

## **Allegato 3) allo "Schema di contratto per la concessione dell'Ostello di Anita"**

### **Capitolato Oneri di manutenzione e miglioramenti**

#### **Premessa**

Il concessionario può eseguire interventi edili ed impiantistici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, solo previo consenso scritto del Comune di Argenta, rilasciato dopo la presentazione di un progetto di dettaglio e solo previa acquisizione, a carico del concessionario, di tutti i titoli abilitativi e autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

Fatta salva l'applicazione di norme sovraordinate anche se non esplicitamente riportate, nel particolare il concessionario è edotto che:

- a) l'edificio non è sottoposto a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs.42/2004 in quanto frutto di ricostruzione postbellica nel 1949, ma sarà sottoposto a vincolo di cui al comma 1 dell'Art. 12, del medesimo decreto a partire dal 2019, fino agli esiti della verifica di interesse culturale che sarà cura dell'Amministrazione Comunale di Argenta promuovere;
- b) qualsiasi attività edilizia da svolgersi nel fabbricato è soggetta all'acquisizione da parte del concessionario dei titoli autorizzativi previsti dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 15/2013;
- c) l'attività ricettiva è soggetta ai controlli di prevenzione incendi secondo quanto previsto dal DPR 151/2001 ed è autorizzata a mezzo di Certificato di Prevenzione Incendi, è inoltre soggetta alle norme particolari di salute e igiene come da normativa specifica;
- d) la Centrale Termica da 182 kW a servizio della struttura è soggetta ai controlli di prevenzione incendi secondo quanto previsto dal DPR 151/2001 ed è autorizzata a mezzo di Certificato di Prevenzione Incendi, è inoltre soggetta al DM 01.12.1975 ed in particolare all'omologazione INAIL e alle verifiche quinquennali AUSL, oltre che alle normative sulle prestazioni energetiche quali il DPR 74/2013, il D.Lgs 192/2005 e le norme di competenza regionale;
- e) tutte le attività da svolgersi all'interno dell'immobile sono soggette alle previsioni e agli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

#### **A) Interventi propedeutici all'inizio dell'attività**

L'attività ricettiva non può aver luogo prima di aver rinnovato il Certificato di Prevenzione Incendi o/e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevenzione incendi, con invio per conoscenza agli uffici comunali degli atti presentati presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Ferrara (D.P.R. 151/2011).

Detti rinnovo o/e segnalazione certificata di Inizio attività prevenzione incendi sono subordinati a:

- a) manutenzione ordinaria delle lampade di emergenza presenti nella struttura, eseguito da impresa abilitata e comprensivo della sostituzione delle batterie tampone o dell'intero corpo illuminante. L'eventuale sostituzione del corpo illuminante può essere eseguita solamente previa redazione di un progetto conforme a quanto previsto dall'Art.5 del DM 22 Gennaio 2008, n. 37 e deve essere seguita da emissione di Dichiarazione di Conformità;
- b) sostituzione della valvola di intercettazione del combustibile filettata omologata INAIL diam 1" taratura 98°C capillare 5 m in sostituzione valvola esistente e sostituzione della valvola di sicurezza filettata omologata INAIL diam 3/4" taratura 3 BAR in sostituzione della valvola esistente, presenti nella Centrale Termica, da parte di impresa abilitata, con rilascio di Dichiarazione di Conformità della manutenzione eseguita;

- c) Verifica impianto rilevazione incendi, con sostituzione batteria centralina e sostituzione di eventuali pulsanti o rilevatori non funzionanti, eseguita da impresa abilitata e seguita da emissione di verbale di manutenzione, collaudo funzionale e verbale di collaudo. In caso di sostituzione di componenti è richiesto il rilascio della Dichiarazione di Conformità dell'intervento;
- d) Verifica gruppo di pompaggio impianto idranti con eventuale sostituzione del pressostato di funzionamento, eseguita da impresa abilitata e seguita da emissione di verbale di manutenzione, collaudo funzionale dell'impianto idranti secondo norma UNI 10779 e verbale di collaudo. In caso di sostituzione del pressostato è richiesto il rilascio della Dichiarazione di Conformità dell'intervento;

Il Comune di Argenta ha predisposto incarico per il professionista in materia di prevenzione incendi, per raccogliere la documentazione comprovante le lavorazioni sopra descritte e produrre gli elaborati, le relazioni e le asseverazioni necessari al rinnovo e alla voltura del CPI dell'intera attività presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e alla registrazione presso l'INAIL delle modifiche alla Centrale Termica.

Il concessionario è tenuto al pagamento degli oneri di segreteria, di bollo, o comunque denominati, previsti per detti adempimenti.

#### **Piano finanziario- inerente gli adempimenti sopra indicati**

i prezzi si intendono oltre iva di legge

n°	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo unitario €	Prezzo totale €
1	Lampada di sicurezza al led autoalimentata autonomia 1 h in sostituzione di lampada esistente avente flusso luminoso pari ad almeno 100 lm per installazione da interno su punto luce esistente	n°	15	90,00	1.350,00
2	Lampada di sicurezza al led autoalimentata autonomia 1 h in sostituzione di lampada esistente avente flusso luminoso pari ad almeno 500 lm per installazione da interno su punto luce esistente	n°	16	105,00	1.680,00
3	Lampada di sicurezza al led autoalimentata autonomia 1 h in sostituzione di lampada esistente avente flusso luminoso pari ad almeno 500 lm IP 65 per installazione da esterno su punto luce esistente	n°	5	120,00	600,00
4	Valvola intercettazione del combustibile filettata omologata INAIL iam 1" taratura 98°C capillare 5 m in sostituzione valvola esistente	n°	1	420,00	420,00
5	Valvola sicurezza filettata omologata INAIL diam 3/4" taratura 3 BAR in sostituzione valvola esistente	n°	1	88,00	88,00
6	Verifica impianto rivelazione incendi con sostituzione batteria centralina, sostituzione dei pulsanti manuali rotti e collaudo		1	400,00	400,00
7	Verifica gruppo pompaggio antincendio con eventuale sostituzione di pressostato di funzionamento		1	950,00	950,00
Totale - importo oltre IVA					5.488,00

All'importo dei lavori occorre aggiungere il costo INAIL che ammonta a circa € 500,00 e l'importo per rinnovo VVF pari a 150 ed una marca da bollo da € 16,00.

### **B) Ulteriori interventi di miglioramento**

All'interno della convenzione è prevista la realizzazione dei seguenti interventi di miglioramento previsti, oltre le ulteriori proposte presentate in sede di gara:

<b>Indicazione di massima dell'intervento</b>	<b>Stima di spesa</b> in euro oltre iva per legge
opere per il miglioramento del comfort tramite lotta agli insetti con installazione zanzariere su 130 m <sup>2</sup> di finestrate, per tutto l'edificio, finestre delle scale escluse.	7.800,00
opere di valorizzazione e salvaguardia del bene tramite rimozione delle efflorescenze e rifacimento dei terrazzi piani comprendenti: disfacimento pavimentazione, rifacimento del massetto delle pendenze, impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione per il terrazzo sopra l'ingresso e sul portico di collegamento con la palestra, oltre la tinteggiatura interna del solo soffitto sopra l'ingresso.	4.500,00

I costi sono desunti dal prezziario 2017 della Camera di Commercio di Ferrara e costituiscono indicazione di larga massima sulla spesa. Gli interventi dovranno essere oggetto di progetto di dettaglio e verifica di spesa da parte dell'operatore economico in sede di gara.