

ALLEGATO 5

OGGETTO: GARA PER LA CONCESSIONE DI AFFITTO D'AZIENDA BAR E RISTORANTE DENOMINATO 'MALGA CIMANA' P.ED. 277 IN CC PEDERSANO

SCHEDA OBBLIGHI DI MANUTENZIONE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Costituiscono obblighi per l'aggiudicatario i seguenti adempimenti in relazione alle attività di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Gli obblighi sotto elencati faranno parte degli adempimenti del futuro contratto di concessione di affitto d'azienda.

1. VERIFICHE SISTEMI DI PREVENZIONE INCENDI:

- **MANUTENZIONE ESTINTORI** (secondo nuova normativa UNI 9994)

Il servizio di controllo, revisione e collaudo deve essere svolto da personale esperto le norme UNI 9994, DLgs 626/94, D.P.R. 547 del 27 aprile 1955, D.P.R. 303/56

Effettuare un controllo semestrale delle attrezzature presso il cliente o presso il nostro laboratorio. Consiste in una misura atta a verificare l'efficienza dell'estintore tramite l'effettuazione dei seguenti accertamenti:

- **MANUTENZIONE ORDINARIA ESTINTORI A POLVERE FREQUENZA SEMESTRALE**

1. Controllo e registrazione su apposito cartellino (dati estintore, data, matricola, firma op.)
2. Accertamento di non manomissione
3. Controllo indicatore di pressione che deve essere compreso nel campo verde
4. Assenza di anomalie o crepe o otturazioni del tubo flessibile
5. Che sia appeso e segnalato da apposito cartello
6. Controllo dello stato delle guarnizioni e lubrificazione generale
7. Controllo efficienza estintore e rispetto della normativa vigente.
8. Controllo valvola di sovrappressione se presente
9. Ricarica o sostituzione immediata dell'estintore se causata da difetto insito dell'estintore o di fabbrica.
10. Compilazione apposito registro di manutenzione (art. 5 D.P.R. 12 gennaio 1998 n. 37) su cui verranno annotate le verifiche effettuate, le eventuali sostituzioni per anomalie riscontrate. Il registro conterrà le firme del nostro tecnico specializzato e il nominativo del Vostro responsabile incaricato e sarà custodito presso la Vostra azienda e tenuto a disposizione degli enti di sorveglianza preposti.

- **MANUTENZIONE ORDINARIA ESTINTORI A CO2 FREQUENZA SEMESTRALE**

1. Pesatura delle bombole per l'accertamento della quantità dell'anidride carbonica contenuta, rispetto al peso nominale della carica dell'estintore.
2. Controllo delle valvole, delle manichette, cono erogatore ed eventuale ricarica o sostituzione immediata dell'estintore se causata da difetto insito dell'estintore o di fabbrica.
3. Eventuale sostituzione o completamento della decalcomania con indicazione per l'uso, i tipi di fuoco per i quali l'estintore è utilizzabile.
4. Applicazione di un cartellino di manutenzione conforme al punto 6 delle norme UNI9994

5. Compilazione apposito registro di manutenzione (art 5 D.P.R. 12 gennaio 1998 n. 37) su cui verranno annotate le verifiche effettuate, le eventuali sostituzioni anomale riscontrate. Il registro conterrà le firme del nostro tecnico specializzato e il nominativo del Vostro responsabile incaricato e sarà custodito presso la Vostra azienda e tenuto a disposizione degli enti di sorveglianza preposti.

- **MANUTENZIONE STRAORDINARIA ESTINTORE A POLVERE**

1. Ricarica estintore a causa di utilizzo o manomissione con tipo di polvere equivalente a quella per cui è omologato con relativa pressurizzazione con Azoto dopo Vostro consenso
2. Sostituzione delle parti danneggiate da incuria o atti vandalici dopo Vostro consenso
3. Verniciatura completa dell'estintore per danneggiamento o atti vandalici dopo Vostro consenso
4. Annotazioni sul registro di manutenzione

- **MANUTENZIONE STRAORDINARIA ESTINTORE A CO2**

1. Ricarica estintore a causa di utilizzo e/o manomissione con anidride carbonica dopo Vostro consenso
2. Sostituzione delle parti danneggiate da incuria o atti vandalici dopo Vostro consenso
3. Verniciatura completa dell'estintore per danneggiamento o atti vandalici dopo Vostro consenso
4. Annotazioni sul registro di manutenzione

- **REVISIONE ESTINTORI POLVERE E/O CO2**

Consiste in una misura di prevenzione atta a verificare e rendere perfettamente efficiente l'estintore tramite l'effettuazione dei seguenti accertamenti ed interventi:

1. Verifica della conformità al prototipo omologato per quanto attiene alle iscrizioni e all'idoneità degli eventuali ricambi.
2. Controlli come sopra
3. Esame interno dell'apparecchio per la verifica del buono stato di conservazione
4. Esame e controllo funzionale di tutte le parti
5. Controllo di tutte le sezioni di passaggio del gas ausiliario e dell'agente estinguente, in particolare il tubo pescante, i tubi flessibili, i raccordi e gli ugelli, per verificare che siano liberi da incrostazioni, occlusioni e sedimentazioni
6. Eventuale ripristino delle protezioni superficiali
7. Taratura e/o sostituzione dei dispositivi di sicurezza contro le sovrappressioni
8. Sostituzione dell'agente estinguente
9. Montaggio dell'estintore in perfetto stato di efficienza
10. Annotazione sul registro di manutenzione.

Prospetto – Frequenza di Revisione per estintori omologati CE/PED.

- **COLLAUDO ESTINTORI**

Consiste in una misura di prevenzione atta a verificare con frequenza sotto specificata, la stabilità del serbatoio o della bombola dell'estintore, in quanto facenti parte di apparecchi a pressione.

Gli estintori a biossido di carbonio (CO₂) e le bombole di gas ausiliario devono rispettare le scadenze indicate dalla legislazione vigente in materia di gas compressi e liquefatti.

Gli estintori che non siano già soggetti a verifiche periodiche secondo la legislazione vigente e costruiti in conformità alla Direttiva 97/23/CE (D.Lgs 93/2000), devono essere collaudati ogni 12 anni mediante prova idraulica della durata di 30 s alla pressione di prova (Pt) indicata sul serbatoio.

Gli estintori che non siano soggetti a verifiche periodiche secondo la legislazione vigente e non conformi alla Direttiva 97/23/CE (D.Lgs. 93/2000), devono essere collaudati ogni 6 anni, mediante una prova idraulica della durata di 1 min a una pressione di 3,5 MPa, o come da valore punzonato sul serbatoio se maggiore.

Al termine delle prove, non devono verificarsi perdite, trasudazioni, deformazioni o dilatazioni di nessun tipo.

• IDRANTI

Secondo norme UNI 9994 e 10779 gli interventi di manutenzione ordinaria idranti, ogni 6 mesi, prevedono:

- Controllo funzionalità delle serrande, tenuta delle tubazioni e serrande di allacciamento alla rete di adduzione idrica
- Controllo saracinesche degli idranti
- Pulizia e controllo delle manichette degli idranti, del loro corretto senso di avvolgimento, del collegamento a tenuta alla pressione di esercizio della rete idrica, tra presa all'idrante fino alla lancia
- Pulizia delle cassette di avvolgimento dei presidi idrici antincendio
- Verifica e sostituzione delle eventuali coibentazioni necessarie per apparecchiature esterne
- Verifica della funzionalità di eventuali attacchi autopompa
- Applicazione di apposito cartellino, comprovante con data e firma del tecnico, l'avvenuto controllo impianti idrici
- Verifica visiva del complesso idrante consiste in:
 - Verifica dello stato della cassetta porta manichetta mirata a rilevare: integrità, affidabilità dei sostegni a muro, buono stato della raccorderia e rilegatura della manichetta. Apertura della porta di almeno 180° con chiave per permettere le ispezioni.
 - Presenza di tutti i componenti del complesso idrante: rubinetto, manichetta, lancia. Che gli stessi componenti siano collegati tra loro (UNI 10779 6.4.3).
 - Presenza del cartello segnalatore: se conforme al d.lgs. 493 del 16/08/96 per simbologia e colore, può essere anche di materiale luminescente.
 - Finestra di sicurezza (safe crash): se la cassetta è munita di portello a serratura, la stessa deve essere corredata da una lastra di materiale frangibile e trasparente. (UNI EN 671.8)

Interventi di manutenzione ordinaria:

- Verifica che la postazione non sia stata manomessa
- Verifica dello stato generale delle cassette idranti
- Verifica della presenza di sportello e/o lastra Safe Crash
- Verifica dello stato delle manichette e delle lance, pulizia e controllo delle manichette degli idranti, del loro corretto senso di avvolgimento, del collegamento a tenuta alla pressione di esercizio della rete idrica, tra presa all'idrante fino alla lancia
- Controllo funzionalità delle serrande, tenuta delle tubazioni e serrande di allacciamento alla rete di adduzione idrica
- Controllo saracinesche degli idranti
- Verifica e sostituzione delle eventuali coibentazioni necessarie per apparecchiature esterne
- Verifica della funzionalità di eventuali attacchi autopompa
- Segnalazione di eventuali anomalie
- Applicazione di apposito cartellino, comprovante con data e firma del tecnico, l'avvenuto controllo
- Compilazione del Registro delle Attrezzature antincendio

Prove di flusso e tenuta pressione:

Consiste nel verificare con frequenza almeno annuale:

- Regolarità del flusso di alimentazione dell'impianto antincendio aprendo un idrante terminale per ogni ramo principale della rete a servizio di due o più idranti e/o naspi o il singolo idrante in caso di installazione unica;
- prova di tenuta pressione delle tubazioni flessibili e semirigide, secondo quanto previsto dalle norme:

UNI EN 671-1 E UNI 9488;
UNI EN 671-1 E UNI 9488.

Collaudo quinquennale:

Consiste nel verificare con frequenza almeno quinquennale la corretta tenuta ed efficienza dell'impianto, comprese le tubazioni flessibili e semirigide in dotazione agli idranti e/o naspi, tramite l'effettuazione di:

- controllo del corretto funzionamento dei dispositivi di manovra, rubinetti o valvole di intercettazione idranti e/o naspi e la relativa prova di flusso;
- prova pressione alla massima capacità delle manichette/naspi.

• **PORTE TAGLIAFUOCO**

Secondo norme UNI 9994 e 10779 gli interventi di manutenzione ordinaria porte Rei, ogni 6 mesi, prevedono:

- Verifica visiva di integrità delle porte
- Verifica del normale funzionamento dei sistemi di apertura
- Controllo delle guarnizioni antifumo e della taratura delle molle di chiusura
- Applicazione di apposito cartellino, comprovante con data e firma del tecnico, l'avvenuto controllo

• **SERVIZIO DI MANUTENZIONE PORTE TAGLIAFUOCO REI 60/120 - PORTONI SCORREVOLI NORME DI RIFERIMENTO: DPR 547/55-D.M. 10/3/98 DLgs 626/94**

Interventi di manutenzione ordinaria:

- Uscita di personale qualificato con interventi di assistenza tecnica programmata a cadenza semestrale per un totale di due interventi annui
- Verifica dello stato di conservazione delle strutture
- Verifica delle guarnizioni autoespandenti e termoespandenti (per porte tagliafuoco)
- Verifica funzionamento dei maniglioni antipanico
- Verifica funzionamento delle serrature
- Verifica funzionamento delle maniglie
- Verifica funzionamento dei selettori di chiusura
- Lubrificazione di tutte le parti meccaniche mobili, scorrevoli, rotanti
- Verifica di funzionamento dei meccanismi di autochiusura meccanici: chiudiporta aereo, molla armonica, molla a bobina e contrappeso
- Verifica del funzionamento dei dispositivi di sicurezza (deceleratore, ammortizzatore di fine corsa) (per portoni tagliafuoco)
- Verifica delle guide di scorrimento, carrelli, cavi di acciaio del contrappeso, carter di copertura (per portoni tagliafuoco)
- Verifica di assenza di ostruzioni ed ostacoli sull'asse di scorrimento o nel raggio di chiusura delle ante
- Applicazione di apposita etichetta adesiva, comprovante con data e firma del tecnico, l'avvenuto controllo
- Compilazione del Registro delle Attrezzature antincendio

• **REGISTRO DEI CONTROLLI**

Come previsto dall' articolo 5 del d.p.r. 37/1998 la ditta invierà all'amministrazione comunale un registro antincendio sul quale verranno annotate semestralmente le operazioni effettuate dal personale addetto alla manutenzione delle apparecchiature antincendio.

Si dovranno segnalare eventuali anomalie e parti da sostituire, queste potranno essere riparate o sostituite dalla ditta affidataria del servizio o da altra ditta a discrezione dell'Amministrazione

Comunale;

• LUCI DI EMERGENZA

Secondo il DPR 547/55 ART.34 comma 1, al D.M. 10/03/1998

- verifica accessibilità e visibilità della lampada;
- verifica del funzionamento mediante disattivazione elettrica;
- verifica dell'integrità della plafoniera e della lampada in generale;
- funzionalità dei sistemi di comando e programmazione (ove esistenti)
- segnalazione eventuali guasti riscontrati e corrispondenti interventi di ripristino/manutenzione.

• EVAQUATORI DI FUMO

- Verifica funzionale: ispezione di ogni singolo evacuatore di fumo
- Controllo del gruppo di scatto termico di ogni singolo evacuatore di fumo
- Controllo del gruppo comando centralizzato
- Verifica apertura evacuatori di fumo e sostituzione
- Controllo apertura evacuatori di fumo
- Controllo sull'immissione dell'aria
- Manutenzione ordinaria: registro di manutenzione

2. DETTAGLIO OPERAZIONI SU IMPIANTI DI ALLARME ANTINCENDIO, RILEVAZIONE FUMI E IMPIANTO ANTINTRUSIONE:

Il servizio di manutenzione, con riferimento al DPR 547/55 ART.34 comma 1, al D.M. 10/03/1998, in accordo alla norma UNI 9795 e alla norma CEI 79-3 verrà effettuato da personale tecnico e prevederà due interventi annuali con cadenza semestrale.

Si effettueranno tutte le verifiche previste comunque dalla normativa vigente;

• IL CONTROLLO PREVEDE SIA PER ANTINCENDIO CHE PER ANTINTRUSIONE

- prova di funzionamento e sensibilità nonché pulizia dei sensori e rilevatori;
- taratura e prova di funzionamento dei componenti della centrale;
- taratura e prova di funzionamento delle apparecchiature di trasmissione allarme e avvisatori ottici acustici;
- taratura e prova di funzionamento ed efficienza degli alimentatori e batterie;
- taratura e prova di funzionamento dei comandi automatici e manuali;
- verifica dello stato di funzionamento delle batterie tampone;
- prova generale di funzionamento dell'impianto;
- compilazione apposito registro controlli.

Dovranno essere effettuate comunque tutte le verifiche previste dalla normativa vigente

• REGISTRO DEI CONTROLLI

Come previsto dall' articolo 5 del d.p.r. 37/1998 la ditta affidataria dopo ogni controllo semestrale invierà all'amministrazione comunale un registro antincendio sul quale verranno annotate semestralmente le operazioni effettuate dal personale addetto alla manutenzione delle centraline e apparecchiature antincendio.

Si dovranno segnalare eventuali anomalie e parti da sostituire, queste potranno essere riparate o sostituite dalla ditta affidataria del servizio o da altra ditta a discrezione dell'Amministrazione

Comunale

3. **MANUTENZIONE CENTRALI TERMICHE**

- Verifica del certificato di conformità o documento equivalente
- Diagnosi visiva della conformità dell'impianto con le norme vigenti
- Verifica del libretto d'impianto o di centrale
- Test di tenuta dell'impianto di adduzione combustibile
- Test funzionale del generatore di calore
- Pulizia del bruciatore principale o del pilota
- Pulizia dello scambiatore, lato fumi
- Verifiche: sistemi di espansione, regolarità dell'accensione e taratura
- Verifiche: efficienza dello scambiatore per la produzione d'acqua calda
- Verifiche: efficienza nella produzione di riscaldamento
- Verifiche: evacuazione dei fumi e tiraggio
- Sostituzione componenti usurati o non funzionanti
- Analisi di combustione
- Rilascio del verbale delle operazioni e compilazione libretto impianto.

4. **MANUTENZIONE ORDINARIA PANNELLI FOTOVOLTAICI**

- Pulizia annuale dei pannelli fotovoltaici atta a massimizzare la captazione solare;
- Controllo e pulizia annuale quadri elettrici;
- Controllo periodico e serraggio morsettiere interruttori;
- Controllo periodico stato di usura delle stringhe;
- Controllo periodico e pulizia degli Inverter;

5. **IMPIANTO ELETTRICO**

Verifica biennale della messa a terra secondo quanto previsto dal D.P.R. 22 ottobre 2001 n.4

6. **SVUOTAMENTO VASCA INTERRATA TIPO IMHOFF**

Svuotamento annuale a fine stagione della vasca interrata tipo Imhoff ove sono convogliate le acque reflue con consegna al Comune di copia della documentazione rilasciata dalla ditta incaricata comprovante l'avvenuto adempimento.

L'Impresa è obbligata allo svuotamento almeno annuale della fossa a tenuta tipo Imhoff ed a consegnare alla Sportello ambiente comunale la copia della ricevuta della ditta preposta allo smaltimento.

7. **SMALTIMENTO RIFIUTI**

L'impresa è tenuta al trasporto dei rifiuti raccolti in modo differenziato presso l'isola ecologica in località Capitel de Doera.

8. **INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE E MIGLIORIE DELL'IMMOBILE**

Il compendio aziendale viene concesso in affitto d'azienda nello stato di diritto e di fatto in cui esso

si trova alla data di pubblicazione del presente bando.

Eventuali interventi di manutenzione straordinaria e miglioria che dovessero essere necessitati dall'operatore economico per l'adeguamento del compendio aziendale a seguito di novità normative e/o per il miglior esercizio dell'attività d'impresa (quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo: ampliamenti locali, sistemazioni esterne, modifiche strutturali, sostituzione di elementi già presenti) deve essere previamente concordato ed autorizzato dal Comune di Villa Lagarina.

Ogni spesa inerente tali interventi sono a totale carico dell'aggiudicatario al quale non spetta alcun rimborso da parte del Comune di Villa Lagarina.

Al termine del rapporto contrattuale il Comune avrà il diritto di ritenere le nuove opere di miglioramento qualora le stesse opere o beni mobili sostituiti non risultino agevolmente rimovibili. In tal caso all'aggiudicatario potrà essere riconosciuto un indennizzo nella misura del minor valore tra la spesa documentata sostenuta dall'operatore economico per gli interventi di miglioria autorizzati ed il maggior valore conseguito dal compendio aziendale per effetto dell'intervento di miglioria.