetta, rispetto alla data in cui si riscontra la necessità della sostituzione, non superi i **cinque anni**. Il nuovo generatore, negli impianti che lo permettono, dovrà essere a condensazione ad alto rendimento, come previsto dal D.Lgs. 192/2005 e dal D.Lgs. 311/2007.

BRUCIATORE:

- la manutenzione ordinaria e la pulizia del bruciatore (che comporta la pulizia delle parti accessibili e lo smontaggio degli organi di combustione) dovrà essere eseguita periodicamente, e comunque ogni qual volta ciò si rendesse necessario;
- la regolazione della combustione dovrà essere eseguita periodicamente e comunque ogni qualvolta ciò si rendesse necessario;
- durante il periodo di inattività, il bruciatore deve essere protetto dalle polveri mediante un'adeguata copertura;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compreso l'eventuale sostituzione integrale del bruciatore.

POMPE DI CIRCOLAZIONE:

- periodicamente, e sempre prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento, dovrà essere controllato:

- il senso di rotazione del motore;
 - l'equilibrio interfase (per motori trifase);
 - lo stato di eventuali giunti o degli organi di trasmissione (pulegge, cinghie, tendicinghie, etc.);
 - la pulizia e la lubrificazione dei cuscinetti;
 - che la pompa non funzioni a secco, l'aria sia spurgata e che il senso di rotazione sia corretto;
 - la corretta protezione delle parti sotto tensione;
 - la messa a terra;
 - la resistenza di isolamento;
 - la corrente assorbita;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione della pompa.

ORGANI DI SICUREZZA – PROTEZIONI ED INDICATORI:

- **annualmente** dovrà essere effettuato il controllo degli organi di sicurezza e di protezione (destinati a prevenire l'entrata in funzione degli organi di sicurezza);
- le valvole di sicurezza dovranno essere provate **annualmente** sia ad impianto inattivo, provocandone manualmente l'apertura per assicurarsi che non siano bloccate, sia in esercizio a pressione leggermente maggiore della pressione di taratura, per accertarsi che comincino a scaricare;
- i termostati di regolazione e/o di blocco e le valvole di intercettazione del combustibile dovranno essere provate **annualmente**, aumentando la temperatura sino al loro intervento al valore stabilito;
- i pressostati di regolazione e/o di blocco dovranno essere provati **annualmente**;
- **annualmente** dovrà essere controllata la visibilità degli indicatori di livello sia del tipo a tubo trasparente che a riflessione, ed in caso di perdite o trasudamenti andrà verificato lo stato delle guarnizioni;
- **annualmente** dovranno essere verificati tutti i termometri e tutti i manometri, che in caso di malfunzionamento andranno sostituiti;
- controllo **annuale** del corretto funzionamento di tutte le apparecchiature di segnalazione di allarme per la sicurezza ambientale ed allarme tecnologico installate (telecontrollo);
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di qualsiasi organo di sicurezza, di protezione, di segnalazione e di controllo;
- nel caso di sostituzione delle apparecchiature di sicurezza dovrà essere data immediata comunicazione all'Amministrazione, a cui sarà consegnata copia dei documenti inviati agli Enti di verifica e controllo preposti.

RETI DI DISTRIBUZIONE GAS E ACCESSORI:

La rete di distribuzione del gas comprende tutte le tubazioni di collegamento, a partire dall'apparecchio di misura fornito dall'Azienda erogatrice sino ai bruciatori (rampa gas).

- controllo **annuale**, riparazione e eventuale sostituzione di tutti gli strumenti e accessori connessi alla regolazione ed alla sicurezza dell'alimentazione gas ogni qualvolta si renda necessario;
- verifica **annuale** di tenuta e portata dei tronchi di tubazione che collegano gli apparecchi di misurazione volumetrica e gli apparecchi utilizzatori (con sostituzione di parti o dell'intera tubazione in caso di necessità), in ottemperanza alla normativa vigente, oltre che delle norme UNI-CIG, con trasmissione all'Amministrazione delle dichiarazioni previste.

APPARECCHI DI REGOLAZIONE AUTOMATICA:

- verifica del regolare funzionamento delle apparecchiature, e pulizia e lubrificazione **prima** di ogni accensione;

- verifica **annuale** del corretto funzionamento delle apparecchiature, con eventuali riparazioni o sostituzioni in caso di malfunzionamento, compreso l'impianto elettrico di riferimento.

VASI DI ESPANSIONE:

Vaso chiuso:

- verifica **annuale** delle pressioni di precarica progettuali;
- verifica **annuale** dell'integrità del vaso e delle apparecchiature collegate (pressostati, apparecchiature di livello, elettrovalvole, etc.);
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione del vaso di espansione (corredato della certificazione prevista dalla normativa vigente, rilasciata dagli Organi preposti, per vasi di capacità superiore a **25 litri**).

Vaso aperto:

- verifica **annuale** dello stato d'uso e di funzionamento di tutti i componenti (rubinetti e galleggianti);
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione del vaso di espansione con vaso in acciaio.

È a carico dell'affidatario, attraverso il terzo responsabile, entro i primi due anni dall'affidamento, la sostituzione dei vasi di espansione ancora presenti in **eternit**, compreso il relativo smaltimento secondo le disposizioni legislative vigenti, con trasmissione della documentazione relativa all'Amministrazione.

VALVOLAME:

- controllo **annuale** del corretto funzionamento e dello stato di tenuta;
- riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto (saracinesche, valvole di regolazione, di intercettazione, di sfiato, scaricatori di condensa, riduttori di pressione per acqua, gruppi di riempimento, etc.).

RETI DI DISTRIBUZIONE IMPIANTO:

- controllo **annuale** e ripristino delle coibentazioni in centrale termica, nelle sottocentrali e lungo tutta la rete di distribuzione quando necessario. I materiali contenenti amianto dovranno essere trattati secondo quanto previsto dalla normativa vigente (confinati) e, nel caso in cui non sia possibile farlo, dovranno essere sostituiti con altri aventi caratteristiche meccaniche analoghe ed ecologicamente riconosciuti;
- controllo **annuale** ed eventuale ripresa di perdite d'acqua da premistoppa, flangiature, pozzetti e sfoghi d'aria quando necessario;
- riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o arrecare danni, fino ad un massimo complessivo annuale del **10%** della rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento al di fuori della centrale termica, compreso tutti gli interventi affini (murari, elettrici, etc.) necessari all'individuazione ed alla riparazione del guasto, compreso il ripristino definitivo. Restano a carico dell'affidatario, attraverso il terzo responsabile tutte le sostituzioni e riparazioni della rete di distribuzione all'interno della centrale termica, compresi tutti gli interventi affini (murari, elettrici, etc.) necessari.

SCAMBIATORI DI CALORE E PRODUTTORI DI ACQUA CALDA SANITARIA:

- controllo **annuale** dello stato d'uso e della funzionalità degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria;
- pulizia chimica o meccanica **annuale**, al termine della stagione di funzionamento, ed ogni qual volta si rendesse necessario;

- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto. L'eventuale integrale sostituzione dello scambiatore di calore o del produttore di acqua calda sanitaria sarà a carico dell'affidatario, attraverso il terzo responsabile, nel caso in cui le apparecchiature da sostituire risultino installate da **meno di 5 anni**.

PANNELLI SOLARI PER RISCALDAMENTO E/O PRODUZIONE DI ACQUA CALDA:

- Controllo **annuale** dello stato d'uso e della funzionalità dei pannelli e delle relative apparecchiature di controllo;
- verifica **annuale** dello stato di pulizia dei pannelli e della pavimentazione sottostante, pulizia tramite aspirazione dei depositi di pulviscolo atmosferico e in caso di sporco persistente lavaggio con appositi detersivi, ed ogni qual volta si rendesse necessario;
- verifica **annuale** della funzionalità dell'impiantistica elettrica ed elettronica di controllo;
- verifica **annuale** dello stato di conservazione delle strutture della tenuta dei sistemi di ancoraggio dei moduli relativi ai pannelli;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto. L'eventuale integrale sostituzione dei pannelli sarà a carico dell'affidatario, attraverso il terzo responsabile, nel caso in cui le apparecchiature da sostituire risultino installate da **meno di 5 anni**. Saranno a carico dell'Amministrazione se installate da **più di 5 anni**.

APPARECCHIATURE DI TRATTAMENTO ACQUA:

Gli impianti di trattamento acqua attualmente utilizzati negli immobili dell'Amministrazione sono principalmente del tipo "a dosatura di sali". Nel caso in cui la manutenzione del singolo componente portasse ad un disservizio dello stesso, viene richiesta la sua sostituzione con tipologia impiantistica tecnologicamente più avanzata, da concordarsi con l'Amministrazione.

- controllo periodico ed integrazione del livello del sale nella vasca della salamoia, compresa la sua fornitura;
- controllo **annuale** del corretto funzionamento di addolcitori, pompe dosatrici e dosatori;
- controllo **annuale** della durezza dell'acqua trattata;
- in caso di addolcitore acqua automatico, controllo **annuale** della durezza dell'acqua addolcita, al fine dell'eventuale sostituzione delle resine esaurite, compresa la loro fornitura;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione delle apparecchiature di trattamento.

CONDOTTI SCARICO FUMI:

- pulizia **annuale** delle fuliggini di tutti i condotti del fumo, dei raccordi del generatore e del camino, con sigillatura di eventuali fenditure;
- verifica **annuale** e ripristino, quando necessario, di eventuali danneggiamenti/rotture nella canna fumaria nel suo complesso, comprese le video ispezioni;
- controllo **annuale** del tiraggio all'ingresso della camera di combustione e alla base del camino.

CORPI SCALDANTI:

Termo strisce e radiatori:

- **prima** dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento, controllo ed eventuale ripristino della corretta funzionalità di ogni corpo scaldante, mediante pulizia e sfogo aria;
- sostituzione componenti difettosi, compresa l'eventuale sostituzione integrale del corpo scaldante.

Aerotermini:

- pulizia **annuale**, ed ogni volta si rendesse necessario, della batteria di scambio termico;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o determinare eccessiva rumorosità, compresa l'eventuale sostituzione integrale dell'aerotermo, anche nel caso di mancata reperibilità della componentistica di ricambio.

Ventilconvettori, Termoconvettori, Fan-Coils:

- pulizia **annuale** dei filtri e verifica del funzionamento del ventilatore;
- pulizia **annuale** delle batterie di scambio termico;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o determinare eccessiva rumorosità, compresa l'eventuale sostituzione integrale del ventilconvettore / termoconvettore / fan-coils, anche in caso di mancata reperibilità della componentistica di ricambio.

QUADRI ELETTRICI – LINEE ELETTRICHE DI CENTRALE TERMICA:

- controllo **annuale** dello stato e del funzionamento dei componenti presenti all'interno dei quadri elettrici;
- controllo **annuale** dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione componenti l'impianto elettrico di centrale termica;
- verifica degli impianti di terra secondo la normativa vigente e controllo dell'isolamento da effettuarsi ogni **due anni**;
- verifica dell'efficienza dei punti luce all'interno dei locali Centrale termica e Sottocentrali;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale sostituzione integrale di componenti quali interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di qualsiasi tipo, morsetti, etc..

CALDAIETTE:

- la pulizia dovrà essere eseguita **una volta l'anno**, prima dell'inizio di ogni stagione termica, ed ogni qual volta si rendesse necessario. La pulizia del bruciatore e dei passaggi dei fumi va effettuata con mezzi meccanici o chimici adeguati allo scopo e nel rispetto delle normative vigenti, fino ad eliminare perfettamente incrostazioni e fuliggini eventualmente presenti;
- la pulizia, come sopra descritta, dovrà essere comunque eseguita prima di ogni riaccensione nei casi di periodi di inattività superiori ad **un anno**;
- ogni **due anni** dovrà essere eseguito il controllo della combustione, atto ad accertare che il rendimento del generatore non sia inferiore a quello prescritto dalle disposizioni legislative in vigore. Nel caso in cui il valore del rendimento risultasse inferiore ai valori prescritti dalla normativa vigente, l'affidatario, attraverso il terzo responsabile, dovrà effettuare tutte le operazioni atte a ripristinare il corretto valore o, in caso ancora negativo, segnalarlo all'Amministrazione;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compreso l'eventuale sostituzione integrale della caldaietta con una del tipo a condensazione ad alto rendimento, come previsto dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e dal D.Lgs. 311/2007;
- per quanto riguarda le linee di distribuzione ed i corpi scaldanti si fa riferimento a quanto riportato per le centrali termiche.

CENTRALI TRATTAMENTO ARIA:

- pulizia **annuale** dei filtri piani con idoneo lavaggio;
- controllo **annuale**, ed eventuale sostituzione se usurate, delle cinghie del ventilatore;

- pulizia e revisione generale del ventilatore ogni **due anni**;
- controllo periodico del corretto funzionamento delle sonde ambiente e delle temperature dell'acqua e dell'aria;
- svuotamento e pulizia **annuale** della vasca di raccolta condensa;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di motori, ventilatori, celle filtranti, batterie alettate, pacchi alveolari, serrande tagliafuoco, vasche di raccolta condensa, con esclusione della sostituzione dell'intera centrale di trattamento aria (da effettuare solamente in caso di non reperibilità sul mercato dei relativi pezzi di ricambio).
- ripristino serrande tagliafuoco collegate all'impianto di rilevazione incendi, installate a bordo macchina e/o all'interno delle canalizzazioni.

CLIMATIZZAZIONE CON IMPIANTI ALIMENTATI ELETTRICAMENTE (GRUPPI DI REFRIGERAZIONE, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, SPLIT, POMPE DI CALORE):

Prima di ogni messa in funzione annuale:

- è necessario verificare il corretto valore di pressione del gas refrigerante (provvedendo ad eventuale rabbocco), del livello dell'olio e degli assorbimenti elettrici, pressurizzando i vasi di espansione laddove esistenti con sfogo dell'aria nei punti più alti;
- messa in funzione delle apparecchiature di trattamento acqua, controllo del funzionamento ed eventuale ricarica dei prodotti chimici necessari;
- messa in funzione delle pompe di circolazione del circuito evaporatore e del circuito condensatore;
- pulizia e disincrostazione esterna delle batterie alettate mediante attrezzature e materiale idoneo, e pulizia di tutti gli anemostati e delle bocchette di diffusione dell'aria;
- controllo dello stato di usura e rumorosità dei cuscinetti dei motori e dei ventilatori; riempimento dei circuiti idrici e sfogo aria sia nei circuiti sia nel circuito evaporatore, con predisposizione al funzionamento estivo mediante commutazione di tutte le valvole di scambio e controllo, ed impostazione delle regolazioni estive.

Nel corso della stagione di funzionamento effettuare:

- controllo dell'efficienza dei condensatori, delle pressioni, delle temperature e del livello dell'olio del compressore e della carica del fluido refrigerante;
- controllo del livello dell'acqua dell'evaporatore e della pressione idrostatica del circuito;
- controllo del funzionamento della spia sulla linea del liquido, della taratura dei termostati e pressostati, e del funzionamento del flussostato;
- controllo delle cinghie di trasmissione dei ventilatori e dell'ancoraggio delle pulegge e dei motori elettrici;
- pulizia delle batterie con aria compressa o acqua fredda, utilizzando materiale idoneo;
- controllo del corretto funzionamento di tutti i sistemi di controllo, di comando, di sicurezza e dei diversi organi di funzionamento della macchina.

Al termine della stagione di funzionamento di ogni impianto effettuare le seguenti operazioni:

- svuotare il condensatore di tutto il liquido refrigerante ove non presente il liquido antigelo;
- svuotare i circuiti del condensatore e dell'evaporatore di tutto il liquido refrigerante;
- disattivare l'alimentazione elettrica di tutte le apparecchiature dell'impianto di condizionamento;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata, tubazioni comprese, in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto. L'eventuale sostituzione del gruppo di refrigerazione e del condizionatore (da effettuare solamente in caso di non reperibilità sul mercato dei relativi

pezzi di ricambio) e dei compressori sarà da computarsi come intervento di “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere preventivamente autorizzato dall’Amministrazione.

Tutti gli impianti e relative apparecchiature sopra riportati, che contengono nel circuito frigorifero “sostanze controllate” superiori a **3 Kg**, devono essere dotati di libretto di impianto su cui devono essere registrate tutte le attività di gestione e manutenzione, come previsto dal D.P.R. n. 147 del 15/02/06 e D.P.R. n. 43 del 27/01/12.

Tutte le tempistiche sopra riportate rappresentano la cadenza massima con cui dovranno essere eseguite le attività manutentive, **e non sostituiscono le scadenze imposte dalla normativa vigente.**

4.7 Attività di manutenzione riparativa

Tutti gli interventi riportati al precedente punto 4.6, in caso di guasto o malfunzionamento degli impianti, sono a carico del soggetto affidatario ad esclusione dei soli interventi di manutenzione straordinaria.

5. INTERVENTI SUGLI ARREDI DI TIPO PERMANENTE

Le prestazioni manutentive descritte in questa sezione del Disciplinare Tecnico riguardano tutti gli interventi sugli arredi di tipo permanente o semi permanente quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- interventi sugli arredi fissi annessi agli immobili, quali armadi a muro, scaffalature, box doccia, cabine o box prefabbricati, ecc...;
- interventi su cucine, cappe aspiranti, sistemi di estrazione dell’aria forzata, elettrodomestici quali lavatrici, lavastoviglie, frigoriferi, forni di tipo fisso, ecc...;
- interventi su arredi sportivi a servizio dei locali destinati a palestre;
- interventi su arredi esterni quali gazebi, pergolati, tavoli, panchine, cassette della posta, cestini, ecc....

Tutte le manovre e le operazioni da eseguirsi sugli arredi di tipo fisso dovranno essere effettuate con la piena osservanza e rispetto delle normative di sicurezza vigente, per la tutela dell’incolumità del personale e dei terzi.

Si intende a carico dell’affidatario lo smaltimento, presso discarica autorizzata, del materiale di risulta di qualsiasi tipo.

Si richiedono all’affidatario tutte le prestazioni che garantiscano la funzionalità degli arredi affidati in gestione.

5.1 Attività di manutenzione programmata

Di seguito sono riportate, *a titolo esemplificativo e non esaustivo*, le attività di verifica e di manutenzione programmata che devono essere eseguite sugli arredi di tipo fisso.

Nell’impossibilità di eliminare contestualmente all’intervento di verifica programmato una disfunzione, si dovrà attivare tempestivamente la manutenzione riparativa.

Gli interventi e le verifiche dovranno essere eseguiti con **frequenza minima annuale** che, comunque, non sostituisce le frequenze e le modalità di verifica prescritte dalle normative vigenti, alle quali il soggetto affidatario dovrà scrupolosamente attenersi.

L’Amministrazione, con cadenza periodica, potrà procedere alla verifica sulla corretta effettuazione delle attività summenzionate; a seguire si riportano *a titolo esemplificativo ma non esaustivo* le principali attività manutentive programmate sugli arredi di tipo fisso:

- a) ARREDI FISSI (armadi a muro, scaffalature, mensole, box doccia, cabine o box prefabbricati, ecc...)
- controllo visivo con sostituzione delle parti danneggiate o mancanti e serraggio viterie e bullonerie;
 - verifica integrità fissaggio di supporti a muro di ogni tipo, con eventuale ripristino;
 - pulizia o ripresa di tinteggiatura;

- sostituzione integrale dell'elemento con altro di analoghe caratteristiche, da considerarsi a carico del soggetto affidatario e utilizzatore del bene previo però assenso da parte dell'Amministrazione (il bene al termine del periodo di affidamento resterà comunque di proprietà dell'Amministrazione).

b) CUCINE, CAPPE ASPIRANTI, SISTEMI DI ESTRAZIONE DELL'ARIA, ELETTRODOMESTICI (lavatrici, lavastoviglie, frigoriferi, forni di tipo fisso, ecc...)

- prova di funzionalità e di efficienza, con eventuale sostituzione di elementi difettosi;
- pulizia delle pulsantiere e degli interruttori;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'apparecchiatura e degli utilizzatori ad esso collegati.

L'eventuale integrale sostituzione di elementi (pulsantiere, centraline, schede elettroniche, ecc...), da effettuare solamente in caso di non reperibilità sul mercato dei relativi pezzi di ricambio, è da considerarsi a carico del soggetto affidatario e utilizzatore del bene;

- sostituzione integrale dell'elemento con altro di analoghe caratteristiche, da considerarsi a carico del soggetto affidatario e utilizzatore del bene previo però assenso da parte dell'Amministrazione (il bene al termine del periodo di affidamento resterà comunque di proprietà dell'Amministrazione).

c) ARREDI SPORTIVI (interni ed esterni quali canestri, tralicci e tabelloni per pallacanestro, reti e supporti per pallavolo, porte da calcio, calcio a 5 e pallamano, attrezzi ginnici a parete, protezioni in gomma paraspigolo, panchine e relative coperture, ecc...)

- controllo visivo con sostituzione delle parti danneggiate o mancanti e serraggio viterie e bullonerie;
- verifica integrità fissaggio di supporti a muro di ogni tipo, con eventuale ripristino;
- pulizia o ripresa di tinteggiatura;
- sostituzione integrale dell'elemento con altro di analoghe caratteristiche, da considerarsi a carico del soggetto affidatario e utilizzatore del bene previo però assenso da parte dell'Amministrazione (il bene al termine del periodo di affidamento resterà comunque di proprietà dell'Amministrazione).

d) ARREDI ESTERNI (gazebo, dehors, giochi per l'infanzia, pergolati, tavoli, panchine, cassette della posta, cestini, portabiciclette, staccionate, ecc...)

- controllo visivo con sostituzione delle parti danneggiate o mancanti e serraggio viterie e bullonerie, cartatura ed eventuale riverniciatura degli elementi lignei e metallici, rifacimento delle fondazioni con conglomerato cementizio;
- verifica integrità fissaggio di supporti di ogni tipo, con eventuale ripristino;
- verifica ed eventuale riparazione parziale di pavimentazioni antitrauma;
- pulizia o ripresa di tinteggiatura;
- sostituzione integrale dell'elemento con altro di analoghe caratteristiche, da considerarsi a carico del soggetto affidatario e utilizzatore del bene previo però assenso da parte dell'Amministrazione (il bene al termine del periodo di affidamento resterà comunque di proprietà dell'Amministrazione).

Sono esclusi i soli gazebo o dehors e giochi per l'infanzia, per i quali l'intervento di sostituzione integrale dovrà essere considerato come “**manutenzione straordinaria**” e dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione.

5.2 Attività di manutenzione riparativa

Tutti gli interventi riportati al precedente punto 5.1, in caso di guasto o rottura, sono a carico del soggetto affidatario ad esclusione dei soli interventi di sostituzione integrale dei gazebo, dehors o giochi per l'infanzia, che saranno da considerarsi come interventi di manutenzione straordinaria.

6. INTERVENTI SU AREE VERDI

Le prestazioni manutentive descritte in questa sezione del Disciplinare Tecnico riguardano tutti gli interventi da realizzarsi sul verde, e sulla relativa impiantistica, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- MANUTENZIONE DEI PRATI:

- sfalcio dell'erba;
- raccolta delle foglie;
- diserbo infestanti da aree pavimentate;

- MANUTENZIONE DEI CESPUGLI E DELLE SIEPI:

- manutenzione dei cespugli;
- manutenzione delle siepi;

- MANUTENZIONE DEGLI ALBERI:

- spollonatura e taglio dei rampicanti;
- annaffiatura;
- potatura di contenimento e rimonda;

- TUTELA IGIENICA;

- MANUTENZIONE IMPIANTI DI IRRIGAZIONE.

6.1 Manutenzione dei prati

Sfalcio dell'erba

La vegetazione erbacea deve essere mantenuta preferibilmente entro lo sviluppo compreso tra cm.5 e cm.20 in tutte le aree verdi, compresa la rifilatura di qualsiasi ciglio di delimitazione delle superfici erbose.

L'intervento comporta la tradizionale operazione di taglio dell'erba della vegetazione erbacea in modo tale da garantire sia la preservazione del suolo che l'agevole fruizione delle aree verdi, nonché le funzioni estetiche e di decoro delle medesime. Si intende compresa la rifilatura in prossimità di bordi, cordoli, aree giochi, etc., l'asportazione e prevenzione del successivo riformarsi di tutte le erbe infestanti in percorsi pedonali, nei marciapiedi eventualmente presenti all'interno dell'area verde, etc.

Occorrerà asportare i materiali di risulta degli sfalci e smaltire il materiale organico vegetale secondo la normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere prestata per non arrecare danni alle strutture corticali della vegetazione legnosa e alle componenti dell'impiantistica irrigua, laddove presente, adottando opportune modalità operative ed adeguati attrezzi e macchine operatrici, con particolare cautela nell'uso del decespugliatore.

Raccolta delle foglie

Dovrà essere garantita dall'affidatario la completa e sollecita raccolta del fogliame caduto dalle chiome, se presenti alberature a foglia caduca, nel periodo autunnale e dovrà effettuarsi anche in più interventi a seconda dell'andamento stagionale e delle caratteristiche delle specie presenti, onde evitare accumulo di sedimento e acidificazione del terreno che potrebbe compromettere il buon mantenimento dell'area verde affidata; il materiale di risulta dovrà essere conferito nel rispetto delle norme vigenti in materia di gestione dei rifiuti.

Si intende che tali interventi vanno eseguiti sia sui manti erbosi, che sul terreno, che sulle superfici a copertura inerte (percorsi, piazzali, marciapiedi) compresi nelle aree verdi.

Diserbo infestanti da aree pavimentate

L'affidatario dovrà garantire il servizio di diserbo di tutte le aree pavimentate (marciapiedi, percorsi pedonali e ciclabili, piazzette, in betonella asfalto, etc.) oggetto di affidamento; in caso di diserbo eseguito con prodotti

chimici, il trattamento erbicida dovrà essere eseguito con erbicida registrato e autorizzato dal Ministero della Sanità, il cui uso sia consentito in ambito urbano.

6.2 Manutenzione dei cespugli e delle siepi

Manutenzione dei cespugli

L'attività consiste nel contenimento a mezzo potatura della vegetazione arbustiva non in siepe, ed è comprensiva delle relative opere colturali complementari.

L'affidatario dovrà prevedere almeno **n. 2 interventi all'anno** per garantire il buon mantenimento in salute e di decoro dei cespugli affidati.

Le potature di contenimento dei cespugli da fiore dovranno effettuarsi tenendo conto dell'epoca di fioritura di ogni specie; a tal fine si pone in evidenza che gli arbusti a fioritura invernale o primaverile dovranno essere potati al termine della fioritura con le piante già in vegetazione, mentre gli arbusti con fioritura estiva dovranno invece essere potati sul legno a fine inverno.

Al termine di ogni intervento, dovranno essere asportate, anche a mano, tutte le specie erbacee o sarmentose che nel tempo abbiano proliferato all'interno dei macchioni di arbusti.

È vietato effettuare interventi cesori atti a trasformare stabilmente cespugli e macchioni di specie decidue in elementi vegetali a forma geometrica definita, se non previa approvazione dell'Amministrazione. È altresì vietato effettuare drastiche riduzioni praticando tagli sul vecchio, di cespugli e macchioni, se non preventivamente approvati dall'Amministrazione.

Durante le operazioni di potatura si dovrà provvedere alla rimonda, ossia all'asportazione totale di quei rami, anche se principali, morti o irrimediabilmente ammalati. Qualora siano presenti nuove piantumazioni sarà necessario provvedere all'annaffiamento delle stesse fino a completo attecchimento.

Il materiale di risulta dovrà essere asportato conferito per lo smaltimento secondo la normativa vigente.

Manutenzione delle siepi

L'attività consiste nel contenimento a mezzo potatura delle siepi.

L'affidatario dovrà prevedere almeno **n. 3 interventi all'anno** per garantire il buon mantenimento in salute e di decoro delle siepi affidate.

L'intervento dovrà mantenere la forma propria alla siepe, provvedendo contemporaneamente alla potatura, all'asportazione di tutte le specie infestanti (previa eradicazione delle medesime) sia erbacee, sia arbustive che arboree, anche se sviluppatasi ad altezze nettamente superiori a quella complessiva della siepe.

Durante le operazioni di potatura si dovrà provvedere alla rimonda, ossia all'asportazione totale di quei rami, anche se principali, morti o irrimediabilmente ammalati. Qualora siano presenti nuove piantumazioni sarà necessario provvedere all'annaffiamento delle stesse fino a completo attecchimento.

Il materiale di risulta dovrà essere asportato conferito per lo smaltimento secondo la normativa vigente.

6.3 Manutenzione degli alberi

Spollonatura e taglio dei rampicanti

L'affidatario dovrà prevedere un numero adeguato di interventi tale da evitare danni alle alberature, di regola non inferiore a **n. 3 interventi all'anno**.

L'attività consiste nella spollonatura di esemplari arborei, sia adulti che di recente impianto intesa come taglio e rimozione dei polloni e ricacci eventualmente presenti, dal colletto compreso e fino all'apertura delle branche primarie, per un'altezza massima di intervento lungo il tronco pari a 3,5 m e per uno sviluppo massimo del ricaccio di 40 cm. La lavorazione comprende anche il taglio, all'altezza del colletto degli stessi esemplari arborei di cui al capoverso precedente, della vegetazione rampicante eventualmente presente.

Il materiale di risulta dovrà essere asportato conferito per lo smaltimento secondo la normativa vigente.

Annaffiatura

L'affidatario dovrà prevedere un numero adeguato di interventi di annaffiatura tale da evitare danni alla vegetazione, in particolare nei mesi particolarmente siccitosi (giugno, luglio, agosto e settembre).

Potatura di contenimento e rimonda

L'affidatario dovrà prevedere un numero adeguato di interventi tale da evitare rischi per l'utenza e il danneggiamento della pianta, secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale del Verde.

L'attività si suddivide in:

POTATURA DI CONTENIMENTO

Questa tipologia di intervento dovrà tenere conto delle caratteristiche fisiologiche degli alberi, in particolare per quanto riguarda i modelli di crescita delle diverse specie e le strutture di protezione del collare dei rami.

I tagli dovranno rispettare in ogni caso la struttura di protezione che difende i tessuti dall'attacco dei patogeni fungini, allo scopo di evitare l'insorgere della carie del legno.

Il criterio tecnico di potatura da adottare è quello **“a tutta cima con taglio di ritorno”**.

Per tutto quanto non specificato nel presente articolo, si fa riferimento al vigente "Regolamento Comunale per la Tutela del Verde".

RIMONDA DAL SECCO

L'attività consiste nel taglio e nell'immediata rimozione, con successivo conferimento dei rifiuti secondo normativa vigente, di branche e rami (o di loro monconi, anche eventualmente residui da precedenti potature) disseccati, spezzati, danneggiati, cariati, cancerosi, pericolanti, presenti su tutti gli esemplari arborei eventualmente presenti nell'area verde affidata.

Il materiale di risulta dovrà essere raccolto e smaltito conferito e correttamente smaltito in nel rispetto delle norme vigenti in materia di gestione dei rifiuti.

6.4 Tutela igienica

L'affidatario, al fine di garantire il decoro ed evitare l'accumulo di sedimenti che potrebbero nel tempo compromettere l'area verde affidata, secondo necessità dovrà provvedere alla tutela igienica delle aree.

L'attività comporta:

- spazzatura delle superfici pavimentate (percorsi, piazzali), con rimozione della vegetazione avventizia che colonizza tali superfici e del suolo che intorno ad essa tende a formarsi;
- raccolta, asportazione e conferimento, compreso lo smaltimento secondo la normativa vigente in merito, di ogni materiale di qualsiasi natura, dimensione o provenienza presente (comprese foglie e materiali di origine vegetale, e compresi i rifiuti definibili come ingombranti), ordinariamente e straordinariamente anche a seguito di afflussi eccezionali, all'interno dell'area verde assegnata, ivi compreso ogni recesso a cielo aperto connesso e integrato all'area verde (scale, rampe, margini di recinzioni, ecc.).

Il materiale di risulta dovrà essere asportato conferito per lo smaltimento secondo la normativa vigente.

6.5 Manutenzione impianti di irrigazione

Per ogni impianto d'irrigazione affidato dovranno essere garantite le seguenti attività:

- entro marzo di ogni anno, un controllo generale delle componenti dell'impianto, finalizzato alla sua riattivazione (compresa la riattivazione stessa), e all'esecuzione di tutte le manovre e regolazioni, di automatismi o meno, necessarie ad un ottimale funzionamento a regime;
- la ripetizione del complesso di verifiche, controlli, manovre e regolazioni di cui sopra, compreso il ripristino di qualunque malfunzionamento in tutti i mesi da aprile a ottobre;

- entro novembre di ogni anno, controllo finale per le verifiche, controlli, manovre e regolazioni finalizzate alla disattivazione invernale dell'impianto (compresa la disattivazione stessa), tali da prevenire, per quanto possibile, ogni eventuale, prevedibile problema che dovesse presentarsi alla successiva riattivazione primaverile (es. ghiaccio);

L'affidatario è tenuto a mantenere e conservare l'integrità e la funzionalità dell'impiantistica irrigua.

Per manutenzione ordinaria si intende l'esecuzione di ogni verifica, controllo, manovra, ripristino e regolazione di automatismi o meno, comprensiva di ogni riparazione, fornitura e sostituzione (per deterioramento, obsolescenza, perdita di funzionalità, rottura, atti vandalici) di materiali e di componentistica, il tutto finalizzato all'integrità e ad una perfetta ed ottimale funzionalità dell'impiantistica.

Vanno considerate rientranti nell'onere in carico all'assegnatario le seguenti attività, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- interventi di riparazione conseguenti a danni provocati dalle operazioni di manutenzione del verde pubblico (sfalcio prati, etc.);
- verifica di funzionalità del contatore dell'acqua di competenza dell'impianto, con conseguente segnalazione al gestore del servizio idrico di eventuali guasti, svuotamento nei periodi invernali al fine di ridurre le rotture per gelate;
- controllo di miscelatori, flussometri, passi rapidi a pulsante e/o leva, riduttori di pressione di qualsiasi tipo e diametro, rubinetti miscelatori di qualsiasi tipo, rubinetti a sfera, a saracinesca, a pedale, a fotocellula, a pulsante e di qualsiasi altro tipo e diametro;
- controllo di eventuali perdite, con sostituzione di parti non funzionanti e/o usurate;
- controllo degli organi di intercettazione per sezionamento degli impianti o parti di essi, con sostituzione di parti non funzionanti e/o usurate;
- controllo dei consumi di acqua per la verifica dell'assenza di perdite nelle tubazioni ed eventuale riparazione delle stesse in caso di necessità, compreso la ricerca del guasto mediante qualsiasi strumento ed attrezzatura;
- controllo del funzionamento dei gruppi di pressurizzazione ed eventuali riparazioni;
- verifica funzionamento ed eventuale ricerca guasto, con relativa riparazione e ripristino delle condizioni preesistenti, comprensiva della sostituzione dei pezzi difettosi o usurati e di qualsiasi assistenza relativa per opere murarie o impiantistiche.
- spostamenti di prese a idrantino.

Eventuali ampliamenti di impianti irrigui esistenti, con spostamento (o fornitura e installazione) di componentistica non in sostituzione o in riparazione di parti preesistenti sarà da considerarsi come **"manutenzione straordinaria"** e dovrà preventivamente essere autorizzata dall'Amministrazione.

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE "I MONTI", UBICATO IN LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100.

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PRESA VISIONE DEI LUOGHI

Il sottoscritto nato a il
..... in qualità di (*):

LEGALE RAPPRESENTANTE

PROCURATORE LEGALE munito di procura scritta a rappresentarlo da parte del signor
..... Legale rappresentante della sotto indicata ditta.

DIRETTORE TECNICO della sotto indicata ditta

INCARICATO munito di delega scritta a rappresentarlo da parte del signor..... Legale
rappresentante della sotto indicata ditta.

..... con sede legale in Via/Piazza
n..... CAP Città.....Provincia Partita

IVA/C.F.....

PEC.....email.....

Con riferimento alla procedura in oggetto,

DICHIARA

di essersi recato in data odierna sui luoghi su cui insiste il complesso immobiliare, e di aver preso visione degli stessi e di tutte le circostanze locali generali e particolari necessari per la formulazione dell'offerta.

NB: In caso di "soggetto gruppo", pena l'inammissibilità dell'offerta:

raggruppamento temporaneo, GEIE, aggregazione di imprese di rete o consorzio ordinario, non ancora costituiti, il sopralluogo e la presa visione deve essere effettuato da uno degli operatori economici raggruppandi, o riunendi in GEIE, o aggregandi in rete o consorziandi, a mezzo del legale rappresentante o del *direttore tecnico* o di persona appositamente *delegata*, purché munito delle deleghe di tutti i componenti. In alternativa **ciascun membro** del soggetto raggruppando dovrà effettuare autonomamente la ricognizione.

raggruppamento temporaneo, GEIE, aggregazione di imprese di rete o consorzio ordinario, già costituiti nelle forme di legge, il sopralluogo e la presa visione deve essere effettuato dal legale rappresentante o dal *direttore tecnico* o da persona appositamente *delegata* per iscritto dal capogruppo o dal GEIE o dalla rete o dal consorzio.

In caso di consorzio, la ricognizione va effettuata dal consorzio o da una consorziata indicata come esecutrice, pena la inammissibilità dell'offerta.

Si precisa che occorrerà inserire copia della presente certificazione degli adempimenti suddetti nel plico dell'offerta.

per il concorrente

.....

per conferma presa visione:

il Responsabile Unico del Progetto o suo delegato

Alto Reno Terme, lì

(*) Titolare, legale rappresentante dell'azienda o direttore tecnico (la mandataria nel caso di imprese riunite), (muniti di certificato della C.C.I.A.A. o attestazione SOA, comprovante la propria posizione nell'ambito dell'impresa), ovvero dipendente dell'azienda munito di apposita delega, rilasciata dal titolare o dal legale rappresentante.

FAC SIMILE OFFERTA ECONOMICA PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX VIVAIO FORESTALE "I MONTI", UBICATO IN LOC. CASTELLUCCIO, VIA MONTECAVALLO N. 100.

Il sottoscritto (cognome, nome e data di nascita) in qualità di (rappresentante legale, procuratore, etc.) dell'impresa con sede in C.F. P.ta I.V.A.

In caso di associazione temporanea di imprese o consorzi non ancora costituiti aggiungere:

quale mandataria della costituenda ATI/Consorzio

- il sottoscritto (cognome, nome e data di nascita) in qualità di (rappresentante legale, procuratore, etc.) dell'impresa con sede in C.F. P.ta I.V.A. quale mandante della costituenda ATI/Consorzio.....
- il sottoscritto (cognome, nome e data di nascita) in qualità di (rappresentante legale, procuratore, etc.) dell'impresa con sede in C.F. P.ta I.V.A. quale mandante della costituenda ATI/Consorzio.....

OFFRE/OFFRONO

la percentuale di rialzo del% (.....) **(in cifre e in lettere)** da applicarsi sull'importo minimo di valorizzazione posto a base di gara (€ 117.000,00), ovvero per complessivi euro **(in cifre e in lettere)** riferito all'intero periodo di concessione (18 anni).

DATA

FIRMA

N.B.

- In caso di discordanza tra la percentuale indicata in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida quella indicata in lettere.
- Tale modello fac simile viene messo a disposizione a titolo esemplificativo. Nella compilazione dello stesso si faccia attenzione a riportare quanto esattamente indicato nella documentazione di gara e in caso di divergenze si prega di contattare la stazione appaltante