



# CITTÀ di DOMODOSSOLA

Provincia del Verbano – Cusio – Ossola

## CAPITOLATO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DA DESTINARE A ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE CON ANNESSA AREA VERDE PRESSO IL PIAZZALE ANTISTANTE IL PALAZZO DI CITTA' COMUNE DI DOMODOSSOLA

### Art. 1

#### Oggetto della concessione

1. La concessione ha per oggetto gli immobili di proprietà comunale, siti nel Piazzale antistante il Palazzo di Città in Domodossola, costituiti da edificio in muratura, nonché area annessa, come meglio individuati al successivo art. 2 e nella planimetria allegata, da adibire a pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
2. Negli immobili di cui al comma 1 il concessionario dovrà provvedere a quanto segue:
  - ✓ completamento degli ambienti interni dell'immobile sito nel Piazzale antistante il Palazzo di Città di Domodossola, destinati a servizi igienici, locali di servizio, depositi, locali di sgombero coperti o scoperti, locali e spazi tecnici, ovvero spazi interni destinati alla somministrazione di cibi e bevande;
  - ✓ allestimento con idoneo arredo degli spazi di cui al punto precedente al fine di renderli pienamente fruibili al pubblico ovvero alle maestranze;
  - ✓ allestimento degli spazi esterni ritenuti funzionali alle attività del concessionario e ad esso concessi, come da art. 2 della presente concessione;
  - ✓ completamento degli impianti asserviti agli ambienti di cui ai punti precedenti ovvero alle aree esterne oggetto di concessione;
  - ✓ la conduzione e la manutenzione dell'immobile stesso, compreso il servizio igienico pubblico autopulente a pagamento, presente nello stesso stabile e la pulizia delle aree verdi circostanti, costituenti nel loro insieme il complesso degli spazi siti presso il piazzale antistante il Palazzo di Città, Comune di Domodossola, indicati nella tavola allegata al presente atto. **All. A;**
  - ✓ **l'esercizio dell'attività commerciale presso l'immobile**, come meglio definita all'art. 8 del presente Capitolato
3. La concessione comporta quindi a carico del concessionario le seguenti attività: progettazione degli interventi di completamento ed allestimento dell'immobile, acquisizione delle necessarie autorizzazioni, esecuzione delle opere, acquisizione degli eventuali permessi per l'esercizio dell'attività commerciale, gestione tecnico-amministrativa e contabile della stessa, sorveglianza sugli impianti e sulle strutture, nonché manutenzione relativa ai beni oggetto di concessione, come esplicitato nell'Allegato B.
4. Il Concessionario accetta gli impianti e le strutture nello stato di fatto in cui si trovano e si assume ogni onere e responsabilità riguardo a permessi, autorizzazioni e quant'altro necessario sotto il profilo amministrativo, sanitario e tecnico per il completamento ed il successivo funzionamento di tutti gli impianti.

### Art. 2

#### Identificazione dell'area

L'area oggetto di concessione è sita all'interno del Piazzale antistante il Palazzo di Città ed è costituita da un immobile, che occupa una superficie di mq 110 circa, oltre a mq 20 di vani tecnici, da destinare a esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, che viene consegnato al rustico.

All'esterno dell'immobile è presente un'area verde, già predisposta da questa Stazione appaltante con illuminazione, aiuole e arbusti, della superficie indicativa di 220 mq, che nella parte pavimentata potrà essere attrezzata a dehor, con sedie, tavoli e ombrelloni, a cura del Concessionario.

Per tutti i dettagli architettonici e planimetrici si rinvia alla planimetria allegata al presente Capitolato.

### **Art. 3 Finalità**

Con l'affidamento in concessione degli spazi di cui trattasi questa Stazione appaltante intende qualificare un'area, sita in posizione strategica all'interno del centro cittadino, per finalità turistiche oltre che ricreative, a beneficio dell'intera comunità. A tal fine l'attività di gestione della struttura dovrà essere ispirata ai seguenti criteri:

- destinazione di uso pubblico e di promozione degli scambi interpersonali, tramite la presenza di un'attività con destinazione commerciale soggetta ad una diffusa fruizione da parte del pubblico;
- massima qualità nella conduzione delle strutture, delle attrezzature e nell'organizzazione delle attività;
- valorizzazione dell'area attraverso l'organizzazione di eventi e manifestazioni di qualità, il cui calendario andrà previamente sottoposto all'Amministrazione Comunale

### **Art. 4 Durata della concessione**

La concessione ha una durata di 15 anni, decorrenti dalla data di attivazione del servizio, che dovrà intervenire entro 60 giorni dalla data della stipula della Convenzione.

Il verbale di consegna verrà redatto in contraddirittorio tra le parti, entro 30 giorni dalla stipula della Convenzione.

La stazione appaltante si riserva la facoltà di rinnovare il contratto, per una durata pari a quella del contratto iniziale, con una nuova rinegoziazione delle condizioni contrattuali. La Stazione appaltante esercita tale facoltà comunicandola all'appaltatore mediante posta elettronica certificata almeno quattro mesi prima della scadenza del contratto originario.

Non sono consentite proroghe ai sensi dell'art. 175 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

L'importo contrattuale potrà subire variazioni in aumento o in diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto, secondo quanto stabilito dall'art. 106, comma 12, del Codice, agli stessi patti, prezzi e condizioni del contratto originario senza diritto ad alcuna indennità, ad eccezione del corrispettivo relativo alle prestazioni effettivamente eseguite

### **Art. 5 Calendario di utilizzo e orari**

Il Concessionario dovrà garantire l'apertura dei locali conformemente a quanto previsto per i locali destinati alla somministrazione di cibi e bevande, tuttavia dovrà garantire la funzionalità e la fruibilità del servizio igienico autopulente presente presso la struttura, con continuità 24h/24h, 365 giorni/anno.

### **Art. 6 Valore della concessione**

Il valore della presente concessione a base d'asta è individuato sulla base del fatturato annuo medio, come desunto da attività commerciali analoghe localizzate nel centro cittadino, per la durata della concessione (anni 15), per un importo complessivo stimato pari a € 2.100.000,00 (IVA esclusa).

### **Art. 7 Canone di concessione e modalità di pagamento**

- Il canone annuo a base d'asta soggetto a rialzo, dovuto per la concessione, è quantificato in € 24.000,00 (ventiquattromila/00), esclusi imposte ed oneri, per un importo complessivo a base d'asta, rapportato alla durata della concessione di cui all'art. 4, pari a € 360.000,00 (escluse imposte ed oneri).
- Il canone offerto dal soggetto risultato concessionario, sarà soggetto annualmente, a decorrere dal secondo anno di vigenza della concessione, a rivalutazione in misura percentuale pari al 100% dell'incremento ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nell'anno precedente.
- Nello specifico il concessionario dovrà corrispondere tale canone, nella misura offerta, in rate trimestrali anticipate, entro il giorno 5 dell'inizio di ogni trimestre, a partire dalla data di conclusione degli interventi, come specificata all'art. 14;
- Il pagamento sarà subordinato all'emissione della fattura elettronica da parte dell'Amministrazione.
- A pena di nullità assoluta, il concessionario si impegna ad assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13/08/2010, n. 136, pertanto il pagamento sarà effettuato mediante bonifico o nelle altre modalità previste dalla L. n. 136/2010 e ss.
- Il concessionario si obbliga a pagare per intero il canone stabilito senza mai poterlo scomputare o diminuire, per qualunque contestazione o richiesta intenda promuovere nei confronti dell'Amministrazione. Sulle somme non corrisposte l'Amministrazione procederà a farsi corrispondere gli interessi legali in vigore alla data di scadenza del pagamento. Il canone sarà assoggettato al regime fiscale vigente.

#### **Art. 8 Tipologia Attività commerciale**

Presso i locali affidati in concessione dovrà essere svolta un'attività commerciale che preveda, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 03/03/2008 n. 2/R, l'esercizio di quanto segue:

- a) Tipologia 1: somministrazione di bibite, caffè, panini tramezzini, brioches surgelate sottoposte a doratura e/o fine cottura, toast, piadine e prodotti simili, cioè alimenti che richiedono una minima attività di manipolazione e un eventuale riscaldamento; oppure
- b) Tipologia 2: somministrazione di alimenti di cui alla lettera a) e, in aggiunta, prodotti di gastronomia da intendersi come:
  - Alimenti preparati in esercizi autorizzati, conservati con le modalità previste per la tipologia ed eventualmente sottoposti a riscaldamento;
  - Piatti semplici preparati con mero assemblaggio di ingredienti (es. macedonie, insalate o piatti a base di salumi e formaggi), previo lavaggio e sanificazione;
  - Preparazione e somministrazione di alimenti quali Kebab, hot dog, patatine fritte, crepes e simili preparazioni, in considerazione del fatto che vengono utilizzate attrezzature precipue

Non è ammesso l'esercizio di altre attività commerciali, a pena di decadenza dalla Concessione.

Nel progetto tecnico e nell'esecuzione delle opere di completamento ed allestimento degli spazi da destinare allo svolgimento dell'attività commerciale occorrerà attenersi scrupolosamente ai requisiti specifici per gli esercizi di cui alle tipologie 1 e 2, come previsti nell'Allegato B (art. 4) del succitato D.P.G.R. 03/03/2008, n. 2/R.

#### **Art. 9 Requisiti per svolgimento attività commerciale**

- Il concessionario, per lo svolgimento dell'attività commerciale, dovrà dimostrare, prima della stipula del contratto, il possesso dei requisiti morali, di cui all' art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i. , all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 e agli artt. 11, 92 e 131 del T.U.L.P.S e il possesso dei requisiti professionali, di cui all'art. 71, commi 6 e 6 bis del D.Lgs. 59/2010, dichiarati in sede di partecipazione alla gara.

2. Qualora il concessionario, che in ogni caso è tenuto al possesso dei requisiti morali così come indicati al comma 1 del presente articolo, non risulti in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71, commi 6 e 6 bis del D.Lgs. 59/2010, è tenuto ad individuare, in sede di partecipazione alla gara, un delegato abilitato alla somministrazione, che dovrà attestare il possesso dei requisiti morali e professionali richiesti per l'esercizio dell'attività commerciale.

**Art. 10**  
**Modalità di espletamento dell'attività**

1. I prodotti venduti devono essere di prima qualità e delle migliori marche, sempre freschi e/o di recente acquisto
2. I prodotti confezionati dovranno riportare, sull'involtucro, l'indicazione del contenuto, degli ingredienti inclusi gli additivi previsti dalla legge e la scadenza. In particolare, l'etichettatura dei singoli prodotti (e/o i cartelli) dovrà riportare, l'elenco di tutti gli ingredienti presenti, a partire dall'ingrediente più rappresentativo e poi di quelli presenti in minor quantità, preferibilmente e laddove possibile, indicando anche le percentuali relative dei principali ingredienti. In particolare dovranno essere indicate le preparazioni contenenti ingredienti allergizzanti, glutine, latte e suoi derivati, ingredienti di origine animale e derivati. In caso di mancata segnalazione si applicherà la penale di cui all'art. 22.
3. I dati sopramenzionati, nonché la scadenza, in particolar modo, dovranno essere riportati, controllati e rispettati dal gestore anche per i prodotti sfusi e/o aperti.
4. I residui alimentari e gli scarti della produzione e somministrazione degli alimenti dovranno sostare negli ambienti oggetto della concessione non oltre il tempo necessario alla lavorazione, preparazione e somministrazione quotidiana degli alimenti.
5. Il gestore dovrà attenersi scrupolosamente alla normativa in vigore in merito alle procedure di conservazione e preparazione degli alimenti con un proprio Piano di autocontrollo (D.Lgs. 193/2007)
6. La preparazione ed il confezionamento di alimenti compositi quali panini, tramezzini, toast, etc. dovrà avvenire mediante una separata zona lavoro dedicata.
7. In ogni caso le conseguenze di legge derivanti dal mancato rispetto delle norme in materia restano imputabili esclusivamente all'aggiudicatario.

**Art. 11**  
**Oneri ed adempimenti igienico sanitari**

1. Il Concessionario dovrà provvedere ad applicare tutte le norme vigenti e quelle che saranno emanate in ambito igienico-sanitario all'interno dei locali e presso le aree esterne ad essi asservite e sarà totalmente responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse.

**Art. 12**  
**Personale**

1. L'aggiudicatario dovrà impiegare, per lo svolgimento dei servizi, personale provvisto di adeguata qualificazione professionale, regolarmente inquadrato nei rispettivi livelli professionali previsti dal CCNL in possesso di quanto previsto dalla vigente normativa di settore e comunque in numero sufficiente per un sollecito servizio.
2. L'Amministrazione è esplicitamente sollevata da ogni obbligo e responsabilità verso il personale per le retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazione infortuni ed ogni altro adempimento in ordine al rapporto di lavoro, secondo le leggi ed i contratti di categoria in vigore.

3. La Ditta sarà comunque responsabile del comportamento dei suoi dipendenti in orario di servizio. Essa risponderà dei danni derivati a terzi, da comportamenti imputabili ai propri dipendenti.
4. Con la stipula del contratto, il gestore diviene responsabile del rispetto di tutte le norme inherenti la sicurezza del personale, assume la responsabilità esclusiva dell'adempimento delle vigenti norme igieniche/infortunistiche ed exonera la Stazione appaltante da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

**Art. 13  
Avviamento commerciale**

Il concessionario riconosce e dà atto, senza riserva alcuna, che non ricorrono gli estremi che possano dar luogo al riconoscimento del cosiddetto avviamento commerciale, impegnandosi quindi a non avanzare mai alcuna pretesa al riguardo e dichiarando che l'entità dei corrispettivi che incasserà con l'espletamento dell'attività è tale che, in ogni e qualsiasi ipotesi, egli si dichiara sin d'ora soddisfatto e tacitato in ogni eventuale diritto che egli possa eventualmente far valere in sede o a seguito della scadenza o della risoluzione, per qualsiasi ragione, del contratto.

**Art. 14  
Obblighi a carico del Concessionario**

1. I lavori di completamento ed allestimento della struttura dovranno essere ultimati entro e non oltre 6 mesi consecutivi dalla consegna delle aree e dei locali, termine prorogabile su richiesta del Concessionario, previo assenso del Concedente. Il concedente s'impegna a provvedere alla consegna delle aree e dei locali entro 30 gg. dalla data di sottoscrizione della Convenzione.
2. L'avvio della gestione dell'attività commerciale dovrà avvenire entro 1(un) mese dall'emissione del certificato di agibilità delle strutture e del titolo abilitativo all'esercizio.
3. Fermo restando il termine finale di cui al comma 1, il Concessionario dovrà redigere il progetto ed avviare i lavori entro 30 (trenta) giorni dall'ottenimento dell'ultimo degli eventuali pareri, autorizzazioni, nulla osta comunque denominati, necessari per la realizzazione degli interventi e per l'avvio delle attività, impegnandosi il Concessionario a richiedere agli enti competenti tutti i provvedimenti di cui sopra entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione della Convenzione per la gestione con il Comune di Domodossola.
4. Per tutta la durata della gestione saranno a carico del Concessionario:
  - a. Il completo funzionamento ed il mantenimento del decoro e dell'efficienza dell'immobile e delle sue pertinenze, degli impianti ad essi asserviti, secondo quanto stabilito dal presente capitolo.
  - b. la messa a disposizione e la gestione del personale necessario al funzionamento della struttura e all'esercizio delle attività nella stessa effettuate.
  - c. la pulizia e la perfetta sistemazione giornaliera dei locali, la pulizia e il mantenimento dei requisiti igienico sanitari e di decoro delle aree interne, esterne e delle aree verdi presenti nella porzione di piazza di cui al già citato **allegato A**.
  - d. la conduzione e la gestione del servizio igienico pubblico autopulente a pagamento, presente nello stesso stabile, del quale dovrà essere garantita la funzionalità 24h/24. Il concessionario si assume anche la gestione economica dell'impianto stesso, coprendone i costi diretti ed indiretti e introitando gli incassi derivanti dall'utilizzo del servizio. Il costo di fruizione dell'impianto viene fissato attualmente in € 0,50 ad utilizzo e potrà essere modificato solamente dietro espressa autorizzazione del concedente.
  - e. la conduzione, manutenzione ordinaria di tutti gli impianti tecnologici, delle attrezzature e delle strutture.
  - f. gli oneri e adempimenti igienico-sanitari come meglio precisato all'art. 11 del presente capitolo.
  - g. l'osservanza di tutte le normative e regolamenti in materia di esercizio di attività di somministrazione di cibi e bevande.
  - h. il congruo arredo e le attrezzature dei locali e del dehor, fornendoli di quanto necessario per la continua, funzionale ed accurata conduzione dell'esercizio ed all'aggiornata ed

efficiente offerta dei servizi. L'Aggiudicataria è obbligata a dotarsi di arredamenti e attrezzi conformi alla vigente normativa in materia di pubblici esercizi, sicurezza, igiene e sanità ed è obbligato ad osservare le eventuali prescrizioni dell'Amministrazione;

- i. il collaudo degli impianti a seguito dell'installazione delle nuove attrezzature facendo ricorso a un tecnico specializzato iscritto all'Albo;
- j. attivare e/o volturare a proprio carico le utenze (idriche, elettriche, gas e telefoniche) presenti nei locali

Inoltre il concessionario sarà tenuto a:

- nominare e a comunicare all'Amministrazione al momento dell'avvio della gestione il nominativo del Responsabile di tutte le attività del presente affidamento. Tale Responsabile dovrà garantire la reperibilità e la disponibilità a recarsi presso l'Amministrazione quando richiesto dalla stessa. Le comunicazioni e gli eventuali disservizi, inadempienze e doglianze contestate dal Direttore dell'esecuzione del contratto al Responsabile del Servizio si intendono come presentate direttamente all'Appaltatore.

### **Art. 15 Obblighi manutentivi del Concessionario**

1. Sono a carico del Concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria atti a garantire la piena e perfetta funzionalità dei locali, dei servizi, dei magazzini, degli spogliatoi, dei locali asserviti alle aree di somministrazione, degli impianti, delle aree verdi (pulizia e irrigazione), degli spazi esterni e delle eventuali attrezzature e/o arredi a questi asserviti. In particolare il Concessionario dovrà provvedere a garantire, a titolo indicativo ma non esaustivo, quanto indicato **nell'allegato B** al presente capitolo, allegato che rileva i principali interventi di manutenzione ordinaria.
2. In particolare per la conduzione e gli interventi di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e degli impianti elettrici il Concessionario dovrà servirsi di ditta abilitata, che garantisca la certificazione ai sensi della normativa vigente.
3. **Nonostante gli interventi di manutenzione straordinaria competano in linea generale ai competenti uffici comunali, qualunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria, ovvero di realizzazione di migliorie, dovrà essere richiesto, convenuto o comunque preventivamente assentito dall'Amministrazione Comunale.**
4. L'Ufficio Tecnico del Concedente potrà dettare prescrizioni per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, ovvero di realizzazione di migliorie, che il Concessionario porrà eseguire.
5. L'Ufficio Tecnico si esprime sugli interventi entro 30 giorni dal ricevimento dei relativi atti.
6. Il Concessionario potrà dunque apportare a proprie spese modifiche migliorative agli spazi, agli impianti ed alle attrezzature. Esse dovranno, ai sensi degli articoli precedenti, essere preventivamente concordate col Concedente e subordinate all'approvazione dello stesso.
7. Il Concessionario assume a proprio carico gli interventi di manutenzione straordinaria aventi carattere di indifferibilità e urgenza, salvo eventuale ristoro da parte dell'Amministrazione Comunale.
8. Ai fini del comma precedente sono considerati interventi contingibili e urgenti quelli non dipendenti in alcun modo, in tutto o in parte, a insufficiente manutenzione, sorveglianza e/o cattivo utilizzo da parte del Concessionario e che si rendano indispensabili ai fini della sicurezza statica e funzionale degli immobili e degli impianti o che sono necessari per il mantenimento e funzionamento degli impianti stessi ovvero della pubblica incolumità.

### **Art. 16 Divieto di modifica della destinazione degli impianti**

1. È espressamente vietata ogni forma di utilizzazione dei locali, degli spazi esterni e degli impianti diversa da quella prevista nella presente Concessione, salvo espressa autorizzazione della Giunta Comunale.
2. E' inoltre fatto divieto di installare giochi elettronici, videogiochi o comunque apparecchi finalizzati al gioco d'azzardo o al gioco che implichii vincite di qualsivoglia natura.

**Art. 17**  
**Sospensione dei servizi**

1. Il Concessionario non potrà in alcun modo sospendere senza previa autorizzazione del Concedente la gestione dell'attività.
2. Il Concessionario potrà essere autorizzato a sospendere temporaneamente i servizi di cui in oggetto per limitati periodi di tempo preventivamente convenuti col Concedente.
3. Il Concessionario sarà tuttavia tenuto, a sospendere in tutto o in parte il servizio su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'utilizzo degli spazi da parte di questa. In particolare il Gestore sarà tenuto, in considerazione del prevalente interesse pubblico, a consentire lo svolgimento di attività organizzate o patrociniate dalla Pubblica Amministrazione, mettendo a disposizione le aree esterne, anche limitando temporaneamente gli spazi destinati all'utilizzo quali dehors.

**Art. 18**  
**Pubblicità ed attività di informazione e divulgazione**

1. Stante la proprietà pubblica degli spazi e la prossimità della sede comunale, nonché l'intitolazione della piazza, è fatto assoluto divieto al conduttore della struttura di affiggere e/o esporre anche negli spazi esterni, manifesti, locandine, avvisi, striscioni od elementi pubblicitari comunque denominati di contenuto ingiurioso, politico, discriminatorio, e/o contrario agli elementari principi di civile rispetto delle persone, degli animali e delle cose.
2. Sempre in ragione della prossimità con la sede comunale, per contro, il conduttore sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Amministrazione, ad affiggere e/o esporre anche negli spazi esterni, manifesti, locandine o avvisi destinati a promuovere attività o a diffondere informazioni destinate ad informare la cittadinanza e l'utenza circa specifiche iniziative promosse, o organizzate dal Comune di Domodossola.

**ART. 19**  
**Controlli e verifiche di gestione**

Il Comune avrà piena facoltà di controllare e verificare l'attuazione delle prestazioni previste dal presente Capitolato nonché lo stato di manutenzione e di conservazione dei locali, degli impianti tecnologici e quant'altro compreso nella gestione.

**ART. 20**  
**Cauzione definitiva**

A garanzia degli obblighi assunti in dipendenza del contratto, l'Affidatario deve costituire, prima della stipulazione del contratto stesso e così come indicato nel Disciplinare di gara e ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs. 50/2016, una cauzione definitiva nella misura del 10% del valore della concessione del servizio, di cui all'art. 6 del presente Capitolato.

1. Ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs. 50/2016, la cauzione definitiva può essere prestata sotto forma di cauzione o fidejussione con le modalità di cui all'art. 93 c. 2 e 3.
2. La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria deve prevedere:
  - a. la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale,
  - b. la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 del codice civile,
  - c. la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune,
  - d. la scadenza 6 mesi successivi al termine del servizio,
  - e. che il Foro competente, per qualsiasi controversia possa insorgere nei confronti del Comune, è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria dove ha sede il Comune.

3. La cauzione definitiva dovrà avere una durata pari a quella del contratto e s'intenderà automaticamente prorogata qualora, entro tale data, vi fossero pendenti controversie giudiziarie fra la Stazione appaltante e l'Impresa a cui è stato affidato il servizio.
4. La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali.
5. La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della garanzia provvisoria da parte della stazione appaltante, che si riserva di aggiudicare l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria.
6. Il Comune ha il diritto di valersi della cauzione definitiva per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per garantire la continuità del servizio nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'Affidatario.
7. Il Comune ha, inoltre, il diritto di valersi della cauzione definitiva per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'Affidatario per le inadempienze derivanti dall'inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in loco.
8. Qualora nel corso dell'esecuzione del contratto la cauzione definitiva sia stata parzialmente o totalmente incamerata dal Comune, la stessa deve essere tempestivamente reintegrata dall'Affidatario, per la parte incamerata.
9. Lo svincolo della cauzione definitiva sarà effettuato al termine della durata contrattuale, previa verifica da parte del Comune dell'avvenuto adempimento di tutti gli obblighi del concessionario, ivi compresi quelli nei confronti del personale e, se richiesta, rilascerà dichiarazione liberatoria.
10. In caso di esercizio dell'opzione di rinnovo per ulteriori anni 15 da parte del Comune il gestore dovrà costituire nuova cauzione o integrare quella esistente.

## **ART. 21** **Responsabilità dell'Affidatario**

1. Il concessionario assumerà in proprio ogni responsabilità, direttamente o indirettamente connessa all'espletamento della concessione, in caso di infortuni del personale addetto al servizio, compresa la tutela sanitaria del proprio personale e degli utenti in caso di emergenze sanitarie (es. COVID-19) ed in caso di danni arrecati alle persone e/o cose, tanto dell'Amministrazione che dei terzi, qualunque ne sia la natura o la causa.
2. L'assunzione di tale responsabilità sarà documentata dalle seguenti polizze assicurative:
  - Polizza di assicurazione per l'esecuzione dei lavori prevista dall'art. 103, comma 7, del Codice, L'esecutore dei lavori è obbligato a costituire e consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori anche una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalle stazioni appaltanti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. L'importo della somma da assicurare è pari a € 500.000,00. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di abitabilità o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti della stazione appaltante. La polizza deve inoltre assicurare anche la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.
  - Polizza R.C.T. (Responsabilità civile verso terzi): una polizza contro qualsiasi rischio derivante dalla responsabilità civile con massimale unico non inferiore a € 5.000.000,00, con un limite per sinistro di € 1.500.000,00;
  - Polizza R.C.O. (Responsabilità civile verso prestatori di lavoro) € 2.500.000,00 per sinistro con il sottolimite di € 1.000.000,00 per prestatore d'opera,
  - Polizza Incendio – fabbricato – rischio locativo nei casi di responsabilità a termine degli artt. 1588-1589 e 1611 del codice civile: per massimale € 2.000.000 per rischi relativi ad incendio della struttura adibita a bar e relative pertinenze ed edifici confinanti con relativi impianti per anno;
  - Polizza Ricorso terzi fino a concorrenza di un massimale di € 1.500.000,00 per sinistro – per anno;
3. Il concessionario assumerà a proprio carico l'intero onere economico di franchigie eventualmente previste nelle suddette polizze

4. Le suddette polizze dovranno essere sottoscritte con primaria Compagnia assicurativa operante nell'intero territorio nazionale e prevedere che abbiano validità anche in caso di colpa grave dell'assicurato e di colpa grave e/o dolo delle persone responsabili del fatto, delle quali l'assicurato deve rispondere a norma di legge. Copie delle stesse dovranno essere consegnate all'Amministrazione prima della stipula del contratto.
5. Il concedente non assume responsabilità alcuna per danni, infortuni e altro che dovessero derivare al Concessionario nell'attuazione della Convenzione per qualsiasi causa. Il Concessionario è responsabile, in via diretta ed esclusiva, dei danni a persone e cose derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi e prescrizioni impartite dal Concedente, arreccato per fatto, anche omissivo, proprio o dei propri dipendenti o di persone da essa chiamate in luogo per qualsiasi motivo, sollevando il Concedente da ogni responsabilità e conseguenza civile e penale.
6. Il Concedente si riserva l'azione di rivalsa nei confronti del Concessionario, qualora fosse chiamato da terzi a rispondere per danni derivanti dalla gestione dei locali e degli spazi dall'esecuzione dell'attività oggetto del contratto.
7. Resta tuttavia inteso che:
  - a. i massimali di cui al comma 2 non rappresentano il limite del danno da risarcirsi da parte dell'Affidatario, per il quale, nel suo valore complessivo, risponderà comunque l'Affidatario medesimo,
  - b. l'Affidatario si impegna a fornire alla scadenza annuale del contratto prova dell'avvenuto pagamento del premio di polizza,
  - c. premesso che la validità ed efficacia delle polizze assicurative di cui al presente articolo è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora l'Affidatario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto ai sensi del successivo art. 23 con conseguente ritenzione della cauzione prestata a titolo di penale e fatto salvo l'obbligo di risarcimento del maggior danno subito,
  - d. l'operatività o meno delle coperture assicurative non esonerà l'Affidatario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

## **ART. 22 Penali**

1. Premesso che l'applicazione delle penali non esclude il diritto del Comune di pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori spese e danni per le violazioni e le inadempienze che si risolvano in una non corretta gestione del servizio, il Comune stesso, fermo restando quanto previsto in altri articoli del presente Capitolato e fatta salva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto, si riserva di applicare penali all'Affidatario nei casi e con le modalità di seguito descritte:
  - a. € 100,00 (per ogni giorno) per mancato e/o inadeguato smaltimento dei rifiuti e/o mancata e/o inadeguata pulizia dei locali e delle relative pertinenze/zone circostanti;
  - b. Ritardata corresponsione del canone trimestrale di concessione € 50,00 per ogni giorno di ritardo
  - c. € 100,00 (per ogni giorno) per inottemperanza alle finalità del rapporto contrattuale, come individuate all'art. 3 del presente Capitolato
2. L'elenco delle succitate penali non è da intendersi esaustivo: il Comune si riserva di applicare una penale da € 250,00 a € 2.500,00 per il mancato rispetto di quanto presente nel capitolato e nell'offerta tecnica presentata.
3. L'applicazione della penalità dovrà essere preceduta da regolare contestazione da parte del Comune della inadempienza mediante raccomandata o PEC, rispetto alla quale il concessionario avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 7 (sette) giorni lavorativi notifica della contestazione stessa.
4. Si procede al recupero della penalità da parte del Comune mediante ritenuta diretta sul corrispettivo del mese nel quale è assunto il provvedimento.
5. L'applicazione della penalità di cui sopra è indipendente dai diritti spettanti al Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.
6. In ogni caso è obbligo del Concessionario dare comunicazione al Comune delle procedure correttive adottate per verificare il ripetersi dell'infrazione.
7. Il Comune si riserva, in caso di constatata applicazione di almeno 5 (cinque) penali e indipendentemente da qualsiasi contestazione, di procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., con semplice provvedimento amministrativo, con conseguente esecuzione del servizio in danno

dell'Affidatario inadempiente e incameramento della cauzione, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

8. Il pagamento delle penali dovrà essere effettuato entro trenta giorni dal ricevimento della contestazione formulata dal Responsabile del procedimento. Trascorso inutilmente tale termine il Concedente potrà incassare la somma riscuotendo la garanzia fideiussoria

### **Art. 23 Inadempimenti e risoluzione del contratto**

1. Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificamente contestata all'Affidatario dal Responsabile dell'esecuzione del contratto a mezzo di comunicazione scritta, inoltrata anche per telefax o posta elettronica certificata, in cui faranno fede esclusivamente la data e ora di trasmissione dal Comune, inoltrata al domicilio eletto dall'Affidatario; entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla data della suddetta comunicazione l'Affidatario può presentare eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine il Comune, qualora non riceva giustificazioni oppure, ricevutele, non le ritenga valide, applicherà le penali di cui al precedente art. 22 comunque adotterà le determinazioni ritenute più opportune.
2. Il Comune ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:
  - a. frode nella esecuzione del servizio,
  - b. inadempimento alle disposizioni del Responsabile dell'esecuzione del contratto riguardanti i tempi di esecuzione del servizio e l'eliminazione di vizi ed irregolarità,
  - c. stato di inosservanza dell'Affidatario riguardo a tutti i debiti contratti per l'esercizio della propria impresa e lo svolgimento del contratto,
  - d. revoca, decadenza, annullamento delle eventuali licenze o autorizzazioni prescritte da norme di legge speciali e generali di cui al presente capitolato,
  - e. esecuzione del servizio con personale non regolarmente assunto o contrattualizzato,
  - f. esecuzione del servizio con personale non in possesso di idonei requisiti per la prestazione del servizio,
  - g. inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze, nonché ai contratti collettivi di lavoro,
  - h. sospensione non autorizzata delle attività per più di n. 60 giorni consecutivi o n. 120 giorni totali non consecutivi nel corso dell'anno;
  - i. reiterate e gravi violazioni delle norme di legge, regolamento e delle clausole contrattuali, tali da compromettere la qualità, la regolarità e la continuità del servizio,
  - j. reiterate situazioni di mancato rispetto delle modalità di esecuzione contrattuali o reiterate irregolarità o inadempimenti nell'esecuzione del servizio,
  - k. mancata reintegrazione del deposito cauzionale di cui all'art. 20,
  - l. applicazione di n.5 contestazioni concluse con l'applicazione delle penalità di cui al precedente art. 22,
  - m. sub-affidamento a terzi senza la prevista autorizzazione da parte del Concedente;
  - n. in caso di concordato preventivo, di fallimento, di stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'impresa,
  - o. qualora l'Affidatario non risulti possedere i requisiti richiesti ai fini della partecipazione alla gara,
  - p. qualora l'Affidatario non sia in grado di provare, in qualsiasi momento, la copertura assicurativa di cui al precedente art. 21,
  - q. contegno abituale scorretto verso gli utenti ed ogni altro soggetto con il quale l'impresa entri in contatto in occasione dell'esecuzione del servizio, accertato dal Responsabile dell'esecuzione del contratto anche tramite prove testimoniali, da parte dell'Affidatario e/o del personale adibito al servizio;
  - r. mancato rispetto di quanto disposto dalla L. 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi ed in particolare di mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni,
  - s. cessione a terzi in tutto o in parte della presente convenzione
3. Ove si verifichino defezioni e inadempienze tali da incidere sulla regolarità e continuità del servizio, il Comune può provvedere d'ufficio ad assicurare direttamente, a spese dell'Affidatario, il regolare funzionamento del servizio.
4. Qualora si addivenga alla risoluzione del contratto per le motivazioni sopra riportate, l'Affidatario, oltre alla immediata perdita della cauzione a titolo di penale, sarà tenuto al rigoroso risarcimento di

tutti i danni, diretti ed indiretti, ed alla corresponsione delle maggiori spese che il Comune debba sostenere per il rimanente periodo contrattuale.

5. L'Affidatario può chiedere la risoluzione del contratto in caso di sopravvenuta impossibilità ad eseguire la prestazione per causa non imputabile allo stesso, secondo le disposizioni del Codice Civile (art. 1463 c.c.).
6. Ove il gestore richieda la risoluzione del contratto, dovrà darne preavviso con 6 (sei) mesi di anticipo.
7. La risoluzione anticipata comporterà una penale consistente nell'incameramento da parte del Comune del deposito cauzionale così come costituito all'atto di stipula del contratto.
8. In caso di risoluzione del contratto per motivi imputabili al Concessionario, il Concedente entrerà in possesso di tutte le realizzazioni - escluso il diritto all'ammortamento e senza corresponsione alcuna di indennizzo o altre somme a qualsiasi titolo dovute
9. È fatta salva l'applicazione di sanzioni pecuniarie e di ogni rivalsa di danni per i quali, oltre che con la cauzione, il Concessionario risponde con il proprio patrimonio.

#### **ART. 24 Recesso**

1. Il Comune può recedere dal contratto nei seguenti casi non imputabili all'Affidatario:
  - a. per motivi di pubblico interesse,
  - b. in qualsiasi momento dell'esecuzione, avvalendosi delle facoltà concesse dal Codice Civile ed in particolare dell'art. 1464 c.c.
2. L'Affidatario è tenuto all'accettazione in qualsiasi momento del recesso unilaterale dal contratto, salvo l'obbligo del preavviso di almeno 30 giorni naturali e consecutivi, qualora il Comune intenda provvedere diversamente in merito all'esecuzione, totale o parziale, del servizio assegnato.
3. Il Comune è in ogni caso esonerato dalla corresponsione di qualsiasi indennizzo o risarcimento.
4. L'Affidatario può richiedere il recesso dal contratto in caso di impossibilità a eseguire la prestazione per causa non imputabile allo stesso secondo le disposizioni del codice civile (artt. 1218, 1256, 1463)
5. In caso di recesso del Concessionario, il Comune di Domodossola provvederà all'incameramento della cauzione definitiva, ferma restando l'acquisizione di tutti gli Interventi realizzati e il diritto all'eventuale risarcimento danni. Nulla sarà dovuto al Concessionario per gli investimenti effettuati in corso di concessione

#### **ART. 25 Subappalto e divieto di cessione del contratto**

1. L'Affidatario è tenuto a eseguire in proprio il servizio oggetto dell'appalto.
2. La cessione totale o parziale del contratto è nulla di diritto, salvo quanto previsto espressamente dal D. Lgs. 50/2016 con diritto del Comune al risarcimento del danno in caso di inadempimento.
3. Il subappalto è escluso, per ragioni di natura qualitativa, finalizzate a garantire uno sviluppo del progetto in capo ad un unico soggetto, sia a livello autorizzativo che gestionale ed esecutivo.

#### **ARTICOLO 26 Restituzione della struttura e degli spazi**

1. Allo scadere della concessione, il Concessionario è tenuto alla consegna dell'area e dell'immobile libero da persone e cose non attinenti, in perfette condizioni di manutenzione, con gli impianti conformi alle disposizioni normative sopravvenute durante la durata della concessione e senza nulla a pretendere per qualsiasi causa riguardante la realizzazione degli Interventi, delle migliori eventualmente eseguite e migliori funzionali agli interventi di manutenzione ordinaria.
2. Alla scadenza della concessione, la proprietà di tutti i manufatti e degli Interventi e relativi arredi inamovibili passerà al Concedente, con espressa esclusione di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico del Concedente, anche in caso di investimenti effettuati e non interamente ammortizzati.
3. Al momento della cessazione della presente convenzione o in ogni altro caso di anticipata risoluzione della presente convenzione, il Concessionario dovrà riconsegnare l'intero complesso e gli impianti in condizioni di agibilità e di uso nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, fatto salvo, natural-

mente, il naturale deterioramento e le eventuali opere di miglioria e modifica apportate agli impianti con il consenso del Concedente. Ove non sia registrato il suddetto buono stato manutentivo, il Concedente opererà congrua ritenzione della cauzione definitiva.

4. All'atto della riconsegna al Concedente, deve essere redatto, a cura del Concessionario e in contraddittorio con il responsabile del Concedente, processo verbale di restituzione regolare da cui si evinca lo stato di conservazione dei beni.

### **ART. 27** **Disposizioni in materia di sicurezza da interferenze**

1. La Stazione Appaltante, in considerazione dell'assenza di compresenza di personale comunale presso l'Ufficio, ritiene non necessaria la stesura di un DUVRI, conseguentemente, non sono rinvivibili costi da interferenze.

### **ART. 28** **Trattamento dei dati personali**

1. L'Affidatario è responsabile del trattamento dei dati personali del Comune dei quali venga eventualmente a conoscenza nel corso dell'esecuzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679. Tali dati quindi potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione del presente contratto.
2. L'Affidatario si impegna a comunicare al Comune i nominativi dei soggetti incaricati del trattamento dei dati personali prima della stipula del contratto.
3. L'Affidatario si impegna ad accettare la lettera di incarico a responsabile al trattamento ex art. 28 del regolamento (ue) 2016/679.

### **ART. 29** **Rispetto delle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari**

1. L'Affidatario si impegnano al rigoroso rispetto di tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.
2. È a carico dell'Affidatario l'obbligo della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 136/2010 (art 3, comma 8).
3. In particolare, l'Affidatario si obbliga a utilizzare, per ogni operazione finanziaria connessa al presente contratto, conti correnti bancari o postali "dedicati", anche non in via esclusiva; gli estremi identificativi dei conti utilizzati dovranno essere comunicati all'Amministrazione in sede di stipulazione del contratto e comunque entro sette giorni dalla loro accensione, contestualmente alle generalità e al codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi.
4. Inoltre l'Affidatario si obbliga a utilizzare, per ogni movimento finanziario inherente il presente contratto, lo strumento del bonifico bancario o postale, indicando in ogni operazione registrata il Codice Identificativo Gara (CIG) assegnato dall'Amministrazione, salvo la facoltà di utilizzare strumenti diversi nei casi espressamente esclusi dall'art. 3, comma 3, della L. 136/2010 (pagamenti in favore di: enti previdenziali, assicurativi e istituzionali, di gestori e fornitori di pubblici servizi; pagamenti di tributi; spese giornaliere, di importo inferiore o uguale a 500 euro).
5. L'Affidatario si impegna infine a comunicare l'eventuale inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria, procedendo all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale e informandone contestualmente l'Amministrazione e la prefettura ufficio territoriale del Governo territorialmente competente; uguale impegno dovrà essere assunto dai subappaltatori e subcontraenti a qualsiasi titolo interessati al presente contratto. Il mancato rispetto degli adempimenti individuati dalla presente clausola contrattuale e in particolare il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni comporta, ai sensi della L 136/2010, la nullità assoluta del contratto.

### **ART. 30** **Spese e oneri fiscali**

1. Il contratto di concessione del servizio verrà stipulato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva divenuta efficace.

2. Tutte le spese accessorie, relative e consequenziali, nessuna esclusa, tasse, imposte, tasse di registro e diritti di segreteria, sono a carico del Concessionario.

**ART. 31**  
**Controversie**

1. Per tutte le controversie comunque attinenti all'interpretazione o all'esecuzione del contratto, è stabilita la competenza esclusiva del Foro di Verbania.

**ART. 32**  
**Disposizioni finali e transitorie**

1. Per quanto non previsto nel presente Capitolato si fa espresso riferimento alle norme previste dal Codice Civile in quanto applicabili, alle norme del Codice dei Contratti pubblici, ove richiamate ed applicabili e a tutta la normativa speciale di settore e al D.P.R. 28/12/2000, n. 445.

**ALLEGATI**

Allegato A: Tavola delle aree

Allegato B: Elenco delle opere di manutenzione da trasferire a carico del Concessionario

## Allegato B

### ELENCO DELLE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CARICO DEL CONCESSIONARIO

#### OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici, oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare o dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria saranno eseguiti nei tempi e nei modi ritenuti più consoni da parte del gestore, senza preventiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale ed i relativi oneri ricadranno interamente sul concessionario.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, i più significativi, sono di seguito descritti.

#### MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMMOBILI

##### I. Coperture e facciate

- A. Sistemazione localizzata delle coperture
- B. Sostituzione di tratti di grondaia o sistemazione dei giunti a tenuta
- C. Sistemazione dei pluviali, sostituzione di alcuni tratti di questi e pulizia dei pozetti alla base
- D. Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali
- E. Sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti di queste
- F. Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione
- G. Posa di reticelle e parafoglie a protezione dei boccacci dei coperti
- H. Eliminazione di infiltrazioni di acqua
- I. Sigillatura di pareti esterne dove necessario

##### II. Fognature e scarichi

- A. Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate
- B. Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali
- C. Ripristino di sigilli delle vasche biologiche e dei pozetti
- D. Sostituzione dei sifoni
- E. Sostituzione di sigilli, coperchi o chiusini dei pozetti e delle vasche biologiche
- F. Espurghi periodici ed interventi di pulizia ovvero sanificazione

##### III. Serramenti ed infissi

- A. Sostituzione di guarnizioni e di ferramenta o di organi funzionali
- B. Sistemazione dei telai di infissi e serramenti
- C. Sostituzione di serramenti interni
- D. Verniciatura conservativa di infissi e serramenti
- E. Sigillatura perimetrale di infissi e serramenti.

**IV. Interventi murari in genere**

- A. Pulizia dalle erbe infestanti e controllo statico degli eventuali elementi decorativi
- B. Rappezz di intonaco previa rimozione delle parti pericolanti
- C. Controllo statico dei fabbricati
- D. Ripristino controsoffitti
- E. Trattamento di passivazione delle superfici metalliche e non

**V. Pavimenti e Rivestimenti edifici**

- A. Lisciatura e lucidatura dei pavimenti
- B. Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle rotte o mancanti
- C. Ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni
- D. Interventi finalizzati a garantire la sicurezza delle superfici pavimentate ( strisce antisdrucchio .. etc. )

**VI. Opere in ferro**

- A. Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, serrature, maniglie ecc.
- B. Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc.

**VII. Tinteggiature e verniciature**

- Tinteggiature e verniciature interne ed esterne, parziali o totali degli edifici.

**VIII. Impianti termo-idrico-sanitari**

- A. Manutenzione e pulizia di gabinetti, lavatoi ed altri apparecchi sanitari
- B. Sostituzione di cassette di scarico
- C. Sostituzione di sanitari danneggiati
- D. Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria
- E. Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.
- F. Riparazione di tubazioni incassate od esterne
- G. Avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scalda acqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione
- H. Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, con relative sostituzioni
- I. Pulizia dei filtri degli impianti e loro eventuale sostituzione nel caso di intasamento o danneggiamento
- L. Controllo del funzionamento della termoregolazione
- M. Controllo delle cinghie, delle ventole e più in generale degli organi meccanici degli impianti
- N. Pulizia periodica dei filtri degli impianti di riscaldamento e filtrazione dell'acqua e delle vasche
- O. Manutenzione degli impianti stessi (sostituzione sabbia filtrante, riparazione e sostituzione saracinesche, eventuali sostituzioni di manometri, termometri, valvole motorizzate, ecc.).
- P. Riparazione di valvole motorizzate, termostati, pompe afferenti l'impianto di riscaldamento
- Q. Acquisizione delle eventuali previste certificazioni e mantenimento a norma ed in efficienza degli impianti

**IX. Impianti elettrici, audio, di filo diffusione, di trasmissione dati e di telefonia**

- A. Manutenzione e riparazione degli impianti e dei loro componenti
- B. Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici
- C. Manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci, asciugamani elettrici, impianti amplificatori, impianti antincendio ed impianti antintrusione
- D. Fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo

E. Manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade

F. Acquisizione delle previste certificazioni e mantenimento a norma ed in efficienza degli impianti

X. Aree esterne di pertinenza

A. Manutenzione e pulizia delle aree di pertinenza

B. Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche

XI. Aree verdi

A. Tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile secondo la necessità

XII. Servizi diversi

A. Manutenzione e riparazione di attrezzature igieniche con particolare riferimento al servizio autopulente

B. Verifica periodica ed eventuale integrazione dei materiali di consumo destinati a garantire il buon funzionamento e la piena efficienza degli impianti

C. Manutenzione, implementazione e gestione dei presidi antincendio

D. Manutenzione, riparazione, posa ed implementazione degli impianti antintrusione

E. Interventi pulizia interna ed esterna degli stabili, degli impianti e degli spazi comuni

G. Rinnovo periodico di tutte le certificazioni, dichiarazioni effettuazione di comunicazioni, denunce, ovvero atti comunque denominati

XIII. Pronto intervento

A. Primo intervento in caso di necessità per rotture gravi, per la messa in sicurezza e per evitare danni economici rilevanti (ad esempio perdite di gas, di acqua, ecc.), con immediata informazione ai tecnici comunali od agli altri enti preposti.

**MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMICI SECONDO LE NORME UNI-CTI, DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE - CONTROLLO DEGLI IMPIANTI**

I. Impianto termico

A. Prova di accensione dell'Impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature presenti in centrale termica, controllo del corretto riempimento d'acqua dell'impianto , verifica vasi di espansione, eventuale sfogo aria in centrale termica e nelle sottocentrali dove esistono

B. Compilazione del libretto di centrale nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate

II. Bruciatori e Caldaie

A. Manutenzione preventiva e programmata almeno una volta per stagione di riscaldamento e tutte le volte che si rende necessario.

B. Riparazione e/o sostituzione di tutte le parti di ricambio

III. Elettropompe e Pompe

A. Manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte che si rende necessario.

B. Riparazione e/o sostituzione dell'elettropompa.

#### IV. Vasi di espansione

- A. Verifica periodica dell'efficienza e dell'integrità delle membrane , controllo delle precariche, sostituzione in caso di rottura.
- B. Ispezione periodica con verifica dello stato d'uso e funzionamento di tutti i componenti.
- C. Riparazione e/o sostituzione dei rubinetti, dei galleggianti e dei vasi.
- D. Omologazione dell'Impianto apparecchi a pressione secondo le disposizioni di legge.

#### V. Rete e valvolame di C.T.

- A. Ripristino delle coibentazioni di C.T., controllo ed eventuale ripresa di perdite d'acqua da premistoppa, flangiature, pozzetti e sfoghi d'aria
- B. Riparazione e/o sostituzione, se necessario, di parti di rete sia interne che esterne alla C.T.
- D. Manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte
- E. Controllo funzionamento stato tenute e loro eventuali sostituzioni
- F. Riparazione e/o sostituzione di saracinesche, valvolame di regolazione, valvole di intercettazione valvole di sfiato, scaricatori di condensa, filtri per acqua, riduttori di pressione per acqua, gruppo di riempimento

#### VI. Organi di sicurezza e controllo

- A. Controllo e taratura delle apparecchiature
- B. Riparazione e/o sostituzione di termostati, pressostati, flussostati, valvole di sicurezza, valvole di intercettazione combustibile, valvole di scarico termico, manometri, idrometri, termometri
- C. Nel caso di sostituzione delle apparecchiature di sicurezza, verrà data immediata comunicazione ai tecnici del Settore LL.P.P., ai quali sarà consegnata copia dei documenti inviati all'A.S.L. e/o I.S.P.E.S.L. di competenza
- D. Controllo e manutenzione per il buon funzionamento delle apparecchiature di segnalazione di allarme per la sicurezza ambientale e allarme tecnologico sia per quelle già installate che per le future installazioni

#### VII. Scambiatori di calore e produttori di acqua calda sanitaria

- A. Controllo periodico dello stato d'uso degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria
- B. Esecuzione, se necessario, della pulizia chimica o meccanica
- C. Interventi di riparazione o sostituzione che si rendono necessari

#### VIII. Apparecchiature di trattamento acqua

- A. Controllo del corretto funzionamento di addolcitori, pompe dosatrici e dosatori

#### IX. Quadri e linee elettriche

- A. Controllo periodico dello stato e del funzionamento dei componenti dei quadri elettrici
- B. Sostituzione quando necessario di interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di segnalazione, morsetti
- C. Controllo periodico dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione
- D. Verifica degli impianti di terra secondo normativa e controllo dell'isolamento da effettuarsi ogni due anni
- E. Controllo efficienza punti luce nei locali C.T. con eventuale sostituzione di lampade

#### X. Pulizie locali C.T.

- A. Pulizia a fondo dei locali delle centrali termiche e delle apparecchiature in esse installate almeno due volte all'anno e tutte le volte che si rende necessario.

XI. Unità trattamento aria

- A. Manutenzione preventiva e programmata, pulizia delle unità filtranti e disincrostazione lato aria delle batterie alettate almeno due volte l'anno e tutte le volte che si rende necessario.
- B. Riparazione dell'impianto
- C. Riparazione delle macchine ventilanti

XII. Corpi scaldati

- A. Interventi per l'eliminazione di piccole perdite di acqua da manicotti e guarnizioni e sfogo d'aria
- B. Sostituzione, quando necessario, di valvole e detentori
- C. Pulizia delle unità filtranti e delle batterie alettate lato aria dei ventilconvettori, termoconvettori, almeno due volte l'anno e comunque tutte le volte che si rende necessario.
- D. Sostituzione e/o riparazione dei motori dei ventilconvettori

XIII. Libretto di centrale

- A. Compilazione ad ogni passaggio con annotazione delle anomalie riscontrate, degli interventi ed operazioni eseguite e quant'altro richiesto sia dalla Legge 10/1991 sia dal regolamento d'esecuzione di cui al D.P.R. 26/8/1993 n.412 e dai tecnici dell'Amministrazione Comunale.

XVI. Impianti di condizionamento

- A. Ogni anno prima dell'inizio di stagione, dovranno essere eseguite le seguenti operazioni :

1. Messa in funzione delle apparecchiature di trattamento acque, controllo del funzionamento e carico con i prodotti chimici necessari
2. Riempimento con acqua e relativo sfogo aria dell'impianto.
3. Riempimento con acqua e relativo sfogo acqua, del circuito evaporatore , predisposizione al funzionamento estivo mediante commutazione di tutte le valvole di scambio .
4. Messa in funzione delle pompe di circolazione del circuito evaporante e del circuito condensatore.
5. Controllo ed impostazione delle regolazioni estive.
6. Verifica dei condensatori aria.
7. Pulizia e disincrostazione esterna delle batterie alettate mediante spruzzatura di liquido detergente, eseguite con apposita attrezzatura fino alla rimozione totale dei depositi e controllo dello stato di usura e della rumorosità dei cuscinetti dei motori e dei ventilatori.

- B. Periodicamente dovranno essere eseguite le seguenti operazioni :

1. Controllo efficienza condensatori .
2. Controllo delle pressioni e delle temperature, del livello dell'olio, del compressore e della carica del fluido refrigerante.
3. Controllo ed eventuale eliminazione di piccole perdite di acqua dai circuiti evaporatori e condensatori mediante serraggio tenute , controllo livello acqua evaporatore o pressione idrostatica del circuito.
4. Pulizia locali ed apparecchiature presenti
5. Controllo del funzionamento delle unità di trattamento aria nonché eventuale pulizia meccanica o lavaggio delle unità filtranti .

- C. A fine stagione dovranno essere eseguite le seguenti operazioni:

1. Pompaggio nel condensatore di tutta la carica di liquido refrigerante
2. Svuotamento dei circuiti condensatore ed evaporatore
3. Disattivazione dell'alimentazione elettrica di tutte le apparecchiature facenti parte dell'impianto di condizionamento.

XVII. Assistenza tecnica.

A. Fornitura di mano d'opera per assistenza ai tecnici dell'Amministrazione Comunale ogni qual volta richiesto e per qualsiasi motivo quale, ad esempio, verifiche di funzionamento e sicurezza dell'impianto.